



**Réponse de Madame la Ministre de la Justice, Sam TANSON, à la question parlementaire n°8070  
de l'honorable Député Monsieur Roy REDING au sujet des garanties d'achèvement pour des  
ventes de logements sur plan**

**Ad 1**

Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), le vendeur du terrain ou de la quote-part terrain, si différent du vendeur de la quote-part construction, n'est pas légalement tenu de fournir une garantie spécifique de remboursement à l'acquéreur pour le terrain ou la quote-part terrain. Contrairement au vendeur de la quote-part construction, le vendeur du terrain ou de la quote-part terrain n'est pas directement impliqué dans la construction de l'immeuble. Par conséquent, la garantie fournie dans le cadre d'une VEFA au Luxembourg est liée à la construction elle-même et aux éventuels défauts ou malfaçons qui pourraient survenir.

**Ad 2**

Conformément à l'article 1601-4 du Code civil, la livraison du terrain par le promoteur n'est pas un critère impératif pour l'application de la loi du 28 décembre 1976.<sup>1</sup>

Par conséquent, il est important de noter que la vente du terrain sur lequel la construction doit être érigée peut être effectuée par un acte séparé sans encourir de sanctions. Ainsi, les parties ne sont pas tenues d'inclure la vente du terrain dans le contrat de construction qu'elles concluent. Par conséquent, le contrat de vente du terrain peut être considéré de manière indépendante par rapport aux autres relations contractuelles qui se sont formées entre les parties.<sup>2</sup>

Dans le cas où le vendeur du terrain ou de la quote-part terrain est le même que le vendeur des constructions, il est nécessaire que le vendeur se conforme à l'article 1601-5, point f), du Code civil et souscrive une garantie. Cette garantie, qu'il s'agisse d'une garantie d'achèvement ou d'une garantie de remboursement, a pour objectif de protéger les intérêts de l'acquéreur en cas de défaillance du vendeur. Il est possible, à travers les termes et conditions spécifiés dans le contrat de vente ou dans la garantie elle-même, de prévoir qu'en cas de transformation de la garantie d'achèvement en garantie de remboursement, le remboursement du terrain ou de la quote-part terrain soit inclus dans cette garantie.

---

<sup>1</sup> Elter, M. et Schockweiler, F., Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, n° 180 et 189

<sup>2</sup> T.A. Lux., 14 décembre 2005, n° 255/2005, n° 92.419 du rôle, B.I.J., p. 6



### **Ad 3**

La question de modifier la législation pour imposer aux vendeurs de terrain/de parts de terrain de fournir une garantie de remboursement du prix payé aux acquéreurs, ainsi qu'au vendeur du terrain uniquement s'il est une personne distincte de celle vendant les constructions, nécessite au préalable une évaluation approfondie quant aux éventuelles implications juridiques, financières et pratiques d'une telle modification.

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 5 juillet 2023.

La Ministre de la Justice

(s.) Sam Tanson