

N° 7951

Session ordinaire 2021-2022

Proposition de loi fixant un plafond pour les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers

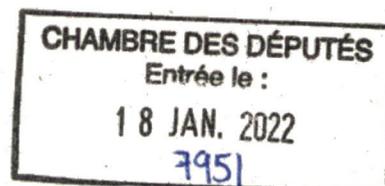
- 1) Texte de la proposition de loi
- 2) Exposé des motifs
- 3) Commentaire de l'article unique

Dépôt: (Monsieur Marc Goergen, Député, Monsieur Sven Clement, Député): 18.01.2022

Transmis en copie pour information
- aux Membres de la Commission du Logement
- aux Membres de la Conférence des Présidents
Luxembourg, le 18 janvier 2022

Proposition de loi fixant un plafond pour les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers

Auteurs : Marc Goergen, Sven Clement



*

Texte de la Proposition de Loi

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.

*

Exposé des motifs

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 maxima 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.

L'article 1^{er} dudit règlement grand-ducal prévoyait en effet ce qui suit :

« 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. »

Les auteurs rappellent que le Grand-Duché de 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 flamboyé encore plus depuis les dernières élections législatives de 2018. Les perdants de ce déséquilibre de marché sont les primo-acquéreurs, car pour une majorité d'entre eux, les revenus issus de leurs activités de travail n'arrivent pas à suivre le rythme de la croissance des prix sur le marché du logement.

Etant donné, qu'il n'existe pas assez d'offre de la part des acteurs publics, l'offre de logements à prix abordables est rare.

Les auteurs sont donc d'avis qu'il est opportun de réinstaurer une disposition légale prévoyant un plafond pour les commissions des agences immobilières. Ils rappellent que depuis l'année 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 des prix des transactions est à leur avantage. Vu que la structure des coûts d'exploitation de des agences immobilières est restée quasi identique, ces dernières sont clairement les gagnants sur ce marché en déséquilibre.

L'intervention de l'Etat semble donc indiquée, car le jeu de la libre concurrence procure un grand avantage aux vendeurs et aux intermédiaires de vente, ceci au détriment des acheteurs. L'article 2 de la loi modifiée du 23 octobre 2011 relative à la concurrence prévoit que *« 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 estiment, que ceci est manifestement le cas sur le marché immobilier et qu'il faut impérativement encadrer les prix des commissions de ventes.

*

Commentaire de l'article unique

- (1) Le plafond maximal de la commission de l'intermédiaire se situe, à 25.668,60 € (indice 855,62 - octobre 2021).
- (2) Les frais d'agence incombent à la personne qui souhaite recourir au service d'un intermédiaire, soit le vendeur ou soit l'acheteur. Dans le cas où chaque partie aurait choisi de passer par une agence, chaque partie payerait la commission de son intermédiaire, mais en aucun cas celle de l'autre partie.

*

Marc Goergen

Sven CLEMENT

