

## N° 4620

## 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

\* \* \*

*(Dépôt: le 24.12.1999)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (26.11.1999) .....	1
2) Texte du projet de loi .....	2
3) Exposé des motifs .....	2
4) Commentaire des articles .....	3
5) Avis de la Chambre des Employés privés (10.12.1999) .....	4
6) Avis du Conseil d'Etat (14.12.1999) .....	5
7) Avis de la Chambre de Travail	
– Dépêche du Président de la Chambre de Travail au Ministre de l'Economie (15.12.1999) .....	6

\*

**ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT**

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur rapport de Notre Ministre de l'Economie et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

*Article unique.*– Notre Ministre de l'Economie est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le 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.

Palais de Luxembourg, le 26 novembre 1999

*Le Ministre de l'Economie,*  
Henri GRETHEN

*Pour le Grand-Duc:*  
*Son Lieutenant-Représentant*  
HENRI  
*Grand-Duc héritier*

\*

## TEXTE DU PROJET DE LOI

**Art. 1er.**– 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. A défaut de telles dispositions ou lorsque la protection qui en résulte est moins protectrice que celle découlant de la présente loi, les dispositions de cette dernière seront applicables.“

**Art. 2.**– Les 1er et 2e alinéas 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 sont modifiés comme suit:

„Le contrat doit être rédigé, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la langue ou une des langues de l'Etat où réside l'acquéreur ou dans la langue de l'Etat dont il est ressortissant, au choix de l'acquéreur.

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

\*

## EXPOSE DES MOTIFS

La directive No 94/47/CE du Parlement et du Conseil de l'UE du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition à temps partiel de biens immobiliers a pour but d'assurer au consommateur des règles minimales d'information et de protection.

Elle laisse aux Etats membres la faculté d'adopter ou de maintenir des dispositions plus favorables en matière de protection de l'acquéreur dans le domaine qu'elle régit.

La directive a été transposée par la loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de bien immobiliers.

La transposition de l'article 4 deuxième tiret et de l'article 9 s'est révélée ne pas être fidèle.

Par lettre du 5 juin 1999, le Commissaire européen en charge des dossiers de consommation a informé les autorités luxembourgeoises des critiques de la Commission relatives à la transposition par la loi du 18 décembre 1998 de la directive 94/47/CE du 26 octobre 1996 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.

Après analyse, il est apparu que les articles 3 et 9 de la loi du 18 décembre 1998 pouvaient prêter à discussion.

Pour éviter au Luxembourg une éventuelle condamnation par la Cour de justice des Communautés européennes pour transposition incomplète sur le fondement de l'article 155 du traité, la modification des articles litigieux est devenue indispensable.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### *Article 1:*

Cet article assure la mise en conformité de l'article 3 paragraphe 1 de la loi du 18 décembre 1998 avec l'article 9 de la directive 94/47/CE qui oblige les Etats membres à prendre les mesures nécessaires pour que, quelle que soit la loi applicable, l'acquéreur ne soit pas privé de la protection accordée par la présente directive, si le bien immobilier est situé sur le territoire d'un Etat membre.

La directive entend donc assurer que tout acquéreur, indépendamment du fait qu'il est résident ou ressortissant d'un autre Etat membre, puisse bénéficier des dispositions protectrices ainsi mises en œuvre, dès lors que le bien immobilier est situé dans un Etat membre.

En effet, un acquéreur qui ne réside pas au Luxembourg peut néanmoins choisir, en application des règles de la Convention de Bruxelles concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, de porter son action devant une juridiction luxembourgeoise lorsque le vendeur, défendeur au procès, a son domicile au Luxembourg, et ce, bien que l'immeuble soit situé sur le territoire d'un autre Etat membre.

C'est pourquoi, dans la nouvelle rédaction de l'article 3 paragraphe 1, la référence à l'acquéreur ayant sa résidence habituelle au Luxembourg a été supprimée et remplacée par une formule impersonnelle de manière à n'opérer aucune distinction fondée sur la résidence des bénéficiaires de la protection.

La nouvelle rédaction améliore également la protection de l'acquéreur en invitant le juge à mettre en comparaison les textes susceptibles d'être appliqués en vertu des règles du droit international privé, de manière à retenir le plus protecteur. Pour ce faire, elle organise le retour à l'application des dispositions protectrices de la loi du 18 décembre 1998 toutes les fois où ni la loi choisie par les parties, ni la loi applicable dans l'Etat membre où est situé l'immeuble n'assurent une protection suffisante.

En effet, conformément à la Convention de Rome du 19 juin 1980 sur la loi applicable aux obligations contractuelles, les parties sont libres de déterminer la loi qui régira leur contrat. En principe, cette loi s'impose à la juridiction saisie qui doit en faire application. Ce que la directive cherche à éviter, c'est qu'en application du principe de libre choix par les parties de la loi applicable à leurs rapports contractuels, elles arrivent, le plus souvent sous l'impulsion du vendeur, à écarter les dispositions protectrices.

### *Article 2:*

La rédaction de l'article 9 de la loi du 18 décembre 1998 est modifiée afin de mettre en exergue le caractère cumulatif des différentes langues de rédaction prévues par la directive.

En effet, la directive impose aux Etats de mettre l'acquéreur en mesure de choisir entre une rédaction du contrat dans la ou les langues de l'Etat membre de sa résidence (en allemand ou en français pour le Luxembourg) ou dans la langue de l'Etat dont il est ressortissant.

Elle permet ensuite aux Etats de prévoir que le contrat sera, en tout état de cause, c'est-à-dire en plus, rédigé dans la ou les langues officielles de cet Etat. Cette faculté a été retenue par le Luxembourg.

Or le caractère cumulatif des langues de rédaction ne ressortait pas clairement de la première rédaction de l'article 3 qui était libellé comme suit:

„Le contrat doit être rédigé, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la langue ou une des langues de l'Etat où réside l'acquéreur ou dans la langue de l'Etat dont il est ressortissant, au choix de l'acquéreur.

Au cas où le contrat serait conclu avec un acquéreur ayant son domicile au Grand-Duché du Luxembourg, le contrat doit être rédigé soit en langue allemande, soit en langue française, au choix de l'acquéreur.“

Contrairement à ce que prévoit la directive, ce texte laissait entendre que toutes les fois où l'acquéreur a son domicile au Luxembourg, il perd la faculté d'obtenir un contrat rédigé dans la langue ou une des langues de l'Etat membre dont il est ressortissant.

La nouvelle rédaction établit la faculté pour l'acquéreur d'avoir un contrat également rédigé dans la langue de l'Etat dont il est ressortissant.

## AVIS DE LA CHAMBRE DES EMPLOYES PRIVES

(10.12.1999)

Par lettre du 9 novembre 1999, reçue le 18 novembre 1999, Monsieur Henri Grethen, Ministre de l'Economie, a soumis le projet de loi sous rubrique à l'avis de la Chambre des Employés Privés.

1. Ledit projet a pour objet de modifier la loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier.

Cette loi se fonde sur une directive européenne de 1994. La Commission de Bruxelles a reproché au Gouvernement luxembourgeois de ne pas avoir transposé fidèlement la directive et d'être trop restrictif.

Cette critique vise les deux points suivants:

- les différentes langues de rédaction du contrat;

Le contrat doit être rédigé, au choix de l'acquéreur, soit dans la langue de l'Etat où celui-ci réside, soit dans la langue de l'Etat dont il est ressortissant.

En tout état de cause, une deuxième version du contrat doit être établie dans la langue officielle de l'Etat de résidence.

La loi luxembourgeoise de 1998 ne contient pas à l'heure actuelle ce caractère cumulatif des langues de rédaction. Au contraire, elle laisse entendre que toutes les fois où l'acquéreur a son domicile au Luxembourg, une seule version est établie, et ce dans une des langues officielles du Grand-Duché.

Le projet sous avis corrige ceci et insiste, conformément à la directive, sur le caractère cumulatif des langues de rédaction.

- l'étendue de la protection des acquéreurs.

L'objectif de la directive est de garantir à ceux qui concluent un contrat une protection aussi favorable que possible.

Tout acquéreur doit pouvoir bénéficier des dispositions protectrices mises en oeuvre, pour respecter la directive, par l'Etat sur le territoire duquel le bien est situé, et ce indépendamment de son lieu de résidence.

La loi luxembourgeoise actuelle impose cependant une résidence au Luxembourg pour que cette règle puisse jouer.

Etant plus restrictive que la directive, elle doit être changée, ce que le projet fait en supprimant la référence au lieu de résidence et en généralisant la protection.

2. La Chambre des Employés Privés marque son accord au présent projet de loi.

Luxembourg, le 10 décembre 1999.

*Pour la Chambre des Employés Privés,*

*Le Directeur,*  
Théo WILTGEN

*Le Président,*  
Jos KRATOCHWIL

**AVIS DU CONSEIL D'ETAT**

(14.12.1999)

Par dépêche en date du 22 novembre 1999, le Premier Ministre, Ministre d'Etat, a soumis à l'avis du Conseil d'Etat le projet de loi sous rubrique.

Au texte du projet de loi, élaboré par le ministre de l'Economie, étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles ainsi qu'une prise de position de la Commission européenne sur la loi du 18 décembre 1998 portant transposition en droit national de 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.

\*

Le projet de loi sous avis propose deux modifications à l'endroit de la loi du 18 décembre 1998, suite aux observations de la Commission européenne qui estime que la prédite loi n'assure pas en tous points une transposition correcte de la directive 94/47/CE.

La première modification concerne l'article 3, paragraphe 1 de la loi de 1998, lequel vise à transposer l'article 9 de la directive communautaire. Aux termes dudit article 9, l'acquéreur doit pouvoir bénéficier des dispositions protectrices de la directive du moment que le bien immobilier sur lequel porte le droit objet du contrat est situé sur le territoire d'un Etat membre.

La Commission critique que la protection accordée à l'acquéreur soit rattachée à sa résidence habituelle au Luxembourg. Elle craint que du fait du choix de ce critère, le juge luxembourgeois, saisi par un acquéreur non résident, soit obligé par la loi même de refuser à cet acquéreur la protection des dispositions de la directive 94/47/CE.

Les auteurs du projet sous avis proposent de modifier la disposition en question de l'article 3 de la loi du 18 décembre 1998 en s'inspirant de l'article L 121-74 du code de la consommation français. Le Conseil d'Etat y marque son accord.

Ils entendent par ailleurs préciser dans le nouveau texte que la loi luxembourgeoise a vocation subsidiaire de s'appliquer dans tous les cas. En ce qui concerne ce dernier volet de la modification, le commentaire précise: „elle organise le retour à l'application des dispositions protectrices de la loi du 18 décembre 1998 toutes les fois où ni la loi choisie par les parties, ni la loi applicable dans l'Etat membre où est situé l'immeuble n'assurent une protection suffisante“. Le Conseil d'Etat n'est pas convaincu de la traduction fidèle des intentions des auteurs par le texte proposé: la dernière phrase du nouveau texte peut en effet aussi être comprise comme ne se rapportant qu'aux dispositions de transposition par l'Etat sur le territoire duquel est situé le bien.

La deuxième modification concerne les alinéas 1 et 2 de l'article 9 de la loi du 18 décembre 1998. La Commission critique les dispositions dont s'agit, alors que dans leur teneur actuelle elles ne laisseraient aucun choix à l'acquéreur qui a son domicile au Grand-Duché, le choix que l'alinéa 2 de l'article 9 lui laisse ne portant en définitive que sur la langue allemande ou la langue française, mais non plus sur la langue ou une des langues de l'Etat dont l'acquéreur est ressortissant.

La modification à l'endroit de l'alinéa 1 de l'article 9 de la loi du 18 décembre 1998 consiste à supprimer dans le bout de phrase „dans la langue ou une des langues de l'Etat dont il est ressortissant“ les termes „ou une des langues“. Aux yeux du Conseil d'Etat cette modification est surabondante voire même contre-indiquée. Il considère qu'il y a lieu de reprendre les termes de la directive communautaire, et de laisser en conséquence inchangé le premier alinéa de l'article 9.

La modification envisagée à l'endroit de l'alinéa 2 de l'article 9 est de nature à faire ressortir clairement que l'exigence de la rédaction du contrat en langue française ou en langue allemande est une exigence complémentaire.

Il y aurait donc lieu de libeller l'alinéa 2 comme suit:

„L'alinéa 2 de l'article 9 de la loi du 18 décembre 1998 (...) 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 également être rédigé soit en langue allemande, soit en langue française.“ “

Ainsi délibéré en séance plénière, le 14 décembre 1999.

*Le Secrétaire général,*  
(signature)

*Pour le Président,*  
*Le Vice-Président,*  
(signature)

\*

**AVIS DE LA CHAMBRE DE TRAVAIL**  
**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DE TRAVAIL**  
**AU MINISTRE DE L'ECONOMIE**  
(15.12.1999)

Par lettre du 9 novembre 1999, vous avez fait parvenir à notre Chambre le projet de loi susénoncé pour avis.

La Commission a informé le Gouvernement luxembourgeois que les articles 3 et 9 de la loi du 18 décembre 1998 pourraient être ne pas conformes à la directive 94/47/CE du 26 octobre 1996 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.

Pour éviter une éventuelle condamnation par la Cour de Justice de l'Union européenne, le Gouvernement a pris les devants en amendant les articles 3 paragraphe 1 et l'article 9 de la loi suscitée.

1. Dans la nouvelle rédaction de l'article 3 paragraphe 1, la référence à l'acquéreur ayant sa résidence habituelle au Luxembourg a été supprimée et remplacée par une formule impersonnelle de manière à n'opérer aucune distinction fondée sur la résidence des bénéficiaires de la protection.

La nouvelle rédaction améliore également la protection de l'acquéreur en invitant le juge à mettre en comparaison les textes susceptibles d'être appliqués en vertu des règles de droit international privé, de manière à retenir le plus protecteur. Pour ce faire, elle organise le retour à l'application des dispositions protectrices de la loi du 18 décembre 1998 toutes les fois où ni la loi choisie par les parties, ni la loi applicable dans l'Etat membre où est situé l'immeuble n'assurent une protection suffisante.

Ce que la directive cherche à éviter, c'est qu'en application du principe de libre choix par les parties de la loi applicable à leurs rapports contractuels, elles arrivent, le plus souvent sous l'impulsion du vendeur, à écarter les dispositions protectrices.

2. La rédaction de l'article 9 de la loi susénoncée est modifiée afin de mettre en exergue le caractère cumulatif des différentes langues de rédaction prévues par la directive lequel ne ressortait pas clairement de la première rédaction de l'article.

Notre Chambre a l'honneur de vous informer qu'elle marque son accord au projet de loi susénoncé.

Luxembourg, le 15 décembre 1999.

*Pour la Chambre de Travail,*

*Le Directeur,*  
Marcel DETAILLE

*Le Président,*  
Henri BOSSI

