

SOZIALES

LOGEMENT

Esch-sur-Alzette : l'acquisition VEFA tourne au cauchemar

Léo-Paul Hoffmann

Depuis son incendie en 2011, le bâtiment situé à l'angle de la rue de l'Alzette et de la rue de la Libération, à Esch-sur-Alzette, est en travaux. Pendant une quinzaine d'années, la carcasse de l'ancien Scholesch Eck a été symbolique du recul du secteur de la construction. Une pétition propose de mieux réguler ce type d'acquisition.

À l'automne 2019, Alejandro Marx décide d'investir dans la pierre et devient propriétaire d'un studio grâce à un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ce type de contrat est censé permettre la construction et le financement de nouveaux logements au Luxembourg. Au fur et à mesure de l'avancement du chantier, les futures propriétaires paient une tranche après chaque étape achevée et selon un calendrier de paiements fixé dans l'acte notarié. « J'ai acheté ce studio en VEFA avec le Bëllegen Akt », précise Alejandro à la rédaction du woxx. Les travaux doivent s'achever à l'automne 2021, date à laquelle il souhaite en faire son logement principal afin de bénéficier du crédit d'impôt. Pourtant, les travaux ne seront pas livrés à temps.

« En automne 2021, on nous dit qu'il y aura du retard à cause du covid, du prix des matériaux, et après ce sera à cause de la guerre en Ukraine », raconte Alejandro Marx. Ces explications, légitimes au vu du contexte international, ont permis au promoteur de continuer à réclamer les paiements aux acquéreurs. « Ils nous envoient des factures et nous disent qu'il faut payer tant. Alors on paye », révèle-t-il.

La désillusion

Ce n'est que deux ans plus tard, fin 2023, que le rideau tombe. Il constate que les échafaudages ont été enlevés. Le promoteur immobilier lui explique alors que l'entreprise d'échafaudages a fait faillite et qu'il y en aurait de nouveaux d'ici le mois de janvier 2024. En réalité, le chantier avait été arrêté par l'Inspection du travail et des mines quelques mois plus tôt. Les propriétaires réalisent alors la supercherie de l'avancement des travaux. Certaines tranches de paiement ont été acquittées alors que les travaux n'avaient

pas encore atteint ce stade. Selon le rapport d'expertise, l'avancement réel des travaux atteint 69 %, alors que le promoteur a perçu 87 % du prix. Quatorze des seize tranches de paiement auraient déjà été payées.

Le rapport note également que l'ordre des tranches, défini lors de l'élaboration du contrat, n'avait pas été respecté. La quatorzième tranche, qui couvrait les travaux d'étanchéité de la toiture, avait été payée avant l'achèvement même de la toiture. Autre problème : les défauts de conception sont apparus pendant les travaux. Il y aurait, par exemple, la mise en place d'une cloison entre deux logements au lieu d'un mur mitoyen qui isole réellement du voisin. Face à cette situation, les futures propriétaires ont engagé une longue bataille judiciaire et attendent toujours la livraison de leur résidence.

La loi VEFA interdit le versement de tranches en avance et stipule que « l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ». Une faille sémantique qui permet aux promoteurs d'exécuter les tranches de paiement pendant les travaux au lieu de le faire quand ils sont terminés. En attendant, l'immeuble reste dégradé par les conditions météorologiques et l'abandon. Cela ajoutera des coûts supplémentaires de rénovation que les acquéreurs et les acquéreuses devront payer.

Cet immeuble, nommé « Résidence L'Adresse », est alors resté en stand-by jusqu'à la faillite de GC Promotions en 2025. En nouveau maître d'ouvrage, le syndicat de la copropriété s'est alors trouvé un project manager qui devrait réaliser la fin des travaux pour décembre 2027, selon Alejandro Marx. Une procédure judiciaire à l'encontre de GC Promotions étant en cours, la réduction de TVA devrait tout de même lui être due, après en avoir prolongé le délai pour la cinquième fois. En fonction du patrimoine et du capital social des futures propriétaires, cette histoire aurait pu tourner au cauchemar.

Alejandro Marx a bien conscience de sa position avantageuse qui lui permet de moins subir les conséquences négatives de ces histoires : « Ça va parce que je peux dépenser de l'argent dans un avocat. Mais si je n'avais pas eu cet argent, ou connaissance de la



Les travaux de l'immeuble, situé au cœur d'Esch-sur-Alzette, se poursuivent à l'initiative des copropriétaires, qui se sont organisés après la faillite du promoteur, fin 2025.

PHOTO : LÉO-PAUL HOFFMANN

procédure pour allonger le Bëllegen Akt, je n'aurais pas pu me défendre. J'ajoute que je vais devoir payer des tranches que j'avais déjà payées auparavant. Si j'étais vraiment quelqu'un à la limite financière, l'immeuble ne pourrait pas avancer et je serais mort socialement. » Alejandro Marx aurait été surfacturé de quasiment cinquante mille euros selon les documents de l'assureur Stonefort Insurance. Il reste tout de même optimiste quant à la réalisation du chantier et avance un argument en béton : l'argent. « Cet immeuble va se terminer un jour parce que nous, les propriétaires de cet immeuble, sommes riches quoi », reconnaît-il.

« Une pétition pour donner du sens au désastre »

Dans la même démarche, Alejandro Marx souhaite porter ce débat à la Chambre des députés avec une nouvelle proposition. À travers une pétition, ouverte aux signatures depuis le 24 septembre, il souhaite ainsi « créer un cadre qui protège les acquéreurs en VEFA ». Le texte obligerait les entreprises de promotion immobilière à recourir à un-e expert-e qui contrôlerait l'avancement des travaux avant l'échéance des nouvelles tranches de paiement. « Il pourrait apporter son expertise sur le chantier. Nous, les ac-

quéreurs, ne sommes ni ingénieurs ni architectes », ajoute Alejandro Marx, qui déplore l'opacité avec laquelle le promoteur leur communique l'avancement du chantier. Il argumente que cette législation pourrait augmenter la confiance des acheteurs et acheteuses en VEFA et, par conséquent contribuer à relancer le secteur de la construction, en crise depuis plusieurs années. Améliorer le cadre juridique permettrait également d'assurer un rapport de force plus favorable aux acquéreurs et acquéreuses face aux promoteurs immobiliers. Selon Alejandro Marx, il existe d'autres solutions pour relancer le secteur de la construction : « Le gouvernement pense que la solution est financière, que c'est une question de crédit ou d'impôts. Mais il ne mentionne pas que c'est également un problème juridique. »

Pour Alejandro Marx, il ne s'agit pas d'un cas isolé. Son cas illustre une faille du système : « L'acquéreur paie sans pouvoir vérifier l'avancement des travaux. » Reste cependant à savoir comment assurer l'indépendance de cet expert et qui paiera pour son expertise. La pétition numéro 4243 « Pour protéger les acquéreurs en VEFA », est disponible sur le site petitionen.lu. Afin d'entrer dans le débat institutionnel, cette pétition doit d'abord rassembler 5.500 signatures.