

PROJET DE LOI N°1064 RELATIVE
A L'ENCADREMENT DE L'ACTIVITE DE MARCHAND DE BIENS

TEXTE CONSOLIDE

CHAPITRE I : DEFINITIONS

Article premier
(texte amendé)

Au sens de la présente loi, l'activité de marchand de biens consiste pour des personnes physiques ou morales à réaliser, à titre habituel et pour leur propre compte, des opérations d'achat de biens immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts sociales de sociétés civiles ~~immobilières~~ visées à l'article 13 bis, chiffre 7°, de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 portant aménagement des droits d'enregistrement et d'hypothèques, modifiée, en vue de les revendre.

Les personnes remplissant les critères prévus à l'alinéa précédent sont qualifiées de marchands de biens, sous réserve des dispositions de l'article 2.

Pour l'application de la présente loi, les lotisseurs, à savoir les personnes qui acquièrent des biens immeubles en vue de les aménager et de les diviser en lots ou de les réunir dans le but de les revendre, sont assimilés aux marchands de biens.

CHAPITRE II : DES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITE

Section 1 : de la déclaration et de l'autorisation d'exercer

Article 2

L'activité de marchand de biens est subordonnée, selon le cas :

- au dépôt d'une déclaration ou à la délivrance d'une autorisation administrative d'exercer, dans les conditions prévues par la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques, modifiée, ou ;
- à la délivrance d'une autorisation administrative sur le fondement de l'Ordonnance du 5 mars 1895 sur les sociétés anonymes et en commandite par actions, modifiée.

La déclaration ou l'autorisation mentionnée au précédent alinéa porte la mention « *Marchand de biens* ».

Article 3
(texte amendé)

~~La délivrance de l'autorisation administrative prévue à l'article 2 est subordonnée, pour les personnes physiques et les personnes visées à l'article 4 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée, à la justification de leur résidence effective en Principauté.~~

La délivrance de l'autorisation administrative prévue à l'article 2 est subordonnée, pour les personnes physiques exerçant en nom personnel et les gérants de société à responsabilité limitée, à la justification de leur résidence effective à Monaco.

La délivrance de l'autorisation administrative prévue à l'article 2 est subordonnée, pour les personnes morales, à la détention directe ou indirecte d'au moins 75 % de leur capital social par des personnes physiques de nationalité monégasque, ou qui justifient, si elles sont de nationalité étrangère, de leur résidence effective à Monaco.

~~Article 4~~
(amendement de suppression)

~~Outre la satisfaction des conditions prévues par la présente loi, celles prévues par la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée ou celles prévues par l'Ordonnance du 5 mars 1895, modifiée, précitée, l'autorisation administrative prévue à l'article 2 ne peut être délivrée que si, au moment de la demande d'autorisation, le nombre de marchand de biens n'est pas suffisant pour répondre aux besoins de la Principauté.~~

Section 2 : de la garantie financière

Article 54
(texte amendé)

Toute personne physique ou morale, qui procède à la déclaration d'exercer ou qui sollicite l'autorisation administrative prévues à l'article 2, doit justifier de l'obtention d'une garantie financière affectée au paiement de tout ou partie du droit d'enregistrement prévu à l'article ~~13-11~~, en cas de défaillance.

La garantie financière visée à l'alinéa précédent doit être obtenue auprès d'une banque ou d'un établissement financier habilité à donner caution et ayant son siège ou sa succursale dans la Principauté.

Article 65
(texte amendé)

La garantie financière prévue à l'article précédent doit être prise sous la forme d'une garantie à première demande à l'égard du Trésor ~~du Prince~~.

Cette garantie résulte d'un engagement écrit par lequel le garant s'oblige, en considération d'une obligation ayant pour origine les opérations visées à l'article premier, à verser une certaine somme, à première demande, au Trésor ~~du Prince~~. 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 Trésor ~~du Prince~~ et ne peut opposer aucune exception tenant à l'obligation garantie.

Article 76

L'auteur de la déclaration ou le titulaire de l'autorisation prévues à l'article 2 doit disposer de la garantie financière selon les conditions prévues par la présente section.

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

Article 87 (texte amendé)

Les modalités relatives à la garantie financière prévue à l'article ~~54~~ et son montant minimal sont fixés par ordonnance souveraine.

Section 3 : de l'assurance de la responsabilité civile professionnelle

Article 98

Toute personne physique ou morale, qui procède à la déclaration d'exercer ou qui sollicite l'autorisation administrative prévues à l'article 2, doit justifier de la souscription d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle à raison de l'activité exercée.

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 ~~109~~

L'auteur de la déclaration ou le titulaire de l'autorisation prévues à l'article 2 doit disposer en permanence d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle à raison de l'activité exercée selon les conditions prévues par la présente section.

Toute suspension de garanties, 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 et par le marchand de biens, titulaire dudit contrat.

Article ~~110~~ (texte amendé)

Les modalités relatives au contrat d'assurance prévu à l'article ~~98~~ sont fixées par ordonnance souveraine.

CHAPITRE III : DES DROITS D'ENREGISTREMENT EN MATIERE DE MUTATION A TITRE ONEREUX

Article ~~4211~~ (texte amendé)

L'enregistrement des actes constatant les opérations visées à l'article premier qui ne sont pas soumises de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée, réalisées par les marchands de biens qui satisfont aux conditions de déclaration ou d'autorisation visées à l'article 2, bénéficie d'une exonération de moitié des droits d'enregistrement applicables, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- 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 prévues par l'article 8 de la loi n° 474 du 4 mars 1948 portant réforme en matière de droit d'enregistrement et de timbre, modifiée ;
- 2°) qu'ils souscrivent à la Direction des Services Fiscaux, dans les quinze jours à compter de leur inscription au Répertoire du Commerce et de l'Industrie, une déclaration conforme au modèle fourni par l'Administration ;
- 3°) qu'ils fassent connaître dans l'acte d'acquisition leur intention de revendre dans le délai de trois ans, **lequel peut être prorogé d'un an sur demande auprès de l'autorité compétente** ;
- 4°) qu'ils s'engagent, dans l'acte d'acquisition, à **justifier, lors de la revente et dans les conditions précisées par ordonnance souveraine, de la conformité du bien aux normes en vigueur, notamment électriques et énergétiques.** ~~la réalisation de travaux, en ce compris les frais accessoires dans les conditions précisées par ordonnance souveraine, et dont le montant total acquitté, toutes taxes comprises, est au moins égal à 5 % du prix d'acquisition du bien. Ces travaux doivent être réalisés par des entreprises domiciliées en Principauté.~~

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

~~Toutefois, le délai prévu au chiffre 3°) peut être prorogé d'un an, par l'autorité compétente, en cas de réalisation de travaux, en ce compris les frais accessoires, d'un montant total acquitté, toutes taxes comprises, supérieur au double de celui prévu au chiffre 4°) du premier alinéa du présent article.~~

A défaut de revente dans le délai visé au chiffre 3°) du premier alinéa, ou à défaut de conformité du bien aux normes visées au chiffre 4°) du premier alinéa, les marchands de biens sont tenus de s'acquitter de la différence entre le droit d'enregistrement visé au premier alinéa et celui dont ils sont redevables, en vertu des articles 12, 13 bis et 16 de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 portant aménagement des droits d'enregistrement et d'hypothèques, modifiée, outre l'intérêt de retard y afférent calculé au taux de l'intérêt légal, ainsi qu'un droit supplémentaire de 5 %.

Ces droits et intérêts de retard doivent être versés dans le mois suivant l'expiration du délai visé au chiffre 3°) du premier alinéa.

CHAPITRE IV : SANCTIONS

Section 1 : Sanctions administratives

Article 13

(amendement de suppression)

~~En cas de manquement à l'une des obligations visées aux chiffres 3°) et 4°) du premier alinéa de l'article 12, les marchands de biens acquittent le complément du droit d'enregistrement dont ils ont été exonérés au moment de l'acquisition.~~

~~En complément du droit d'enregistrement, les marchands de biens s'acquittent de l'intérêt de retard y afférent calculé au taux de l'intérêt légal, ainsi qu'un droit supplémentaire de 6%.~~

~~Ces droits et intérêts de retard doivent être versés dans le mois suivant l'expiration du délai visé au chiffre 3°) du premier alinéa de l'article 12, ou le cas échéant, dans le mois suivant l'expiration du délai de prorogation visé au dernier alinéa de l'article 12.~~

Article 12

Le contrôle de l'application de la présente loi et ses textes d'application est exercé dans les conditions fixées par la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée, ou 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.

Par décision du Ministre d'Etat, la déclaration d'exercer visée à l'article 2 peut faire l'objet d'une suspension ou être privée d'effets et l'autorisation visée audit article peut être suspendue ou révoquée, dans les conditions prévues par la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée, ou par la loi n° 767 du 8 juillet 1964, modifiée, précitée, ou si l'une des conditions d'exercice prévues au chapitre II de la présente loi cesse d'être remplie.

Par dérogation à la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée, et à la loi n° 767 du 8 juillet 1964, modifiée, précitée, la déclaration visée à l'article 2 peut faire l'objet d'une suspension ou être privée d'effets et l'autorisation visée audit article peut être suspendue ou révoquée, lorsque l'auteur de la déclaration ou le titulaire de l'autorisation est resté, sans motif légitime, plus de trois ans, sans réaliser une des opérations prévues à l'article premier.

Section 2 : Sanctions pénales

Article 13

(texte amendé)

Le fait, pour toute personne, de se livrer aux opérations définies à l'article premier sans avoir procédé à la déclaration d'exercer ou sans avoir obtenu l'autorisation administrative prévues à l'article 2, est puni de l'amende prévue au chiffre 4^e de l'article 26 du Code pénal.

~~Est puni~~ **Sont punis** de la même peine **toute personne qui a prêté son nom pour procéder à la déclaration d'exercer ou obtenir l'autorisation administrative prévue à l'article 2, ainsi que ceux au profit desquels l'opération de prête-nom est intervenue.**

- ~~le fait de prêter son nom pour procéder à la déclaration d'exercer ou obtenir l'autorisation administrative prévues à l'article 2;~~
- ~~le fait de recourir à un prête-nom pour procéder à la déclaration d'exercer ou obtenir l'autorisation administrative prévues à l'article 2.~~

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

Article 14

Est puni des peines prévues à l'article précédent le fait, pour toute personne, de continuer de se livrer aux opérations définies à l'article premier après que la déclaration d'exercer ait été suspendue ou privée d'effets, ou que l'autorisation administrative, prévues à l'article 2, ait été suspendue ou révoquée.

Article 15

(amendement d'ajout)

Est puni de l'amende prévue au chiffre 4 de l'article 26 du Code pénal, l'entreprise d'assurance ou son représentant dans la Principauté ou le marchand de biens qui méconnaît l'obligation prévue par l'article 9.

Article 16

(amendement d'ajout)

Quiconque met ou tente de mettre obstacle aux contrôles exercés en vertu des articles 18 à 20 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, est puni d'un emprisonnement de un mois à six mois et de l'amende prévue au chiffre 2 de l'article 26 du Code pénal ou de l'une de ces deux peines seulement.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 17

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

Article 18
(texte amendé)

Toute personne qui, au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, exerce une activité de marchand de biens au sens de l'article premier, sur le fondement d'une déclaration ou d'une autorisation administrative, conformément aux dispositions de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée, ou sur le fondement de l'Ordonnance du 5 mars 1895, modifiée, ~~précitée~~, doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles ~~5 à 144~~ **à 10**, dans le délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

A défaut, et à l'expiration de ce délai, les dispositions de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée, ou celles de la loi n° 767 du 8 juillet 1964, modifiée, précitée, sont applicables.

Article 19
(texte amendé)

Les dispositions relatives aux droits d'enregistrement prévues ~~aux articles 12 et 13~~ **à l'article 11** s'appliquent à toutes les acquisitions réalisées par les marchands de biens à compter ~~de la date d'entrée en vigueur de la présente loi~~ **du 1^{er} septembre 2024**.

Article 20
(texte amendé)

A compter de l'entrée en vigueur des dispositions relatives aux droits d'enregistrement prévues à l'article 11, sont abrogés l'article premier de la 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, modifiée, ainsi que toutes dispositions contraires à la présente loi, **sont abrogés**.

Article 21

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