



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Le Ministre

Gemeinsam Äntwert vum Minister fir Wunnengsbau a Landesplanung, Här Claude Meisch a vun der Ministesch fir Justiz, Madamm Elisabeth Margue, op d'parlamentaresch Fro n°4540 vum 24. Juli 2026 vum éierbaren Deputéierten Alex Donnersbach betreffend den "Achat par l'État de logements en l'état futur d'achèvement".

1. **Huet d'Regierung analyséiert, ob et méiglech wier am Kader vum VEFA-Opkafprogramm, a gewësse Situatiounen privat Keefer vu blockéierte VEFA-Wunnengen ze ënnerstëtzen, beispillsweis duerch eng Iwwernam oder de Kaf vun de betraffene Wunnengen?**
 - a. Falls jo, zu wéi enge Conclusiounen ass si komm?
 - b. Falls nee, aus wat fir Ursaache gouf esou eng Méiglechkeet net zréckbehalen?

D'Regierung ass sech der schwiereger Situatioun bewosst, an där sech gewësse privat Keefer vu VEFA-Wunnengen am Fall vun engem laangfristige Baustopp oder enger Defaillance vum Promoteur befannen.

Am Virfeld ass et wichteg, den Zweck vum staatleche VEFA-Opkafprogramm ze präziséieren. Dëse Programm zielt drop of, den ëffentleche Bestand u bezuelbare Locatiounswunnengen ze vergréisseren. Den Staat keeft dofir bei private Promoteuren nei Wunnengen op, déi de Critèren vum Cahier des charges pour le développement de logements abordables entspriechen — notamment wat d'Präisplaffongen, d'Flächen an d'Qualitätsstandarden ubelaangt — an d'Gestioun gëtt vun der SNHBM an dem Fonds du logement als sozial Bailleuren iwwerholl. De Programm ass domat als Instrument konzipéiert, fir nei bezuelbar Locatiounswunnengen ze schafen, an net als Rettungsmechanismus fir eenzel privat VEFA-Kontrakter.

D'Regierung setzt hir Efforten op zwee anere Niveauen un. Éischtens gëtt mam Paquet Booster fir de Wunnengsbau op allgemeng Mesuren gesat, fir d'Bauaktivitéit erëm unzekéieren, wat och d'Fäerdegstellung vu blockéierte Projeten erliichtert. Zweetens kann am Eenzelfall gepréift ginn, ob e blockéierte Projet — do wou dat wirtschaftlech a rechtlech méiglech ass — vum Promoteur respektiv dem Curateur (an net vun den eenzele Keefer) iwwerholl a fäerdeggestallt ka ginn. Derbäi ass ze berücksichtegen, datt an der VEFA de Buedem an déi opgeriicht Ouvrage no an no an d'Propriétéit vun den Acquéreuren iwwerginn (Art. 1601-3 Code civil), sou datt all Léisung juristesche am Eenzelfall muss gepréift ginn.

2. **Ass d'Regierung der Meenung, datt déi aktuell gesetzlech Garantien de private Keefer am Fall vun engem laangfristige Baustopp oder vun enger Defaillance vum Promoteur genuch Schutz ze bidden?**

Am Kader vun enger VEFA gesäit de *Code civil* vir (Art. 1601-5 f)), datt de Verkeefer (de Promoteur) fir eng Wunneng, déi an der Form vun enger *vente en l'état futur d'achèvement* verkaaft gëtt, entweder eng *garantie d'achèvement* (Garantie vun der Fäerdegstellung) oder eng *garantie de remboursement* (Remboursement vun den agezuelte Sommen am Fall vun enger Opléisung vum Kontrakt wéinst net erfollegter Fäerdegstellung) virleeë muss. D'Feele vun enger vun dëse Garantien zitt d'Nullitéit vum Kontrakt no sech; dës Nullitéit kann awer nëmme vum Acquéreur a just virun der Fäerdegstellung vun den



Le Ministre

Aarbechte geltend gemaach ginn. Bei enger Nullitéit wéinst Verstouss géint den Artikel 1601-5 ass ausserdeem den instrumentéierende Notaire solidaresch mam Verkeefer. Dës Garantie stellt an der Praxis de zentrale Schutzmechanismus fir de private Keefer duer.

D'Regierung erkennt awer un, datt d'Baukris vun de leschte Joren verschidde praktesch Grenze vun dësem System opgewisen huet:

- Jee no Aart vun der Garantie ass d'Resultat ënnerschiddlech: Entweder gëtt den Acquéreur rembourséiert, ouni datt d'Wunneng fäerdeggestallt gëtt, oder d'Fäerdegstellung gëtt finanziell ofgeséichert. An deem engen wéi am anere Fall iwwerhëlt de Garant awer net d'Roll vum *Maître d'ouvrage*: D'Bauhärfunktioun muss nei organiséiert ginn, wat an der Praxis bedeit, datt d'Keefer d'Weiderféierung vum Chantier (nei Entreprise, Koordinatioun asw.) selwer mussen organiséieren.
- Well den Acquéreur am Kader vun der VEFA vun Ufank un Propriétaire vum Terrain an der schonn entstaner Struktur ass, bleift hien, soulaang de Chantier stoe bleift, mat engem Ouvrage zeréck, dat schwéier ze valoriséieren ass.
- Zousätzlech Aarbechten, déi net am urspréngleche *Cahier des charges* virgesi waren, si meeschtens net vun der Garantie ofgedeckt.
- D'*garantie d'achèvement* leeft mat der Fäerdegstellung (Bewunnbarkeet) aus, och wann nach net substantiell Konformitéits- oder Ausféierungsmängel bestinn. Duerno gräifen allerdéngs d'Garantie fir sichtbar Mängel souwéi déi zéngjäreg respektiv zweejäreg Garantie fir Baumängel.
- Am Fall vun enger Liquidatioun kann sech d'Fäerdegstellung iwwer e puer Joer hinzéien. Während dëser Zäit mussen d'Keefer weiderhi hire Wunnungskredit an dacks och nach e Loyer bezuelen.

D'Regierung ass dofir der Meenung, datt de bestehende gesetzleche Kader e wesentleche Basisschutz bitt, datt seng praktesch Grenzen am Kontext vun der aktueller Konjunktur awer eng grëndlech Iwwerpräiwung rechtfäerdegen. Ënner der Koordinatioun vum *Ministère de la Justice* lafen deemno am Kader vun engem interministeriellen Aarbechtsgrupp, an der de Logementsministère an de Finanzministère vertruede sinn, Reformaarbechten, déi eng Verstärkung vum Schutz vun den Acquéreure virgesinn.

Lëtzebuerg, den 18. September 2026

De Minister fir Wunnensbau
a Landesplanung

(s.) Claude Meisch