



Monsieur Fernand Etgen
Président de la Chambre des Députés
Luxembourg

Luxembourg, le 4 mai 2023

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 80 du règlement de la Chambre des Députés, je vous prie de bien vouloir transmettre la question parlementaire suivante à Monsieur le Ministre du Logement, Madame la Ministre des Finances et à Madame la Ministre de la Justice.

Dans un article intitulé « *Les pièges des garanties d'achèvement* » paru en date du 7 avril 2023 sur « reporter.lu », l'auteur précise les « *ambiguïtés de la réglementation régissant les ventes de logements sur plan (VEFA) : l'article 1601-5 du Code civil pris en exécution d'un règlement grand-ducal du 24 février 1977 réserve le monopole des garanties d'achèvement aux seules banques. Les assureurs en étaient exclus et le sont toujours. Pour autant, et « dans la pratique du marché », ils ont été tolérés et ont même pris le lead sur l'activité, ce qui se traduit dans les actes notariés.* »

En outre, l'article indique que les acheteurs des projets « Cenaro » qui espéraient pouvoir actionner la garantie d'achèvement ont reçu un courrier de la part de l'assureur, les informant que la garantie d'achèvement donnée se transformerait en garantie de remboursement. Ainsi, l'assureur a pu discrétionnairement décider de rembourser les avances déjà perçues plutôt que de terminer les travaux.

Le rapport de la commission juridique du 16 juin 1976 indique que le projet de loi n° 1637 relatif aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, introduisant à l'époque la législation sur les VEFA, poursuivait « *un objectif essentiel, à savoir la protection de l'acquéreur qui achète un logement sur plans ou en cours de construction* »¹.

Dès lors, j'aimerais poser les questions suivantes :

- Mesdames et Monsieur les Ministres estiment-ils qu'une garantie émise par une assurance accorde le même degré de protection aux acquéreurs d'un immeuble en l'état futur d'achèvement qu'une garantie émise par une banque ?
- Mesdames et Monsieur les Ministres sont-ils d'avis que cette « pratique du marché » qui s'est installée *contra legem*, comme témoigne l'article prémentionné, est encore conforme avec l'objectif essentiel du projet de loi n° 1637 ?
- En vertu des problèmes que les acheteurs des projets « Cenaro » connaissent actuellement, Mesdames et Monsieur les Ministres jugent-ils opportun de faire barrage au niveau législatif à ce

¹ Rapport de la Commission juridique du 16 juin 1976, p. 1.

type de garantie d'achèvement qui permet à l'assureur de décider de rembourser les avances déjà perçues plutôt que de terminer les travaux ?

Veillez croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mon profond respect.



Mars Di Bartolomeo
Député



Yves Cruchten
Député