

Charte Qualité

de la Chambre Immobilière - Section Développeurs (la « Charte »)

Préambule

Les signataires de la présente Charte, membres de l'Association sans but lucratif Chambre Immobilière du Grand-Duché de Luxembourg, établie au 7, Rue Alcide de Gasperi à L - 1615 Luxembourg, immatriculée au RCSL sous la référence F5609 (la « Chambre Immobilière »), dans sa Section Développeurs, s'engagent à respecter des normes rigoureuses en matière de transparence, de qualité et de protection des acquéreurs dans le cadre de la vente de biens immobiliers. Cette Charte a pour objectif de sécuriser les clients et de valider des pratiques professionnelles éthiques et conformes à la loi par rapport aux ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et ainsi qu'aux ventes de biens immobiliers achevés.

1. Garantie d'achèvement et de remboursement

Les signataires de la présente Charte s'engagent à communiquer de façon transparente sur les éléments de la garantie d'achèvement et/ou de remboursement. La garantie d'achèvement doit assurer une protection adéquate de l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur conformément aux exigences légales .

Les signataires s'engagent à communiquer à l'acquéreur avant la signature de l'acte notarié le nom et les informations relatives à la solvabilité de l'établissement bancaire et d'épargne ou de la compagnie d'assurances auprès duquel la garantie d'achèvement et/ou de remboursement a été souscrite.

2. Garantie décennale et biennale

Les signataires de la présente Charte rappellent que les développeurs immobiliers sont tenus à une garantie légale de 10 ans à partir de la réception des ouvrages couvrant le gros ouvrage (la garantie décennale) et une garantie de 2 ans pour les menus ouvrages (la garantie biennale) suivant les dispositions du Code civil.

Ces garanties biennales et décennales sont d'ordre public, ce qui signifie que les parties ne peuvent pas y renoncer conventionnellement, ni les abréger.

Une assurance décennale est facultative mais peut constituer une garantie supplémentaire pour les acquéreurs, et une couverture pour le développeur.

En cas de conclusion d'une assurance, le bâtiment est couvert même en cas de défaillance du développeur.

Les signataires de la présente Charte s'engagent à communiquer de manière transparente sur les garanties et couvertures du projet, respectivement du bien immobilier à vendre.

3. Garantie de transparence et de respect du délai d'achèvement

Les signataires de la présente Charte reconnaissent qu'ils s'engagent envers les acquéreurs clairement et sans ambiguïté sur les délais de commencement et d'achèvement des travaux de construction dans le cadre des stipulations contractuelles de la vente.

Les signataires de la présente Charte s'engagent à offrir aux acquéreurs une communication transparente tout au long du projet de développement, en tenant informés les clients des avancées et des éventuels retards de la construction.

Concernant la phase de commercialisation, un délai réaliste est mentionné dans les contrats de prévente. Ce délai ne peut dépasser 12 mois sauf prolongation de commun accord. Sans accord le contrat sera nul et non avenue et les parties seront libres de leurs engagements.

4. Engagement sur la transparence des prix

Les signataires de la présente Charte s'engagent à ce que les informations concernant les prix de vente soient claires, transparentes et non équivoques.

Cette information concerne notamment :

- Le taux de TVA compris dans le prix de vente
- L'indexation ou non des prix de vente
- Le type d'indexation (coût de construction, indice général des salaires, ...) appliqué

Les signataires de la présente Charte s'engagent à n'appliquer l'indexation des prix que sur le seul prix des constructions, et non sur le prix du terrain qui lui sera ferme et définitif dès la conclusion du contrat.

5. Sanctions en cas de non-respect

Les signataires de la présente Charte s'engagent à respecter la présente Charte et reconnaissent son importance pour gagner la confiance des acquéreurs et soutenir la réputation de l'ensemble des membres signataires.

Dans ce contexte et au vu de l'impact important de tout non-respect des engagements pris dans le cadre de la présente Charte, les signataires s'engagent à se soumettre aux sanctions prononcées à leur encontre en cas de non-respect de la présente Charte.

Les sanctions seront appliquées suivant la procédure définie ci-dessous :

- **Procédure de plainte** : Tout acquéreur ou tiers ayant constaté une violation des obligations légales et/ ou engagements de la présente Charte peut déposer une plainte auprès de la Commission de Discipline et de Conciliation de la Chambre Immobilière, dénommée la « **Commission** » dans la suite. La Commission examinera le dossier et décidera des mesures à prendre en fonction de la gravité des manquements constatés.

- **Sanction de niveau 1 - Retrait du logo et des références à la Charte** : La Commission pourra adresser une notification de retrait de membre de la présente Charte par lettre recommandée, aux contrevenants. Les signataires s'engagent à retirer alors immédiatement et sans autre formalité toute mention et tout logo de la Charte Qualité de leurs publications, annonces et supports commerciaux. Toute référence à leur adhésion à la présente Charte devra également être supprimée de manière immédiate et complète dans tous les médias et supports.
- **Sanction de niveau 2 - Name and Shame** : Dans le cadre de la procédure, si un manquement grave est reconnu par la Commission ou si le signataire refuse d'obtempérer à la notification de retrait du logo et des références à la Charte, le signataire fautif pourra être soumis à une politique de '*Name and Shame*' à décider par le Comité de la Section des Développeurs sur avis de la Commission, c'est-à-dire que son nom sera rendu public pour informer les autres acteurs du marché et les clients potentiels du non-respect des engagements pris dans le cadre de la présente Charte.

Ces sanctions visent à garantir l'intégrité des engagements pris et à maintenir un haut niveau de confiance auprès des clients et partenaires.

Pour la Chambre Immobilière
Section Développeurs

Pour la société (nom et forme sociale, n° RCSL) :

Le Président

Le Vice-Président

M./Mme (titre)
