

N° 4620¹**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**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(24.1.2000)

Par sa lettre du 9 novembre 1999, Monsieur le Ministre de l'Economie a bien voulu saisir la Chambre de Commerce pour avis du projet de loi sous rubrique.

La modification de la loi du 18 décembre 1998 réglementant les contrats communément appelés „timeshare“ est motivée par le fait que le Luxembourg a été averti par lettre du 5 juin 1999 du Commissaire européen en charge des dossiers de la protection du consommateur que deux dispositions de la directive 94/47/CE du Parlement et du Conseil du 26 octobre 1994 n'ont pas été transposées correctement dans notre loi.

Il s'agit plus particulièrement de la transposition de l'article 4 deuxième tiret et de l'article 9 de la directive.

Après analyse, les auteurs du projet de loi ont estimé que, en effet, les articles 3 et 9 de la loi du 18 décembre 1998 peuvent prêter à confusion.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES*Concernant l'article 1er*

Cet article modifie l'article 3 paragraphe 1 de la loi du 18 décembre 1998 pour le mettre en conformité avec l'article 9 de la directive 94/47/CE précitée.

L'article 9 de la directive 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 directive si le bien immobilier est situé sur le territoire d'un Etat membre.

L'article 3 dans sa teneur actuelle prévoit que, lorsque le bien est situé sur le territoire d'un Etat membre de l'Union Européenne et que la loi régissant le contrat ne comporte pas de dispositions conformes à la directive, l'acquéreur ayant sa résidence au Luxembourg bénéficie des dispositions légales applicables dans l'Etat où se situe le bien.

Cette condition de résidence au Luxembourg ayant été critiquée par les autorités communautaires, la nouvelle formulation de l'article 3 adopte une formule neutre à cet égard en prévoyant simplement qu'il est dans les circonstances visées à l'alinéa qui précède, impérativement fait application des dispositions de transposition de la directive par l'Etat sur le territoire duquel est situé le bien.

Les auteurs du projet de loi sous avis ajoutent encore qu'à défaut de telles dispositions de transposition dans l'Etat de situation de l'immeuble ou lorsque la protection qui en résulte est moins protectrice que les dispositions luxembourgeoises afférentes, la loi luxembourgeoise s'appliquera.

Ainsi, la loi luxembourgeoise aura, pour le juge luxembourgeois, vocation à s'appliquer à titre subsidiaire chaque fois que ni la loi choisie librement par les parties au contrat, ni la loi applicable dans l'Etat membre dans lequel est situé l'immeuble n'assurent une protection suffisante à l'acquéreur.

Concernant l'article 2

Cet article modifie les alinéas 1 et 2 de l'article 9 de la loi du 18 décembre 1998 pour les mettre en conformité avec les exigences de la directive en matière de langue de rédaction du contrat.

En effet, la directive impose aux Etats membres de mettre l'acquéreur en mesure de choisir entre une rédaction du contrat dans la ou les langues de l'Etat où il réside habituellement et la ou les langues de l'Etat dont il est ressortissant.

En plus, la directive permet à un Etat d'exiger que le contrat devra de toute façon également être rédigé dans la langue de cet Etat; cette faculté a été mise à profit par le Luxembourg.

Aux yeux des autorités communautaires, le caractère cumulatif des langues de rédaction ne ressort pas d'une façon adéquate de la rédaction actuelle de l'article 9.

Les auteurs proposent une rédaction légèrement modifiée, notamment par l'ajout du mot „également“ au deuxième alinéa de l'article 9, pour mieux faire ressortir le caractère cumulatif des langues et pour répondre ainsi aux critiques des autorités communautaires.

La Chambre de Commerce n'a pas d'observations particulières en ce qui concerne les dispositions sous avis.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure de marquer son accord au projet de loi sous avis.