

N° 4620²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 1999-2000

PROJET DE LOI**modifiant la loi du 18 décembre 1998
relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation
à temps partiel de biens immobiliers**

* * *

**RAPPORT DE LA COMMISSION DE L'ECONOMIE, DE L'ENERGIE,
DES POSTES ET DES TRANSPORTS**

(10.2.2000)

La Commission se compose de: M. John SCHUMMER, Président; Mme Agny DURDU, Rapporteur; MM. François BAUSCH, Lucien CLEMENT, Mme Mady DELVAUX-STEHRÉS, MM. Marcel GLESENER, Fernand GREISEN, Norbert HAUPERT, Ady JUNG, Claude MEISCH et Marc ZANUSSI, Membres.

*

Le projet de loi sous rubrique a pour objet de compléter la transposition en droit national de la directive 94/47/CE du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

Cette dernière a été introduite en droit positif luxembourgeois par la loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

Par une lettre en date du 6 mai 1999, la Commission européenne a signalé au Luxembourg qu'elle estimait que certaines dispositions de sa loi de transposition n'étaient pas conformes à la directive.

La Direction de la Concurrence et de la Protection des Consommateurs a estimé, après une lecture critique des remarques de la Commission, qu'une modification des articles litigieux s'imposait.

Afin de conformer les dispositions de la loi du 18 décembre 1998 avec les exigences de la directive, un projet de loi modificative a été déposé, après avis favorable de la Chambre des employés privés et de la Chambre de travail en date du 24.12.1999.

Le Conseil d'Etat, dans un avis du 14 décembre 1999, a formulé des observations que le présent rapport adopte dans leur ensemble.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES*Remarque préliminaire:*

Toutes les modifications de texte proposées par le Conseil d'Etat sont adoptées par la Commission de l'Economie, de l'Energie, des Postes et des Transports.

Article 1er

Les auteurs de la directive veulent que les dispositions protectrices de celle-ci jouent dès que le bien immobilier litigieux est situé sur le territoire d'un Etat membre. Or, l'article 3 paragraphe 1 de la loi du 18.12.1998 est rédigé de sorte qu'il semble imposer une deuxième condition d'application des règles protectrices, à savoir la résidence de l'acquéreur au Luxembourg. Ainsi, le texte de loi actuellement en vigueur est plus restrictif que la directive. La Commission de l'Economie, de l'Energie, des Postes et des Transports fait siennes les critiques formulées par la Commission européenne. Le projet de

loi déposé en date du 24.12.1999 avait immédiatement supprimé toute référence à la résidence de l'acquéreur. Comme le Conseil d'Etat l'a suggéré, le texte de loi qui sera soumis au vote de la Chambre des Députés est repris textuellement de l'article L 121-74 du Code de la Consommation français.

Dès lors le système s'articule ainsi:

- La loi choisie par les parties pour régir leur contrat comporte des dispositions conformes à la directive: dans ce cas ces dispositions sont applicables.
- La loi choisie par les parties ne comporte pas de dispositions conformes à la directive: dans ce cas, par dérogation aux règles de droit international privé, le juge du for doit faire échec à la loi désignée par les parties en lui substituant la loi de transposition de la directive, en vigueur dans l'Etat membre où est situé le bien immobilier. Si cet Etat n'a pas transposé la directive (ou mal transposé), le juge luxembourgeois fera application des dispositions de sa propre loi (loi du for).

Article 2

La Commission de l'Economie, de l'Energie, des Postes et des Transports se doit de constater que le texte de l'article 9 de la loi du 18.12.1998 impose l'utilisation des seules langues allemande ou française dans des contrats de time sharing où l'acquéreur réside au Grand-Duché de Luxembourg. Or, tel n'est pas le voeu de la directive.

La Commission partage les remarques du Conseil d'Etat relatives à l'article 2 du projet de loi et recommande à la Chambre des Députés de retenir les modifications de texte proposées par la Haute Corporation.

Ainsi, concernant la modification apportée à la rédaction du 1er alinéa de l'article 9 de la loi de 1998 par les auteurs du projet, la Commission propose-t-elle le maintien du texte initial.

A propos de la modification du deuxième alinéa, elle fait sienne la proposition de rédaction du Conseil d'Etat en ajoutant le terme „également“ afin de préciser que si l'acquéreur a son domicile au Grand-Duché de Luxembourg, le contrat doit être rédigé aussi soit en français soit en allemand.

*

Compte tenu de ce qui précède, la Commission de l'Economie, de l'Energie, des Postes et des Transports recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi sous objet dans la version ci-après:

*

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

PROJET DE LOI modifiant la loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers

Art. 1.— L'article 3 paragraphe 1 de la loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers est modifié comme suit:

„Lorsque le bien ou l'un des biens est situé sur le territoire d'un autre Etat membre de la Communauté européenne, et lorsque la loi qui régit le contrat ne comporte pas de disposition conforme à la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil, du 26 octobre 1994, concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, il sera fait impérativement application des dispositions de transposition de ladite directive par l'Etat sur le territoire duquel est situé ce bien, ou, à défaut, des dispositions de la présente loi.“

Art. 2.— Le 2e alinéa de l'article 9 de la loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers est modifié comme suit:

„Au cas où le contrat est conclu avec un acquéreur ayant son domicile au Grand-Duché de Luxembourg, le contrat doit être également rédigé soit en langue allemande, soit en langue française.“

Luxembourg, le 10 février 2000

Le Rapporteur,
Agy DURDU

Le Président,
John SCHUMMER