



Annexe

Formulaire relatif à l'obligation d'évaluer le caractère proportionné des exigences restreignant l'accès aux professions réglementées ou leur exercice avant l'adoption de nouvelles réglementations professionnelles ou la modification de réglementations professionnelles existantes

Type de disposition

1. **Indiquer le nom de la profession réglementée et du secteur d'activités** (sur la base du code NACE de la profession)

Apporteur d'affaire immobilier

Cette profession est légalement définie comme étant l'activité commerciale consistant à mettre en relation un agent immobilier ou un promoteur immobilier et toute autre personne souhaitant vendre ou louer d'un bien immobilier.

2. **Choisir le statut de la réglementation introduite :**

- Réglementation nouvelle
 Modification d'une réglementation existante :

3. **Préciser la nature de la disposition introduite ou modifiée**

- Titre professionnel
 Réserve d'activités (*La réglementation réserve l'exercice de certaines activités aux professionnels qualifiés*)
 Exigence de qualification
 Formation professionnelle continue
 Connaissance linguistique
 Restriction concernant la forme de la société
 Incompatibilité, exigence d'assurance professionnelle
 Restrictions tarifaires
 Restrictions en matière de publicité
 Inscription obligatoire à une organisation
 Restriction quantitative
 Autre

Si autre, préciser :



L'accès à cette profession se fait par le biais de la réussite à une formation accélérée mais de nature non académique portant sur des matières spécifiques aux professions immobilières. Elle est dispensée par la Chambre de commerce au même titre que les professions d'agent immobilier, administrateur de biens, syndic de copropriété et de promoteur immobilier.

4. Décrire la modification apportée par la nouvelle mesure :

Le projet de loi prévoit la réussite à la formation accélérée dispensée par la Chambre de commerce auprès de toutes les professions de l'immobiliers déjà visées 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 (la « loi établissement »).

Cette formation est d'une durée totale de 52H30 avec à la clef un examen d'une durée de 3H20. Elle est ouverte à toute personne physique sans prérequis d'un quelconque autre diplôme scolaire ou universitaire ni prérequis d'une quelconque expérience professionnelle.

5. Titre professionnel et/ou réserve d'activités (si applicable)

- Indiquer si ce titre professionnel s'applique uniquement pour certaines modalités d'exercice :

- Non
- Oui, choisir à quelle modalité d'exercice le port du titre s'impose :
- Superviseur
 - Salarié
 - Indépendant
 - Activités dans le secteur public
 - Activités dans le secteur public
 - Autre modalité d'exercice (préciser laquelle)

- Indiquer si cette réserve d'activités s'applique uniquement pour certaines modalités d'exercice:

- Non
- Oui, choisir à quelle modalité d'exercice le port du titre s'impose :
- Superviseur
 - Salarié
 - Indépendant
 - Activités dans le secteur public
 - Activités dans le secteur public



Autre modalité d'exercice (préciser laquelle)

- Indiquer si cette réserve d'activités peut être partagée avec d'autres professions réglementées:

Non

Oui, décrire ce partage d'activité ainsi que la/les profession(s) réglementée(s) concernée(s)

L'agent immobilier peut également exercer cette activité

6. Exigence de qualification (si applicable)

- Indiquer la méthode d'obtention de la qualification en choisissant dans la liste suivante :

Enseignement secondaire

Enseignement secondaire technique

Enseignement post-secondaire (enseignement supérieur)

Enseignement professionnel de niveau post-secondaire (de niveau supérieur)

Formation professionnelle

Autre, préciser : _Formation non académique par le biais d'un certificat

Décrire la méthode d'obtention de la qualification : _____

Indiquer la durée (années/mois) : durée totale de 52H30 avec à la clef un examen d'une durée de 3H20

Indiquer s'il s'agit d'une formation obligatoire (si oui, indiquer la durée en mois): oui 52H30 _____

Indiquer si la méthode d'obtention de la qualification prévoit un stage obligatoire (si oui, indiquer la durée en mois) : _NON_____

Indiquer si la réussite d'un examen d'Etat est obligatoire : Oui Non

Indiquer s'il existe d'autres modalités d'obtention de la qualification :

3 années d'expérience professionnelle



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



Examen de proportionnalité

7. Préciser si la mesure est directement ou indirectement discriminatoire sur base de la nationalité ou de la résidence.

Les discriminations fondées sur la nationalité et les restrictions aux libertés de circulation des professionnels et des services sont interdites, à moins d'être justifiées par des motifs légitimes. Ce principe général de non-discrimination posé par l'article 9 TFUE, qui est repris dans le cadre de la liberté d'établissement à l'article 49 TFUE et de la libre prestation de services à l'article 56 TFUE, impose de traiter de la même manière les ressortissants de nationalité d'un autre Etat membre de l'UE ou de l'EEE et les ressortissants de nationalité luxembourgeoise ou les prestataires de services qui résident dans un autre Etat membre de l'UE ou de l'EEE et les prestataires résidant au Luxembourg.

La discrimination (directe ou indirecte) est constatée lorsque deux groupes comparables dans des domaines pertinents sont traités différemment ou lorsque des groupes non comparables sont traités de la même manière.

Les mesures introduites par le projet de loi s'appliquent indistinctement à toute personne physique et morale qui s'établit au Luxembourg pour y exercer la profession d'apporteur d'affaire.

Le critère de la nationalité n'entre pas en ligne de compte, mais uniquement l'exercice des activités dans le cadre d'un établissement stable au Luxembourg. La mesure n'est pas davantage discriminatoire sur base de la résidence, alors qu'elle s'applique à tous les professionnels concernés établis en quelques endroits que ce soient du territoire national.

8. Indiquer la/les objectif(s) d'intérêt général qui justifie(nt) la nouvelle réglementation introduite ? (liste non-exhaustive)

- Ordre public
- Sécurité publique
- Santé publique
- Risque d'atteinte grave à l'équilibre financier du système de sécurité sociale
- Protection des consommateurs et des destinataires de services
- Protection des travailleurs, y compris la protection sociale des travailleurs
- Sauvegarde de la bonne administration de la justice
- Loyauté des transactions commerciales
- Lutte contre la fraude et prévention de la fraude et de l'évasion fiscale
- Sécurité routière
- Protection de l'environnement et de l'environnement urbain, y compris l'aménagement du territoire
- Protection de la santé animale
- Protection de la propriété intellectuelle
- Préservation du patrimoine historique et artistique national
- Maintien des objectifs de politique sociale
- Protection de la politique culturelle



Autre : Click or tap here to enter text.

9. Caractère approprié de la mesure

- Expliquer à qui s'adresse cette mesure de protection nouvelle (consommateurs, patients, professionnel, parties tierces,...).

L'activité professionnelle d'apporteur d'affaire immobilier ne nécessite à l'heure actuelle aucune formation en matière immobilière. Elle est considérée comme une activité commerciale sans être regroupée avec les activités immobilières.

Cette mesure s'adresse essentiellement à la protection des consommateurs et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme vu les sommes en cause dans les transactions immobilières.

- Quels risques les mesures visent-elles à minimiser et quels bénéfices en sont attendus en fonction des objectifs d'intérêt général sélectionnés ? Comment la mesure permet-elle d'atteindre ces objectifs d'intérêt général ?

L'objectif de la législation est de minimiser les risques, notamment pour le consommateur, liés à la complexité de la réglementation en matière de transactions immobilières, ainsi qu'aux conséquences financières. Il s'agit de garantir une prise de décision en connaissance de cause et d'assurer le respect des formalités et prescriptions légales autant par le vendeur que par l'acheteur. Finalement, vu les montants impliqués et l'image du Luxembourg à l'étranger, il est essentiel que le professionnel de l'immobilier soit qualifié et tenu par une déontologie professionnelle et respecte la législation en matière de blanchiment d'argent. Par une formation particulière obligatoire pour les professionnels, ces acteurs sont sensibilisés sur leurs responsabilités et sur les risques juridiques et financiers qu'encourent leurs clients. Pour le consommateur, ces conditions permettent également une certaine transparence sur les compétences de son intermédiaire et par la suite une garantie minimale de qualité du service reçu.

- Les objectifs d'intérêt général sont-ils poursuivis d'une manière cohérente et systématique ? L'approche retenue pour réglementer cette profession est-elle comparable pour d'autres professions soumises à des risques similaires ?

La même approche a été adoptée pour les administrateurs de biens, les promoteurs immobiliers et les syndics de copropriété ainsi que l'agent immobilier.

- Expliquer comment a été pris en compte tout progrès technique ou scientifique qui pourrait réduire l'asymétrie d'information entre le consommateur et le professionnel, et, par conséquent, la nécessité d'exiger certaines exigences en matière de qualifications :



Non applicable

- Dans la mesure du possible, évaluer l'impact économique de la mesure (par exemple le degré de concurrence sur le marché et la qualité de service, ainsi que son impact sur la libre-circulation des personnes et des services) :

Il est estimé que les nouvelles exigences posées par la loi en projet n'auront pas d'impact économique.

10. Nécessité de la mesure :

- Expliquer en quoi les dispositions existantes de portée générale ou sectorielle (par exemple : la réglementation relative à la sécurité et aux produits ou relative à la protection des consommateurs) sont insuffisantes pour protéger les objectifs d'intérêt général poursuivis par la réglementation nouvelle.

Les exigences actuelles ne sont pas suffisantes pour distinguer l'apport d'affaires immobilier d'une activité d'agent immobilier ou avec une activité commerciale. Par ailleurs une identification des acteurs apporteurs d'affaires immobiliers n'était jusqu'ici pas possible par rapport à la simple activité de commerce.

- Le recours à des mesures moins restrictives pour atteindre les objectifs d'intérêt général a-t-il été envisagé ? Lesquelles et pourquoi sont-elles considérées comme insuffisantes ?

Les professions d'apport d'affaires immobiliers relevaient jusqu'à présent du régime général régissant l'autorisation de commerce. Sous ce régime, l'administration ne disposait toutefois pas des moyens nécessaires pour faire assumer aux professionnels la responsabilité qui leur incombe et d'intervenir lorsque les professionnels agissaient au détriment de leurs clients.

11. Effet combiné



Il s'agit d'évaluer les effets combinés de la nouvelle mesure introduite avec la réglementation existante qui encadre l'accès et/ou l'exercice de la profession. Il convient donc de s'assurer que l'objectif recherché par la nouvelle mesure ne pourrait pas déjà être atteint avec la réglementation existante.

- La profession réglementée concernée fait-elle déjà l'objet d'exigences particulières (par exemple : activités réservées, titre professionnel protégé, formation professionnelle continue obligatoire, dispositions en matière d'organisation de la profession, d'éthique professionnelle et de supervision, d'affiliation obligatoire à une organisation professionnelle ou à un organisme professionnel et systèmes d'inscription ou d'autorisation, restrictions quantitatives, exigences particulières en matière de forme juridique ou exigences liées à la détention du capital ou à la gestion d'une entreprise, restrictions territoriales, exigences limitant l'exercice d'une profession réglementée conjointement ou en partenariat, et règles d'incompatibilité, exigences concernant la couverture d'assurance ou d'autres moyens de protection personnelle ou collective concernant la responsabilité professionnelle, exigences en matière de connaissances linguistiques, exigences en matière de tarifs fixes minimaux et/ou maximaux, exigences en matière de publicité) ?

La profession ne fait actuellement pas l'objet d'exigence particulière.

- Si oui, évaluer les effets de la mesure nouvelle lorsqu'elle est combinée avec des dispositions existantes encadrant l'accès et/ou l'exercice d'une profession et expliquer en quoi la combinaison de la mesure nouvelle avec des dispositions existantes encadrant l'accès et/ou l'exercice de la profession concernée est nécessaire.

Non applicable

12. Préciser si des éléments qualitatifs et/ou quantitatifs justifient la réglementation introduite
(exemple : étude socio-économique, statistiques)



Il n'existe pas de telles études

13. Personne de contact pour cette profession réglementée : _____ Laurent Solazzi /
Dominique Gurov _____