



Monsieur Mars Di Bartolomeo
Président de la Chambre des Députés
Luxembourg

Luxembourg, le 24 février 2017

Monsieur le Président,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que, conformément à l'article 80 du Règlement de la Chambre des Députés, je souhaiterais poser une question parlementaire à Monsieur le Ministre des Finances au sujet des contrats d'épargne-logement.

La Cour de justice fédérale allemande vient de rendre un jugement selon lequel les caisses d'épargne (Bausparkassen) peuvent résilier des contrats d'épargne-logement ayant une durée de plus de 10 ans. L'objectif de l'épargne logement n'est pas de constituer une épargne sur le long terme mais il s'agit d'une formule d'épargne en vue d'obtenir un prêt immobilier pour l'achat ou la rénovation d'un bien immobilier. Selon la Cour fédérale de justice allemande, cet objectif serait atteint après dix ans d'épargne. Au Luxembourg beaucoup de personnes ont souscrit de tels contrats auprès de caisses d'épargne-logement allemandes.

C'est dans ce contexte, j'aimerais poser les questions suivantes à Monsieur le Ministre des Finances :

- Quelles sont les conséquences du jugement susmentionné sur les contrats d'épargne-logement souscrits au Luxembourg auprès de caisses d'épargne-logement allemandes ?
- Combien de contrats d'épargne-logement ayant plus de 10 ans seraient concernés par ce jugement ?

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma très haute considération.

Laurent Mosar
Député



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Finances



Monsieur le Ministre
aux Relations avec le Parlement
p.a. Service Central de Législation
43, boulevard Roosevelt
L-2450 LUXEMBOURG

Référence : 81cx4e2ab

Luxembourg, le 24 mars 2017

Concerne : Question parlementaire n° 2798 du 24 février 2017 de Monsieur le Député Laurent Mosar concernant les contrats d'épargne-logement

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint ma réponse à la question parlementaire sous rubrique.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pour le Ministre des Finances,

Bob KIEFFER

Premier Conseiller de Gouvernement
Coordinateur général



Réponse du Ministre des Finances Pierre Gramegna à la question parlementaire n°2798 du 24 février 2017 de l'honorable Député Laurent Mosar concernant un jugement de la Cour de justice fédérale allemande.

L'épargne-logement est un produit combiné d'épargne et de prêt. Il comporte deux phases. Pendant la première phase le souscripteur met à disposition de la caisse d'épargne-logement les fonds épargnés contre rémunération. En fonction de la durée et de l'importance de l'épargne, la caisse d'épargne-logement décide de l'attribution du contrat de prêt. Le cas échéant, l'épargnant pourra demander le décaissement des avoirs épargnés. En outre, il aura droit, sous réserve d'acceptation finale par la caisse d'épargne-logement, à un prêt destiné à des mesures en matière de logement. L'attribution se fait normalement après 10 à 12 ans.

L'honorable Député fait référence à deux décisions du *Bundesgerichtshof*, rendues en date du 21 février 2017 (XI ZR 185/16 et XI ZR 272/16). En l'occurrence, la Cour estime que les caisses d'épargne-logement ont une obligation d'accorder aux clients le droit de demander l'octroi du crédit pendant une durée minimale de 10 ans. Ainsi, en tenant compte d'une phase d'épargne de 10 à 12 ans, une résiliation du contrat sur initiative de la caisse ne pourrait intervenir qu'après 20 à 22 ans à partir de la date de signature du contrat en cas de non utilisation du prêt dès son attribution. („*Bausparverträge [sind] im Regelfall zehn Jahre nach Zuteilungsreife kündbar. Aus diesem Grunde sind hier die von der beklagten Bausparkasse jeweils mehr als zehn Jahre nach erstmaliger Zuteilungsreife erklärten Kündigungen der Bausparverträge wirksam.*“)

D'une manière générale, les décisions du *Bundesgerichtshof* restent sans effet direct en droit luxembourgeois, alors que celui-ci constitue un ordre juridique autonome, bien distinct du droit allemand.

Par ailleurs, il est à préciser que la solution retenue par le *Bundesgerichtshof* vaut uniquement pour les anciens contrats ne comportant pas de clause d'annulation respectivement de résiliation du contrat. Or, il appert que les contrats correspondants ont évolué au fil des années et que des clauses précises de résiliation ont été insérées afin d'éviter des situations dans lesquelles les clients continuent de bénéficier du volet « épargne » sans souscrire aux prêts logement offerts par les caisses d'épargne-logement.

En outre, il convient de noter que les contrats conclus entre des résidents luxembourgeois et des caisses d'épargne-logement allemandes le sont probablement souvent par l'intermédiaire de leur succursale établie au Luxembourg.

Il en résulte que la question de la résiliation anticipée par la caisse d'épargne-logement doit être appréciée au cas par cas, en fonction notamment du type de contrat souscrit par le client, de la caisse d'épargne-logement concernée, ainsi que de la situation du client. Le ministère des Finances ne dispose pas de statistiques à ce sujet.