



Réponse du Ministre du Logement, de la Ministre des Finances et de la Ministre de la Justice à la question parlementaire n°7963 du 4 mai 2023 de Monsieur le Député Mars Di Bartolomeo et de Monsieur le Député Yves Cruchten concernant les « garanties d'achèvement pour des ventes de logements sur plan ».

Ad 1

Les articles 1601-1 et suivants du Code civil réglementent la vente d'immeubles à construire. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. En cas de vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »), la vente doit être conclue par acte notarié. L'article 1601-5 du Code civil dispose que cet acte authentique doit prévoir « *la garantie de l'achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus par le contrat ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, dans les conditions et avec les modalités à fixer par règlement grand-ducal* ».

L'article 1601-5 du Code civil précise que le non-respect des dispositions du même article est sanctionné par la nullité de la VEFA.

Le règlement grand-ducal du 24 février 1977 pris en exécution de l'article 1601-5 du Code civil fixe les conditions et modalités des garanties d'achèvement et de remboursement. Il prévoit notamment sous l'article 4 alinéa 1^{er} 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 l'article 2 à la garantie de remboursement ou inversement, à condition que cette faculté ait été prévue au contrat de vente* ».

Il s'ensuit que dans le cadre d'une VEFA, le garant peut contractuellement se réserver la faculté d'opter pour la transformation d'une garantie d'achèvement en garantie de remboursement.

Si un acquéreur se rend compte en cours d'exécution de la VEFA que la garantie d'achèvement fournie ne remplit pas les exigences de l'article 1601-5 du Code civil, il peut solliciter la nullité de la VEFA avant l'achèvement des travaux.

Le degré de protection des acquéreurs dépend avant tout du contenu et des modalités de la garantie, qu'elle soit émise par un établissement bancaire et d'épargne ou par une compagnie d'assurance. Par conséquent, il y a lieu de se référer aux contrats respectifs pour pouvoir apprécier *in concreto* le degré de protection des acquéreurs.



Ad 2

Pour ce qui est de l'objectif essentiel du projet de loi n°1637, il y a lieu de se référer aux travaux parlementaires.

Le rapport de la commission juridique du 16 juin 1976 détaille l'objectif essentiel du *projet de loi n°1637 relatif aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction* comme étant celui de protéger l'acquéreur qui achète un immeuble sur plan ou en cours de construction.

La garantie d'achèvement dans le cadre d'une VEFA est encadrée et conditionnée pour garantir le degré de protection mis en avant par le projet de loi précité.

Une garantie émise par une compagnie d'assurance n'est pas d'office contraire à cet objectif. Si les modalités et conditions des articles 2 à 5 du règlement grand-ducal de 1977 sont respectées, la protection de l'acquéreur est assurée au sens des travaux parlementaires.

Ad 3

La protection de la partie faible au contrat, à savoir en l'espèce l'acquéreur de la VEFA, importe au gouvernement. Partant de ce constat, le gouvernement entend analyser la législation existante et la pratique du marché dans la perspective d'ajuster au besoin la protection de l'acquéreur. A cette analyse seront associés les différents acteurs du terrain.

Luxembourg, le 08/06/2023.
Le Ministre du Logement,
(s.) Henri Kox