

Transmis pour information aux honorables membres de la

- Conférence des Présidents
- Commission des Pétitions
- Commission des Classes moyennes et du Tourisme

Luxembourg, le 1<sup>er</sup> février 2022



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère d'État

Le Ministre aux Relations avec le Parlement

Monsieur le Président  
de la Chambre des Députés  
Luxembourg

Luxembourg, le 16 DEC. 2021

Personne en charge du dossier:

Jean-Luc Schleich

☎ 247 - 82954

SCL : PET 2001 – 2286 / nb

Objet : Pétition n° 2001 – Pétition ordinaire concernant les agences immobilières pour un meilleur professionnalisme et une commission plus juste à la vue de la situation actuelle du marché.

Monsieur le Président,

Comme suite à la demande afférente de la Commission des Pétitions du 17 novembre 2021, j'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe la prise de position de Monsieur le Ministre des Classes moyennes sur la pétition n° 2001 relative à l'objet sous rubrique.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Ministre aux Relations  
avec le Parlement



Marc Hansen



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Économie

Luxembourg, le 14 décembre 2021

Le Ministre des Classes moyennes  
Le Ministre du Tourisme

A  
Monsieur le Ministre aux  
Relations avec le Parlement

2002

V/réf : PET 2002-2139 / sp

Objet : Pétition n° 2002 – Pétition ordinaire concernant les agences immobilières pour un meilleur professionnalisme et une commission plus juste à la vue de la situation actuelle du marché.

Monsieur le Ministre,

Veillez trouver en annexe ma prise de position relative à la pétition sous rubrique que je vous prie de bien vouloir transmettre à la Commission des Pétitions de la Chambre des Députés.

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

Le Ministre des Classes moyennes,

Lex Delles

Le Ministre aux Relations avec le Parlement SERVICE CENTRAL DE LEGISLATION	
Reg.: 2086	SCL: PET 2002
Entré le: 14 DEC. 2021	
CE:	CHD:
A traiter par: LB	
Copie à:	



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Économie

Le Ministre des Classes moyennes  
Le Ministre du Tourisme

### **Prise de position du Ministre des Classes moyennes relative à la pétition 2001**

*La pétition tend à « réformer la profession de l'agent immobilier selon la loi du 2 septembre 2011 avec un nouveau règlement grand-ducal mais aussi réformer la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence concernant les commissions et tarifs des agences immobilières. »*

En ce qui concerne la proposition de réserver l'accès à la profession d'agent immobilier à des personnes qui détiennent un BTS en professions immobilières ou équivalent, il importe de relever que le législateur<sup>1</sup> a décidé en 2018 de supprimer les conditions de qualification de base qui étaient requises pour l'exercice d'une activité commerciale, y compris l'activité d'agent immobilier. Le législateur a laissé subsister l'obligation pour l'agent immobilier de suivre au préalable une formation spéciale dédiée, organisée par la Chambre de Commerce et sanctionnée par un examen écrit. Cette formation porte, entre autres, sur la déontologie professionnelle et la législation luxembourgeoise relative au mandat, la vente, la lutte contre le blanchiment d'argent, les pratiques commerciales et la rémunération des agents immobiliers.

La suppression de la condition de détention d'un diplôme d'aptitude professionnelle (DAP) pour les activités commerciales, y compris le secteur immobilier, avait été favorablement accueillie par la Chambre de Commerce et par le Conseil de la Concurrence, qui a notamment rappelé que « *la raison d'être du droit de la concurrence et de la politique de concurrence qu'il inspire est non pas de protéger les entreprises existantes devant les nouveaux entrants, mais de promouvoir de façon positive la concurrence, et, par extension, le potentiel compétitif et innovateur de notre économie en facilitant précisément l'accès au marché* »<sup>2</sup>.

Le Ministre des Classes moyennes n'entend pas, notamment dans le cadre de la future réforme du droit d'établissement, remettre en cause l'orientation prise en 2018 et introduire, pour l'activité d'agent immobilier, de nouvelles conditions de diplôme, qui seraient, au demeurant, plus exigeantes que celles applicables jusque-là.

Il importe en outre de relever que, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 2 novembre 2021 relative à un contrôle de proportionnalité avant l'adoption d'une nouvelle réglementation de professions, toute

<sup>1</sup> loi du 18 juillet 2018 portant modification 1° de la loi modifiée du 29 juin 1989 portant réforme du régime des cabarets ; 2° de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales ; et 3° de la loi du 23 décembre 2016 sur les ventes en soldes et sur trottoir et la publicité trompeuse et comparative

<sup>2</sup> 7228/03 Projet de loi portant modification 1) de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales et de la loi; 2) de la loi du 23 décembre 2016 sur les ventes en soldes et sur trottoir et la publicité trompeuse et comparative; et 3) de la loi modifiée du 29 juin 1989 portant réforme du régime des cabarets. Avis du Conseil de la Concurrence du 3 avril 2018

nouvelle condition d'accès à une profession réglementée doit faire l'objet d'un examen de proportionnalité qui consiste notamment à justifier les objectifs d'intérêt général présidant à la mesure.

Les arguments évoqués dans la pétition n'apparaissent pas de nature à justifier une limitation de l'accès à la profession d'agent immobilier.

Le pétitionnaire propose par ailleurs de revenir sur un système de fixation de prix maxima des commissions des agents immobiliers alors qu'il estime notamment que les montants réclamés par les agences immobilières ne seraient pas en relation avec les prestations fournies. Il considère par ailleurs que les agences immobilières se trouveraient dans une situation de force par rapport aux personnes désireuses d'acquérir un logement.

Concrètement, la pétition suggère que le pouvoir réglementaire recoure à l'article 2, paragraphe 2, de la loi modifiée du 23 octobre 2011 relative à la concurrence et réintroduise des commissions maxima pouvant être demandées par les agences immobilières, respectivement, fixe des tarifs horaires pour les prestations des agences immobilières.

Il importe de relever en premier lieu que la loi de 2004 relative à la concurrence, qui a entretemps été abrogée et remplacée par la loi de 2011, a consacré le principe de la libre fixation des prix des services par le jeu de la concurrence.

Le vendeur d'un bien immobilier est libre de recourir à une agence et de négocier le prix de la commission. Le vendeur a le choix, parmi le nombre important d'agences présentes sur le marché, de faire appel à celle qui propose la commission la plus intéressante. Il peut également vendre son bien sans recourir à une agence.

La loi de 2004 a par ailleurs créé un organe indépendant, le Conseil de la Concurrence, dont le rôle consiste à garantir la libre concurrence et veiller au bon fonctionnement des marchés, notamment en effectuant des enquêtes sur un secteur particulier de l'économie ou un type particulier d'accords dans différents secteurs lorsque l'évolution des échanges, la rigidité des prix ou d'autres circonstances font présumer que la concurrence peut être restreinte ou faussée. Le Conseil de la concurrence peut également enquêter et le cas échéant sanctionner des pratiques qui violeraient l'interdiction des ententes. A cet égard, un alignement des prix, à supposer qu'il existe, n'est potentiellement problématique que s'il résulte d'une concertation entre les opérateurs.

Il ne peut être dérogé au principe de libre fixation de prix qu'à titre exceptionnel, lorsque la concurrence par les prix est insuffisante dans un secteur déterminé en raison, soit de la structure du marché, soit d'une impossibilité pour la clientèle de bénéficier des avantages du marché, soit de dispositions législatives, des règlements grand-ducaux pouvant alors fixer les prix ou les marges applicables aux services concernés.

L'intervention du Gouvernement prévue à l'article 2 de la loi de 2011 est partant subordonnée à la condition, d'une part, qu'une insuffisance de la concurrence soit établie et, d'autre part, que cette insuffisance trouve son origine dans l'une des causes visées à l'article 2 de la loi de 2011.

Sans vouloir préjuger d'une analyse plus approfondie à ce sujet, il n'apparaît pas que nous nous trouvions dans une situation qui justifierait une dérogation au principe de liberté des prix.