

# 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

---

Type	Texte législatif
Nature	Loi
Date du texte	12 juillet 2002
Publication	<a href="#">Journal de Monaco du 19 juillet 2002</a> <sup>[1 p.6]</sup>
Thématiques	Limitation légale d'activité professionnelle ; Actes de commerce ; Fonds de commerce ; Pratiques commerciales ; Immeuble à usage commercial

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/loi/2002/07-12-1.252@2023.03.25>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Section I - De l'autorisation administrative d'exercer

### Article 1er

Toute personne physique ou morale qui se livre à titre de profession habituelle à des opérations portant sur les biens d'autrui doit obtenir une autorisation administrative lorsque ces opérations sont relatives à :

- 1° - l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis,
- 2° - l'achat, la vente ou la location gérance de fonds de commerce,
- 3° - l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce.
- 4° - la gestion immobilière, l'administration de biens immobiliers et le syndic d'immeubles en copropriété.

L'autorisation administrative délivrée aux personnes qui exercent l'une des activités visées du chiffre 1° au chiffre 3° porte la mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce ».

Celle délivrée aux personnes qui exercent l'une des activités visées au chiffre 4° porte la mention « Gestion immobilière, administration de biens immobiliers et syndic d'immeubles en copropriété ».

Une même personne physique ou morale peut être titulaire des deux autorisations.

L'exercice des activités susvisées est incompatible avec celui de toute profession réglementée ainsi qu'avec l'exercice, à titre professionnel, de toute activité dont l'objet principal est la fourniture de conseil à des tiers.

### Article 2

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables :

- aux syndics et administrateurs judiciaires pour les opérations qu'ils sont habilités à faire ;
- aux personnes ou à leur conjoint qui, à titre non professionnel, se livrent à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis ;
- aux personnes agissant pour le compte de leur conjoint, de parents en ordre successible ou pour le compte de mineurs ou de majeurs incapables.

### Article 3

L'autorisation prévue à l'article premier est accordée aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :

- 1° - justifier de leur aptitude professionnelle dans les conditions fixées par ordonnance souveraine,
- 2° - justifier du cautionnement d'un établissement bancaire ou financier destiné à garantir le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés selon les modalités fixées par ordonnance souveraine, dans les conditions précisées à la section II.
- 3° - justifier de la souscription d'un contrat d'assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans les conditions fixées à la section III,
- 4° - offrir toutes garanties de moralité professionnelle.

L'autorisation administrative est délivrée aux personnes morales si :

- elles-mêmes satisfont aux conditions prévues aux chiffres 2° et 3° ci-dessus,
- les personnes physiques qui les administrent satisfont aux conditions prévues aux chiffres 1° et 4° ci-dessus.

Les personnes qui assurent la direction de chaque établissement, succursale ou agence doivent également satisfaire aux chiffres 1° et 4° ci-dessus.

### Article 4

Toute personne habilitée par un titulaire de l'autorisation administrative à négocier, à s'entremettre ou à s'engager pour le compte de ce dernier, doit justifier de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation.

L'habilitation ne peut avoir pour effet de décharger le titulaire de l'autorisation de sa responsabilité.

## **Section II - De la garantie financière**

### **Article 5**

Toute personne physique ou morale, qui sollicite la délivrance de l'une des autorisations visées à l'article premier doit justifier 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 6**

Le montant de la garantie est déterminé de manière distincte pour les activités « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » et pour celles de « Gestion immobilière, administration de biens immobiliers et syndic d'immeubles en copropriété ».

### **Article 7**

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

### **Article 8**

La garantie financière s'applique à toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectué à l'occasion d'une opération visée à l'article premier. Elle joue dès lors que la créance est liquide, exigible et certaine, et que la personne garantie est défaillante, sans que le garant puisse opposer au créancier le bénéfice de la discussion.

### **Article 9**

Les sommes dues au titre de la garantie financière ne peuvent être versées par le garant qu'aux créanciers des sommes remises à l'agent immobilier à l'occasion de la réalisation de l'une des opérations visées à l'article premier.

### **Article 9 bis**

Toute cessation de la garantie doit être portée sans délai par le garant, à la connaissance du Ministre d'État et le cas échéant, de l'établissement bancaire qui tient le compte spécial prévu par l'article 17 de la présente loi.

## **Section III - De l'assurance de la responsabilité civile professionnelle**

### **Article 10**

Pour la délivrance de l'une des autorisations visées à l'article premier, le contrat d'assurance doit couvrir, pour chaque établissement, succursale ou agence, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle à raison des activités exercées. Ce contrat doit être souscrit auprès d'un agent général d'assurances ou d'un courtier en assurances agréé pour pratiquer dans la Principauté.

### **Article 11**

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'État par l'entreprise d'assurances ou son représentant dans la Principauté.

## **Section IV - Du mandat et des obligations particulières en cas de réception, détention ou disposition de fonds, effets ou valeurs**

### **Article 12**

À la demande du client, le titulaire de l'autorisation administrative doit établir un mandat par lequel il est habilité à négocier ou à s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article premier. Ce mandat doit être écrit et limité dans le temps.

Même en l'absence d'un mandat, aucun bien, effet, valeur, somme d'argent représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû au titulaire d'une autorisation administrative ou ne peut être accepté par lui, avant qu'une des opérations visées à l'article premier ait été effectivement conclue et constatée dans un même acte constatant l'engagement des parties.

### **Article 13**

Le mandat doit préciser :

- les conditions dans lesquelles le titulaire d'une autorisation administrative est autorisé à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération de gestion ;
- les modalités de reddition de comptes s'il s'agit d'opérations de gestion ;
- les conditions de détermination de la rémunération ainsi que l'indication de la partie qui en a la charge.

Le mandat peut comporter, en termes exprès, une clause d'exclusivité ou une clause pénale ou encore une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire.

### **Article 14**

Sont nulles et de nul effet, les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article premier qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

### **Article 15**

Tous les versements ou remises faits à l'ordre du titulaire de l'autorisation administrative doivent donner lieu à la délivrance d'un reçu.

### **Article 16**

Le titulaire de l'autorisation administrative « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » est assujéti aux dispositions des articles 2 et 19 de la loi n° 1.162 du 7 juillet 1993 relative à la participation des organismes financiers à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

### **Article 17**

Le titulaire de l'autorisation administrative doit ouvrir, à son nom, dans un établissement financier ayant son siège ou sa succursale dans la Principauté, un compte spécial, affecté exclusivement à la réception des versements et remises effectués à l'occasion des opérations visées à l'article premier.

## **Section V - Des dispositions particulières à la gestion immobilière**

### **Article 18**

Le titulaire de l'autorisation administrative « Gestion immobilière, administration de biens immobiliers et syndic d'immeubles en copropriété » peut recevoir des sommes représentant des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux et, plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui.

## **Section VI - Sanctions administratives et pénales**

### **Article 19**

Par décision du Ministre d'État, l'autorisation administrative peut être suspendue ou révoquée dans les cas prévus par l'article 9 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques ou si l'une des conditions exigées à l'article 3 cesse d'être remplie.

La décision visée au précédent alinéa est prise après que le titulaire de l'autorisation administrative ou son représentant ait été entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.

### **Article 20**

Est punie de l'amende prévue au chiffre 4° de l'article 26 du Code pénal, dont le maximum peut être porté jusqu'au montant du profit éventuellement réalisé :

- 1° - toute personne qui, sans autorisation administrative, se livre à des opérations visées à l'article premier, ou continue à exercer ces opérations alors que l'autorisation administrative a été suspendue ou révoquée ;
- 2° - toute personne qui se livre ou qui tente de se livrer à des activités autres que celles qui sont autorisées ou qui excèdent les limites déterminées par l'autorisation ou qui ne sont pas conformes aux conditions mentionnées par l'autorisation ;

- 3° - les personnes physiques qui administrent une personne morale et qui se livrent à des opérations visées à l'article premier, lorsqu'elles ne remplissent pas ou cessent de remplir les conditions prévues aux chiffres 1° et 4° de l'article 3 ;
- 4° - toute personne qui a prêté son nom pour obtenir l'autorisation administrative prévue à l'article premier, ainsi que ceux au profit desquels l'opération de prête-nom est intervenue.

### **Article 21**

Est puni d'un emprisonnement de trois à six mois et de l'amende prévue au chiffre 3° du Code pénal ou de l'une de ces deux peines seulement :

- 1° - toute personne qui, à l'occasion d'opérations visées à l'article premier, a reçu ou détenu à quelque titre que ce soit, des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques ou en aura disposé en violation de l'article 3 ;
- 2° - toute personne qui a mis obstacle à l'exercice de la mission des fonctionnaires chargés du contrôle ;
- 3° - tout dirigeant de société d'assurance ou son représentant dans la Principauté qui méconnaît l'obligation prévue par l'article 11.

### **Article 22**

Est punie des mêmes peines, toute personne qui, sans y avoir été habilitée par le titulaire de l'autorisation administrative, négocie, s'entremet ou prend des engagements pour le compte du titulaire d'une autorisation administrative.

## **Section VII - Dispositions diverses**

### **Article 23**

*Modifié par l'Ordonnance Souveraine n° 9.827 du 15 mars 2023*

Les fonctionnaires et agents habilités de la Direction du Développement économique, commissionnés et assermentés à cet effet, dans les conditions fixées par la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques, contrôlent l'application de la présente loi et des mesures prises pour son exécution.

Dans l'exercice de leurs fonctions, ils doivent être munis de leur commission d'emploi qui fait état de leur prestation de serment.

### **Article 24**

Lorsqu'ils constatent des faits de nature à entraîner des poursuites pénales, les agents établissent un procès-verbal daté et signé qu'ils transmettent au Ministre d'État.

### **Article 25**

Les personnes physiques qui, à la date de la publication de la présente loi étaient admises à exercer l'une des activités visées à l'article premier de la présente loi sont considérées comme justifiant de leur aptitude professionnelle.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux personnes qui assument déjà la direction d'un établissement, d'une succursale ou d'une agence.

### **Article 26**

Les personnes physiques ou morales, les associés en nom et les associés commandités qui bénéficient des dispositions prévues par l'article 25, sont tenus de se conformer, en tant que de besoin, aux dispositions de la présente loi dans les six mois qui suivront la publication de l'ordonnance souveraine fixant les modalités d'application ; il en est de même pour le gérant des sociétés civiles, pour le Président du conseil d'administration ou l'Administrateur délégué et pour les directeurs d'établissements, de succursales ou d'agences.

### **Article 27**

*Voir l'article 18 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991.*

### **Article 28**

Sont et demeurent abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi.

## Notes

## Liens

1. Journal de Monaco du 19 juillet 2002

^ [p.1] <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2002/Journal-7556>