

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

Luxemburg (LU) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



---

#### Full name and/or number of the statute (in original language):

Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation temps partiel de biens immobiliers

#### Translation of the name:

Timeshare Act (18.12.1998)

#### Reference in Official Journal (if appropriate):

Mémorial 1999, No. 4, p. 70-74

#### Date of coming into force:

published 26.01.1999

#### Subsequent amendments:

as amended by « Loi du 29 juin 2000 modifiant la loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers », Mémorial 2000, No. 51

---

#### Text:

Loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps

partiel de biens immobiliers.

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

Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Chambre des Députés;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 25 novembre 1998 et celle du Conseil d'Etat du 1er décembre 1998

portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



### Chapitre 1er: Définitions

#### Article 1er.

Pour l'application de la présente loi il faut entendre par :

1° contrat portant directement ou indirectement sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou de plusieurs biens immobiliers, ci-après dénommé "contrat" : tout contrat ou groupe de contrats conclu pour au moins trois années par lequel, directement ou indirectement, à titre exclusif ou non, moyennant un prix global, un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation par périodes déterminées ou déterminables, d'un ou de plusieurs biens immobiliers, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert.

Les contrats conclus pour une durée déterminée inférieure à trois années, qui comportent une clause fixant le principe et/ou les conditions du renouvellement du contrat, tombent sous l'application de la présente loi;

2° bien immobilier : tout immeuble ou toute partie d'un immeuble à usage d'habitation sur lequel porte le droit objet du contrat;

3° vendeur : toute personne physique ou morale qui, dans les transactions visées au 1° et dans le cadre de son activité professionnelle, crée, transfère ou s'engage à transférer le droit objet du contrat;

4° acquéreur : toute personne physique qui, agissant dans les transactions visées au 1°, à des fins dont on peut considérer qu'elles n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle, se voit transférer le droit objet du contrat, ou au bénéfice de laquelle est créé le droit objet du contrat.

### Chapitre 2: Champ d'application et loi applicable

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

### Luxemburg (LU) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



#### Article 2.

La présente loi s'applique aux contrats conclus au Grand-Duché de Luxembourg.

Elle s'applique également aux contrats conclus hors du Grand-Duché de Luxembourg, du moment que le bien ou l'un des biens immobiliers auxquels le droit objet du contrat a trait y est situé.

Les publicités effectuées au Luxembourg sont également soumises aux dispositions de la présente loi.

Article 3. (modifié par Loi du 29 juin 2000 modifiant la loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers)

§ 1 Lorsque le bien ou l'un des biens est situé sur le territoire d'un autre Etat membre de la Communauté européenne, et lorsque la loi qui régit le contrat ne comporte pas de disposition conforme à la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil, du 26 octobre 1994, concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, il sera fait impérativement application des dispositions de transposition de ladite directive par l'Etat sur le territoire duquel est situé ce bien, ou, à défaut, des dispositions de la présente loi.

§ 2 Lorsque le bien ou l'un des biens n'est pas situé sur le territoire d'un Etat membre de la Communauté européenne, l'acquéreur qui a sa résidence habituelle dans un Etat membre de la Communauté européenne ne peut être privé, quelle que soit la loi applicable au contrat, de la protection que lui assurent les dispositions impératives prises par cet Etat en exécution de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil, du 26 octobre 1994 précitée:

- si le contrat a été conclu dans l'Etat du lieu de résidence habituelle de l'acquéreur, ou
- si la conclusion du contrat a été précédée dans cet Etat d'une offre spécialement faite ou s'il y a eu dans cet Etat accomplissement d'actes par l'acquéreur nécessaires à la conclusion du contrat
- ou si le contrat a été conclu dans un Etat où l'acquéreur s'est rendu à la suite d'une proposition de voyage ou de séjour faite directement ou indirectement par le vendeur pour l'inciter à contracter.

### Chapitre 3: De l'information



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



#### Article 4.

Le vendeur est tenu de remettre gratuitement à toute personne qui demande des informations sur le ou les biens immobiliers un document qui fournit au moins des indications précises sur les éléments suivants:

1° l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du vendeur, avec indication précise de la qualité juridique de celui-ci au moment de la conclusion du contrat, ainsi que l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du propriétaire;

2° la nature précise du droit objet du contrat, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire de l'Etat où sont situés le bien ou les biens, et si ces conditions ont été remplies, ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies;

3° lorsque le ou les biens sont déterminés, une description précise de ce ou ces biens et de sa ou leur situation; 4° lorsque le ou les biens immobiliers sont en construction :

a) l'état d'achèvement de la construction;

b) une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement du bien immobilier;

c) s'il s'agit d'un bien immobilier déterminé, le numéro du permis de construire et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière;

d) l'état d'achèvement des services communs rendant le ou les biens immobiliers opérationnels (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone);

e) les garanties relatives au bon achèvement du ou des biens immobiliers et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué, et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties;

5° les services communs (éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures) auxquels l'acquéreur a ou aura accès et les conditions de cet accès;

6° les installations communes, telles que piscine, sauna, etc., auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès;

7° les principes selon lesquels l'entretien et la maintenance du bien immobilier seront organisés ainsi que les indications essentielles relatives à l'administration et à la gestion de l'immeuble;

8° le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du ou des biens immobiliers par l'acquéreur, des charges légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance);



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



9° la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat;

10° le cas échéant, l'avertissement selon lequel la participation à un système d'échange et/ou de revente ne donne pas la certitude que l'échange et/ou la revente sollicités seront réalisés, ainsi que des informations sur les éléments aléatoires inhérents au système qui sont susceptibles de limiter les possibilités d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat;

11° des informations sur le droit de rétractation et sur le droit de résiliation du contrat, l'indication de la personne à laquelle une éventuelle rétractation ou résiliation devra être notifiée, ainsi que l'indication de la ou des modalités selon lesquelles la notification est à effectuer;

12° l'indication précise de la nature et du montant des frais que l'acquéreur sera tenu de rembourser s'il exerce son droit de rétractation;

13° le cas échéant, des informations sur les modalités pour résilier le contrat de crédit lié au contrat en cas de rétractation ou de résiliation de celui-ci, et notamment l'indication de la personne à laquelle la résiliation devra être notifiée;

14° la manière d'obtenir des informations complémentaires.

Le document doit être rédigé, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la langue ou une des langues de l'Etat où réside l'acquéreur ou dans la langue ou une des langues de l'Etat dont il est ressortissant, au choix de l'acquéreur.

Article 5.

§ 1 Toutes les informations contenues dans le document visé à l'article 4 font partie intégrante du contrat.

§ 2 Des changements apportés à ces informations ne peuvent résulter que de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur, sauf accord exprès des parties sur chacun de ces changements.

§ 3 Les changements apportés aux informations contenues dans le document visé à l'article 4 doivent être communiqués à l'acquéreur avant la conclusion du contrat.

Le contrat doit faire expressément état de ces changements.



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



Article 6.

Toute publicité ou offre relative au bien immobilier ou aux biens immobiliers concernés doit indiquer la possibilité d'obtenir le document visé à l'article 4, ainsi que le lieu où il faut s'adresser à cet effet.

#### Chapitre 4: Du contrat

Article 7.

Sous peine de nullité, le contrat doit être établi par écrit et être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties contractantes, à moins qu'il ne s'agisse d'un acte notarié.

Il doit contenir au moins les indications précises suivantes :

1° l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social des parties vendeuse et acquéreuse, avec indication précise de la qualité juridique du vendeur au moment de la conclusion du contrat, ainsi que l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du propriétaire;

2° la nature précise du droit objet du contrat, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire de l'Etat où sont situés le bien ou les biens, et si ces conditions ont été remplies, ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies;

3° lorsque le ou les biens immobiliers sont déterminés, une description précise de ce ou ces biens et de sa ou leur situation;

4° lorsque le ou les biens immobiliers sont en construction :

a) l'état d'achèvement de la construction;

b) une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement des biens immobiliers;

c) s'il s'agit d'un bien immobilier déterminé, le numéro du permis de construire et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière;

d) l'état d'achèvement des services communs rendant le ou les biens immobiliers opérationnels (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone);



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



e) les garanties relatives au bon achèvement du ou des biens immobiliers et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué, et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties;

5° les services communs (éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures)auxquels l'acquéreur a ou aura accès et les conditions de cet accès;

6° les installations communes, telles que piscine, sauna, etc., auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès;

7° les principes selon lesquels l'entretien et la maintenance du bien immobilier seront organisés ainsi que les indications essentielles relatives à l'administration et à la gestion de l'immeuble;

8° l'indication précise de la ou des périodes de l'année pendant lesquelles le droit objet du contrat peut être exercé et, le cas échéant, la durée du régime mis en place; la date à partir de laquelle l'acquéreur pourra exercer le droit objet du contrat;

9° le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du ou des biens immobiliers par l'acquéreur, des charges légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance);

10° une clause mentionnant que l'acquisition n'entraînera pas de frais, de charges ou d'obligations autres que ceux qui sont stipulés dans le contrat;

11° la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat;

12° le cas échéant, l'avertissement selon lequel la participation à un système d'échange et/ou de revente ne donne pas la certitude que l'échange et/ou la revente sollicités seront réalisés, ainsi que des informations sur les éléments aléatoires inhérents au système qui sont susceptibles de limiter les possibilités d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat;

13° une clause reprenant textuellement les dispositions figurant à l'article 10 §1 et §2 de la présente loi; l'indication de la personne à laquelle une éventuelle rétractation ou résiliation devra être notifiée, ainsi que l'indication de la ou des modalités selon lesquelles la notification est à effectuer;

14° l'indication précise de la nature et du montant des frais que l'acquéreur sera tenu de rembourser s'il exerce son droit de rétractation;

15° le cas échéant, des informations sur les modalités pour résilier le contrat de crédit lié au contrat en cas de rétractation ou de résiliation de celui-ci, et notamment l'indication de la personne à laquelle la résiliation devra être notifiée;

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

### Luxemburg (LU) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



16° la date et le lieu de signature du contrat par chacune des parties venderesse et acquéreuse.

Les mentions figurant aux points 13°, 14° et 15° doivent être rédigées en caractères gras.

Les mentions figurant aux points 13°, 14° et 15° sont prescrites sous peine de nullité du contrat.

#### Article 8.

Est réputée non écrite toute clause qui attribue compétence à une juridiction d'un Etat non partie à la Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 et à la Convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, lorsque l'acquéreur a sa résidence habituelle au Luxembourg ou lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un Etat partie à ces conventions.

#### Article 9.

Le contrat doit être rédigé, parmi les langues officielles de la Communauté, dans la langue ou une des langues de l'Etat où réside l'acquéreur ou dans la langue ou une des langues de l'Etat dont il est ressortissant, au choix de l'acquéreur.

Au cas où le contrat est conclu avec un acquéreur ayant son domicile au Grand-Duché de Luxembourg, le contrat doit également être rédigé soit en langue allemande, soit en langue française.

(modifié par « Loi du 29 juin 2000 modifiant la loi du 18 décembre 1998 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers »)

Le vendeur doit également remettre à l'acquéreur une traduction conforme du contrat dans la langue ou une des langues parmi les langues officielles de la Communauté de l'Etat où est situé le bien immobilier.

#### Article 10.





*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



§ 1 Sans préjudice des règles régissant les contrats en droit commun, l'acquéreur a le droit:

- de se rétracter, sans indiquer de motif, dans un délai de dix jours de calendrier à compter de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant. Le délai qui expire un samedi, un dimanche ou un jour de fête légale est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant;

- si le contrat ne contient pas les informations mentionnées à l'article 7 au moment de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant, de résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir de ce moment. Si, dans ce délai de trois mois, les informations en question sont fournies, l'acquéreur disposera dès ce moment du délai de rétractation indiqué au premier tiret;

- si, à l'expiration du délai de trois mois prévu au deuxième tiret, il n'a pas fait usage du droit de résiliation et si le contrat ne contient pas les informations mentionnées à l'article 7, de disposer, à partir du jour suivant cette expiration, du délai de rétractation indiqué au premier tiret;

§ 2 L'acquéreur qui entend exercer les droits prévus au § 1 doit le notifier à la personne désignée à cet effet dans le contrat conformément à l'article 7 point 13, par lettre recommandée et avant l'expiration du délai. Le délai est réputé respecté si la notification a été envoyée avant l'expiration du délai.

§ 3 L'acquéreur qui exerce le droit prévu au § 1 premier tiret ne peut être tenu de payer, le cas échéant, que les frais qui, conformément à la législation nationale applicable au contrat, sont encourus du fait de la passation du contrat et de sa rétractation et qui correspondent à des actes devant impérativement être effectués avant la fin de la période visée au § 1 premier tiret. Le contrat doit expressément faire mention de ces frais.

§ 4 L'acquéreur qui exerce le droit de résiliation prévu au § 1 deuxième tiret n'est tenu à aucun paiement de frais.

§ 5 L'exercice des droits prévus au § 1 ne peut être assorti d'aucune indemnité ou pénalité.

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

Luxemburg (LU) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



§ 6 Tout paiement d'avances par l'acquéreur avant la fin de la période d'exercice du droit de rétractation est interdit.

Article 11.

L'acquéreur qui exerce le droit de résiliation ou le droit de rétractation du contrat prévu à l'article 10 et qui a conclu un contrat de crédit en vue de financer entièrement ou partiellement le paiement du prix d'acquisition, peut résilier ce contrat de crédit, sans frais, pénalité ou indemnité, dans les conditions ci-après:

- le contrat de crédit doit être conclu avec le vendeur ou avec un tiers sur la base d'un accord conclu entre ce tiers et le vendeur

- la résiliation du contrat de crédit doit être faite dans les délais et selon les modalités visées à l'article 10.

### Chapitre 5: Des sanctions

Article 12.

Sont punis d'une amende de 10.001.- à 1.000.000.-Flux ceux qui commettent une infraction aux dispositions des articles 4, 7, 9, 10, 11 et 13 de la présente loi.

### Chapitre 6: Dispositions finales

Article 13.

Nul ne peut, dans le cadre du contrat ou de son financement, faire signer par l'acquéreur une lettre de change ou un billet à ordre, en paiement ou en garantie du paiement des engagements contractés.

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

Luxemburg (LU) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



Article 14.

Est nulle de plein droit

- toute clause par laquelle l'acquéreur renonce au bénéfice des droits prévus par la présente loi
- toute clause par laquelle le vendeur est exonéré des obligations découlant de la présente loi.

Art. 14-1. (Loi du 19 décembre 2003 fixant les conditions d'agrément des organisations habilitées à intenter des actions en cessation en matière de protection des intérêts collectifs des consommateurs)

Le magistrat président la Chambre du tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale à la requête des organisations visées par la loi du 19 décembre 2003 fixant les conditions d'agrément des organisations habilitées à intenter des actions en cessation peut ordonner toute mesure destinée à faire cesser tout acte contraire à la présente loi.

L'ordonnance peut intervenir indépendamment de l'action publique. La mesure ordonnée par le magistrat président la Chambre du tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale prend toutefois fin en cas de décision d'acquiescement prononcée par le juge pénal et coulée en force de chose jugée.

L'action en cessation est introduite et jugée comme en matière de référé conformément aux articles 932 à 940 du nouveau code de procédure civile.

Sont également applicables les articles 2059 à 2066 du Code civil.

L'affichage de la décision peut être ordonné à l'intérieur ou à l'extérieur des installations de vente du contrevenant et aux frais de celui-ci. La décision précise la durée de l'affichage et elle peut également ordonner la publication, en totalité ou par extrait aux frais du contrevenant, par la voie des journaux ou de toute autre manière.

Il ne peut être procédé à l'affichage et à la publication qu'en vertu d'une décision judiciaire

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

### Luxemburg (LU) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



---

coulée en force de chose jugée.

Tout manquement aux injonctions ou interdictions portées par une décision judiciaire prononcée en vertu du

présent article et coulée en force de chose jugée est puni d'une amende de 251 à 50.000 euros.“

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

Le Ministre de l'Economie, Palais de Luxembourg, le 18 décembre 1998.

Robert Goebbels Pour le Grand-Duc:

Son Lieutenant-Représentant

Henri

Grand-Duc héritier