N° 3773
Entrée le 24.04.2026
Chambre des Députés

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Justice

Gemeinsam Äntwert vun der Justizministesch, Elisabeth MARGUE, vun der Ministesch fir Konsumenteschutz, Martine HANSEN, a vum Minister fir Wunnengsbau a Landesplanung, Claude MEISCH, op d'parlamentaresch Fro n° 3773 vum 13. Mäerz 2026 vun der honorabler Deputéiert Alexandra SCHOOS.

1. Wéi dacks koum et wärend de Joren 2015 bis 2025 am Beräich vum private Logement zu engem Baustopp, well de Promoteur/d'Baufirma faillite gaangen ass? Wéi gesinn déi Zuele fir déi professionell souwéi institutionell Clienten aus?

Der Regierung leie keng Zuele vir, wéi dacks et wärend de Joren 2015 bis 2025 am Beräich vum private Logement zu engem Baustopp koum, well de Promoteur oder d'Baufirma faillite gaangen ass.

2. Kann d'Regierung eng Tabell presentéieren, déi regruppéiert a wéi vill Fäll d'Projeten am Beräich vum private Logement nodréiglech nach fäerdeg gestallt goufen an a wéi engem Delai, wéi vill Projeten aktuell stëll stinn a wéi vill Projeten endgülteg hu missen opgi ginn? Kann d'Regierung am leschte Fall preziséieren, ob déi geschiedegt Bauhäre musse mat legale Konsequenze rechnen, well si eng Bauruin eidel stoe loossen a falls jo, wéi engen? Mussen si fir eventuell Securisatiounsmoossname selwer opkommen, och wann si duerch déi Situatioun selwer all hir finanziell Mëttel opgebraucht hunn?

Och hei leie der Regierung keng Zuele vir wéi vill Fäll d'Projeten am Beräich vum private Logement nodréiglech nach fäerdeg gestallt goufen an a wéi engem Delai, wéi vill Projeten aktuell stëll stinn a wéi vill Projeten endgülteg hu missen opgi ginn.

Am Fall vun enger Faillite vum Promoteur bei enger VEFA gëtt de Keefer de Bauhär, esoulaang wéi d'Bauaarbechten net vun engem aneren Entrepreneur weidergefouert ginn.

Soubal de Keefer en Entrepreneur fonnt huet fir de Bau weiderzeféieren, iwwerhëlt dësen Entrepreneur d'Bauhärschaft esou wéi d'Verantwortung fir d'Gebai bis zu senger Fäerdegstellung.

3. Gesäit d'Regierung mëttelfristeg Ännerungen um Droit vun der Faillite am Bauwiesen, souwéi eng allgemeng Beschleunegung vun den entspriechende Prozedure vir, fir Privatclienten hei an Zukunft besser ze schützen?

4. Wéi erkläert d'Regierung, datt am Fall vun der Garantie d'achèvement esou eng ierféierend Déngschtleeschtung legal dierf verkaf ginn an emol keng Flicht besteet, am Virfeld prezis doriwwer opzeklären? Ass eng kuerzfristeg Gesetzesännerung virgesinn, fir de Konsument hei besser ze schützen? Falls net, firwat net?

Den Artikel 1601-5 vum Code civil schreift vir, dass d'*vente en état futur d'achèvement* (VEFA) duerch een Notairesakt ofgeschloss muss ginn. Dësen Akt muss virgesinn, dass de Keefer vun der VEFA vun enger "*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*" profitéiert.

De Fait, dass d'*garantie d'achèvement* heiansdo net all Käschten ofdeckt déi de Keefer virgesinn huet, kann duerch verschidde Grënn erklärt ginn :

Éischtens ass d'Gesetz kloer, dass den Zweck vun enger *garantie d'achèvement* vum Gebai am Aklang mat de Bestëmmunge vum Verkafsvertrag ass. Wann de Keefer zousätzlech Aarbechten wärend der Ausféierung vum Kontrakt bestallt huet, ginn dës am Allgemengen net garantéiert.

Ausserdeem bleift de Keefer, am Géigenzuch fir d'Finanzmëttel déi de Garant zur Verfügung stellt, verflicht, d'Tranchen vun deenen nach verbliwwene Bauaarbechten ze bezuelen. Wann de Keefer, am Géigesaz zu de Bestëmmunge vum Artikel 1601-9 vum Code civil, am Viraus eng Tranche bezuelt huet, déi Aarbechten entsprécht, déi nach net fäerdeg gestallt goufen bis zum Datum vum Versoen vum Verkeefer, da kann net ausgeschloss ginn, dass dës Tranche eng zweete Kéier un de Garant muss bezuelt ginn, fir dass dësen déi entspriechend Bauaarbechten finanzéiere kann.

Schlussendlech hänkt den Niveau vun der Protektioun vun dem Keefer vun der VEFA vun dem Contenu an de Modalitéite vun der Garantie of. Fir den Niveau vun der Protektioun vum Keefer kënnen z'appreciéieren, muss een sech d'Conditioune vun der konkreter Garantie ukucken.

D'*garantie d'achèvement* muss am Notairesakt virgesi ginn. De Keefer kann dës Garantie am Virfeld vun der Ennerschrëft iwwerpréiwen an den Notaire no weideren Informatioune froen.

Wann e Keefer bei der Ausféierung vun der VEFA feststellt, dass déi virgesinne *garantie d'achèvement* d'Ufuerderunge vum Artikel 1601-5 vum Code civil net erfëllt, kann hien d'Annulatioun vun der VEFA virum Ofschloss vun den Aarbechten ufroen.

Fir de Schutz vun de Keefer ze verbesseren, gouf ënnert der Koordinatioun vum Justizministère een interministeriellen Aarbechtsgrupp gegrënnt. Dësen huet am Laf vum leschte Joer déi ënnerschiddlech Acteure vum Terrain consultéiert a schafft aktuell un enger Reform vum legale Kader vun der VEFA.

Lëtzebuerg, den 23. Abrëll 2026

D' Justizministesch

(s.) Elisabeth Margue