

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

Contact Presse : M. Vivek Keenoo,  
Assistant du Directeur Exécutif

19/05/2021

Référence Interne :

INV 040

**La Commission a statué que L'Express Property (Mediatiz Ltd) n'a pas abusé d'une position potentiellement dominante sur le marché des annonces immobilières en ligne pour exercer des actions coercitives sur les agences immobilières, au détriment de portails concurrents.**

Concluant son investigation sur l'Express Property (Mediatiz Ltd) le 5 avril dernier – eu égard aux allégations d'abus potentiel de la situation de monopole de ce portail, sur le marché des annonces d'offres immobilières en ligne, la Competition Commission a statué en faveur de L'Express Property.

L'investigation a en effet révélé que les allégations portées contre L'Express Property ne sont pas fondées – eu égard au fait que la société exercerait des pratiques coercitives sur les agences immobilières afin qu'elles listent leurs offres exclusivement sur ce portail au détriment des concurrents. Telle est la conclusion de l'investigation conduite par le Directeur Exécutif de la Commission.

Ce dossier fut ouvert en mars 2018 suivant plainte logée par un prestataire concurrent de L'Express Property, et des informations préliminaires recueillies à ce sujet. Les mesures coercitives citées par le plaignant incluaient des offres spéciales telles : (a) le surclassement gratuit pour une visibilité accrue des offres des agences et agents immobiliers; (b) leur accès gratuit au logiciel de gestion des annonces (CRM); (c) des listings gratuits sur [lexpressclassified.mu](http://lexpressclassified.mu); (d) des crédits d'optimisation de visibilité; et (e) des abonnements mensuels gratuits.

L'entrave à la concurrence, selon les allégations proférées par le plaignant, était que les pratiques de L'Express Property pouvaient amener au verrouillage du marché - aussi bien pour tout concurrent actuel ou potentiel que pour les utilisateurs, lors de leurs recherches individuelles, vu que lesdites pratiques limiteraient la visibilité de certaines annonces pour privilégier d'autres. Le plaignant avait aussi fait valoir qu'en conséquence des pratiques de L'Express Property, il avait été conduit à la cessation de ses activités.

Suivant l'ouverture de l'investigation, L'Express Property, conformément à la Section 63 de la Competition Act, a soumis des engagements afin de régler ce problème identifié par rapport à la concurrence, quoique réfutant les pratiques que lui imputait le plaignant. Afin de favoriser une résolution effective, la société fournit à la Commission un engagement écrit à l'effet de: (i) ne pas conclure de contrat d'exclusivité avec les agences immobilières ; (ii) ne pas leur proposer d'offre conditionnelle. Ces engagements offerts par

L'Express Property étaient limités à une période de deux ans. Ces engagements étant devenus caducs - le temps d'être évalués et considérés par la Commission, cette dernière a donc décidé de référer le dossier au Directeur Exécutif pour conclure l'investigation, conformément à la Section 51 de la Competition Act.

Voici les critères pris en compte, entre autres, pour arriver à la conclusion de l'investigation :

- La quasi-totalité des 13 agents immobiliers entendus ont fait valoir qu'ils avaient cessé de poster leurs annonces sur le portail du plaignant, un concurrent à L'Express Property, parce qu'ils étaient effectivement insatisfaits de ses services et pour des raisons commerciales en découlant.
- La quasi-totalité de 79 opérateurs sollicités - qui postaient leurs annonces exclusivement sur L'Express Property, ont avancé que :
  - Leur choix de L'Express Property est dicté par la qualité des services de ce portail, une relation client de longue durée et les résultats positifs obtenus des prospects que leur ramène ce portail.
  - Du petit nombre d'opérateurs ayant bénéficié d'offres promotionnelles ponctuelles ou à court terme, aucun ne s'était vu imposer d'obligation d'exclusivité.
  - Ceux qui avaient mis fin à leurs contrats avec le plaignant l'avaient fait en raison du niveau de service inadéquat et des coûts administratifs additionnels liés à la gestion des annonces sur plusieurs portails en simultané.
- La vérification d'un échantillon des contrats de L'Express Property ne révéla aucune évidence d'obligation d'exclusivité ou d'offre conditionnelle imposée.
- L'information obtenue d'autres sources, incluant d'un portail concurrent et d'un fournisseur de logiciel de gestion des annonces (CRM), ne fit ressortir aucune évidence quant au fait que L'Express Property appliquait des pratiques coercitives.

C'est donc suite à une investigation approfondie que le Directeur Exécutif de la Commission conclut que L'Express Property détenait une part significative du marché et, prenant en considération le nombre d'annonces sur le portail, s'en trouverait ainsi potentiellement en situation de monopole. Cependant, il n'y avait aucune évidence d'actions coercitives de sa part sur les annonceurs pour les contraindre à lui accorder l'exclusivité. Par conséquent, le Directeur Exécutif recommanda à la Commission de ne pas intervenir dans ce secteur d'activité.

**M. Deshmuk Kowlessur, Directeur Exécutif de la Competition Commission, a fait ressortir les points suivants :**

*“Notre investigation au cœur du secteur des plateformes d’offres immobilières en ligne est l’exemple probant que toutes nos investigations ne requièrent pas nécessairement d’intervention dans le cadre de la loi de la concurrence. Il est légitime que des entreprises consolident leur base de clientèle par le biais d’innovations et en assurant la satisfaction de leurs clients. Ceux qui ne sont pas en mesure de fournir une réponse compétitive seraient sans doute évincés du marché.*

*Il n’en est pas moins essentiel que toute plainte faite à la Commission sur une entrave potentielle à la concurrence soit examinée de près. Dans le cas présent, en fonction de la plainte initiale et de l’information préliminaire obtenue, nous avons tenu compte d’un risque de distorsion potentielle du marché. Une investigation systématique et approfondie, une collecte d’informations et un exercice d’évaluation rigoureux ont permis d’établir qu’il n’y a pas eu de transgression de la loi de la concurrence.*

*Ainsi, les entreprises qui prospèrent sur un marché concurrentiel de par leurs propres mérites ne devraient pas faire l’objet d’une intervention réglementaire de la part de la Competition Commission. En fait, le droit de la concurrence n’est pas destiné à protéger les concurrents, mais le processus de la concurrence. Autrement, cela entraverait la concurrence et irait à l’encontre de l’objectif même de la loi sur la concurrence, qui est de promouvoir la concurrence sur le marché.*

**Pour prendre connaissance de la décision de la Competition Commission dans son intégralité, veuillez cliquer sur le lien fourni ci-dessous.**

Lien : <https://competitioncommission.mu/inv040-decision-180521-nc/>

**[FIN]**