



UNION LUXEMBOURGEOISE DES CONSOMMATEURS

Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs (BEUC)

nouvelle a.s.b.l.

Projet de loi n°7932 : Projet de loi sur l'exercice des professions libérales des secteurs de la construction et de l'aménagement du territoire

– Avis de l'ULC –

Par ce projet de loi, les auteurs entendent notamment modifier le cadre réglementaire applicable à l'exercice des professions d'architecte d'intérieur, d'architecte-paysagiste, de géomètre et d'urbaniste/aménageur (« professions OAI »), appelées à être formellement rattachées à l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (« OAI » ou « l'Ordre »).

Or, le **maître d'ouvrage**, premier destinataire des prestations fournies par ces professionnels et principal concerné par les conséquences de leur intervention, est très souvent un **particulier**.

L'Union Luxembourgeoise des Consommateurs nouvelle a.s.b.l. (« ULC ») accompagne des consommateurs confrontés à des difficultés dans le cadre de projets de construction, de rénovation ou de transformation. Dans ce contexte, elle est particulièrement attentive au cadre juridique applicable aux professions auxquelles le consommateur confie la conception, le suivi et la réalisation de ses projets, comme les professions OAI.

S'agissant du présent projet de loi, l'ULC ne souhaite pas se prononcer sur l'ensemble des aspects touchant à l'organisation des professions OAI et de l'Ordre. En revanche, elle rejoint ce dernier sur un point qu'elle considère essentiel : la nécessité de **garantir un conseil indépendant et impartial au bénéfice du maître d'ouvrage**, surtout lorsque celui-ci est un particulier puisqu'il ne détient généralement pas les connaissances nécessaires et s'appuie donc sur les conseils reçus pour poser ses choix.

Plus spécifiquement, l'ULC partage l'analyse de l'OAI sur **deux points précis**.

Premièrement, la **liste des activités incompatibles** ne semble pas suffisamment exhaustive pour couvrir l'ensemble des conflits d'intérêts susceptibles de survenir. En effet, une liste fermée présente le risque de **ne pas anticiper certaines activités ayant un intérêt économique direct ou indirect avec la profession**, à l'instar de la vente de matériaux de construction, relevée par l'OAI comme absente de la liste actuelle.¹ Or, un professionnel exerçant une telle activité en parallèle **ne peut garantir un conseil pleinement indépendant et impartial** à son client, dès lors que ses recommandations sont susceptibles d'être influencées par cet intérêt commercial.

L'ULC soutient donc les modifications proposées par l'OAI,² en ce qu'il prévoit **l'ajout de l'activité de vendeur de matériaux de construction et d'équipements techniques de l'ouvrage** comme activité incompatible avec les professions OAI, tout en maintenant une **disposition à portée plus générale** permettant ainsi de **couvrir les lacunes actuelles** de cette liste et **l'apparition future de nouvelles activités incompatibles**.

Deuxièmement, l'ULC rejoint l'OAI dans ses préoccupations concernant l'article 6 du projet de loi,³ relatif aux **conditions d'obtention d'une autorisation d'établissement pour une personne morale**.

Ces préoccupations portent sur les points suivants⁴ :

- S'agissant de la **majorité absolue** des titres et droits de vote :
 - Il ne suffit pas que les personnes physiques détentrices de cette majorité aient les qualifications requises pour exercer une profession de l'Ordre ; encore faut-il qu'elles **l'exercent effectivement et ne détiennent aucun intérêt dans une activité incompatible**. A défaut, les services proposés par les professionnels actifs au sein du bureau membre OAI pourraient être influencés par des actionnaires n'ayant pas nécessairement les intérêts du maître d'ouvrage en priorité. Cette approche est d'ailleurs retenue en France et en Belgique.⁵ De plus, il convient de s'assurer que la majorité des titres et droits de vote n'est **pas détenue, directement ou indirectement, par une personne morale exerçant elle-même une activité incompatible**, puisque cette situation présenterait le même risque d'influence des intérêts économiques sur l'indépendance et l'impartialité des services.
- S'agissant de la **participation minoritaire** (pouvant aller jusqu'à 49%) :
 - **Aucune précision n'est prévue** sur l'identité de leurs détenteurs ni sur les activités qu'ils exercent, ce qui pourrait permettre à l'un d'eux, exerçant une activité incompatible, de porter atteinte, directement ou indirectement, à l'indépendance de la personne morale et, partant, à l'exercice de la profession pour ses clients. **Il conviendrait donc de préciser les conditions applicables à ce capital restant, afin d'en préserver l'intégrité**.

¹ Second avis complémentaire de l'Ordre des architectes et ingénieurs-conseils du 01.08.2026, pg 10-12, accessible via : https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20260803_Avis_2.pdf.

² Ibid.

³ Article 6 du projet de loi, tel que modifié par l'amendement 4 du dernier projet d'amendement de la Commission parlement (7932/12), accessible via : https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20260713_AmendementParlementaire.pdf.

⁴ V. *supra* n°1, pg 12-21.

⁵ Avis de l'Ordre des architectes et ingénieurs-conseils du 09.02.2022, pg 15-16, accessible via : https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20250801_Avis.pdf

- Enfin, ainsi que le relève également l'OAI, aucune disposition n'est prévue pour assurer l'indépendance des **dirigeants de la personne morale**, alors que ceux-ci disposent **également de la possibilité d'influencer son fonctionnement et, partant, les prestations fournies au maître d'ouvrage**. Cette lacune doit donc être comblée.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'ULC soutient les amendements proposés par l'OAI visant à remédier à ces lacunes. Elle estime que ces différents points devraient être corrigés par le projet de loi, dans la mesure où **l'indépendance et l'impartialité des professions OAI conditionnent la qualité des prestations reçues par le maître d'ouvrage** et constituent une **base nécessaire pour s'atteler par la suite à d'autres problématiques** rencontrées par nos membres, telles que le non-respect du budget déterminé par le client lors de la planification ou les difficultés liées au suivi des chantiers, à la qualité des prestations ou à la détermination des responsabilités entre les différents intervenants.

L'ULC estime également, à l'instar de l'OAI,⁶ que la problématique de l'assurance ne concerne pas uniquement les professions OAI. Si l'ULC salue l'étendue de l'obligation à toutes les professions libérales du secteur relevant du projet de loi, elle profite de l'occasion pour souligner qu'elle est d'avis que la question de l'assurance devra être traitée également dans le cadre de la réforme des régimes de responsabilité en matière de construction afin d'introduire un système d'assurance obligatoire couvrant la responsabilité professionnelle des constructeurs et promoteurs, dans le cadre des garanties biennale et décennale.

En effet, si le présent projet de loi poursuit légitimement l'objectif de renforcer la protection du maître d'ouvrage lorsque celui-ci traite directement avec l'un des professionnels membre de l'OAI,⁷ la plupart des dossiers traités par l'ULC concernent des **difficultés rencontrées avec les constructeurs ou les promoteurs**, puisqu'ils constituent le plus souvent les cocontractants directs des acquéreurs.

Or, lorsque l'un de ces opérateurs est déclaré en faillite, est dissous ou cesse ses activités, la mise en œuvre effective des garanties légales, notamment biennale et décennale, peut s'avérer impossible, faute de débiteur solvable. Les consommateurs se retrouvent alors contraints de supporter eux-mêmes le coût des travaux de reprise ou d'achèvement.

L'ULC entend développer ses arguments et propositions plus détaillées sur ce point dans le cadre de la future réforme des régimes de responsabilité en matière de construction.

Enfin, l'ULC souhaite souligner que, par ce projet de loi, **la mission de conciliation de l'Ordre pour les différends entre ses membres et les tiers a été supprimée**, privant ainsi les maîtres d'ouvrage d'un mécanisme de résolution des litiges alternatif à la médiation ou à la justice. Bien que, comme le relève l'OAI, cette mission de conciliation demeure peu utilisée en pratique, **l'ULC regrette qu'aucun mécanisme de substitution n'ait été prévu**, alors que l'exercice de cette mission par l'OAI permettait notamment aux parties de clarifier, à l'amiable, la problématique en cause ainsi que les responsabilités et les aspects techniques liés à chaque différend.

En conclusion, au travers de cet avis, l'ULC entend avant tout rappeler que l'indépendance et l'impartialité des professions de l'OAI représentent la base de la protection du maître d'ouvrage qui leur confie son projet, surtout lorsque celui-ci est un particulier. A défaut, les prestations reçues, qu'il s'agisse du conseil prodigué, du suivi du chantier ou, plus largement, du bon déroulement du projet, risquent d'être affectées par des intérêts économiques étrangers à ceux du maître d'ouvrage.

⁶ Ibid, pg 4.

⁷ Article 7 du projet de loi, tel que modifié par l'amendement 4 du dernier projet d'amendement de la Commission parlement (7932/12), accessible via : https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20260713_AmendementParlementaire.pdf.

Dans cette perspective, l'ULC rejoint l'OAI sur certains des amendements proposés, spécifiquement sur les modifications concernant la liste des activités incompatibles avec l'inscription à l'OAI, et les précisions sur les conditions d'obtention d'une autorisation d'établissement pour les personnes morales.

De plus, elle profite du fait que le présent projet de loi i contient une obligation d'assurance pour les professions OA, pour rappeler l'importance d'envisager l'introduction d'une assurance obligatoire couvrant la responsabilité des constructeurs et promoteurs. Enfin, l'ULC souhaite attirer l'attention sur l'impact de la suppression de la mission de conciliation de l'Ordre à l'égard des tiers.

Howald, le 28.8.2026