

MEMORIAL

**Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg**

**MEMORIAL**

**Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxemburg**

RECUEIL DE LEGISLATION

A — N° 82

29 décembre 1976

SOMMAIRE

Loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction	page 1492
Règlements communaux	1497

Loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Notre Conseil d'État entendu;

De l'assentiment de la Chambre des Députés;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 10 novembre 1976 et celle du Conseil d'État du 16 novembre 1976 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

Art. 1^{er}. Il est ajouté au code civil, livre III, titre VI, un chapitre III — I intitulé: « De la vente d'immeubles à construire » et comportant les articles suivants:

Art. 1601 — 1. La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

Art. 1601 — 2. La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

Art. 1601 — 3. La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Art. 1601 — 4. Est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété, moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

La vente d'immeubles à construire au sens du présent article doit, à peine de nullité, revêtir la forme de la vente à terme ou de la vente en l'état futur d'achèvement.

Art. 1601 — 5. En cas de vente visée à l'art. 1601 — 4, les contrats prévus aux articles 1601 — 2 et 1601 — 3 ne peuvent être conclus qu'à partir du moment où les autorisations administratives requises pour la construction envisagée auront été obtenues.

Ils doivent être conclus par acte authentique et prévoir, en dehors des indications exigées par les articles 8 et 9 de la loi sur la transcription des droits réels immobiliers:

- a) l'identité du propriétaire du terrain et des constructions;
- b) la date de la délivrance des autorisations administratives et les conditions dont elles sont affectées;
- c) la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et le degré d'achèvement convenu;
- d) son prix et les modalités de paiement de celui-ci;
- e) le délai de livraison;

- f) lorsqu'ils revêtent la forme prévue à l'article 1601 — 3, la garantie de l'achèvement de l'immeuble 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. Cette garantie n'est pas exigée pour les constructions réalisées directement par l'Etat, les communes, les établissements publics et les sociétés dans lesquelles ces collectivités publiques possèdent une participation majoritaire.

Ils doivent encore mentionner si le prix est ou non révisible et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Ils doivent en outre comporter en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire:

- a) les plans de construction comprenant au moins les plans des façades, les plans des différents niveaux et un plan-coupe de l'immeuble avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements;
- b) une notice descriptive indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer;
- c) lorsqu'il s'agit d'une construction en copropriété, le règlement de copropriété; ce document doit être communiqué préalablement à l'acquéreur et un exemplaire doit lui être remis lors de la signature du contrat.

L'accomplissement de ces formalités est constaté par une mention à l'acte.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux. Toutefois la nullité pour défaut d'autorisation administrative pourra être invoquée tant que l'administration pourra faire valoir le défaut d'autorisation.

Art. 1601 — 6. L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601 — 2 et 1601 — 9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'empêche par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642 — 1.

Art. 1601 — 7. L'achèvement de l'immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

La constatation par les parties fait l'objet d'un acte du notaire qui est dépositaire de la minute de l'acte de vente à terme; cet accord vaut livraison de l'immeuble.

La constatation est faite par une personne qualifiée lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties.

Cette personne est désignée soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours du président du tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble.

La constatation de l'achèvement fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui est dépositaire de la minute de l'acte de vente.

La constatation de l'achèvement est parfaite par la déclaration ainsi faite.

Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La notification vaut livraison de l'immeuble à la date de cette réception.

Art. 1601— 8. L'acte constatant la vente à terme sera transcrit dans les délais légaux au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel le bien est situé.

Il en sera de même de l'acte constatant l'achèvement de l'immeuble. Mention de cette transcription sera faite d'office en regard de la transcription de l'acte de vente.

Art. 1601— 9. Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Avant le début des travaux le vendeur ne peut exiger aucune avance sur les constructions projetées. Il ne peut demander que le paiement du prix correspondant à la valeur du terrain et des éléments d'équipement existants. La part du terrain dans le prix total ne peut dépasser 10%, sauf si le vendeur justifie d'un prix de revient ou d'une valeur de réalisation supérieurs. Après le début des travaux, les versements afférents à la construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de façon à ce que les sommes payées correspondent à tout moment à l'importance des travaux réalisés.

En aucun cas les paiements pour les constructions ne peuvent dépasser

15% du prix total des constructions à l'achèvement des fondations à l'exception de celles relatives aux garages et autres dépendances séparés de l'immeuble principal;

1 quote-part proportionnelle au nombre des dalles à fournir entre les fondations et la toiture avec un maximum de 50% du prix total à l'achèvement de la dalle supérieure;

95% à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être congné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Art. 1601— 10. Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux et sans pouvoir dépasser les pourcentages prévus à l'article 1601— 9, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un établissement bancaire. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Les fonds qui ont fait l'objet de dépôts de garantie seront valablement versés au vendeur par l'établissement dépositaire, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, sur simple production d'une attestation du notaire dépositaire de la minute de l'acte de vente certifiant que l'achèvement de l'immeuble a été constaté.

Le notaire doit informer l'établissement dépositaire et l'acquéreur de la situation hypothécaire. S'il existe sur l'immeuble des inscriptions ou s'il existe quelque autre empêchement au paiement, le notaire indique à l'établissement dépositaire le montant des fonds nécessaires à l'apurement de la situation. Ces fonds sont conservés par l'établissement dépositaire pour être utilisés audit apurement, conformément aux instructions qui seront données par le notaire.

Art. 1601— 11. Le contrat ne peut stipuler forfaitairement en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à dix pour cent du prix.

Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Art. 1601— 12. La convention ne peut contenir aucune clause de rachat.

Art. 1601— 13. Les ventes prévues aux articles 1601— 2 et 1601— 3 peuvent être précédées d'un contrat préliminaire-par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat est établi par écrit et un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie à un compte spécial au nom du réservataire sont indisponibles, incessibles et insaisissables, jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder deux pour cent du prix prévisionnel.

Ils sont restitués au déposant si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire, notamment si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel, si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé, si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum d'un mois à dater de cette demande.

Art. 1601 — 14. Toute clause contraire aux dispositions des articles 1601 — 9 à 1601 — 13 et à celles des articles 1642 — 1 et 1646 — 1 contenue dans un contrat visé à l'article 1601 — 4 est réputée non écrite.

Art. II. Il est ajouté après l'article 1642 du code civil un article 1642 — 1 ainsi rédigé

Art. 1642 — 1. Le vendeur d'un immeuble à contruire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Art. III. Il est ajouté après l'article 1646 du code civil un article 1646 — 1 ainsi rédigé:

Art. 1646 — 1. Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code.

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception des travaux.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

L'action née en application du présent article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.

Art. IV. Il est ajouté à l'article 1648 du code civil un deuxième alinéa ainsi conçu:

« Dans le cas prévu par l'article 1642 — 1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents ».

Art. V. Les articles 1779, 1792 et 2270 du code civil sont ainsi modifiés:

Art. 1779 —

3. Celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études, devis ou marchés.

Art. 1792 — Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Art. 2270. Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

Art. VI. Les dispositions des articles 1642 — 1 et 1646 — 1 du code civil sont applicables à la vente de tous les locaux compris dans un même immeuble, dès lors que l'un au moins de ces locaux fait l'objet d'une vente régie par les dispositions des articles 1601 — 2 et 1601 — 3 dudit code.

Art. VII. Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement en violation des dispositions des articles 1601 — 9, 1601 — 10 et 1601 — 13 du code civil en cas de vente régie par l'art. 1601 — 4 sera punie d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de dix mille à cent mille francs ou de l'une de ces peines seulement.

Les dispositions du livre 1^{er} du code pénal ainsi que celles de la loi du 18 juin 1879 portant attribution aux cours et tribunaux de l'appréciation des circonstances atténuantes, telle qu'elle a été modifiée par la loi du 16 mai 1904 sont applicables aux infractions prévues par le présent article.

Art. VIII. Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscription d'effets de commerce, à l'occasion d'un contrat soumis à l'art. 1601 — 4 CC, aura frauduleusement détourné tout ou partie de ces sommes, sera punie des peines prévues à l'article 491 du code pénal.

Art. IX. Les dispositions de la présente loi seront applicables aux contrats conclus à compter du premier jour du troisième mois suivant celui de sa publication au Mémorial.

Celles des articles 1642 — 1 et 1646 — 1 du code civil sont, nonobstant toute stipulation contraire applicables aux contrats en cours d'exécution lors de cette entrée en vigueur.

Art. X. Les droits d'enregistrement et de transcription exigibles, d'après les dispositions légales existantes, sur les ventes d'immeubles à construire visées au livre III, titre VI, chapitre III — I, du code civil ne seront perçus que sur la valeur du sol et des constructions existantes au moment de la conclusion des contrats.

Art. XI. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue sur les livraisons de constructions non encore existantes au moment de la conclusion des contrats, faites par un assujetti et résultant des contrats de vente visés au livre III, titre VI du code civil.

Art. XII. L'article 17 de la loi du 17 août 1935, concernant l'assainissement de certaines créances privilégiées et hypothécaires, sera remplacé par les dispositions suivantes:

« L'article 37, § IX, N° 2 de la loi du 7 août 1920 portant majoration des droits d'enregistrement est complété comme suit: « Lorsque l'acheteur déclarera dans l'acte de vente qu'il achète l'immeuble en vue de le revendre, le droit d'enregistrement sera porté de cinq à six pour cent, mais dans ce cas il sera restitué à l'acheteur cinq pour cent si l'acte de vente est enregistré dans un délai supérieur à deux ans mais inférieur à quatre ans de la première vente.

Toute majoration des droits d'enregistrement prévue à l'alinéa qui précède entraînera une majoration proportionnelle des taux prévus pour la restitution. »

Art. XIII. En cas de vente d'un terrain à construire, lorsque le vendeur s'engage à réaliser à ses frais les travaux nécessaires pour l'aménagement du terrain en vue de la construction, le contrat de vente doit indiquer séparément la part du prix destiné à rémunérer l'obligation du vendeur de réaliser ces travaux.

Cette part ne devient exigible qu'après que le vendeur aura satisfait à cette obligation, sauf si le vendeur fournit une garantie d'achèvement des travaux d'aménagement, donnée par un établissement bancaire et d'épargne, dans les conditions et avec les modalités à fixer par règlement grand-ducal.

En cas d'inobservation des dispositions du présent article, l'acquéreur pourra invoquer la nullité du contrat tant que les travaux d'aménagement n'auront pas été effectués.

Si la vente est annulée, le vendeur est tenu à l'égard de l'acquéreur de la restitution du prix, des frais du contrat, des frais de justice ainsi que des dommages et intérêts.

Art. XIV. En cas de nullité du contrat pour inobservation des dispositions de l'article 1601 — 5 du code civil et de l'article XIII de la présente loi, le notaire instrumentaire est solidairement tenu avec le vendeur des condamnations pouvant être prononcées contre ce dernier au profit de l'acquéreur.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Château de Berg, le 28 décembre 1976.
Jean

Le Ministre de la Justice,
Robert Krieps
Le Ministre des Finances,
Jacques F. Poos

Doc. parl. N° 1637, sess. ord. 1972-1973 et 1975-1976.

Règlements communaux.

(Les mentions ci-après sont faites en vertu de l'article 4 de l'arrêté royal grand-ducal du 22 octobre 1842 réglant le mode de publication des lois.)

Bertrange. — Modification du règlement de circulation.

En séance du 18 octobre 1976, le conseil communal de Bertrange a édicté un règlement de circulation, modifiant et complétant celui du 22 avril 1965.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 25 et 29 novembre 1976 et publié en due forme. — 29 novembre 1976.

Clervaux. — Règlement concernant l'utilisation de la piscine couverte.

En séance du 12 octobre 1976, le conseil communal de Clervaux a édicté un règlement concernant l'utilisation de la piscine couverte à Clervaux.

Ledit règlement a été publié en due forme. — 29 novembre 1976.

Esch-sur-Alzette. — Règlement de circulation à caractère temporaire.

En séance du 27 septembre 1976, le conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette a édicté un règlement de circulation à caractère temporaire.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 13 et 15 octobre 1976 et publié en due forme. — 15 octobre 1976.

Grevenmacher. — Règlement général de police.

En séance du 4 novembre 1976, le conseil communal de Grevenmacher a édicté un règlement général de police.

Ledit règlement a été publié en due forme. — 16 novembre 1976.

Grevenmacher. — Règlement sur les cimetières.

En séance du 4 novembre 1976, le conseil communal de Grevenmacher a édicté un règlement sur les cimetières.

Ledit règlement a été publié en due forme. — 16 novembre 1976.

Leudelage. — Règlement de circulation à caractère temporaire.

En séance du 29 septembre 1976, le conseil communal de Leudelage a édicté un règlement de circulation à caractère temporaire.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 11 et 15 novembre 1976 et publié en due forme. — 15 novembre 1976.

Lorentzweiler. — Modification du règlement de circulation.

En séance du 2 juillet 1976, le conseil communal de Lorentzweiler a édicté un règlement de circulation, modifiant et complétant celui du 23 septembre 1971.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 29 octobre et 5 novembre 1976 et publié en due forme. — 5 novembre 1976.

Lorentzweiler. — Modification du règlement de circulation.

En séance du 10 septembre 1976, le conseil communal de Lorentzweiler a édicté un règlement de circulation, modifiant et complétant celui du 23 septembre 1971.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 25 et 29 novembre 1976 et publié en due forme. — 29 novembre 1976.

Mertert. — Règlement relatif au stationnement des roulottes.

En séance du 5 octobre 1976, le conseil communal de Mertert a édicté un règlement relatif au stationnement des roulottes.

Ledit règlement a été publié en due forme. — 5 novembre 1976.

Mertert. — Règlement sur les cimetières et les inhumations.

En séance du 5 octobre 1976, le conseil communal de Mertert a édicté un règlement sur les cimetières et les inhumations.

Ledit règlement a été publié en due forme. — 8 novembre 1976.

Pétange. — Règlement de circulation à caractère temporaire.

En séance du 21 octobre 1976, le conseil communal de Pétange a édicté un règlement de circulation à caractère temporaire.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 18 et 23 novembre 1976 et publié en due forme. — 23 novembre 1976.

Reckange-sur-Mess. — Modification du règlement de circulation.

En séance du 20 mai 1976, le conseil communal de Reckange-sur-Mess a édicté un règlement de circulation, modifiant et complétant celui du 2 mai 1973.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 27 juillet et 6 septembre 1976 et publié en due forme. — 26 novembre 1976.

Schuttrange. — Règlement de circulation.

En séance du 21 octobre 1976, le conseil communal de Schuttrange a édicté un règlement de circulation.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 25 et 29 novembre 1976 et publié en due forme. — 29 novembre 1976.

Strassen. — Règlement de circulation à caractère temporaire.

En séance du 14 octobre 1976, le conseil communal de Strassen a édicté un règlement de circulation à caractère temporaire.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 10 et 15 novembre 1976 et publié en due forme. — 15 novembre 1976.

Walferdange. — Modification du règlement général de police.

En séance du 29 octobre 1976, le conseil communal de Walferdange a pris une délibération ayant pour objet de compléter l'article 53 de son règlement général de police.

Ladite délibération a été publiée en due forme. — 12 novembre 1976.

Walferdange. — Modification du règlement de circulation.

En séance du 29 octobre 1976, le conseil communal de Walferdange a édicté un règlement de circulation, modifiant et complétant celui du 22 juillet 1970.

Ledit règlement a été approuvé par décisions de MM. les Ministres des Transports et de l'Intérieur en date des 25 et 29 novembre 1976 et publié en due forme. — 29 novembre 1976.