

LETTRE OUVERTE DE L'OAI DU 1^{er} SEPTEMBRE 2026

au Ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme et

à la Commission parlementaire de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme

avec copie aux membres du Gouvernement, membres de la Chambre des Députés, membres du Conseil d'Etat, membres de l'OAI...

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

Garantir réellement l'indépendance des Professions OAI dans l'intérêt des maîtres d'ouvrage et de l'intérêt général.

L'OAI accueille favorablement la modernisation du cadre légal applicable depuis 1990 (la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil) aux professions de la construction et de l'aménagement du territoire (les « **Professions OAI** »).

L'Ordre reconnaît plusieurs avancées majeures : notamment l'intégration formelle de toutes les professions libérales du secteur de la construction au sein de l'OAI, l'autoréglementation, la modernisation de certaines procédures, la réintroduction de la déclaration préalable pour les prestataires occasionnels et l'affirmation d'une volonté de préserver l'indépendance professionnelle.

Cependant, le texte doit encore être amélioré pour atteindre pleinement l'objectif partagé de garantir l'indépendance professionnelle !

En effet, depuis le dépôt, en décembre 2021, du projet de loi n° 7932 (le « **PDL** »), l'OAI a formulé des propositions précises destinées à garantir de manière effective l'indépendance professionnelle des Professions OAI, à prévenir les conflits d'intérêts et à assurer une concurrence loyale dans un secteur essentiel pour la qualité, la sécurité et la durabilité du cadre bâti.

L'OAI constate qu'un nouveau texte amendé a été déposé par la Commission parlementaire le 9 juillet 2026, alors que plusieurs questions fondamentales demeurent sans réponse, en dépit des échanges intervenus avec le Ministre de l'Économie et des représentants de la Commission parlementaire.

Deux préoccupations majeures de l'OAI demeurent, à ce jour, non résolues :

1. Une règle de détention de la majorité absolue du capital social qui ne garantit pas encore l'indépendance professionnelle effective des sociétés exerçant une profession OAI

Le PDL (article 6) prévoit, parmi les conditions d'octroi d'une autorisation d'établissement, que « la majorité absolue des titres et des droits attachés aux titres 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 ».

Cette formulation demeure trop imprécise et incomplète pour garantir que le contrôle effectif de la société sera exercé par des professionnels soumis aux règles légales et déontologiques applicables.

On peut même imaginer qu'un entrepreneur de construction, personne physique, ayant par le passé obtenu un diplôme d'architecte ou d'ingénieur, puisse devenir actionnaire majoritaire d'une société d'architecture ou d'ingénierie. Il s'agit d'un risque réel.

Les lacunes du projet de loi ont été dénoncées par l'OAI dans ses avis du 9 février 2022, du 31 juillet 2024 et du 1^{er} août 2026. Des propositions précises visant à y remédier ont été adressées au ministère concerné.

L'OAI ne peut donc que s'étonner de la teneur du procès-verbal de la Commission parlementaire du 4 juin 2026 (publié sur chd.lu), sachant que l'OAI n'a jamais confirmé que la règle relative à la détention majoritaire du capital social pourrait reposer sur le seul critère des qualifications requises pour exercer une profession de l'Ordre.

S'agissant des préoccupations majeures de l'OAI, il convient de rappeler que, lors de l'entrevue avec l'Ordre du 17 septembre 2025, les services du ministère de l'Économie ont acté, concernant l'article 6 (règle de la majorité absolue du capital social, ...), que le seul critère de la détention d'un diplôme ne suffit pas et que la Commission parlementaire pourrait amender cet article.

Au-delà de la seule détention de qualifications professionnelles, il importe en effet de préciser — **comme le prévoient expressément les textes équivalents en France et en Belgique (cf. annexe 1)** — que la société doit être majoritairement détenue par des personnes physiques qualifiées, légalement autorisées à exercer la profession de l'Ordre concernée et inscrites à l'Ordre, afin de prévenir toute divergence d'interprétation.

Par ailleurs, le PDL omet également de préciser que la part restante du capital social, soit jusqu'à 49 %, ne peut pas être détenue, directement ou indirectement, par des personnes exerçant des activités incompatibles et inconciliables avec l'indépendance des Professions OAI.

Ainsi, qu'est-ce qui empêcherait une entreprise de construction de détenir 25 ou 30 % d'un bureau d'ingénieurs-conseils intervenant en amont de futurs marchés publics, ou un installateur / équipementier d'entrer au capital d'un bureau de génie technique ? Qu'il soit luxembourgeois ou étranger, l'investisseur pourrait alors être en situation d'influencer les prescriptions, d'accéder à des informations stratégiques ou de favoriser les technologies du groupe.

L'OAI a d'ailleurs déjà été confronté à une situation concrète dans laquelle un bureau d'ingénieurs-conseils luxembourgeois avait été repris par une société étrangère d'ingénierie, alors que, plus haut dans la chaîne de détention, certaines actionnaires du groupe détenaient parallèlement des participations dans des entreprises actives dans le secteur de la construction et des équipements techniques du bâtiment. La procédure engagée par l'OAI a précisément mis en évidence les limites du cadre légal actuel pour appréhender de telles situations de détention par des investisseurs impliqués dans des activités incompatibles. La loi en projet ne résout pas ce problème. L'objectif n'est pas de bloquer tout investisseur, mais seulement celui qui crée un conflit d'intérêts avec la mission réglementée des Professions OAI.

En outre, il ne s'agit pas d'une question de protectionnisme, vu que près d'un quart des bureaux exerçant au Luxembourg sont déjà issus de la Grande Région.

Il s'agit pour le maître d'ouvrage de disposer d'un conseil impartial, sans être confronté à un maître d'œuvre qui serait lié à des constructeurs ou investisseurs exerçant des activités incompatibles. Dans le choix des entreprises et des matériaux, le maître d'œuvre doit être un prescripteur indépendant, libre de tout conflit d'intérêts.

Les travaux parlementaires belges relatifs à la modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et de la loi du 26 juin 1963 créant l'Ordre des architectes (modification faite par une loi du 3 mai 2024 approuvée par la Commission européenne) mettent en exergue que :

« Pour éviter un contrôle indirect par des personnes qui exerceraient des activités incompatibles (...), les actions dans leur ensemble ne peuvent être détenues que par des personnes physiques ou morales, à l'exclusion des entrepreneurs de travaux publics ou privés et des architectes fonctionnaires... ».

Par ailleurs, il importe de garantir l'**indépendance des organes de direction de la société exerçant une Profession OAI**.

L'OAI déplore que le législateur n'ait pas estimé nécessaire de compléter le dispositif de sorte à garantir l'indépendance professionnelle au niveau de l'organe de direction de la personne morale (au contraire, par exemple, de la loi française, qui précise notamment que le président du conseil d'administration, le directeur général, ainsi que la majorité des membres du conseil d'administration, doivent être des architectes, personnes physiques).

Enfin, le PDL ne résout pas la question de l'investissement par le(s) titulaire(s) de la/des autorisation(s) d'établissement pour une des professions OAI dans d'autres sociétés / et personnes morales dont les activités sont incompatibles.

L'article 6 prévoit des règles d'incompatibilité entre la détention d'une autorisation d'établissement pour exercer une profession de l'Ordre et d'une autorisation d'établissement pour une activité incompatible. Il ne prévoit cependant aucune règle d'incompatibilité au niveau de la détention de capital. Il ne s'agit pas seulement d'éviter que des personnes exerçant des activités incompatibles puissent prendre le contrôle économique direct ou indirect (par sociétés interposées) de sociétés OAI comme mentionné plus haut, mais également que les titulaires des autorisations d'établissement et les membres des organes de direction d'une société OAI puisse investir et avoir donc un intérêt économique dans des activités incompatibles.

2. Une liste encore lacunaire des activités incompatibles

L'article 5 du PDL énumère plusieurs activités incompatibles, notamment celles de promoteur immobilier et d'entrepreneur de construction. Cette liste **devrait également inclure les activités de fabrication, de vente ou de commercialisation de matériaux de construction et d'équipements techniques de l'ouvrage.**

Une telle précision est nécessaire afin d'éviter qu'une société exerçant une profession OAI puisse être détenue ou contrôlée, directement ou indirectement, par une personne ou un groupe poursuivant des intérêts économiques susceptibles d'influencer le choix des produits, matériaux ou équipements recommandés au maître d'ouvrage.

L'existence d'intérêts économiques directs ou indirects dans la fabrication ou la commercialisation de ces produits est susceptible de soulever des interrogations quant à l'indépendance du conseil fourni.

Ainsi, l'OAI demande à Monsieur le Ministre et à la Commission parlementaire de reprendre le dialogue avant la finalisation du projet de loi n° 7932, aussi au vu des réponses formulées par le dernier texte de la Commission parlementaire ne répondant pas à tous les points soulevés par le Conseil d'Etat.

Dans ce contexte, l'OAI aimerait poser les deux questions suivantes à Monsieur le Ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme et à la Commission parlementaire :

1. **Au vu des situations concrètes documentées par l'OAI dans ses avis, quelles dispositions précises du projet de loi actuel empêchent une personne physique ou morale créant un conflit d'intérêts avec les professions réglementées OAI de détenir ou de contrôler, directement ou indirectement, une société exerçant une profession de l'Ordre ?**

Concrètement, comment éviter qu'un entrepreneur de la construction ou un vendeur de matériaux de construction, possédant un diplôme d'architecte ou d'ingénieur, puisse contrôler le capital d'un bureau d'architecture ou d'ingénierie ?

2. **Pour quelles raisons le législateur ne suit pas les cas concrets et législations des pays limitrophes approuvés par la Commission européenne et ne prend pas en considération les 5 arguments suivants (cf. annexe 2 pour plus de détails) :**

- a) **La Chambre de Commerce partage les préoccupations de l'OAI quant à la nécessité que la majorité du capital soit détenue par des personnes exerçant effectivement une Profession OAI et d'éviter les participations, même minoritaires, de personnes exerçant des activités incompatibles.**
- b) **Le contrôle doit porter sur l'ensemble de la chaîne de détention et sur les bénéficiaires effectifs, afin d'éviter que l'interposition de sociétés permette de contourner les règles d'indépendance et d'incompatibilité.**
- c) **La CJUE a confirmé qu'un État membre peut restreindre la participation d'investisseurs purement financiers dans une société exerçant une profession réglementée lorsque cela est nécessaire pour préserver son indépendance et le respect de ses règles déontologiques.**
- d) **La CJUE reconnaît que la qualité des prestations des architectes et ingénieurs, la protection des consommateurs, la sécurité des constructions, la préservation de la culture architecturale et la construction écologique répondent à des objectifs d'intérêt public susceptibles de justifier certaines restrictions à la concurrence.**
- e) **Comme le souligne l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs, la protection de l'indépendance est particulièrement nécessaire pour les maîtres d'ouvrage privés. En outre, ils ne bénéficient pas de certains mécanismes de prévention des conflits d'intérêts prévus par la réglementation des marchés publics.**

Les modifications proposées par l'OAI dans son second avis complémentaire du 1^{er} août 2026 peuvent encore être apportées. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de loi. Elles permettraient, au contraire, d'en garantir l'efficacité et la cohérence.

Après plusieurs années de procédure législative, il serait regrettable que la réforme soit adoptée sans résoudre les lacunes qui ont été identifiées, documentées et signalées en temps utile.

L'indépendance des architectes, des ingénieurs-conseils et des urbanistes n'est pas un intérêt corporatif, comme l'atteste l'avis sur le PDL émis par l'ULC le 28 août 2026 qui rejoint la position de l'OAI sur ces 2 préoccupations majeures. Elle constitue une garantie pour les maîtres d'ouvrage privés, les pouvoirs publics, les citoyens et pour la qualité de notre cadre bâti.

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI
Présidente

Patrick NOSBUSCH
Vice-Président

Pierre HURT
Directeur



Annexe 1 :

**Version coordonnée proposée par l'OAI pour les articles 5 et 6 du
projet de loi n°7932 et
Dispositions équivalentes en France et en Belgique approuvées par
la Commission Européenne**

1. Version coordonnée proposée par l'OAI pour les articles 5 et 6 du projet de loi n°7932

Source : https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20260803_Avis_2.pdf

Les modifications proposées par l'OAI sont en gras orange.

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, **de vendeur de matériaux de construction et d'équipements techniques de l'ouvrage, ainsi qu'avec toute activité de nature à porter atteinte à l'indépendance professionnelle.**

Les personnes physiques et morales inscrites aux tableaux de l'Ordre ou au registre des prestataires d'un Etat membre ne peuvent accomplir les actes réputés incompatibles ni directement, ni indirectement, ni par personne interposée.

Art. 6. Sans préjudice des conditions prévues par la loi précitée du 2 septembre 2011:

1° une personne titulaire d'une autorisation d'établissement pour une activité incompatible en vertu de l'article 5 ne peut **pas** détenir une autorisation d'établissement pour une profession de l'Ordre ;

2° une personne titulaire 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 ;

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) profession(s)** 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 5, avec l'exercice de la profession de l'Ordre ;

b) **au moins** la majorité absolue des titres et des droits de vote **attachés aux titres** soit détenue, **tant directement qu'indirectement** :

(i) par **une ou** des personnes physiques ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer une ou plusieurs professions de l'Ordre **et titulaire(s) de la/des autorisation(s) d'établissement requise(s) pour exercer celle(s)-ci,**

et/ou

(ii) par une **ou des personnes morales qui remplit cette condition** titulaire(s) d'une autorisation d'établissement pour une (des) profession(s) de l'Ordre.

c) **Les autres titres et droits de vote ne peuvent être détenus, ni directement ni indirectement, par une ou des personnes physiques ou morales exerçant des activités incompatibles en**

vertu de l'article 5, ou étant titulaire(s) d'une autorisation d'établissement pour une de ces activités incompatibles.

- d) Le(s) dirigeant(s) de droit ou de fait, les mandataires sociaux, les administrateurs et les gérants statutaires ne peuvent
- ni exercer des activités incompatibles en vertu de l'article 5,
 - ni être détenteurs d'une autorisation d'établissement pour une activité incompatible en vertu de l'article 5,
 - ni détenir directement ou indirectement des participations dans des sociétés dont les activités sont incompatibles en vertu de l'article 5.
- e) Les personnes physiques détentrices de titres et/ou des droits de vote relatifs à la personne morale exerçant une profession de l'Ordre ne détiennent pas par ailleurs des participations dans d'autres sociétés / et personnes morales dont les activités sont incompatibles en vertu de l'article 5.
- f) Les personnes morales détentrices de titres et/ou des droits de vote relatifs à la personne morale exerçant une profession de l'Ordre ne sont pas détenues / et ne détiennent pas par ailleurs des participations dans d'autres sociétés et/ou personnes morales dont les activités sont incompatibles en vertu de l'article 5.

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 à l'alinéa 1^{er}, point 3°, lettre b), le ministre est informé dans le délai d'un mois. Le ministre accorde sur demande une autorisation provisoire pour une durée ne dépassant pas **six douze** mois pour se mettre en conformité avec les dispositions prévues à l'alinéa 1^{er}, point 3°, lettre b).

2. Situation en France

Source : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000522423>

Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture

Modifiée par la loi n°2015-990 du 6 août 2015

« Article 13

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.»

3. Situation en Belgique

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

Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et la loi du 26 juin 1963 créant l'Ordre des architectes

Modifiée par la loi du 3 mai 2024, approuvée par la Commission européenne

« Article 2 :

(...)

§ 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.

Si, en raison du décès d'une personne physique visée à l'alinéa 1er, 1° ou 3°, la personne morale ne répond plus aux conditions pour exercer la profession d'architecte, mais qu'au moins une des personnes physiques visées à l'alinéa 1er, 1° ou 3°, est autorisée à exercer la profession d'architecte et inscrite à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires, ou qu'un architecte indépendant autorisé à exercer la profession d'architecte et inscrit à un des tableaux de l'Ordre des architectes ou sur une liste des stagiaires exerce les actes relevant de la profession, cette personne morale dispose d'un délai de six mois pour se mettre en conformité avec ces conditions. Durant ce délai, la personne morale peut continuer à exercer la profession d'architecte.

Sans préjudice de l'alinéa 2, si la personne morale ne répond plus aux conditions pour exercer la profession d'architecte, le conseil de l'Ordre des architectes retire l'autorisation d'exercer la profession d'architecte. Le retrait de l'autorisation d'exercer la profession d'architecte entraîne l'omission du tableau de l'Ordre des architectes.

§ 3. Parmi les membres de l'organe de gestion de la personne morale, seules les personnes visées au paragraphe 2, alinéa 1er, 1°, peuvent, pour l'application de la présente loi, dans le cadre de leur mandat, poser des actes de gestion directement en lien avec l'exercice de la profession d'architecte ou représenter la personne morale dans des actes juridiques qui concernent la profession d'architecte.

Sans préjudice des obligations de la personne morale de respecter les règles déontologiques, ces personnes sont également soumises aux règles déontologiques pour l'exercice de ces actes.
(...) »

Annexe 2 :

**Note « Indépendance du capital d'une profession libérale »
5 arguments complémentaires
aux lois déjà adoptées notamment en France et en Belgique avec
l'accord de la Commission européenne**

1. La Chambre de Commerce partage les mêmes réflexions concernant la problématique et soulève dans son avis complémentaire du 13 janvier 2025 les questionnements suivants :

« 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 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. 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 la profession d'architecte, telle que récemment modifiée), fait ressortir des dispositions en la matière bien plus complètes pour préserver l'indépendance professionnelle des professions de l'OAI ».

2. Le mécanisme en jeu de contrôle des activités incompatibles est insuffisant en cas de **détention indirecte d'une société exerçant une Profession de l'Ordre**. En cas de cascade de sociétés (le cas échéant, établies à l'étranger de surcroît) détenant en bout de chaîne une "société OAI", la disposition visée à l'article 6 point 1° ne permet pas de remonter jusqu'aux sociétés ou actionnaires ultimes détenant et contrôlant indirectement la personne morale inscrite à l'Ordre.

Or, l'OAI constate que dans le cadre du projet de loi parallèle n°8759 portant modification de la loi d'établissement, une plus grande attention est portée sur le bénéficiaire économique. Comme indiqué dans l'exposé des motifs de ce projet de loi connexe, « *la réforme modernise également le régime d'honorabilité professionnelle en alignant son périmètre sur celui des bénéficiaires effectifs (...). Cette adaptation renforce la cohérence du dispositif avec les exigences de transparence économique* ».

Les auteurs du projet justifient cette modification par le fait qu'un actionnaire non majoritaire disposant de 25 % des parts sociales peut déjà influencer les décisions de l'entreprise. Ils soulignent également que la prise en considération des bénéficiaires effectifs et des personnes exerçant une influence significative permet de reconnaître la réalité économique des structures d'entreprise.

Ce raisonnement devrait être applicable également aux titulaires d'une profession de l'Ordre. Le contrôle devrait porter sur l'ensemble de la chaîne de détention, sur les bénéficiaires effectifs de la société, sur les personnes physiques ou morales exerçant directement ou indirectement un contrôle sur celle-ci. À défaut, l'interposition d'une ou plusieurs sociétés holdings, notamment établies à l'étranger, permettrait de contourner les règles relatives aux activités incompatibles et à l'intégrité du capital social.

3. Dans ce contexte, l'OAI estime également intéressant de signaler la récente jurisprudence de la **Cour de Justice Européenne, dans l'affaire C-295/23 Halmer Rechtsanwaltsgesellschaft UG vs Rechtsanwaltskammer München**.

Dans cet important arrêt de la CJUE du 19 décembre 2024,¹ la Cour confirme qu'un Etat membre peut **interdire la participation d'investisseurs purement financiers** dans les sociétés d'avocats, afin de préserver l'indépendance de la profession et garantir le respect des règles déontologiques.²

Plusieurs considérants de l'arrêt peuvent et méritent d'être transposés aux Professions OAI, notamment les motifs suivants, particulièrement éclairants :

« 68. En l'occurrence, en ce qu'elles entendent contribuer au respect de l'indépendance de l'avocat et de l'interdiction des conflits d'intérêts, en particulier en excluant que des investisseurs

¹ <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=293838&pageIndex=0&doclang=FR&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=3347428>

² <https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2024-12/cp240202fr.pdf>

purement financiers aient la capacité d'influencer les décisions et les activités d'une société d'avocats, lesdites exigences apparaissent propres à garantir la réalisation de l'objectif de protection de la bonne administration de la justice et de l'intégrité de la profession d'avocat.

69. En effet, la volonté d'un investisseur purement financier de faire fructifier son investissement pourrait avoir un impact sur l'organisation et l'activité d'une société d'avocats. Ainsi, si un tel investisseur devait estimer le rendement de son investissement insuffisant, il pourrait être tenté de solliciter une réduction des coûts ou la recherche d'un certain type de clients, sous peine, éventuellement, de retirer son investissement, une telle menace étant suffisante pour caractériser la capacité d'influence de ce dernier, fût-elle indirecte.

70. Or, premièrement, alors que l'objectif poursuivi par un investisseur purement financier se limite à la recherche du profit, les avocats n'exercent pas leurs activités dans un objectif uniquement économique mais sont tenus au respect de règles professionnelles et déontologiques ».

En conclusion, les dispositions en débat du droit européen, « ne s'opposent pas à une réglementation nationale qui, sous peine de radiation du barreau de la société d'avocats concernée, interdit que des parts sociales de cette société soient transférées à un investisseur purement financier n'ayant pas l'intention d'exercer dans ladite société une activité professionnelle visée par cette réglementation ».

Comme indiqué, les mêmes considérations et conclusions s'appliquent aux "Professions OAI", qui sont également d'intérêt public et tenues au respect de règles professionnelles et déontologiques spécifiques.

Sur ce dernier point, il est rappelé notamment que

« Lorsque le client-maître de l'ouvrage fait construire un bien en vue de le vendre ou d'en céder la jouissance, l'architecte et l'ingénieur-conseil doivent veiller aux intérêts du client dans les limites de la sauvegarde de l'intérêt public et des intérêts légitimes des utilisateurs ou des futurs acquéreurs » (article 12 du règlement grand-ducal du 17 juin 1992 déterminant la déontologie des architectes et des ingénieurs-conseils, disposition qui sera reprise dans le futur Code de déontologie en gestation).

4. Dans un arrêt du 4 juillet 2019 concernant la HOAI, dans l'affaire C-377/17, la Cour avait déjà confirmé que :

« À cet égard, il y a lieu de constater que les objectifs tenant à la qualité des travaux et à la protection des consommateurs ont été reconnus par la Cour en tant que raisons impérieuses d'intérêt général (...) Quant aux objectifs de préservation de la culture architecturale et de construction écologique, ils peuvent être rattachés aux objectifs plus généraux de préservation du patrimoine culturel et historique, ainsi que de protection de l'environnement, lesquels constituent également des raisons impérieuses d'intérêt général (voir, en ce sens, arrêts du 26 février 1991, Commission/ France, C-154/89, EU:C:1991:76, point 17, et du 14 décembre 2004, Commission/Allemagne, C-463/01, EU:C:2004:797, point 75) ».

5. Protection des maîtres d'ouvrage

L'objectif poursuivi par le législateur est bien de garantir l'indépendance professionnelle ainsi que l'intégrité du capital des sociétés relevant de l'OAI. Il importe dès lors que le texte du projet de loi permette d'atteindre pleinement cet objectif, sans laisser subsister des lacunes ou imprécisions susceptibles d'en compromettre l'effectivité ou d'en permettre le contournement en pratique.

Bien que des dispositions, visant à éviter des conflits d'intérêts, soient prévues pour les maîtres d'ouvrage publics via la législation et la réglementation sur les marchés publics, il n'en va pas de même pour les **maîtres d'ouvrage privés** qui reposent entièrement sur les dispositions du présent projet de loi.

L'avis de l'Union des Consommateurs nouvelle a.s.b.l. du 28 août 2026³ souligne d'ailleurs l'importance que revêt « **la nécessité de garantir un conseil indépendant et impartial au bénéfice du maître d'ouvrage, surtout lorsque celui-ci est un particulier puisqu'il ne détient généralement par les connaissances nécessaires et s'appuie donc sur les conseils reçus pour poser ses choix** ».

Remarque : note basée sur le 2^e avis complémentaire de l'OAI ad PDL n°7932.

Liste des avis de l'OAI en la matière :

1. Premier avis du 9 février 2022
2. Avis complémentaire du 31 juillet 2024
3. Tableau récapitulatif PDL7932 vs propositions OAI ad indépendance professionnelle du 28 août 2024
4. 2^e avis complémentaire du 1^{er} août 2026

publiés à la rubrique « Avis OAI » de la Médiathèque sur www.oai.lu.



³ https://wdocs-pub.chd.lu/docs/Dossiers_parlementaires/7932/20260901_Avis.pdf

Annexe 3 : Messages-clés de la présente lettre ouverte de l'OAI

L'indépendance des architectes, ingénieurs-conseils et urbanistes est-elle réellement garantie par le projet de loi n°7932 ?

L'OAI soutient la modernisation du cadre légal des professions de la construction et de l'aménagement du territoire, qui apporte de nombreuses avancées.

Mais 4 points essentiels restent encore à être clarifiés :

- **La majorité absolue du capital** d'une société OAI doit être détenue par des **personnes autorisées à exercer les professions OAI**.
- **Tout le capital doit être indépendant**, c'est-à-dire qu'il ne doit pas être détenu par des acteurs exerçant des activités incompatibles ou des investisseurs créant un conflit d'intérêts.
- **Tous les organes** (direction, conseil d'administration) d'une société OAI doivent être composés par des personnes qui ne mettent pas en péril l'indépendance professionnelle.
- La liste des **activités incompatibles** doit être complétée par les vendeurs de matériaux de construction et d'équipements techniques du bâtiment.

En effet, le projet de loi comporte des règles d'incompatibilité seulement au niveau de la détention des autorisations d'établissement, mais pas au niveau de la détention du capital et donc des bénéficiaires économiques.

La version actuellement proposée par la Commission parlementaire pour les articles 5 et 6 du projet de loi permet par exemple les situations suivantes :

Concernant l'article 5 :

1. Un bureau d'architectes peut vendre des matériaux de construction ; un bureau d'ingénieur-conseil en génie technique peut vendre des climatiseurs.

Concernant l'article 6 :

2. Un architecte / ingénieur, qui détient la majorité absolue du capital d'une entreprise de construction sans être titulaire de l'autorisation d'établissement de cette entreprise, peut détenir l'ensemble du capital d'un bureau d'architectes / d'ingénieurs-conseils.
3. Une société qui vend des fenêtres peut détenir 49% du capital d'une société OAI.
4. Une personne non diplômée d'une profession OAI, qui détient la majorité absolue du capital d'une entreprise de génie civil sans être titulaire de l'autorisation d'établissement de cette entreprise, peut détenir 49% du capital d'une société OAI.
5. Un administrateur d'une société OAI qui n'est pas titulaire de l'autorisation d'établissement (p.ex. économiste) peut détenir le capital d'un promoteur immobilier voire même une autorisation d'établissement pour cette activité.
6. Une société d'investissement peut détenir à la fois 49% du capital d'un bureau d'architectes et l'ensemble du capital d'une entreprise de construction.

Les amendements proposés par l'OAI dans son avis du 1^{er} août 2026 permettent de couvrir toutes ces situations.

Pourquoi ne pas s'inspirer des dispositifs déjà en vigueur en France et en Belgique qui protègent mieux l'indépendance professionnelle et préviennent les conflits d'intérêts ?

Pour l'OAI, il ne s'agit ni de corporatisme ni de protectionnisme, **comme l'atteste l'avis sur le PDL émis par l'ULC le 28 août 2026** qui rejoint la position de l'OAI sur ces préoccupations majeures. Il importe de garantir aux maîtres d'ouvrage un conseil indépendant et impartial, libre de toute influence sur l'intégrité de ses prises de décision pour son projet.