

Proposition de loi n° 252 relative à l'encadrement de la profession de marchand de biens

Type	Proposition de loi
Commission saisie	Finances et Économie Nationale
Adoption en Séance Publique	10 mai 2021
Réception par le Gouvernement	15 octobre 2020
Transformation en projet de loi	22 octobre 2021
Thématiques	Autres professions réglementées ; Commerçants et artisans

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/proposition/252>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Table des matières

Dispositif	3
Titre Ier - Dispositions préliminaires	3
Titre II - Conditions d'exercice de la profession	3
Section 1 - De la déclaration d'exercer	3
Section 2 - De l'autorisation administrative d'exercer	3
Section 3 - De la garantie financière	4
Section 4 - De l'assurance de la responsabilité civile professionnelle	4
Titre III - Exonération des droits d'enregistrement	4
Titre IV - Sanctions administratives et pénales	5
Section 1 - Sanctions administratives	5
Section 2 - Sanctions pénales	6
Titre V - Dispositions finales	6

Dispositif

Titre Ier - Dispositions préliminaires

Article 1er

Peuvent seules procéder, à titre habituel, à des opérations d'achat de biens immeubles, de fonds de commerce ou de parts sociales de société civile immobilière, en vue de les revendre, les personnes qui réalisent de telles opérations à titre de profession et pour leur propre compte, conformément aux dispositions de la présente loi.

Les opérations visées à l'alinéa précédent ne peuvent être réalisées que par les personnes physiques ou les sociétés commerciales expressément visées par les dispositions de la présente loi.

Article 2

Les personnes remplissant les critères prévus à l'article 1er sont qualifiées de marchands de biens.

Pour l'application de la présente loi, les lotisseurs sont assimilés aux marchands de biens.

Titre II - Conditions d'exercice de la profession

Section 1 - De la déclaration d'exercer

Article 3

Les personnes physiques de nationalité monégasque peuvent exercer la profession de marchand de biens, après en avoir fait la déclaration au Ministre d'Etat. Le Ministre d'Etat en accuse réception.

Article 4

Sont tenus de faire la déclaration prévue à l'article 3, s'ils sont de nationalité monégasque :

- les associés d'une société en nom collectif ;
- les associés d'une société à responsabilité limitée ;
- les associés d'une société en commandite simple.

Les associés de nationalité monégasque d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions sont dispensés de procéder à la déclaration visée à l'article précédent.

Section 2 - De l'autorisation administrative d'exercer

Article 5

Les personnes physiques étrangères ne peuvent exercer la profession de marchand de biens que si elles justifient de leur résidence effective en Principauté et après l'obtention d'une autorisation du Ministre d'Etat.

Article 6

Les personnes morales domiciliées en Principauté ne peuvent exercer la profession de marchand de biens qu'après obtention d'une autorisation du Ministre d'Etat.

Toutefois, les personnes morales dont le siège social est situé à l'étranger peuvent exercer la profession de marchand de biens, après obtention d'une autorisation du Ministre d'Etat, laquelle ne peut être délivrée qu'à la condition que lesdites personnes morales s'établissent en Principauté.

Les associés de nationalité étrangère d'une société en nom collectif, d'une société à responsabilité limitée ou d'une société en commandite simple, sont tenus d'obtenir l'autorisation prévue au présent article.

Article 7

L'autorisation est accordée aux personnes physiques qui justifient de toutes garanties de moralité professionnelle.

L'autorisation est accordée aux personnes morales lorsque :

- les personnes physiques qui les administrent offrent toutes garanties de moralité professionnelle ;

- les associés de nationalité étrangère d'une société en nom collectif, d'une société à responsabilité limitée ou d'une société en commandite simple, ont obtenu l'autorisation administrative prévue à l'article 6.

Article 8

Les autorisations d'exercer prévues aux articles 5 à 7 ne peuvent être délivrées qu'à la condition que le nombre de marchands de biens autorisés à exercer au moment de la demande d'autorisation ne soit pas suffisant pour répondre aux besoins de la Principauté.

Section 3 - De la garantie financière

Article 9

Toute personne physique ou morale qui procède à la déclaration d'exercer ou qui sollicite l'autorisation d'exercer prévues aux articles 3 à 7 doit justifier, lors de sa déclaration ou demande d'autorisation, qu'elle a obtenu la garantie financière d'une banque ou d'un établissement financier habilité à donner caution et ayant son siège ou sa succursale dans la Principauté.

Article 10

Le montant minimal de la garantie financière est fixé par ordonnance souveraine.

Article 11

La garantie financière est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en considération d'une obligation ayant pour origine les opérations visées à l'article 1er, à verser une certaine somme, soit à première demande, soit suivant les modalités convenues, au créancier de la personne garantie. Cette somme ne peut toutefois excéder le montant de la créance certaine, liquide, et exigible au titre de laquelle la garantie financière est actionnée.

Le garant s'exécute sur l'ordre du créancier, et ne peut opposer aucune exception tenant à l'obligation garantie.

Toutefois, le garant n'est pas tenu en cas d'abus ou de fraude manifestes du créancier, ou de collusion de celui-ci avec la personne garantie.

Article 12

Toute cessation de la garantie doit être portée sans délai par le garant, à la connaissance du Ministre d'Etat.

Section 4 - De l'assurance de la responsabilité civile professionnelle

Article 13

Toute personne physique ou morale qui procède à la déclaration d'exercer ou qui sollicite l'autorisation d'exercer prévues aux articles 3 à 7 doit justifier, lors de sa déclaration ou demande d'autorisation, de la souscription d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle à raison de l'activité exercée.

Article 14

Le contrat d'assurance est souscrit auprès d'un agent général d'assurances ou d'un courtier en assurances agréé pour pratiquer dans la Principauté.

Article 15

Toute suspension de garantie, dénonciation de la tacite reconduction ou résiliation du contrat d'assurance doit être portée sans délai à la connaissance du Ministre d'Etat par l'entreprise d'assurance ou son représentant dans la Principauté.

Titre III - Exonération des droits d'enregistrement

Article 16

Pour les opérations visées à l'article 1er qui ne sont pas soumises de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée, les marchands de biens s'acquittent d'un droit d'enregistrement égal à 2.25 % de la valeur du bien acquis dès lors :

1. qu'ils se conforment aux obligations particulières faites aux personnes se livrant à des opérations d'intermédiaire pour l'achat ou la vente des immeubles ou des fonds de commerce ou de clientèles par l'article 8 de la loi n° 474 du 4 mars 1948 ;
2. qu'ils produisent à la direction des services fiscaux une déclaration fiscale de commencer dans le délai d'un mois à compter du début de leurs opérations ;
3. qu'ils fassent connaître dans l'acte d'acquisition leur intention de revendre dans le délai de trois ans ;
4. qu'ils s'engagent, dans l'acte d'acquisition, à la réalisation de travaux dont le montant, toutes taxes comprises, est au moins égal à 5 % du prix d'acquisition du bien.

En cas d'acquisitions successives par les personnes mentionnées à l'article 1er, le délai imparti au premier acquéreur s'impose à chacune de ces personnes.

A défaut de revente dans ce délai ou de réalisation des travaux projetés, les marchands de biens sont tenus d'acquitter le complément du droit d'enregistrement dont la perception a été différée et l'intérêt de retard y afférent calculé au taux de l'intérêt légal, ainsi qu'un droit supplémentaire de 6 %.

Toutefois, le délai prévu au chiffre 3) peut être prorogé d'un an, par décision du Ministre d'État, en cas de réalisation de travaux d'un montant, toutes taxes comprises, supérieur au double de celui prévu au chiffre 4) du présent article.

Article 17

Lorsque les travaux visés au chiffre 4) de l'article 16 ont été réalisés par une entreprise domiciliée sur le territoire de la Principauté, une somme correspondant au montant de la taxe sur la valeur ajoutée, dont le marchand de biens s'est acquitté pour le paiement des travaux, est déduite du montant des droits d'enregistrement dont il serait redevable lors d'une acquisition ultérieure.

Cette somme ne peut excéder 2.25 % du prix versé pour l'acquisition du bien.

Article 18

En cas de revente du bien avant l'expiration du délai de trois ans prévu au chiffre 3) de l'article 16 ou, le cas échéant, de sa prorogation d'un an prévue au dernier alinéa dudit article, le montant des droits d'enregistrement versés par l'acquéreur ne peut pas être inférieur au montant qui aurait pu être exigé lors de l'acquisition initiale par le marchand de biens s'il n'avait pas pu se prévaloir des dispositions du premier alinéa de cet article 16.

Toutefois, lorsque le nouvel acquéreur est un marchand de biens, le montant des droits d'enregistrement dont il s'acquitte ne peut être inférieur à celui dont s'est acquitté le marchand de biens vendeur lors de l'acquisition initiale.

Titre IV - Sanctions administratives et pénales

Section 1 - Sanctions administratives

Article 19

Lorsque l'exercice de la profession de marchand de biens est soumis à la déclaration prévue par la présente loi, cette déclaration peut faire l'objet d'une suspension ou être privée d'effets, dans les cas ci-après énoncés :

1. si les activités exercées en fait ne respectent pas les énonciations de la déclaration ;
2. si l'auteur de la déclaration ne dispose plus de locaux adaptés à son activité ; si la personne physique ne dispose plus d'une adresse, ou si la personne morale ne dispose plus de siège social en Principauté ;
3. si l'auteur de la déclaration est resté, sans motif légitime, plus de trois ans sans réaliser une des opérations prévues à l'article 1er ;
4. si l'auteur de la déclaration ne présente plus toutes les garanties de moralité ;
5. si, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, l'auteur de la déclaration a admis que soient exercées ou domiciliées dans ses locaux des activités ou des entreprises non déclarées ou non autorisées ou les a sciemment laissées s'exercer ou y être domiciliées ;
6. si, dans l'exercice de sa profession, l'auteur de la déclaration a méconnu les prescriptions légales ou réglementaires qui lui sont applicables ;
7. si l'auteur de la déclaration prévue à l'article 3 ne dispose pas d'une installation ou d'un personnel permettant une activité effective sur le territoire monégasque ;
8. si l'une des conditions exigées aux articles 9 ou 13 cesse d'être remplie.

Article 20

Lorsque l'exercice de la profession de marchand de biens est soumis à l'autorisation administrative prévue par la présente loi, cette autorisation peut être suspendue ou révoquée dans les cas énoncés ci-après :

1. si les activités exercées en fait sont déployées hors des limites de l'autorisation ou enfreignent les conditions qui y sont mentionnées ;
2. si le titulaire de l'autorisation ou la société ne dispose plus de locaux adaptés à l'exercice de ses activités ; si la personne physique ne dispose plus d'une adresse, ou si la personne morale ne dispose plus de siège social en Principauté ;
3. si le titulaire de l'autorisation est resté, sans motif légitime, plus de trois ans sans réaliser une des opérations prévues à l'article 1er ;
4. si le titulaire de l'autorisation ne présente plus toutes les garanties de moralité ;
5. si, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, le titulaire de l'autorisation a admis que soient exercées ou domiciliées dans ses locaux des activités ou des entreprises non déclarées ou non autorisées ou les a sciemment laissées s'exercer ou y être domiciliées ;
6. si, dans l'exercice de sa profession, le titulaire de l'autorisation a méconnu les prescriptions légales ou réglementaires qui lui sont applicables ;
7. si le titulaire de l'autorisation prévue à l'article 5 ou de celle prévue à l'article 6 ne dispose pas d'une installation ou d'un personnel permettant une activité effective sur le territoire monégasque ;
8. si le titulaire de l'autorisation cesse de remplir les conditions nécessaires à sa délivrance ;
9. si l'une des conditions exigées aux articles 9 ou 13 cesse d'être remplie.

Article 21

Les décisions de suspension d'effets de la déclaration d'exercer ou de suspension ou de révocation de l'autorisation administrative d'exercer sont prises par le Ministre d'Etat, après que le déclarant ou le titulaire de l'autorisation administrative d'exercer ait été entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.

L'autorisation administrative d'exercer accordée en application des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 1895 sur les sociétés anonymes et en commandite par actions, modifiée, est révocable dans les conditions de forme prévues par la loi n° 767 du 8 juillet 1964 relative à la révocation des autorisations de constitution des sociétés anonymes et en commandite par actions, modifiée.

Section 2 - Sanctions pénales

Article 22

Le fait, pour toute personne, de se livrer aux activités définies à l'article 1er sans avoir procédé à la déclaration d'exercer prévue aux articles 3 et 4, ou sans avoir obtenu l'autorisation administrative d'exercer prévue aux articles 5 à 7 est puni de l'amende prévue au chiffre 4° de l'article 26 du Code pénal.

Sont punis de la même peine :

- le fait de prêter son nom pour procéder à la déclaration prévue aux articles 3 et 4 ou obtenir l'autorisation administrative d'exercer prévue aux articles 5 à 7 ;
- le fait de recourir à un prête-nom pour procéder à la déclaration prévue aux articles 3 et 4, ou obtenir l'autorisation administrative d'exercer prévue aux articles 5 à 7.

Le montant maximum de l'amende peut être porté jusqu'au double du profit éventuellement réalisé.

Article 23

Est puni des peines prévues à l'article précédent le fait, pour toute personne, de continuer de se livrer aux activités définies à l'article 1er après que la déclaration d'exercer prévue aux articles 3 et 4 ait été privée d'effets, ou que l'autorisation administrative d'exercer prévue aux articles 5 à 7 ait été suspendue ou révoquée.

Titre V - Dispositions finales

Article 24

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à toutes les procédures de déclaration d'exercer et d'autorisations administratives d'exercer en cours d'instruction après son entrée en vigueur.

Article 25

Toute personne qui, au jour de son entrée en vigueur, exerce une activité de marchand de biens au sens de l'article 1er, sur le fondement d'une déclaration ou d'une autorisation, conformément aux dispositions de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, dispose d'un délai d'un an pour se mettre en conformité avec les dispositions de la présente loi. A défaut, et à l'expiration du délai d'un an précité, la déclaration dont elle bénéficiait est privée d'effets ou l'autorisation dont elle était titulaire est révoquée.

Toutefois, la garantie financière prévue à l'article 9 et le contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle exigée à l'article 13 doivent être souscrits dans le délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. A défaut, il est fait application des sanctions prévues à l'alinéa précédent.

Article 26

Les dispositions relatives aux droits d'enregistrement prévues aux articles 16 à 18 s'appliquent à toutes les acquisitions réalisées par le marchand de biens à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 27

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 1er de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 sur les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ne font pas obstacle, pour les personnes dont l'activité est régie par les dispositions de ladite loi, à l'accomplissement des déclarations ou à l'obtention des autorisations prévues par la présente loi.

Article 28

L'article 1er de la loi n° 1.044 du 8 juillet 1982, ainsi que toutes dispositions contraires à la présente loi, sont abrogés.

Article 29

Une ordonnance souveraine détermine les modalités d'application de la présente loi.