

Luxembourg, le 10 décembre 2024



MOTION

La Chambre des Député-e-s,

- Considérant que le secteur de la construction au Luxembourg traverse une crise profonde, accentuée par l'augmentation des taux d'intérêt, la hausse des coûts des matériaux et un nombre croissant d'entreprises du secteur de la construction en difficultés ;
- Considérant que cette crise entraîne de nombreux retards sur chantiers, des surcoûts souvent importants pour les acquéreurs et un climat de méfiance vis-à-vis du marché des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- Considérant que les consommateurs, en particulier les primo-accédants, se retrouvent souvent dans des situations financières précaires, lorsque des retards et autres problèmes surviennent sur les chantiers ;
- Considérant que le Conseil d'État avait déjà relevé fort judicieusement dans son avis du 17 octobre 1972, qu'une législation moderne en la matière se doit de protéger l'acquéreur sur tous les plans ;
- Considérant que le risque lié au préfinancement de l'habitation exige une protection renforcée des acquéreurs qui permette de rétablir la confiance et de protéger l'acquéreur efficacement contre le risque de défaillance ou d'insolvabilité du constructeur ;
- Considérant que l'enquête sectorielle dans le secteur de l'immobilier résidentiel de l'Autorité de la concurrence publiée en juillet 2023, a mis en évidence une non-conformité du règlement grand-ducal du 24 février 1977 pris en exécution de l'article 1601-5 du Code Civil à la Constitution, en ce qu'il restreint l'émission d'une garantie d'achèvement aux seuls établissements bancaires et d'épargne.
- Considérant que de nombreuses défaillances regrettables, relayées au cours d'un passé récent par la presse luxembourgeoise, révèlent que le cadre législatif actuel et plus particulièrement la loi du 28 décembre 1976 régissant les ventes en état futur d'achèvement, ne protège pas suffisamment les consommateurs face aux risques liés notamment à des retards d'achèvement, des révisions inattendues de prix ou encore des défaillances au niveau des prestataires ou promoteurs immobiliers ;

Invite le Gouvernement à :

- Élaborer et introduire un cahier des charges standardisé, détaillé et obligatoire pour garantir une

- meilleure transparence et protéger les acquéreurs contre des coûts supplémentaires imprévus ;
- Interdire les clauses d'indexation automatique des prix dans les contrats VEFA, ceci pour stabiliser les coûts et assurer une meilleure prévisibilité financière ;
 - Apporter davantage de précision et de contrainte au niveau du délai de livraison par l'exigence de déterminer obligatoirement dans le contrat la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison ainsi que les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison ;
 - Exiger que ces dommages-intérêts correspondent ou moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat ;
 - Rendre obligatoire la souscription d'une assurance responsabilité civile décennale par le vendeur pour protéger les acquéreurs contre les défauts ou malfaçons qui seront décelés dans un délai de 10 ans après la réception ;
 - Soumettre l'exigibilité des tranches de paiement successives, à l'exigence d'une certification des travaux réalisés par un architecte ou une autre personne qualifiée autorisée à exercer son métier au Luxembourg ;
 - Étudier l'opportunité de mettre en place une unité de contrôle dédiée pour rechercher et constater les infractions à la loi dite VEFA et à ses règlements d'exécution, ceci à l'image de ce qui a été récemment introduit en Belgique ;
 - Introduire une procédure accélérée pour constater le défaut d'achèvement d'un immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement ;
 - Étendre la garantie de remboursement de sorte à couvrir non seulement les versements déjà effectués pour travaux, mais également la valeur intégrale du terrain ;
 - Modifier le règlement grand-ducal du 24 février 1977 pris en exécution de l'article 1601-5 du Code Civil afin d'étendre son champ d'application de sorte à permettre également aux entreprises d'assurances de délivrer des garanties d'achèvement.

Signature (s) :



Paulette Lenert