

Groupe parlementaire

Här Fernand Etgen
President vun der Chamber
19, um Krautmaart
L-1728 Lëtzebuerg

Luxembourg, le 2 Juin 2023

Monsieur le Président,

conformément au Règlement de la Chambre des Députés, je vous prie de bien vouloir de transmettre la présente question parlementaire à Madame le Ministre de la Justice.

L'article 1601-5, alinéa 2 point f) du Code civil prévoit l'obligation lors de la conclusion d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de remettre à l'acquéreur de l'immeuble à construire une garantie dite « d'achèvement ». Le Code civil ajoute : « Lorsqu'une garantie d'achèvement a été stipulée, celle-ci se transforme en garantie de remboursement lorsqu'il est établi que la construction ne peut être réalisée matériellement ou juridiquement ».

Le Règlement grand-ducal du 24 février 1977 pris en exécution de l'article 1601-5 du Code Civil tel que modifié par le règlement grand-ducal du 3 octobre 1978 (ci-après RGD 1977) ajoute à ces cas de transformation automatique que le vendeur et le garant ont la faculté, au cours de l'exécution du contrat de vente, de substituer la garantie d'achèvement prévue à la garantie de remboursement ou inversement, à la condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente.

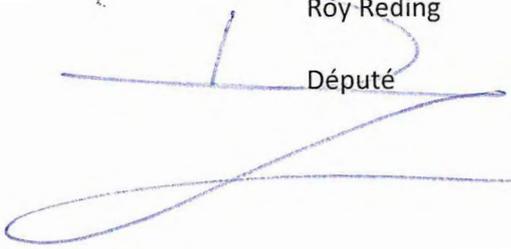
S'agissant de la garantie de remboursement, le RGD 1977 précise en son article 3 que celle-ci doit revêtir « la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à rembourser les versements effectués par l'acquéreur au cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour cause de défaut d'achèvement ».

Il semble que la ratio legis des dispositions relatives à la garantie d'achèvement respectivement de remboursement n'avait toutefois pas à l'esprit l'éventualité ou en tout état de cause les conséquences d'une éventuelle structuration dans laquelle le vendeur de la quote-part terrain/du terrain et le vendeur des constructions seraient deux entités distinctes. Pourtant, force est de constater à ce jour que l'essentiel des contrats de VEFA sont conclus par les acquéreurs avec deux vendeurs distincts et les garanties émises soit par des banques ou des assureurs se limitent à garantir la quote-part construction, alors que si les vendeurs des constructions font émettre des garanties d'achèvement/remboursement au profit des vendeurs, tel n'est pas le cas des vendeurs des quotes-parts terrain. Or, le prix du terrain/de la quote-part terrain représente une part considérable du prix de vente total dans le cadre d'une VEFA.

Dans ce contexte, j'ai les questions suivantes pour Madame la Ministre:

- 1) Dans le cadre d'une VEFA, est-ce que le vendeur du terrain/de la quote-part terrain, si différente du vendeur de la quote-part construction, doit lui aussi fournir une garantie (a priori de remboursement) à l'acquéreur pour le terrain/la quote-part terrain ?
- 2) Dans le cadre d'une VEFA où le vendeur du terrain/de la quote-part terrain est le même que le vendeur des constructions, est-ce-que le vendeur doit alors obligatoirement souscrire une garantie qui en cas de transformation de la garantie d'achèvement en garantie de remboursement, inclut le remboursement du terrain/de la quote-part terrain à l'acquéreur ?
- 3) A défaut ne serait-il pas judicieux le de modifier la loi et le RGD 1977 afin d'imposer aux vendeurs de terrain/de quotes-parts terrain de faire émettre une garantie couvrant en cas de remboursement le remboursement du prix payé pour le terrain aux acquéreurs, respectivement d'imposer au vendeur du seul terrain/quote-part terrain de faire lui aussi émettre une garantie s'il s'agit d'une entité différente de celle vendant les constructions ?

Profonds respects,



Roy Reding
Député