



Décision n° 96-D-23 du 9 avril 1996  
concernant l'exécution de la décision n° 86-9-DC du 23 juillet 1986 relative à la situation de la concurrence dans le secteur de l'administration de biens et de l'expertise immobilière

Le Conseil de la concurrence (section II),

Vu la lettre enregistrée le 22 août 1990 sous le numéro R 5, par laquelle le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, a saisi le Conseil de la concurrence du dossier relatif à l'exécution de la décision n° 86-9-DC du 23 juillet 1986 relative à la situation de la concurrence dans le secteur de l'administration de biens et de l'expertise immobilière ;

Vu l'ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 modifiée relative à la liberté des prix et de la concurrence et le décret n° 86-1309 du 29 décembre 1986 modifié pris pour son application;

Vu la décision n° 86-9-DC du 23 juillet 1986 relative à la situation de la concurrence dans le secteur de l'administration de biens et de l'expertise immobilière ;

Vu les observations présentées par la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) et le commissaire du Gouvernement ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Le rapporteur, le rapporteur général, le commissaire du Gouvernement et le représentant de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) entendus,

Adopte la décision fondée sur les constatations (I) et sur les motifs (II) ci-après exposés :

## I. - CONSTATATIONS

### A. - Les injonctions prononcées

A la suite de l'avis de la Commission de la concurrence du 24 avril 1986 constatant en ce qui concerne la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) qu'elle avait contrevenu aux dispositions de l'article 50 de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945 en diffusant en 1981 et 1983 des études sur la gestion des cabinets de ses membres qui pouvaient avoir pour effet de restreindre le jeu de la concurrence entre eux, une décision ministérielle est intervenue le 23 juillet 1986. Par lettre adressée à cette date au président de la Fnaim, le ministre de l'économie, des finances et de la privatisation lui faisait connaître qu'il adoptait 'l'analyse et la qualification des faits' figurant dans l'avis de la Commission de la concurrence et qu'en conséquence, il avait décidé d'enjoindre à la Fnaim de 'modifier les études de coûts de revient' qu'elle diffuse 'en éliminant toute référence à un taux de marge prédéterminée sur le chiffre

d'affaires et en rappelant qu'il appartient à chaque adhérent de définir lui-même le taux qu'il entend appliquer'.

## B. - L'exécution des injonctions

A l'appui de sa saisine, le ministre a transmis au Conseil de la concurrence un rapport d'enquête concluant au respect par la Fnaim des injonctions qui lui avaient été faites tant de modifier les études de coûts de revient diffusées à ses adhérents que d'informer ceux-ci des principes de la libre fixation de leurs prix.

## II. - SUR LA BASE DES CONSTATATIONS QUI PRECEDENT, LE CONSEIL

Considérant qu'en application de l'article 14 de l'ordonnance du 1er décembre 1986, il appartient au Conseil de vérifier si les injonctions prises en application des articles 12 et 13 de cette ordonnance sont respectées et de prononcer, le cas échéant, une sanction pécuniaire dans les limites fixées à l'article 13 ;

Considérant qu'il ressort de l'instruction qu'aucune étude de coûts de revient n'a été, depuis les faits incriminés, publiée par la Fnaim ; que, de plus, cette fédération a diffusé, dans la revue Informations Fnaim juridiques et pratiques du mois d'octobre 1986, l'avis de la Commission de la concurrence du 24 avril 1986 ainsi que la lettre ministérielle du 23 juillet 1986, en rappelant à ses adhérents le principe selon lequel 'le taux de marge est à déterminer souverainement par chaque professionnel, celui de 20 p. 100 qui avait été pris comme exemple n'ayant en aucune façon un caractère exhaustif' et pouvant 'être inférieur ou supérieur suivant chaque cabinet, à l'appréciation du chef d'entreprise dans le cadre d'une libre concurrence' ;

Considérant qu'en conséquence, il y a lieu de constater que les injonctions prononcées à l'encontre de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) ont été respectées,

Décide :

Article unique. - Il est établi que la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) a respecté les injonctions contenues dans la décision ministérielle du 23 juillet 1986.

Délibéré sur le rapport de Mme Madeleine Guidoni, par M. Jenny, vice-président, président la séance, MM. Gicquel, Robin, Sargos et Urbain, membres.

Le rapporteur général,  
Marie Picard

Le vice-président, président la séance,  
Frédéric Jenny