



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG



AVIS

Avis III/20/2022

31 mars 2022

Commissions des agents immobiliers

Relatif à la

proposition de loi n°7951 fixant un plafond pour les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers

Par lettre du 2 février 2022, M. Franz Fayot, ministre de l'Économie, a fait soumettre une proposition de loi à l'avis de la Chambre des salariés du Luxembourg (CSL) qui vise à fixer un plafond pour les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers (n° [7951](#)).

1. L'objet de la proposition

1. Les députés Marc Goergen et Sven Clement ont déposé, le 18 janvier 2022, une proposition de loi fixant un plafond pour les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers qui prend la teneur suivante.

2. « Article unique

(1) Le maximum de la commission d'intermédiaire pour les ventes d'immeubles et de terrains est fixé à 2 % du prix de vente réalisé et plafonné à un maximum de 3 000 euros au nombre 100 de l'échelle mobile des salaires et traitements.

(2) La commission est due par la partie qui a mandaté l'intermédiaire. Aucune commission ne peut être imputée à l'autre partie ».

3. Dans sa réponse à la question parlementaire n° 5022 du 29 septembre 2021, le gouvernement a confirmé que le règlement grand-ducal fixant le barème des commissions maximales pouvant être facturées par les agents immobiliers a définitivement perdu sa valeur légale lorsque la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence est entrée en vigueur.

4. L'article 1^{er} du règlement grand-ducal, qui n'est plus en vigueur, prévoyait ceci : « Le maximum de la commission d'intermédiaire pour les ventes d'immeubles jusqu'à concurrence d'un prix de vente de 500 000,- F est fixé à 15 000,- F. Pour les ventes dont le prix dépasse 500 000,- F le maximum de commission est fixé à 3 % du prix de vente réalisé. La commission est due par le vendeur ; aucune commission ne peut être facturée à l'acheteur ».

5. Comme le font les auteurs de la proposition de loi, il faut rappeler que le Luxembourg fait face à une pénurie de logements abordables qui a mené à une crise immobilière. Cette crise se manifeste par des explosions de prix sur le marché du logement qui ont davantage flambé depuis 2018. Les perdants de ce déséquilibre du marché sont les primo-acquéreurs car, pour une majorité d'entre eux, les revenus issus de leurs activités du travail n'arrivent pas à suivre le rythme de la croissance des prix sur le marché du logement. Étant donné qu'il n'existe pas assez d'offre de la part des acteurs publics, l'offre de logements à prix abordables est rare.

6. La proposition de loi veut ainsi réinstaurer une disposition légale prévoyant un plafond pour les commissions des agences immobilières. En effet, il apparaît que, depuis 2013, les prix du logement ont quasiment doublé et, comme les commissions des agences immobilières sont liées au prix de vente des transactions, cette hausse joue à leur avantage. Et vu que la structure des coûts d'exploitation des agences immobilières est restée quasi identique, ces dernières sont clairement les gagnantes sur ce marché en déséquilibre.

7. L'intervention de l'État semble donc indiquée, car le jeu de la libre concurrence procure un grand avantage aux vendeurs et aux intermédiaires de vente, et cela au détriment des acheteurs. Du reste, l'article 2 de la loi modifiée du 23 octobre 2011 relative à la concurrence prévoit ceci : « Toutefois, lorsque la concurrence par les prix est insuffisante dans des secteurs déterminés 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 peuvent fixer les prix ou les marges applicables aux biens, produits ou services concernés ». Les auteurs de la proposition estiment que ceci est manifestement le cas sur le marché immobilier et qu'il faut impérativement encadrer les prix des commissions de ventes.

8. Si l'on actualise le montant prévu dans la proposition de loi, le plafond de la commission de l'intermédiaire se situe à 25 668,60 € au 1^{er} janvier 2022 (indice 855,62). Dans le cadre de la législation proposée, les frais d'agence vont incomber à la personne qui souhaite recourir au service d'un intermédiaire, soit le vendeur, soit l'acheteur. Dans le cas où chaque partie aurait choisi de passer par une agence, chaque partie paiera la commission de son intermédiaire, mais en aucun cas celle de l'autre partie.

2. La position de la CSL

9. La CSL accueille favorablement l'initiative visant à réinstaurer un plafond pour les commissions des agences immobilières. Vu la hausse effrayante des prix du logement, toute mesure rapide, efficace et juste est la bienvenue pour favoriser l'accès à des logements abordables et lutter contre la crise immobilière.

10. Toutefois, notre Chambre estime qu'il serait plus approprié de reprendre la formulation du règlement modifié du 20 janvier 1972, fixant le barème des commissions maximales pouvant être facturées par les agents immobiliers, qui stipulait que la commission doit être due par le vendeur.

11. En outre, il faut s'assurer que le plafond concernant la commission s'appliquant à la location de logements, également prévu par le règlement du 20 janvier 1972, est toujours en vigueur. Il faudrait également modifier le passage concernant la répartition de la commission, dans le cadre d'une location, pour qu'elle soit à charge du propriétaire. D'un point de vue légistique et pour plus de sécurité juridique, notre Chambre propose aussi de reformuler le passage fixant le montant du plafond dans la proposition de loi.

12. Dès lors, l'article unique de la nouvelle proposition de loi pourrait prendre la teneur suivante.

13. « Article unique

(1) Le maximum de la commission d'intermédiaire pour les ventes d'immeubles et de terrains est fixé à 2 % du prix de vente réalisé et est plafonné à un maximum de 3 000 euros ~~au nombre 100 de l'échelle mobile des salaires et traitements correspondant au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948. Ce montant est adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.~~

(2) ~~La commission est due par la partie qui a mandaté l'intermédiaire. Aucune commission ne peut être imputée à l'autre partie. La commission est due par le vendeur ; aucune commission ne peut être facturée à l'acheteur~~ ».

Quant à l'article 5 du règlement modifié du 20 janvier 1972, il devrait être modifié comme suit :

« Art. 5.

La commission maximum pour des locations privées et commerciales est fixée à un mois de loyer. Cette commission est ~~soit à charge du propriétaire, soit à charge du locataire, selon la convention entre parties. Elle peut également être facturée partie à charge du propriétaire et partie à charge du locataire, sans que le total puisse dépasser un mois de loyer.~~ La commission n'est due qu'en cas de location effective ».

3. En conclusion

14. Sous réserve que ses remarques visant à préciser que la commission sera due par le vendeur ou le bailleur, tant dans le cas d'un achat que d'une location, soient intégrées, respectivement, dans le texte de la proposition et le règlement grand-ducal modifié du 20 janvier 1972, la CSL approuve la proposition de loi soumise pour avis.

Luxembourg, le 31 mars 2022

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur



Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.