

CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES

ET EMPLOYÉS PUBLICS

LUXEMBOURG

LUXEMBOURG, LE 27 juillet 1978

11, AVENUE DE LA PORTE-NEUVE

A-325/78-22

Monsieur le Ministre

de la Justice

L u x e m b o u r g

Objet: Vente d'immeubles à construire - garantie d'achèvement.

Monsieur le Ministre,

Par votre lettre du 9 mai 1978 vous avez transmis à la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics un document de travail émanant de la Chambre de commerce et dans lequel est préconisé une modification de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction.

N'ayant pas été saisie à l'époque du projet de cette loi, dont elle aurait entièrement approuvé les principes, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics s'étonne qu'elle soit actuellement consultée au sujet d'une atténuation proposée d'une disposition légale destinée essentiellement à garantir les acquéreurs d'immeubles à construire contre le risque de devenir victimes d'un promoteur insolvable ou malhonnête. Sur le plan des principes, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics est évidemment contre toute mesure comportant une diminution de la protection des consommateurs.

Les milieux professionnels proposent donc, entre autres, de rendre facultative dans la plupart des cas la garantie bancaire assurant, soit la couverture financière de l'opération jusqu'au complet achèvement, soit le remboursement de tous les versements effectués lorsque l'achèvement ne peut être réalisé.

Dans sa séance du 27 juillet 1978, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics a examiné les propositions d'amendement présentées dans le document ad hoc.

La Chambre ne voudrait pas se prononcer sur les difficultés d'interprétation et sur les imprécisions d'ordre juridique qui sont signalées dans ce document et qui concernent la loi du 28 décembre 1978.

Elle est également d'avis que les distinctions établies par la Chambre de Commerce, qui voudrait tenir compte des risques en fonction de la nature de l'immeuble, ne peuvent pas

être retenues ni pour la détermination de la garantie en raison des vices de construction ni pour la garantie en cas d'insolvabilité du vendeur. Ces distinctions sont en effet trop artificielles et hypothétiques et ne peuvent pas guider le législateur dans le but de créer un texte de loi d'une portée générale. De telles distinctions risquent d'ailleurs de compliquer encore davantage une matière législative qui se distingue déjà par son imprécision et son insécurité juridique.

La Chambre s'oppose également à l'abrogation de la garantie d'insolvabilité ou à une modification de la loi dans le but de rendre cette garantie facultative, en ce sens qu'elle ne serait fournie que si l'acquéreur l'exige. La Chambre est d'avis que le caractère facultatif enlèverait à cette garantie toute valeur de protection, notamment en faveur des acquéreurs économiquement faibles ou des personnes non averties. Toute modification en ce sens aurait d'ailleurs pour effet la réapparition sur le marché immobilier de certains promoteurs non qualifiés ou sans assise financière suffisante ou tout simplement malhonnêtes. La loi du 28 décembre 1976 les a écartés des affaires du fait que les banques n'acceptent pas de garantir leurs risques.

La Chambre est cependant également consciente que les arguments d'ordre économique et financier, notamment le renchérissement du coût de la construction que cette garantie peut entraîner ne sont pas à négliger. A ce sujet, la Chambre estime que - puisque la loi précitée a assaini le marché immobilier - le risque à couvrir par les banques se trouve fortement réduit. Le coût de la garantie d'achèvement, que les auteurs du document de travail chiffrent à 0,5% du prix total de l'immeuble par trimestre, serait donc à revoir pour le mettre en un plus juste rapport avec le risque réel restant à couvrir. Dans le même ordre d'idées, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics est d'avis que l'act notarié constatant l'achèvement de l'immeuble devrait être honoré par un droit fixe à prévoir au barème des honoraires, au lieu d'un droit calculé sur la valeur totale de l'immeuble au moment de la livraison, ce qui augmente indûment les frais de l'acquéreur.

Enfin, la Chambre propose au Ministre de la Justice de faire examiner la possibilité de créer, le cas échéant, un fonds de garantie commun alimenté par tous les promoteurs compte tenu de l'importance de leur chiffre d'affaires. Ce fonds, qui devrait recevoir une base légale, pourrait être géré conjointement par des représentants de la profession et par des délégués de l'Etat et des communes.

Par ailleurs, la Chambre approuve la proposition qui vise à créer une réglementation adéquate des conditions d'accès à la profession de promoteur. L'Etat doit fixer des exigences sévères concernant la qualification et l'honorabilité professionnelles et demander, le cas échéant, des garanties financières au moment de l'accès à la profession de promoteur ou d'agent immobilier.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire,


R. Nicolay

Le Président,


F. Haas