## PROPOSITION DE LOI DE M. BALTHAZAR SEYDOUX,

cosignée par MMES KAREN ALIPRENDI-DE-CARVALHO,
NATHALIE AMORATTI-BLANC, MM. JOSE BADIA, PIERRE BARDY,
MMES CORINNE BERTANI, BRIGITTE BOCCONE-PAGES, MM. DANIEL
BOERI, THOMAS BREZZO, MME MICHELE DITTLOT, M. JEAN-CHARLES
EMMERICH, MMES BEATRICE FRESKO-ROLFO, MARIE-NOËLLE
GIBELLI, M. JEAN-LOUIS GRINDA, MLLE MARINE GRISOUL,
MM. FRANCK JULIEN, FRANCK LOBONO, MARC MOUROU, FABRICE
NOTARI, JACQUES RIT, CHRISTOPHE ROBINO, GUILLAUME ROSE,
STEPHANE VALERI ET PIERRE VAN KLAVEREN

# RELATIVE A L'ENCADREMENT DE LA PROFESSION DE MARCHAND DE BIENS

## **EXPOSE DES MOTIFS**

Dès le début de la présente Législature, le Conseil National, notamment par la voix du Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, a souhaité attirer l'attention du Gouvernement sur la multiplication du nombre de marchands de biens et le risque spéculatif qui en résultait pour le marché de l'immobilier en Principauté.

Interrogé sur ces questions, le Gouvernement, par courrier reçu le 20 janvier 2020, indiquait à l'Assemblée, qu'en 2019, on dénombrait 290 marchands de biens, exerçant, dans des proportions quasiment équivalentes, soit en nom personnel, soit sous forme de société.

Si l'on peut être tenté de considérer que ce chiffre doit être tempéré au regard des marchands de biens qui seraient réellement actifs sur le marché de l'immobilier, il n'en demeure pas moins que ce nombre de 290 correspond bien aux marchands de biens pouvant intervenir dans le secteur de l'immobilier en Principauté et y réaliser des transactions, dans des conditions fiscalement avantageuses.

De plus, il n'est pas inutile de rappeler, à ce stade, que l'absence d'exercice d'une activité professionnelle soumise à autorisation est susceptible de conduire à la révocation de cette autorisation. Dès lors, le Gouvernement a la possibilité de procéder à de telles révocations, s'il l'estime opportun.

Aussi le nombre de marchands de biens constitue-t-il une réalité qu'il est impératif de prendre en considération. Elle l'est d'autant plus qu'elle se trouve confortée par le sentiment des professionnels de l'immobilier euxmêmes, qui considèrent que le marché de la Principauté comporte un très – si ce n'est trop – grand nombre d'intervenants, lesquels ne présenteraient pas toutes les garanties professionnelles appropriées.

Il convient, en outre, de rappeler que, par courrier en date du 24 janvier 2020, le Gouvernement a décidé d'inscrire la profession de marchand de biens sur la liste des activités considérées comme étant suffisamment représentées.

A ce stade des développements, il est important de souligner que la présente proposition de loi ne doit nullement être considérée comme un signe de défiance qui serait adressé aux marchands de biens, dont l'Etat reconnaît qu'ils peuvent contribuer au dynamisme de l'économie monégasque et à la valorisation des biens immeubles qu'ils achètent en vue de les revendre. Elle entend, justement, faire en sorte que cette contribution soit effective – voire renforcée – et que la plus-value apportée à ces biens immobiliers soit réelle. Et, pour ce faire, ladite proposition de loi se doit, non seulement de prendre en considération les éléments précités, qui démontrent le caractère suffisamment représenté de la profession de marchand de biens en Principauté, mais également de pallier les quelques manques que pourrait comporter notre législation actuelle.

Cette législation, bien qu'existante et pertinente sur bien des aspects, présente la particularité d'être, selon les cas, trop générale ou trop spécifique, pour être considérée comme encadrant de manière suffisamment stricte l'accès à la profession de marchand de biens et son exercice :

trop générale, puisqu'en l'absence de texte dédié, les marchands de biens se trouvent soumis au droit commun, c'est-à-dire, au régime de déclaration ou d'autorisation prévu par la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques, modifiée ;

## - trop spécifique, à l'instar :

o de la loi n° 1.044 du 8 juillet 1982¹, qui ne concerne, pour l'essentiel, que l'exonération des droits d'enregistrement dont peuvent bénéficier les marchands de biens lors de

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Loi n° 1.044 du 8 juillet 1982 concernant l'exonération des droits d'enregistrement relatifs aux opérations faites par les marchands de biens, aux ventes publiques de certains meubles corporels et aux marchés de travaux, d'approvisionnement ou de fournitures

l'acquisition d'un bien immobilier, notamment lorsqu'ils s'engagent à revendre ledit bien dans un délai inférieur à quatre années; ou encore

o de la loi n° 1.362 du 3 août 2009 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et la corruption, qui identifie les marchands de biens en vue de les soumettre aux obligations prévues par cette loi.

Aussi, au vu des différents éléments qui viennent d'être énoncés, il est apparu nécessaire de doter la Principauté d'un cadre législatif autonome, qui puisse être l'équivalent de ce que 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, est aux professionnels de l'immobilier.

Ce faisant, la présente proposition de loi poursuit essentiellement quatre objectifs :

- <u>le premier</u> : faire de l'activité de marchand de biens une véritable profession réglementée ;
- <u>le deuxième</u>: renforcer les conditions nécessaires pour y accéder et l'exercer, tout en tenant compte de la nationalité, monégasque ou non, des futurs professionnels;
- <u>le troisième</u>: rendre plus attractif, pour l'Etat, le régime fiscal spécifique et dérogatoire dont bénéficient les marchands de biens, ce qui sera source de recettes supplémentaires pour le Budget de la Principauté;

- <u>le quatrième</u>: inciter le marchand de biens à améliorer substantiellement le bien immobilier dont il fait l'acquisition en vue de le revendre, de manière à lutter contre ce qui s'apparenterait à de la pure spéculation immobilière.

Pour ce faire, le dispositif envisagé de la présente proposition de loi s'articule autour des grandes mesures suivantes.

Tout d'abord, la présente proposition de loi, tout en reprenant certaines des conditions prévues par la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 précitée, pose des conditions plus restrictives pour prétendre à l'exercice de la profession de marchand de biens. Ainsi, et s'agissant des personnes physiques, les auteurs de la présente proposition de loi sont partis du principe que la distinction entre la déclaration pour exercer, réservée aux Monégasques, et l'autorisation d'exercice requise pour les personnes de nationalité étrangère, devait être reproduite. Ce faisant, la profession de marchand de biens ne constitue pas, pour le Conseil National, une profession soumise à autorisation pour les personnes de nationalité monégasque² qui doivent pouvoir l'exercer librement, sous réserve, bien évidemment, de remplir les autres garanties légalement exigées.

Toute autre sera la situation des personnes de nationalité étrangère, soumises à autorisation, qui devront justifier d'un critère de résidence en vue de pouvoir exercer, ce qui permettra de contenir le nombre de marchands de biens, tout en écartant la prestation de service transfrontalière. Plus encore, la délivrance desdites autorisations, par l'autorité administrative compétente, sera subordonnée au contrôle du caractère suffisamment représenté ou non de cette profession au vu du besoin de la Principauté, ce qui permet de

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Elle ne saurait en conséquence, pour les personnes monégasques, relever du régime d'autorisation prévue par la présente loi ou de celui de l'article 8 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée.

consacrer les prérogatives de régulation économique reconnues au Ministre d'Etat par le Tribunal Suprême. De cette manière, nos compatriotes qui souhaiteraient s'orienter vers la profession de marchand de biens ne seront pas pénalisés par le fait que cette profession soit considérée, à l'avenir, comme suffisamment représentée.

Les limitations posées ne concerneront pas uniquement les personnes physiques puisque, s'agissant des personnes morales, l'exercice de la profession de marchand de biens ne sera possible que si ces dernières sont domiciliées en Principauté ou qu'elles peuvent y justifier d'un établissement. Il s'agit, ainsi, de neutraliser les effets de la jurisprudence dite « B.V.C. Castaing », résultant d'une décision du Tribunal Suprême en date du 3 décembre 2012.

Ensuite, qu'il s'agisse de la déclaration ou de l'autorisation d'exercice, la proposition de loi souhaitait poser des règles communes, qui visent essentiellement à prémunir les marchands de biens des conséquences financières qui pourraient résulter de cet exercice et à apporter des garanties suffisantes à leurs différents interlocuteurs. Ce d'autant que, dans la mesure où la présente proposition de loi souhaite faire du marchand de biens un véritable professionnel de l'immobilier, cela devrait le conduire à être considéré comme un vendeur professionnel. Ses obligations contractuelles seront alors plus importantes, avec les conséquences qui en résultent au niveau de sa responsabilité civile. Il s'agit, en définitive, de protéger le public, comme le marchand de biens lui-même, et de veiller à la sécurité des transactions immobilières, en complément des dispositions qui existent pour d'autres intervenants, à l'instar des notaires, par exemple.

**Enfin**, la proposition de loi souhaite réajuster le régime fiscal privilégié dont bénéficient les marchands de bien, afin que celui-ci soit plus

profitable à l'Etat et à l'économie monégasque. Rappelons, en effet, que le marchand de biens est exonéré du paiement des droits d'enregistrement applicables pour les mutations immobilières réalisées à titre onéreux, à condition de procéder à la revente du bien dans un délai de quatre ans. On mesure tout l'avantage que cela constitue, dans un marché immobilier dont le prix au mètre carré est l'un des plus chers du monde, s'agissant de droits qui représentent, selon les cas, 4.5 % ou 7.5 % de la valeur vénale du bien<sup>3</sup>.

Dès lors, afin d'augmenter les recettes de l'Etat, la proposition de loi opte pour un changement substantiel des règles applicables, en ne prévoyant qu'une exonération partielle de ces mêmes droits de mutation, de sorte que le marchand de biens devra immédiatement s'acquitter d'un montant de 2.25% de la valeur vénale du bien, ce qui demeure néanmoins attractif dans la mesure où cela ne représente que la moitié des droits d'enregistrement exigibles des simples particuliers.

Ce n'est toutefois pas le seul élément qui est modifié, dans la mesure où les auteurs de la présente proposition de loi souhaitent que les opérations réalisées par les marchands de biens favorisent l'économie locale. A cette fin, ils entendent tenir compte du fait que l'une des tâches fondamentales du marchand de biens consiste en la valorisation du bien acquis en vue de sa revente et qu'il importe, autant que faire se peut, que ladite valorisation repose sur le savoir-faire des entreprises domiciliées en Principauté.

Cela se traduira par l'accomplissement de travaux divers, destinés à augmenter la valeur réelle du bien. En cela, les marchands de biens, en procédant principalement à des acquisitions au sein du secteur ancien d'habitation, contribuent, d'une certaine manière, à l'amélioration du parc

 $<sup>^3</sup>$  Quand bien même les « frais de notaire » sont dus dans tous les cas, ce qui correspondra à 1.5 % de cette même valeur.

immobilier de la Principauté. C'est pourquoi la proposition de loi introduit deux nouveaux mécanismes :

- l'un, contraignant, sous la forme de l'obligation d'avoir à réaliser un certain montant de travaux, à hauteur de 5% de la valeur vénale du bien acquis, qui conditionnera l'application de l'exonération partielle des droits d'enregistrement;
- l'autre, incitatif, par l'octroi d'une somme pouvant venir en déduction du montant des droits d'enregistrement dus par le marchand de biens versés lors d'une acquisition ultérieure; cette somme, qui serait plafonnée à 2.25 % de la valeur vénale du bien, correspondrait au montant de la taxe sur la valeur ajoutée dont ce dernier se serait acquitté dans le cadre des travaux d'amélioration du bien qu'il a l'obligation d'exécuter s'il souhaite se prévaloir de l'exonération partielle susmentionnée. Précisons qu'il conviendra de justifier que lesdits travaux auront été accomplis par une entreprise de la Principauté.

Sous le bénéfice de ces observations générales, la présente proposition de loi appelle désormais les commentaires spécifiques ci-après.

**+ + +** 

La présente proposition de loi s'articule autour de cinq Titres, pour un total de vingt-neuf articles. Elle s'ouvre sur un Titre 1<sup>er</sup>, consacré aux dispositions préliminaires, permettant de déterminer son champ d'application.

Une telle détermination suppose d'identifier précisément ce que recouvre la profession de marchand de biens et, pour ce faire, il est apparu impératif de poser, au stade des dispositions préliminaires, une définition du « marchand de biens », laquelle n'existe que très indirectement à ce jour. En effet, si la loi n° 1.044 du 8 juillet 1982, susmentionnée, appréhende le marchand de biens, elle ne le fait qu'au regard des opérations auxquelles ce dernier se livre, en vue de lui appliquer un régime fiscal de faveur.

Par une lecture combinée des <u>articles 1er et 2</u> de la présente proposition, il est possible de déduire que seront qualifiées de marchands de biens, les personnes réalisant à titre de profession habituelle, et pour leur propre compte, des opérations d'achat de biens immobiliers, de fonds de commerce ou de parts sociales de société civile immobilière en vue de leur revente.

Ces dispositions permettent de circonscrire doublement l'accès à la profession de marchand de biens :

en réservant la possibilité d'acquérir un bien immobilier en vue de sa revente aux seuls professionnels, excluant dès lors les particuliers du champ d'application du présent dispositif. Précisons que, si la présente disposition n'empêche bien évidemment pas l'acquisition d'un bien immobilier et sa revente ultérieure par un particulier, ce dernier ne pourra pas se prévaloir de la qualité de marchand de biens dont découle un régime fiscal de faveur. Par ailleurs, si un particulier venait à se livrer, de manière habituelle, à des opérations d'acquisition et de revente, il viendrait à encourir un risque de requalification en marchand de biens, ce qui aurait pour conséquence de l'exposer à des sanctions pénales ou à l'application de majorations des

droits d'enregistrement. Ainsi, pour qualifier une personne de marchand de biens, il importera, par conséquent, d'être vigilant quant à l'exercice effectif, et notamment à la récurrence des opérations réalisées ou à leur importance au vu des bénéfices réalisés;

en réservant l'accès à la profession de marchand de biens aux seules personnes physiques ou sociétés commerciales, qui correspondront à la définition posée et que la présente loi visera expressément, en vue de leur permettre de procéder à la déclaration d'exercice ou de solliciter l'autorisation d'exercer. Sont ainsi concernées les sociétés en nom collectif, les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés en commandite simple ou par actions, ainsi que les sociétés anonymes.

Ainsi, pourront « seules procéder 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 habituelle et pour leur propre compte, conformément aux dispositions de la présente loi ». Relevons que la reprise de la typologie des différents actes caractérisant la profession de marchand de biens permet également de conférer la qualité de commerçant au marchand de biens, conformément aux articles 1 et 2 du Code de commerce. Dès lors, outre l'encadrement qui résultera de la présente proposition de loi, le marchand de biens sera également soumis à toutes les obligations découlant de cette qualité.

L'article 2 assure un lien entre la définition posée à l'article premier et la qualité de marchand de biens. Il entend également soumettre les lotisseurs, à savoir les personnes qui acquièrent des biens immobiliers en vue de les aménager et de les diviser en lots dans le but de les revendre, à la

nouvelle législation applicable aux marchands de biens. Cette disposition permet ainsi de maintenir la cohérence du régime applicable aux lotisseurs, tel qu'il est actuellement prévu par la loi n°1.044 du 8 juillet 1982. Ceci semble d'autant plus logique que cette catégorie de professionnels correspond pleinement à la définition des marchands de biens retenue par la présente proposition de loi.

Le Titre II de la proposition de loi définit les conditions d'exercice de la profession de marchand de biens et se divise en quatre sections, étant précisé que ces dernières peuvent être scindées en deux thématiques :

- la première reprend une grande distinction du droit monégasque, telle que celle-ci est prévue dans le cadre de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, à savoir, la déclaration d'exercice de l'activité pour les personnes monégasques et le régime d'autorisation pour les personnes disposant d'une autre nationalité;
- la seconde a trait aux nouvelles conditions qui vont être exigées des personnes souhaitant exercer la profession de marchand de biens, en ce qu'elles vont être nécessaires, selon les cas, à la délivrance du récépissé de déclaration ou à l'obtention de l'autorisation d'exercice : il sera ainsi question de la souscription d'un contrat d'assurance responsabilité et de la justification d'une garantie financière.

Les articles 3 et 4 de la proposition de loi s'inspirent ainsi du mécanisme de déclaration prévu aux articles 2 et 4 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, et en reprennent, peu ou prou, les mêmes éléments. Il est ainsi prévu que les personnes physiques de nationalité monégasque pourront exercer l'activité de marchand de biens par le biais d'une déclaration, adressée au Ministre d'État. De la même manière, les associés de nationalité

monégasque des différentes sociétés visées par le texte seront tenus procéder à la déclaration d'exercice, en vue de permettre l'exercice d'une activité de marchand de biens par l'intermédiaire d'une de ces sociétés.

Le dernier alinéa de l'article 4 crée une exception à l'obligation de déclaration des associés au profit des associés d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions. En effet, la création de ces sociétés supposant une autorisation spécifique, respectant une procédure elle-même particulière, il n'a pas été jugé nécessaire de soumettre les associés de ces dernières à une obligation supplémentaire de déclaration.

S'agissant désormais de l'autorisation administrative d'exercer, l'article 5 de la proposition de loi pose, de manière classique, l'exigence selon laquelle toute personne de nationalité étrangère devra solliciter une telle autorisation du Ministre d'Etat. Sur le principe, cette autorisation rejoint celle prévue par l'article 5 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée. Elle en diffère toutefois, de manière substantielle, en ce qu'il est exigé du demandeur qu'il justifie d'une résidence effective en Principauté au moment de la demande. La résidence effective peut se définir comme le lieu où le demandeur a le centre principal de ses intérêts personnels et économiques. La preuve d'une telle résidence effective ne saurait, par conséquent, se déduire de la seule détention d'une carte de résident. Cette disposition permettra, dès lors, de limiter le nombre d'autorisations administratives ou, du moins, de donner les moyens aux autorités compétentes de les délivrer aux personnes qui disposent d'un ancrage réel fort en Principauté.

Alors que l'article 5 de la proposition de loi porte uniquement sur les personnes physiques, son <u>article 6</u> concerne, quant à lui, également les personnes morales. Ainsi que cela a été explicité au titre de la partie générale du présent exposé des motifs, seules les personnes morales domiciliées en

Principauté ou, lorsque leur siège social est situé à l'étranger, celles qui peuvent y justifier d'un établissement, pourront obtenir une telle autorisation. Cela permet d'éviter le risque d'une prestation de service transfrontalière incontrôlée.

Le troisième alinéa de l'article 6 dispose, en outre, que les associés de nationalité étrangère d'une société en nom collectif, d'une société en commandite simple ou d'une société à responsabilité limitée, sont également tenus d'obtenir une autorisation. Cette disposition permet donc de passer outre la nationalité de la personne morale, pour atteindre directement les associés de nationalité étrangère; ainsi, même si une société a son siège social en Principauté, et, donc, est de nationalité monégasque, les associés de cette dernière, de nationalité étrangère, devront obtenir une autorisation administrative d'exercer.

Enfin, le dernier alinéa de l'article 6 dispense, de manière analogue à l'article 4, les associés de nationalité étrangère d'une société par actions, d'obtenir l'autorisation d'exercer prévue à l'article 6, pour les raisons évoquées précédemment.

Qu'il s'agisse des personnes physiques exerçant en nom personnel ou des associés des sociétés expressément visées par la présente proposition de loi, tous devront offrir de parfaites garanties de moralité professionnelle, condition certes classique, mais ô combien importante pour l'image de sérieux et de marque de la place immobilière monégasque. Tel sera l'objet de <u>l'article</u> 7 de la proposition de loi.

Quant à <u>l'article 8</u>, dernier article de la section 2 du Titre II de la proposition de loi, il introduit expressément, dans la loi, le contrôle du

caractère suffisamment représenté ou non de la profession de marchand de biens. Ainsi, de nouvelles autorisations d'exercice ne pourront être délivrées, par le Ministre d'Etat, que si le nombre de marchands de biens présents, en Principauté, au jour de la nouvelle demande d'autorisation<sup>4</sup>, n'est pas d'ores et déjà suffisant pour répondre aux besoins du marché. On relèvera, ainsi la parfaite cohérence de la proposition de loi avec la pratique en vigueur, puisque la profession de marchand de biens est actuellement considérée comme suffisamment représentée par le Gouvernement.

Premier article de la section 3 du Titre II, <u>l'article 9</u> crée l'obligation, pour toute personne procédant à la déclaration d'exercer ou sollicitant l'autorisation administrative d'exercer, d'obtenir une garantie financière d'un établissement de crédit ayant son siège social ou une succursale en Principauté. On notera que cette garantie financière est déjà exigée pour les personnes soumises aux dispositions de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 et qu'elle a vocation, comme cela a pu être rappelé, à protéger les éventuels créanciers du marchand de biens contre l'insolvabilité de ce dernier.

Le montant de la garantie financière, à l'instar de ce qui existe dans le cadre des dispositions de loi n° 1.252 susmentionnée, sera fixé par une ordonnance souveraine<sup>5</sup>, comme le prévoit <u>l'article 10</u> de la proposition de loi.

L'article 11 de la proposition de loi définit cette garantie financière comme l'engagement par lequel le garant s'oblige à verser une certaine somme au créancier professionnel du marchand de biens. Ainsi, toutes les créances nées de l'activité de marchand de biens sont couvertes par la garantie. La garantie financière pourra être actionnée, à première demande, sans que le

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Rappelons à cet effet que les déclarations ne sont pas soumises à une telle appréciation, de sorte que la proposition de loi ne limite pas l'accès des Monégasques au marché immobilier via la profession de marchand de biens.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> On notera que l'article 2 de l'Ordonnance Souveraine n° 15.700 du 26 février 2003 fixant les conditions d'application 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, fixe le montant de la garantie financière à 35 000 euros.

garant puisse refuser de s'exécuter ou contester la validité de la créance garantie. Une limite est cependant posée, en vue d'éviter tout enrichissement du créancier dont la créance serait d'un montant inférieur à la somme versée par le garant : il est ainsi prévu de limiter le versement de la garantie au montant de la créance. *In fine*, l'article 11 prévoit la possibilité, pour le garant, de refuser de s'exécuter, dans l'hypothèse d'un appel en garantie frauduleux ou manifestement abusif, permettant d'assurer une protection minimale du garant contre les agissements malveillants du créancier, désireux d'obtenir un paiement rapide de la part d'une personne solvable.

<u>L'article 12</u> prévoit que toute cessation de la garantie doit être portée à la connaissance du Ministère d'Etat par le garant. En effet, le fait, pour le marchand de biens, de ne plus être garanti pour les dettes nées de son activité professionnelle, est de nature à fragiliser l'exercice de son activité, notamment vis-à-vis de ses différents interlocuteurs.

La section 4 est consacrée à l'assurance de responsabilité civile professionnelle. Ainsi, <u>l'article 13</u> de la proposition de loi soumet les personnes projetant d'exercer l'activité de marchand de biens à l'obligation de souscrire un contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle. Une telle obligation ne pèse actuellement pas sur les marchands de biens, contrairement, par exemple, aux agents immobiliers, et il semblait juste de prévoir une obligation analogue pour ces derniers, dans la mesure où les conséquences de leur responsabilité peuvent conduire au débours de sommes importantes.

<u>L'article 14</u> de la proposition de loi est relatif aux modalités de conclusion du contrat d'assurance de responsabilité civile. De manière très classique, il est exigé que le contrat soit souscrit auprès d'un agent général

d'assurances ou d'un courtier en assurance agréé pour pratiquer dans la Principauté.

Enfin, <u>l'article 15</u> crée une obligation, pour l'entreprise d'assurance auprès de laquelle le contrat a été souscrit, d'informer le Ministre d'Etat en cas de cessation de la garantie, que cette dernière résulte d'une suspension, d'une dénonciation de la tacite reconduction ou d'une résiliation. Il s'agit ici de permettre au Ministre d'Etat de prendre toutes les mesures nécessaires du fait de la suspension de garantie du marchand de biens.

Le Titre III de la proposition de loi comprend les <u>articles 16 à 18</u>, lesquels sont destinés à réaménager, au bénéfice du Budget de l'Etat et l'économie monégasque, le régime fiscal de faveur dont disposent les marchands de biens. La plupart de ces dispositions ayant été présentées dans le cadre de la partie générale du présent exposé des motifs, elles n'appellent donc que peu de commentaires supplémentaires.

C'est ainsi qu'au regard du régime et des conditions liées à l'exonération des droits d'enregistrement applicable aux marchands de biens, en vertu de l'article premier de la loi, n°1.044 du 7 juillet 1982, modifiée, la proposition de loi conserve les chiffres 1° et 2° dudit article premier.

Plusieurs modifications sont cependant apportées :

- en premier lieu, il est précisé, au premier alinéa de l'article 16, que seules les opérations non soumises de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée permettront au marchand de biens de bénéficier de l'exonération partielle des droits d'enregistrement.

A cet égard, il convient de rappeler que les opérations prévues à l'article premier sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dès lors que le bien acquis a été construit moins de cinq ans avant son acquisition. Une telle précision ne modifie cependant pas l'état du droit en vigueur et ne constitue qu'un rappel, au demeurant parfaitement cohérent dans la mesure où les deux régimes de taxation – TVA et droit d'enregistrement – sont alternatifs et non pas cumulatifs ;

- en deuxième lieu, l'exonération des droits d'enregistrement ne sera plus que partielle, puisque le marchand de biens devra s'acquitter, dès l'acquisition initiale, d'un montant représentant 2.25 % de la valeur vénale du bien;
- en troisième lieu, le délai de quatre ans actuellement prévu pour procéder à la revente du bien est abaissé à trois ans. Ce mécanisme a vocation à permettre une accélération des opérations visées à l'article premier, et dès lors, de dynamiser l'activité de marchand de biens, tout en apportant des recettes fiscales supplémentaires à l'État. Toutefois, une prorogation d'une année sera possible en présence de travaux considérés comme conséquents et qui représenteront, au minimum, 10 % de la valeur vénale du bien acquis ;
- en quatrième et dernier lieu, le marchand de biens aura l'obligation, s'il veut pouvoir bénéficier de l'exonération partielle, de réaliser des travaux sur le bien immobilier acquis à hauteur de 5 % de cette même valeur vénale.

Par ailleurs, afin d'encourager les marchands de biens à avoir recours aux services des entreprises locales, un mécanisme incitatif a été mis en place au niveau de <u>l'article 17</u> de la proposition de loi. Ainsi, le marchand de biens qui justifiera avoir fait procéder aux travaux exigés au titre de l'article

17, par une entreprise domiciliée en Principauté, pourra bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement qui seraient dus par lui dans le cadre d'une opération future, à hauteur du montant de la taxe sur la valeur ajoutée dont il s'est acquitté pour la réalisation des travaux. Dans la mesure où cette somme viendrait en déduction des droits d'enregistrement, elle ne saurait, par conséquent, leur être supérieure.

L'article 18 de la proposition de loi instaure un mécanisme destiné à se prémunir des hypothèses, dont il y a tout lieu de penser qu'elles seront peu fréquentes au vu du marché immobilier monégasque, dans lesquelles le marchand de biens acquéreur, craignant de ne pas pouvoir vendre le bien dans un délai de trois ou quatre années – et donc de perdre le bénéfice de son régime fiscal de faveur – déciderait de vendre le bien en-deçà de sa valeur vénale originelle.

Ainsi, l'article 18 va distinguer les cas de revente d'un bien par le marchand de biens, selon que l'acquéreur est, d'une part, un particulier, et d'autre part, un autre marchand de biens.

Il est en effet prévu, dans un premier temps, que lorsque le bien est vendu dans un délai de trois ans ou de quatre ans après prorogation du délai par décision du Ministre d'État dans les conditions de l'article 16, le nouvel acquéreur s'acquitte, au titre des droits d'enregistrement, d'un montant qui ne peut être inférieur à ce qui aurait été dû par le vendeur (donc l'acquéreur initial), s'îl avait acquis le bien en une autre qualité que celle de marchand de biens, et donc, s'îl n'avait pas pu se prévaloir des dispositions du premier alinéa de l'article 16. La présente disposition permet de placer, fictivement et pour les seuls besoins du calcul des droits d'enregistrement, le marchand de

biens dans la situation d'un simple particulier, et en conséquence, de prévoir un prix plancher pour la revente du bien<sup>6</sup>.

Dans un second temps, le deuxième alinéa de l'article 18 prévoit que, lorsque le nouvel acquéreur est un marchand de biens, le montant des droits d'enregistrement qu'il verse ne peut être inférieur à celui dont s'est acquitté le marchand de biens, vendeur, lors de sa propre acquisition.

Dans les deux hypothèses susmentionnées, il appartiendra donc aux Services du Gouvernement de procéder au contrôle des droits acquittés et d'exiger le versement des sommes faisant défaut.

Le Titre IV est consacré aux sanctions administratives, d'une part, et pénales, d'autre part. La section 1, traitant des sanctions administratives, se décompose en trois articles, lesquels comprennent des dispositions relativement classiques.

Ainsi, <u>l'article 19</u> s'applique aux hypothèses dans lesquelles l'activité de marchand de biens a été exercée sous un régime déclaratif et prévoit que la déclaration d'exercice peut faire l'objet d'une suspension, ou être privée d'effets, dans les hypothèses qui y sont limitativement énumérées. Quant à <u>l'article 20</u>, il comprend, *mutatis mutandis*, des dispositions équivalentes pour l'autorisation d'exercer, laquelle pourra être suspendue ou révoquée, toujours dans les cas qui y sont listés de manière exhaustive. On relèvera, enfin, les dispositions de <u>l'article 21</u> qui ont trait au prononcé des sanctions administratives. Par parallélisme des compétences, lesdites sanctions administratives seront prononcées par le Ministre d'Etat, dans le respect du

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Ainsi, pour un bien acquis par le marchand de biens à hauteur de 1 000 000 d'euros, le marchand de bien sera présumé s'être acquitté d'un montant de droits d'enregistrement égal à 4.5 %, soit 45 000 €. Ainsi, le particulier aura, lors de l'acquisition du bien, l'obligation corrélative de payer un montant au moins égal à 45 000 € de droits d'enregistrement, ce qui implique que le prix du bien acquis, soit au moins égal à 1 000 000 €.

principe du contradictoire. L'article 21 précise, toutefois, que pour les cas où l'autorisation d'exercer a été conférée à une société par actions, la révocation de ladite autorisation sera réalisée selon les modalités 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.

La section 2, composée des <u>articles 22 à 23</u>, traite de la réponse pénale en cas de manquements au présent dispositif.

L'article 22 prévoit que le fait, pour une personne, de se livrer à l'activité de marchand de biens, sans avoir procédé à la déclaration ou avoir obtenu l'autorisation d'exercer, est sanctionné d'une amende dont le montant sera compris entre 18 000 et 90 000 euros. L'infraction visée appartient à la catégorie des délits et suppose que soit rapportée la preuve de la réalisation ou de la poursuite d'une activité en violation des nouvelles obligations créées par la présente proposition de loi, et ce, en connaissance de cause, par son auteur.

Le deuxième alinéa de l'article 22 incrimine le fait de prêter son nom ou de recourir aux services d'un prête-nom pour être mis en mesure d'exercer l'activité de marchand de biens. De la même manière, et de façon complémentaire, le fait pour une personne de recourir aux services d'un prête-nom est pareillement incriminé. Les deux infractions prévues au deuxième alinéa sont punies de la même peine que celle prévue à l'alinéa premier.

In fine, l'article 22 prévoit que l'amende prononcée en application dudit article peut être portée jusqu'au double du montant du profit éventuellement réalisé par l'auteur de l'infraction, ce qui peut s'avérer parfois bien plus dissuasif que les amendes correctionnelles dites « classiques ».

L'article 23 érige en infraction le fait d'avoir poursuivi son activité, malgré la suspension des effets de la déclaration ou de l'autorisation d'exercer prononcée en application d'une sanction administrative prévue à la première section. La peine prévue est ici identique à celle de l'article précédent, du fait de la similarité des comportements incriminés.

Le Titre V est consacré aux dispositions finales, s'intéressant notamment aux questions d'application de la loi dans le temps.

L'article 24 prévoit que les dispositions proposées ont vocation à s'appliquer aux procédures de déclaration, ou d'autorisation, en cours d'instruction au jour de son entrée en vigueur. En effet, il n'était pas souhaitable de permettre aux pétitionnaires ayant procédé à une déclaration ou une demande d'autorisation peu avant l'entrée en vigueur de la nouvelle législation de se soustraire à cette dernière. Évidemment, toutes les demandes postérieures à cette entrée en vigueur devront en observer les prescriptions.

<u>L'article 25</u> constitue le complément nécessaire de l'article 24, et institue une période de transition, d'une durée d'un an, au profit des personnes titulaires d'une autorisation d'exercer ou ayant exercé leur activité sous un régime déclaratif, pour permettre à ces dernières de régulariser leur situation au regard des nouvelles obligations que le présent dispositif met à leur charge.

Cependant, le second alinéa de l'article 25 prévoit des délais de régularisation plus courts, s'agissant de l'obtention de la garantie financière et de la souscription du contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle. En effet, ces éléments devront être obtenus dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, à peine de suspension des effets de la

déclaration d'exercer, ou de révocation de l'autorisation administrative d'exercer.

Toujours est-il que les personnes ayant procédé à une déclaration ou ayant obtenu une autorisation administrative d'exercer, conformément aux dispositions de la loi n°1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, devront justifier qu'elles remplissent les nouvelles conditions, par exemple leur résidence effective en Principauté ou, s'agissant des personnes morales étrangères, la constitution d'un établissement ou d'une succursale sur le territoire monégasque. Rappelons, en outre, que l'absence d'autorisation<sup>7</sup>, pour les personnes morales qui procédaient à de la prestation de marchand de biens de manière transfrontalière, pourra être sanctionnée pénalement, ainsi que cela a été exposé précédemment.

<u>L'article 26</u> prévoit que seules les acquisitions effectuées par les marchands de biens, postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, seront concernées par les nouvelles dispositions relatives au régime de l'exonération fiscale dont ils bénéficient.

<u>L'article 27</u> introduit une disposition nécessaire à l'articulation entre les dispositions de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 susmentionnée et les dispositions de la présente loi. En effet, dans la mesure où il ne peut être exclu que la profession de marchands de biens soit désormais considérée comme une profession réglementée, il convient d'éviter que les professions régies par cette loi n° 1.252 ne puissent exercer celle de marchand de biens.

<u>L'article 28</u> abroge, quant à lui, l'article 1<sup>er</sup> de la loi, n°1.044 du 8 juillet 1982, modifiée. En effet, le maintien d'une telle disposition ne se justifie

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Lesdites personnes morales n'y étant pas tenues antérieurement.

plus, dès lors qu'une législation nouvelle et complète a vocation à s'y substituer. Conformément à l'usage et dans un souci de sécurité juridique, l'article 28 abroge également toutes dispositions qui seraient contraires à la loi nouvelle.

Enfin, <u>l'article 29</u> prévoit les traditionnelles dispositions réglementaires d'application, lesquelles seront particulièrement nécessaires pour déterminer les différentes pièces qu'il faudra présenter pour pouvoir bénéficier de l'exonération prévue par l'article 16 ou de la somme prévue par l'article 17.

+ + +

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

#### DISPOSITIF

#### Titre Ier: Dispositions préliminaires

#### Article 1er

Peuvent seules procéder 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 habituelle 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 premier 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. Pour les sociétés anonymes ou les sociétés en commandite par actions, l'autorisation requise est délivrée conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 1895 sur les sociétés anonymes et en commandite par actions, modifiée.

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.

Les associés de nationalité étrangère d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions sont dispensés d'obtenir l'autorisation administrative d'exercer.

## 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 1<sup>er</sup>, 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 est au moins égal à 5 % du prix d'acquisition du bien.

En cas d'acquisitions successives par les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup>, 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 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 premier ;
- 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 ;

- 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 premier ;
- 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 premier 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 premier 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 1<sup>er</sup>, 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 1<sup>er</sup> de la loi ° 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 1<sup>er</sup> 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.

Balthazar SEYDOUX

Hippendi 3

Karen ALIPRENDI-DE CARVALHO



José BADIA

Pierre BARDY

Corinne BERTANI

Brigitte BOCCONE-PAGES

Daniel BOERI

Thomas BREZZO

Michèle DITTLOT



Jean-Charles **EMMERICH** 

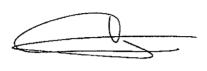


Béatrice FRESKO-ROLFO



Marie-Noëlle GIBELLI

Jean-Louis GRINDA



Marine GRISOUL



Franck JULIEN







Fabrice NOTARI



· Jacques RIT

Christophe ROBINO

Guillaume ROSE

Stéphane VALERI

Pierre VAN KLAVEREN