

**N° 7932<sup>10</sup>**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

---

---

## **PROJET DE LOI**

**sur l'exercice des professions libérales des secteurs de la construction et de l'aménagement du territoire et portant modification de :**

- 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;**
- 2° la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie ;**
- 3° la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel ;**
- 4° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;**
- 5° la loi modifiée du 28 octobre 2016 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles**

\* \* \*

### **AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE**

(13.1.2025)

Les 39 amendements parlementaires sous avis (ci-après, les « Amendements ») ont pour objet de modifier le projet de loi n°7932 sur l'exercice des professions libérales des secteurs de la construction et de l'aménagement du territoire, à propos duquel la Chambre de Commerce a rendu un avis en date du 5 octobre 2022<sup>1</sup>.

Ces Amendements interviennent dans le prolongement de l'avis du Conseil d'Etat du 22 décembre 2023, dans lequel la Haute-autorité a émis un certain nombre d'observations et d'oppositions formelles<sup>2</sup>.

#### **En bref**

- Les Amendements opèrent un réagencement et une restructuration du dispositif de la future loi permettant une meilleure lisibilité et cohérence des dispositions, ce que la Chambre de Commerce salue.
- Par contre, elle déplore des lacunes préjudiciables à la garantie de l'indépendance professionnelle à défaut de consécration légale de ce principe et compte tenu des règles d'incompatibilité projetées.
- La Chambre de Commerce n'est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis que sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

\*

---

1 Avis 5958SBE disponible sur le site de la Chambre de Commerce

2 Le Conseil d'Etat a formulé plusieurs oppositions formelles soit pour cause de matière réservée à la loi par les articles 35 et 129, alinéa 1<sup>er</sup>, de la Constitution, soit pour cause d'insécurité juridique, soit pour non-respect du cadre tracé par la directive 2005/36/CE précitée, telle que transposée par la loi précitée du 28 octobre 2016.

## CONSIDERATIONS GENERALES

La Chambre de Commerce relève que les Amendements conduisent à un réagencement (et donc une renumérotation) des articles ainsi qu'à une restructuration du dispositif du projet de loi initial, de nature à assurer une plus grande cohérence – tant de forme que de fond – entre les articles et à faciliter la lecture de la future loi. Ainsi, les titres de plusieurs chapitres ont été reformulés, de nouvelles sections ont été créées pour subdiviser certains chapitres et plusieurs articles ont été regroupés.

Pour le surplus, la Chambre de Commerce estime nécessaire de formuler des commentaires à l'égard de l'**Amendement 4 visant l'article 5 (article 6 nouveau)** qui, s'il introduit des dispositions nouvelles en matière d'incompatibilité, comporte néanmoins des lacunes et suscite des interrogations, préjudiciables à la garantie de l'indépendance professionnelle. Alors que cet objectif avait déjà été souligné par dans son avis initial du 5 octobre 2022<sup>3</sup>, la Chambre de Commerce tient à revenir sur deux points particulièrement importants à ses yeux.

### 1. Nécessité de consacrer le principe de l'indépendance professionnelle dans la loi

Si les règles d'incompatibilité ont pour objectif de garantir l'indépendance professionnelle, laquelle est une **valeur intrinsèque aux professions libérales**, la Chambre de Commerce déplore que ce principe essentiel ne soit pas consacré dans la future loi au profit des professions de l'OAI. Elle rappelle que l'article 2 de l'actuelle loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil dispose que « *[l]a profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil est incompatible avec toute activité de nature à porter atteinte à l'indépendance professionnelle<sup>4</sup> de son titulaire. Celui-ci ne peut occuper un emploi salarié que sous réserve des dispositions de l'article 3* » et que l'indépendance professionnelle ne saurait se réduire à un inventaire d'activités incompatibles avec les professions de l'OAI.

Aux yeux de la Chambre de Commerce, cette lacune devrait être redressée.

### 2. Nécessité de préserver l'indépendance professionnelle des professions de l'OAI

Comme l'indiquent les auteurs dans le commentaire relatif à l'Amendement 4, celui-ci vise à mettre en œuvre les dispositions de l'ancien article 5 (article 6 nouveau) du projet initial sur les activités incompatibles<sup>5</sup> dans le contexte de la délivrance des autorisations d'établissement.

Pour la clarté de son raisonnement, la Chambre de Commerce reproduit ci-dessous la version coordonnée de l'article 6 nouveau tel qu'il découle de l'Amendement 4:

« **Art. 56.** Sans préjudice des conditions prévues par la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales :

- 1° une personne physique ou morale ne peut obtenir ~~ne peut obtenir~~ détentricer d'une autorisation d'établissement pour une activité qui est incompatible, en vertu de l'article 4 ~~5 ne peut pas détenir une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre ;~~
- 2° une personne physique ou morale détentrice d'une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre ne peut détenir une autorisation d'établissement pour une activité qui est incompatible en vertu de l'article 5 ;

<sup>3</sup> Lien vers le site de la Chambre de Commerce

<sup>4</sup> Texte souligné par la Chambre de Commerce.

<sup>5</sup> L'article 4 du projet de loi tel qu'amendé (article 5 nouveau) prévoit, quant à lui, que l'inscription à l'Ordre est incompatible avec :

- les professions du secteur de l'immobilier suivantes : administrateur de biens, agent immobilier, promoteur immobilier, et
- des professions de la construction suivantes : entrepreneur de construction ou de génie civil, installateur chauffage-sanitaire-frigoriste, électricien, installateur d'ascenseurs, de monte-charges, d'escaliers mécaniques et de matériel de manutention et de charpentier-couvreur-ferblantier.

2° 3° une personne morale ne peut obtenir une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre que pour autant que :

- a) l'exercice de la profession de l'Ordre figure dans son objet social et que l'objet social ne comporte pas des activités qui sont incompatibles, en vertu de l'article 45, avec l'exercice de la profession de l'Ordre ;
- b) la majorité absolue des titres et des droits de vote attachés aux titres soit détenue par des personnes physiques ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer cette profession de l'Ordre ou par une personne morale qui remplit cette condition.

Le point 3°, lettre b), ne s'applique pas à une personne morale qui est titulaire d'une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre.

Lorsqu'une personne morale ne remplit plus les conditions pour détenir une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre en raison du départ d'une personne physique visée au point 3°, lettre b), le ministre est informé dans le délai d'un mois. Une autorisation provisoire peut être accordée pour une durée ne dépassant pas six mois pour se mettre en conformité avec les dispositions prévues au point 3°, lettre b).»

La Chambre de Commerce entend faire plusieurs commentaires à l'égard des modifications opérées à l'ancien article 5 (article 6 nouveau) concernant l'alinéa 2, puis l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 3°, et l'alinéa 3.

#### *Concernant l'Amendement 4 (article 6 alinéa 2 projeté)*

L'alinéa 2 de l'article 6 nouveau a été ajouté et dispose que « [l]e point 3°, lettre b), ne s'applique pas à une personne morale qui est titulaire d'une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre ».

La Chambre de Commerce relève que les auteurs des Amendements ont précisé que **cet ajout s'explique par le fait qu'« il n'était pas dans l'intention des auteurs du projet de loi d'exclure qu'une société puisse exercer plusieurs professions de l'Ordre »**<sup>6</sup>. Si la Chambre de Commerce prend note de cette indication, elle considère néanmoins que l'alinéa 2 précité qui a été ajouté manque de clarté et conduit à une possible interprétation malencontreuse, selon laquelle on pourrait comprendre que les sociétés déjà titulaires d'une autorisation d'établissement (à la date de la promulgation de la loi) seraient dispensées de respecter le point 3°, lettre b) qui fixe la règle d'intégrité du capital social. Ceci interroge et mérite clarification.

Etant donné le risque d'interprétation antinomique avec l'objectif poursuivi de préservation de l'intégrité du capital social, la Chambre de Commerce est d'avis qu'une reformulation de l'alinéa 2 précité est nécessaire pour des raisons de sécurité juridique.

#### *Concernant l'Amendement 4 (article 6 alinéa 1<sup>er</sup>, point 3° projeté)*

Au vu de l'objectif recherché (clarifier le fait qu'une société puisse exercer plusieurs professions de l'Ordre), la Chambre de Commerce est d'avis que le point 3° sous lettre a) devrait être modifié comme suit :

« 2° 3° une personne morale ne peut obtenir une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre que pour autant que :

- a) l'exercice de la **ou des** professions de l'Ordre figure dans son objet social et que l'objet social ne comporte pas des activités qui sont incompatibles, en vertu de l'article 45, avec l'exercice de la profession de l'Ordre ».

En outre, et pour garantir pleinement l'efficacité des nouvelles règles d'incompatibilité édictées à l'article 6 projeté, la Chambre de Commerce considère que les « mandataires sociaux qui exercent une profession de l'Ordre pour le compte d'une personne morale » (et sont en tant que tels inscrits à l'Ordre) devraient également être soumis à des règles identiques et ne devraient pas pouvoir :

- exercer des activités incompatibles en vertu de l'article 5 nouveau,
- être détenteur d'une autorisation d'établissement pour une activité incompatible en vertu de l'article 5 nouveau.

En pratique, une déclaration sur l'honneur des mandataires sociaux susvisés pourrait être exigée.

<sup>6</sup> Cf. commentaire de l'Amendement 4.

En outre, la Chambre de Commerce rejoint l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) quant aux lacunes suivantes mises en exergue dans son avis du 31 juillet 2024 relatif aux Amendements:

- **la règle de détention de la majorité du capital social<sup>7</sup> repose sur le seul critère de la possession** (par les détenteurs des parts ou actions) « *des qualifications professionnelles requises* ». Il est ainsi fait fi de l'exigence d'une autorisation d'établissement dans leur chef. Or, il importe pourtant que le capital social soit majoritairement détenu par les professionnels exerçant véritablement l'une des professions de l'Ordre, et étant dès lors détenteurs d'une autorisation d'établissement à cette fin. La Chambre de Commerce relève que dans son avis du 22 décembre 2023 relatif au projet de loi initial, le Conseil d'Etat avait également soulevé des interrogations à ce sujet, non clarifiées<sup>8</sup>. A titre d'exemple, une personne peut posséder un diplôme d'architecte et disposer ainsi des « qualifications professionnelles » au sens du texte, mais sans toutefois exercer effectivement la profession d'architecte, voire pourrait exercer une profession incompatible telle que celle de promoteur immobilier ;
- **concernant la part minoritaire restante du capital social** (49% des parts et droits de vote), **il convient de déplorer l'absence de toute disposition interdisant l'exercice d'activités incompatibles par les tiers** (non issus des « professions de l'Ordre ») qui sont actionnaires ou détenteurs de parts sociales au sein d'une personne morale inscrite à l'OAI. La part – même minoritaire – du capital social, ne devrait pas pouvoir être détenue par des personnes impliquées dans des activités incompatibles. Cette carence n'est nullement comblée par l'article 6 Nouveau portant énumération des activités incompatibles avec une « inscription à l'Ordre ». Cet article distinct, d'interprétation stricte, consacre uniquement l'interdiction pour un membre de l'OAI d'exercer parallèlement l'une des activités incompatibles énumérées. Il ne concerne donc nullement la question de la composition du capital social des sociétés d'architecture ou d'ingénierie et sa portée ne s'étend pas aux détenteurs de parts sociales ou aux actionnaires étrangers aux « professions de l'Ordre »;
- quid encore de la situation où des actionnaires ou détenteurs de parts (personnes physiques) d'une personne morale inscrite à l'OAI détiendraient par ailleurs des participations dans d'autres sociétés tierces menant des activités incompatibles ? aucune disposition n'est prévue pour conjurer ce risque bien réel ;
- quid enfin de la situation des sociétés actionnaires (personnes morales) d'une « société OAI » alors qu'il importe que celles-ci ne soient pas détenues par des sociétés tierces exerçant des activités incompatibles, tant directement qu'indirectement ?

Ces questions sont d'autant plus légitimes que l'examen comparé de la loi française (loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture) et de la loi belge (loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et

7 51% des parts et droits de vote devant rester aux mains des professions de l'OAI afin de garantir leur indépendance professionnelle.

8 Cf. spécialement sous article 5, point 2° en page 5 de l'avis : « *Le Conseil d'Etat note encore que la disposition sous examen se contente d'exiger la « détention des qualifications professionnelles requises » et que l'article 10, point 3°, du projet prévoit une obligation d'inscription à l'Ordre uniquement à l'égard des « associés [...] qui exercent une profession de l'Ordre ». Une société d'architectes pourrait donc compter parmi ses actionnaires un architecte travaillant pour l'Etat ou une commune. Si telle n'est pas l'intention des auteurs de la loi en projet, il conviendra d'adapter l'article sous examen. »*

la profession d'architecte, telle que récemment modifiée), font ressortir des dispositions en la matière bien plus complètes pour préserver l'indépendance professionnelle des professions de l'OAI<sup>9</sup>.

Concernant l'Amendement 4 (l'article 6 alinéa 3 projeté)

La Chambre de Commerce relève que dans le troisième et dernier alinéa de l'article 6 nouveau, seul le cas du départ du dirigeant (exerçant une profession de l'Ordre) est réglé et non celui du décès et, en

9 L'article 13 de la loi française n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture dispose que :

« Toute société d'architecture doit se conformer aux règles ci-après :

1° Les actions de la société doivent revêtir la forme nominative ;

2° Plus de la moitié du capital social et des droits de vote doit être détenue par :

a) Un ou plusieurs architectes personnes physiques ou une ou plusieurs personnes physiques établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen et exerçant légalement la profession d'architecte dans les conditions définies aux 1° à 4° de l'article 10 ou à l'article 10-1 ;

b) Des sociétés d'architecture ou des personnes morales établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen dont plus de la moitié du capital et des droits de vote est détenue par des personnes qualifiées, au sens des articles 10 ou 10-1, et exerçant légalement la profession d'architecte ;

3° Les personnes morales associées qui **ne sont pas des sociétés d'architecture** ne peuvent pas détenir **plus de 25 %** du capital social et des droits de vote des sociétés d'architecture ;

4° L'adhésion d'un nouvel associé est subordonnée à l'agrément préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers; Cette disposition ne s'applique pas lorsque la société d'architecture est constituée sous la forme d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée.

5° Le président du conseil d'administration, le directeur général s'il est unique, la moitié au moins des directeurs généraux, des membres du directoire et des gérants, ainsi que la majorité au moins des membres du conseil d'administration et du conseil de surveillance doivent être des personnes mentionnées au a du 2°. »

Le paragraphe 2 de l'article 2 de la loi belge du 20 février 1939 sur la protection du titre et la profession d'architecte, récemment modifiée par la loi du 3 mai 2024, dispose que :

« § 2. Une personne morale disposant de la personnalité juridique peut exercer la profession d'architecte si elle répond aux conditions suivantes:

1° **plus de cinquante pour cent** de l'ensemble des membres de l'organe de gestion qui interviennent au nom et pour le compte de la personne morale, sont des **personnes physiques** autorisées à exercer la profession d'architecte et inscrites à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires, **et/ou** des **personnes morales** autorisées à exercer la profession d'architecte et inscrites à un des tableaux de l'Ordre des architectes et dont le représentant permanent, au sens de l'article 2:55 du Code des sociétés et des associations, est lui-même autorisé à exercer la profession d'architecte et inscrit à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires; aucun des membres de l'organe de gestion n'est entrepreneur de travaux publics ou privés ou architecte fonctionnaire;

2° conformément au Code des sociétés et des associations, son objet mentionne les prestations de services relevant de l'exercice de la profession d'architecte ainsi que, le cas échéant, les autres activités pouvant être exercées, lesquelles ne peuvent pas être incompatibles avec l'exercice de la profession d'architecte;

3° plus de cinquante pour cent des parts ou actions et des droits de vote sont détenus par des personnes physiques autorisées à exercer la profession d'architecte et inscrites à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires, et/ou par des personnes morales autorisées à exercer la profession d'architecte et inscrites à un des tableaux de l'Ordre des architectes; les parts ou actions peuvent être détenues par des personnes physiques ou morales, à l'exclusion des entrepreneurs de travaux publics ou privés et des architectes fonctionnaires, qui sont signalées au conseil de l'Ordre des architectes;

4° la personne morale ne détient pas de participations dans d'autres sociétés et/ou personnes morales dont l'objet et/ou les activités sont incompatibles avec la profession d'architecte;

5° la personne morale est inscrite à un des tableaux de l'Ordre des architectes. »

l'absence de réponse dans la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales<sup>10</sup>.

Elle considère qu'il serait opportun de clarifier la solution à apporter à cette hypothèse en modifiant l'alinéa concerné comme suit :

« *Lorsqu'une personne morale ne remplit plus les conditions pour détenir une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre en raison du départ **ou du décès** d'une personne physique visée au point 3°, lettre b), le ministre est informé dans le délai d'un mois.* »

**Pour des raisons de sécurité juridique et de cohérence de l'ensemble de l'article, la Chambre de Commerce demande que l'article 6 projeté – issu de l'Amendement 4 – soit adapté en tenant compte de l'ensemble de ses commentaires détaillés ci-dessus.**

\*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce n'est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis que sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

<sup>10</sup> En effet, suivant l'article 36 de la loi modifiée du 2 septembre 2011, le cas de décès du dirigeant exerçant une profession libérale n'est pas réglé:

« *Art. 36. (1) En cas de décès, d'invalidité professionnelle, d'incapacité dûment constatée ou de départ à la retraite **du dirigeant d'une entreprise relevant du secteur commercial ou d'une activité artisanale** énoncée aux listes B et C de la liste des activités artisanales, l'autorisation d'établissement peut être transférée au conjoint, à un descendant, à un ascendant ou à un collatéral ou allié jusqu'au troisième degré.*

(2) *En cas de décès, d'invalidité professionnelle, d'incapacité dûment constatée ou de départ à la **retraite du dirigeant d'une entreprise relevant d'une activité artisanale énoncée** à la partie A) de la liste des activités artisanales:*

- a) *le conjoint ou l'ascendant, appelé à la tête de l'entreprise artisanale, peut être autorisé à en continuer l'exploitation, à charge d'y occuper dans un délai de deux années, un préposé remplissant les conditions légales requises;*
- b) *l'autorisation d'établissement peut être transférée à titre provisoire au conjoint, à un descendant, à un ascendant, à un collatéral ou allié jusqu'au troisième degré, ainsi qu'à une personne ayant été occupée pendant au moins trois ans au sein de l'entreprise concernée, à charge pour cette personne d'acquérir dans un délai de cinq ans la qualification requise pour le métier exercé par l'entreprise. Si cette activité ne peut être exercée qu'à condition que celui qui l'exerce passe avec succès l'examen de maîtrise ou justifie d'une formation professionnelle équivalente, le délai commence à courir à partir de l'âge de vingt et un ans. A défaut de produire le brevet de maîtrise ou en cas de non-justification de la qualification professionnelle équivalente dans le délai imparti, l'autorisation provisoire cesse ses effets.* »



