

TROISIEME AVIS COMPLÉMENTAIRE DE L'ORDRE
DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS (OAI)

sur le projet de loi n°7932 sur l'exercice des professions libérales des secteurs de la construction et de l'aménagement du territoire et portant modification :

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

et portant abrogation de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil

SOMMAIRE

	Page
I. CONSIDERATIONS GENERALES	2
II. EXAMEN DU PROJET D'AMENDEMENT GOUVERNEMENTAL	4
III. CONCLUSION	7

I. CONSIDERATIONS GENERALES

L'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (**ci-après « l'OAI »**) a estimé important de rendre, dans le sillage de son second avis complémentaire (publié le 3 août 2026) et de ses avis antérieurs, le présent troisième avis complémentaire relatif au projet de loi en cause (**ci-après « le PDL »**), eu égard aux derniers éléments importants survenus depuis lors dans la procédure parlementaire, à savoir :

- l'avis de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC) publié le 1^{er} septembre 2026 ;¹
- la proposition d'amendements du groupe politique LSAP (M. Franz Fayot) publiée le 11 septembre 2026;²
- et surtout le nouvel amendement gouvernemental au projet de loi publié le 14 octobre 2026.³

Comme il ressort de l'exposé des motifs du projet d'amendement gouvernemental, qui concerne uniquement **l'article 6 du PDL**, l'objectif poursuivi est le suivant :

« L'amendement complète le point 3°, lettre b), afin de prévoir que la majorité des parts et des droits de vote doit non seulement être détenue par des personnes disposant des qualifications professionnelles requises pour exercer une profession relevant de l'Ordre, mais également par des personnes remplissant les conditions requises pour obtenir une autorisation d'établissement.

L'objectif de cet amendement est de renforcer l'indépendance des professions relevant de l'Ordre en veillant à ce que les incompatibilités prévues à l'article 5 du projet de loi soient non seulement applicables aux personnes physiques ou morales demandant une autorisation d'établissement mais également aux détenteurs de la majorité absolue de titres et de droits de vote de la personne morale demandant une telle autorisation d'établissement.

L'exigence relative à la détention de la majorité des parts et des droits de vote ne se limite dès lors pas à la possession des qualifications professionnelles requises, mais s'étend également au respect des conditions légales permettant d'obtenir une autorisation d'établissement ».

¹ Document parlementaire n°7932/15 : https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20260901_Avis.pdf

² Document parlementaire n°7932/16 : https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20260911_PropositionAmendement.pdf

³ https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossier_Projet_de_loi7932/20261014_AmendementGouvernemental.pdf

L'OAI salue dans son principe l'objectif poursuivi par la proposition d'amendement visant à renforcer l'indépendance des professions de l'Ordre.

Il est relevé que l'OAI avait averti de longue date, et dès son premier avis publié le 21 février 2022, qu'il « n'est pas suffisant de se référer aux qualifications professionnelles », et que le « but légitime poursuivi, en faveur des Professions OAI d'intérêt public, est d'exiger qu'au moins la majorité du capital social (51%) soit détenue par les véritables professionnels en exercice et titulaires des autorisations d'établissement relatives aux professions libérales en cause ».⁴

Sur la base d'un argumentaire fourni et de propositions d'amendements répétées, l'OAI avait exhorté le Gouvernement à modifier (notamment) l'article 6 du projet de loi en cause, en réitérant sa demande dans tous ses avis postérieurs, pour les raisons avancées et également bien comprises par l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC).

Il est relevé que l'ULC a, dans son avis, marqué son soutien aux propositions d'amendements formulées par l'OAI, en considérant avec pertinence que : « *l'indépendance et l'impartialité des professions OAI conditionnent la qualité des prestations reçues par le maître d'ouvrage et constituent une base nécessaire pour s'atteler par la suite à d'autres problématiques rencontrées par nos membres, telles que le non-respect du budget déterminé par le client lors de la planification ou les difficultés liées au suivi des chantiers, à la qualité des prestations ou à la détermination des responsabilités entre les différents intervenants* ».⁵

En définitive, si l'OAI se félicite que le nouvel amendement gouvernemental pointe dans la bonne direction, il s'interroge toutefois sur la formulation de la proposition d'amendement au regard des interrogations suscitées quant à son interprétation exacte, voire quant à sa solidité sur le plan juridique.

L'OAI déplore en outre qu'il n'ait pas été entendu quant à ses autres propositions, reprises dans son second avis complémentaire, en particulier :

- L'ajout de **l'activité de vendeur de matériaux de construction et d'équipements techniques** de l'ouvrage comme activité incompatible avec les Professions OAI, voire l'adoption en sus d'une disposition à portée plus générale permettant ainsi de couvrir les lacunes actuelles de la liste des activités incompatibles de l'article 5 de la loi en projet.
- L'adoption de dispositions complémentaires concernant la **participation minoritaire (pouvant aller jusqu'à 49 %) au capital social** d'une personne morale exerçant une Profession OAI, afin de garantir également que ces actionnaires ne soient pas impliqués dans des activités incompatibles ou suscitant des conflits d'intérêts ;
- L'insertion de dispositions renforçant le contrôle de l'indépendance professionnelle relativement aux **dirigeants de la personne morale et, le cas échéant, à ses détenteurs indirects via des sociétés interposées.**

⁴ Cf. premier avis de l'OAI publié le 21.02.2022, notamment aux pages 33 et suivantes : https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20250801_Avis.pdf

⁵ Cf. avis de l'ULC publié le 01.09.2026 : https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20260901_Avis.pdf

Concernant ces autres préoccupations exprimées par l'OAI, il est renvoyé aux avis antérieurs de l'Ordre, lesquels mettent également en exergue les dispositions adoptées en droit français et en droit belge relativement à la profession d'architecte, allant dans le sens des modifications et des ajouts souhaités par l'OAI pour parfaire le texte du projet de loi.

II. EXAMEN DU PROJET D'AMENDEMENT GOUVERNEMENTAL

L'amendement sous analyse est très limité dans son expression et se propose d'apporter à l'article 6, point 3°, lettre b), les modifications suivantes :

- 1° les mots « ou morales » sont ajoutés derrière les mots « personnes physiques » ;
- 2° les mots « ayant les qualifications professionnelles requises » sont remplacés par les mots « remplissant les conditions pour obtenir une autorisation d'établissement ».
- 3° les mots « ou par une personne morale qui remplit cette condition » sont supprimés.

En comparaison des modifications proposées sur ce point par l'OAI, les différences textuelles sont significatives :

Proposition OAI

« La majorité absolue des titres et des droits de vote doit être détenue, directement ou indirectement, par des personnes physiques ou morales **titulaires d'une autorisation d'établissement** pour exercer une profession de l'Ordre ».

Amendement gouvernemental

« La majorité absolue des titres et des droits de vote doit être détenue par des personnes physiques ou morales **remplissant les conditions pour obtenir une autorisation d'établissement** pour exercer une profession de l'Ordre, ou par une personne morale qui remplit cette condition »

Il n'est pas sans intérêt de rappeler également les textes équivalents issus de la loi française et de la loi belge (dont des extraits sont annexés dans le second avis complémentaire de l'OAI auquel il est renvoyé) :

Loi belge, art. 2 de la loi modifiée du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte

(telle que modifiée par une loi du 3 mai 2024) ⁶

« 1° 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**

Loi française, art. 13 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture

(telle que modifiée par une loi du 6 août 2015) ⁷

(...)
« 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

⁶ <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/loi/1939/02/20/1939022050/justel>

⁷ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031009449

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 ».

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 ».

Dans le cadre de l'analyse de la proposition d'amendement portant modification de l'article 6 du projet de loi, comme indiqué par l'OAI dans ses considérations générales, la proposition est perçue favorablement dans son ambition de renforcer l'indépendance des professions relevant de l'Ordre. On peut en effet considérer qu'il semble désormais acquis que la majorité absolue des titres et des droits de vote d'une société exerçant une profession de l'Ordre ne pourra pas être détenue directement par des personnes exerçant des activités incompatibles, et ce au regard de l'application combinée :

- de l'article 6 point 1° qui prévoit qu'une « personne titulaire d'une autorisation d'établissement pour une activité qui est incompatible en vertu de l'article 5 ne peut pas détenir une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre » ;
- de l'article 5 qui prévoit une liste (bien qu'incomplète) des activités incompatibles ⁸;
- de l'article 6 point 3° qui interdit que la majorité absolue des titres et des droits de vote soit détenue par des personnes insusceptibles d'obtenir une autorisation d'établissement, dont *ipso facto* celles exerçant des activités incompatibles.

Le texte amendé sous analyse éloigne ainsi le risque que des personnes / sociétés ayant une activité incompatible puissent détenir *directement* la majorité du capital social d'une société exerçant une Profession OAI (étant toutefois relevé que le risque d'une telle détention indirecte par société interposée n'est toujours pas résolu).

Le texte proposé appelle toutefois des réserves juridiques eu égard à sa formulation. En effet, le texte amendé est sensiblement différent du texte proposé par l'OAI qui, en sus du critère des qualifications professionnelles, s'appuie sur un critère objectif et univoque à savoir la détention d'une autorisation d'établissement (étant relevé par ailleurs qu'en France et en Belgique, le critère déterminant est également celui d'être autorisé à exercer / d'exercer légalement la profession).

⁸ Article 5 du projet de loi : « Art. 5. L'inscription à l'Ordre est incompatible avec les activités d'administrateur de biens, d'agent immobilier, de promoteur immobilier, d'entrepreneur de construction ou de génie civil, d'installateur chauffage-sanitaire-frigoriste, d'électricien, d'installateur d'ascenseurs, de monte-charges, d'escaliers mécaniques et de matériel de manutention et de charpentier-couvreur-ferblantier ».

Or, selon l'amendement sous analyse, le critère discuté n'est pas celui d'une détention d'une autorisation d'établissement / d'un exercice effectif et autorisé d'une Profession OAI, mais le critère plus flou de la potentialité, en quelque sorte, à pouvoir obtenir une autorisation d'établissement / d'exercer la profession (*« remplissant les conditions pour obtenir une autorisation d'établissement pour exercer une profession de l'Ordre »*). Une telle approche suscite plusieurs interrogations voire encourt plusieurs objections :

- 1) **En premier lieu, quelle autorité sera chargée de contrôler que les actionnaires majoritaires sont en conformité avec l'obligation de « remplir les conditions pour obtenir une autorisation d'établissement pour exercer une profession de l'Ordre » ?**
Si le cas des détenteurs effectifs d'une autorisation d'établissement ne pose évidemment aucune difficulté, quid en revanche du cas des personnes revendiquant leur aptitude à obtenir une autorisation d'établissement, mais sans néanmoins solliciter administrativement une telle autorisation ?

Ce contrôle relèvera-t-il des services compétents du ministère de l'Économie ? Dans l'affirmative, selon quelles modalités et moyennant quelles formalités sera-t-il effectué ? Quel document officiel sera remis à l'OAI afin de lui permettre de s'assurer du respect de cette disposition, de nature déontologique et étroitement liée à l'exigence d'indépendance professionnelle ?

Ce contrôle incombera-t-il, au contraire, à l'OAI ? Dans ce cas, l'Ordre devra se doter des ressources humaines et techniques nécessaires (y compris les droits d'accès aux données) à l'exercice de cette mission, ce qui soulève la question d'un soutien financier de l'État pour faire face à cette charge administrative supplémentaire.

- 2) **En second lieu, le texte suscite une question d'interprétation quant à savoir si la majorité du capital social pourrait être détenue par de « simples » salariés collaborateurs du bureau d'architecture ou d'ingénierie** (en d'autres termes, en dehors de l'hypothèse où le salarié est aussi le « dirigeant » au sens de la loi d'établissement, sur la tête duquel repose l'autorisation d'établissement) ? Selon une interprétation stricte, la réponse semble a priori négative. En effet, un « simple » salarié collaborateur peut remplir la condition des qualifications professionnelles, mais il ne remplit pas les autres conditions de l'article 4 de la loi d'établissement, dont celle d'assurer la gestion de l'entreprise.⁹

En revanche, le texte n'est pas totalement univoque. Dans une approche "prospective", si l'on considère que le salarié aurait la potentialité d'obtenir une autorisation d'établissement (s'il devait décider de quitter le bureau d'architecture ou d'ingénierie et de se mettre à son propre compte), le texte pourrait être lu de manière moins stricte. Donc une ambiguïté subsiste.

⁹ Cf. article 4 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 : <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2011/09/02/n1/consolide/20230901>

En conclusion, outre cette question d'interprétation, le texte amendé entraîne une incertitude sur le contrôle du critère : le critère n'étant pas celui, objectif, d'une détention effective d'une autorisation d'établissement (mais de la potentialité d'obtenir une autorisation d'établissement en remplissant a priori les conditions), une incertitude demeure sur l'application concrète.

Il est préconisé par l'OAI d'adopter le critère objectif et vérifiable préconisé, à savoir que la majorité (au moins 51 %) du capital social soit détenue par des personnes titulaires d'une autorisation d'établissement pour exercer une profession de l'Ordre (ce qui implique également pour celles-ci de disposer des qualifications professionnelles requises). Il est finalement encore observé qu'une proposition d'amendements déposée par un parlementaire va dans le sens des propositions de l'OAI et l'OAI regrette que les auteurs du projet de loi n'aient pas davantage considéré cette proposition pour s'en inspirer.¹⁰

III. CONCLUSION

L'OAI ne saurait approuver le présent projet de loi que sous réserve de la prise en considération de ses observations et propositions d'amendement pour en corriger les défauts. Pour le surplus, l'OAI renvoie à ses précédents avis rendus au sujet du projet de loi sous analyse.

Luxembourg, le 19 octobre 2026.

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI
Présidente



Patrick NOSBUSCH
Vice-Président



Pierre HURT
Directeur



¹⁰ Cf. document parlementaire 7932/16 – cf. amendements du groupe politique LSAP :

« la majorité absolue des titres et des droits de vote attachés aux **titres autorisant le contrôle de la personne morale** soit détenue par des personnes physiques ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer une ou plusieurs professions de l'Ordre ou par une personne morale qui remplit cette condition, tant directement qu'indirectement :

i) par des personnes physiques qui ont les qualifications professionnelles requises pour exercer une ou plusieurs professions de l'Ordre et qui sont titulaires des autorisations d'établissement requises pour exercer celles-ci ;
ou ii) par des personnes morales titulaires d'une autorisation d'établissement pour une ou plusieurs professions de l'Ordre ;
c) les titres et les droits de vote non visés à la lettre b) ne peuvent être détenus, directement ou indirectement, que par des personnes physiques ou morales qui n'exercent pas une activité incompatible, en vertu de l'article 5, avec l'exercice des professions de l'Ordre.
».

https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20260911_PropositionAmendement.pdf