

ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ À MONACO



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

JUNE. 2017

La Principauté de Monaco est une cité-état et un micro-état souverain, situé sur la Côte d'Azur en Europe Occidentale.

POPULATION

Données démographiques

La population de Monaco s'élève au total à 38 400 habitants en 2015. La population de Monaco est atypique en ce que les nationaux (monégasques) sont une minorité dans leur propre pays : le plus grand groupe est celui des ressortissants français (28,2 %), suivi des monégasques (21,5 %), des italiens (18,6 %), des britanniques (7,5 %), des belges (2,7 %), des allemands (2,5 %), des suisses (2,5 %) et des américains (1 %). Les citoyens de Monaco, qu'ils soient nés dans le pays ou naturalisés, sont appelés les Monégasques.

Langues

La langue officielle de Monaco est le français, bien que l'italien soit parlé par l'importante communauté de la principauté venant d'Italie. L'anglais est utilisé par les résidents américains, britanniques, canadiens et irlandais.

VIVRE À MONACO

La Principauté de Monaco a une superficie de 2,02 km² (0,78 milles carrés) et une population estimée à seulement 38 400 habitants. Elle détient le record de la nation la plus peuplée au monde, ce qui est reflété dans les prix de l'immobilier. L'espérance de vie à Monaco est supérieure à 89 ans et la première au monde. La principauté n'est pas seulement prospère, elle est extraordinairement sûre. Elle a la plus grande force de police au monde par mètre carré et un système de surveillance vidéo 24/24h et 7/7j est en place, lequel couvre toute la superficie de la Principauté. La Principauté détient également la course de Formule Un la plus célèbre et mythique du monde : le Grand Prix de Monaco, elle accueille le Championnat européen de Poker, le Rallye de Monte Carlo, le Monaco Yacht Show, le Rolex Masters Tennis, et bien d'autres fameuses expositions.

Climat

Monaco a un climat méditerranéen aux étés chauds, lequel est influencé par le climat océanique et le climat subtropical humide. Par conséquent, il a des étés chauds et secs et des hivers doux et pluvieux. Des épisodes frais et pluvieux peuvent se produire durant l'été sec dont la durée moyenne est également plus courte. Les après-midi ensoleillés sont rarement chaudes (en effet, les températures > 30 °C ou 86 °F sont rares) vu que l'atmosphère est tempérée en raison des brises marines constantes. D'autre part, les nuits sont très douces, en raison de la température relativement élevée de la mer en été. En général, les températures ne descendent pas en dessous de 20 °C (68 °F) durant cette saison. En hiver, le verglas et les chutes de neige sont extrêmement rares et se produisent en général une ou deux fois tous les dix ans.

Déplacements

Il n'y a pas d'aéroport à Monaco. L'aéroport international de Nice est l'accès principal pour Monaco. Cet aéroport moderne et efficace se trouve à 30 km (19 miles) à l'ouest de Monaco. Aucune formalité n'est requise pour franchir la frontière entre la France et la Principauté de Monaco. Cannes et Nice sont respectivement à 50 km (31 miles) et 18 km (11 miles) à l'ouest de Monaco. La frontière France/Italie et Menton sont respectivement à 12 km (7 miles) et 9 km (6 miles) à l'est de Monaco.

Quelques statistiques concernant la saison estivale 2016 :

- 143 compagnies aériennes régulières
- 108 destinations desservies dans 38 pays
- 62 compagnies aériennes desservent l'aéroport
- 1350 fréquences hebdomadaires

Quelques statistiques concernant la saison hivernale 2015 :

- 65 destinations desservies dans 26 pays
- 38 compagnies aériennes régulières

Style de vie et Santé

Monaco organise des événements durant toute l'année. Tout est fait pour vous permettre de sortir de jour comme de nuit, par exemple les activités sportives extérieures telles que le tennis et le golf. Les plaisirs du shopping avec plus de 100 magasins, parmi les marques les plus luxueuses du monde, de nombreux musées, sites d'intérêt et activités touristiques. Il s'agit également d'un lieu célébrant la gastronomie avec plus de 150 restaurants de types différents tels que Cipriani, Nobu ou des restaurants étoilés au Guide Michelin tels que le « Louis XV » (Alain Ducasse) ou « Joël Robuchon Monte-Carlo » dans la Métropole. Pour les sorties nocturnes : casinos, cinémas, bars et boîtes de nuit, et pour les « amateurs d'art » l'opéra et le théâtre.

MISE À JOUR CONCERNANT LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015/2016

Le marché immobilier de Monaco a noté la plus forte augmentation de l'activité en 2015 dans le secteur du neuf. L'année a été marquée par un nombre record de nouvelles unités résidentielles mises en vente, avec trois développements immobiliers : le Méridien, Tour Odéon et Petite Afrique.

Depuis 2010, l'économie et le marché immobilier dans la Principauté ont une tendance à la hausse et le nombre de résidents augmente également depuis plusieurs années.

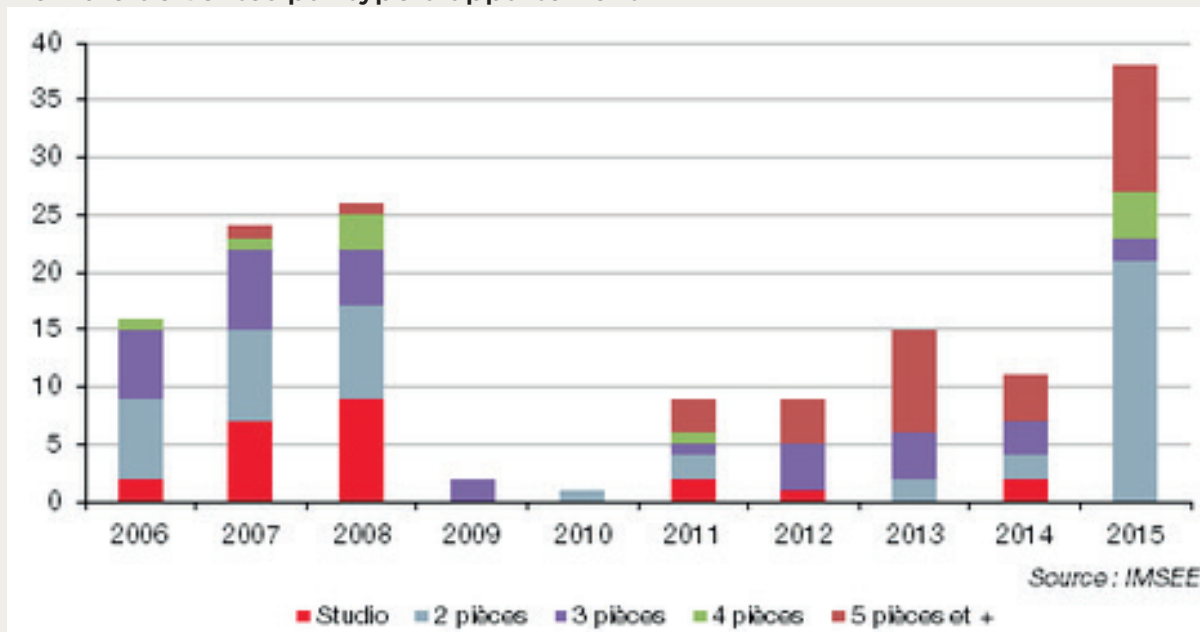
VENTES DE NOUVEAUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN 2015

Ventes de nouveaux projets de développement :

- 453 700 000 €
- 38 appartements

195 nouveaux appartements ont été achevés au total en 2015, faisant de cette année la meilleure depuis plus de dix ans. En conséquence, le secteur du neuf a obtenu la vente de 38 appartements, plus que durant les périodes 2012-2014 ou 2008-2011.

Nombre de ventes par type d'appartement



Contrairement aux années précédentes, le marché a été dominé par deux types d'appartements :

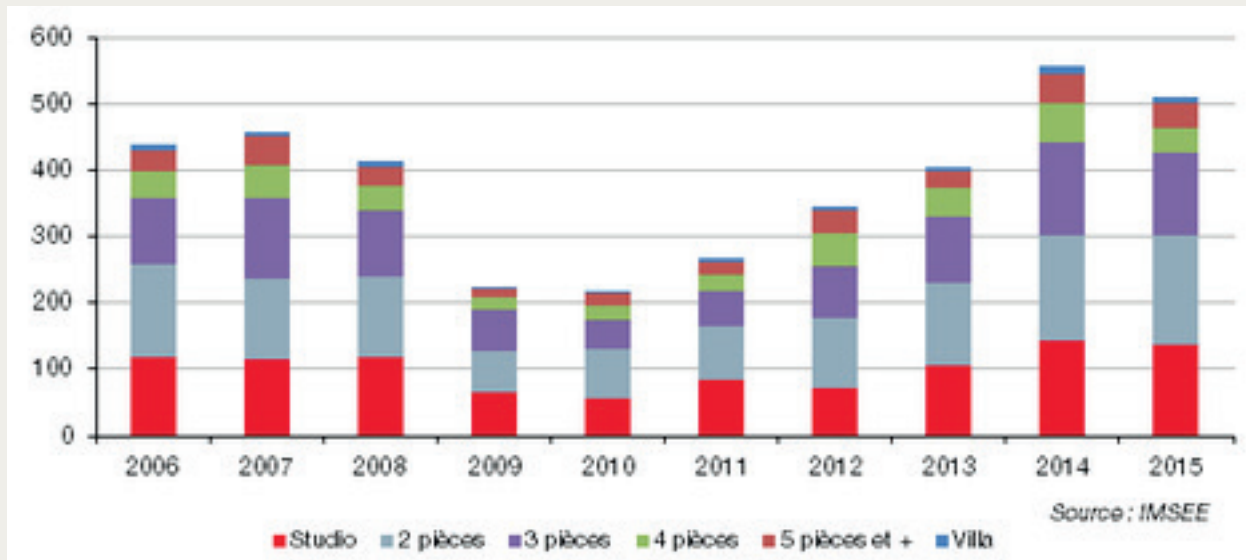
- Appartements avec une chambre : 21 ventes soit 55 % de toutes les transactions ;
- Appartements avec quatre chambres ou plus : 11 ventes soit 29% de toutes les transactions ;

Reventes immobilières :

- 1 793 000 000 €
- 509 appartements

Concernant la revente d'appartements, 2015 a vu un léger déclin par rapport à l'exceptionnelle performance notée en 2014. Les niveaux de chacun de ces indicateurs demeurent néanmoins élevés, même s'ils sont légèrement inférieurs à ceux de l'année précédente.

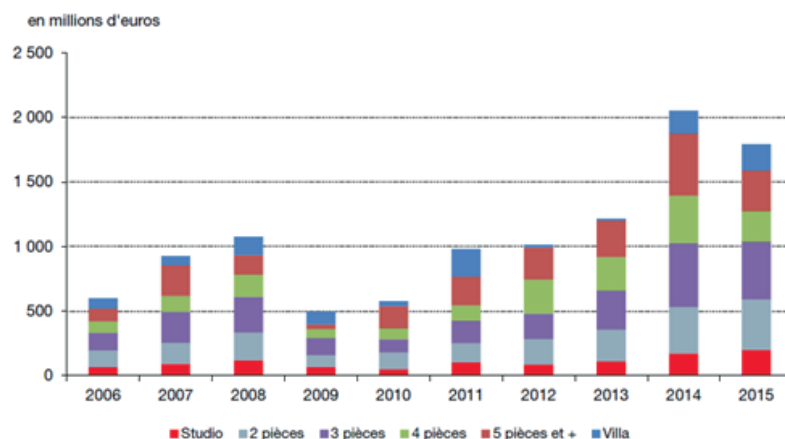
Nombre de reventes par type d'appartement



Quasiment 60 % des ventes concernaient de petits appartements (studios et appartement avec une chambre). Ce chiffre atteint 84 % si on inclut les appartements avec deux chambres.

Montant des reventes par type d'appartement (en millions €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2014/2015	Poids 2015
Studio	65,1	90,7	119,7	66,5	48,6	100,6	84,0	109,6	171,8	200,5	16,6%	11,2%
2 pièces	130,3	161,8	213,3	89,5	131,0	149,7	200,6	244,8	360,9	391,0	8,4%	21,8%
3 pièces	137,3	242,2	275,3	135,1	101,4	174,3	194,8	304,5	493,3	447,0	-9,4%	24,9%
4 pièces	86,7	122,6	174,8	69,9	84,6	119,5	262,5	260,0	366,3	237,1	-35,3%	13,2%
5 pièces et +	99,0	236,6	148,5	35,4	171,5	223,6	250,8	279,6	481,7	311,8	-35,3%	17,4%
Villa	79,4	71,2	144,1	99,5	38,8	212,9	20,6	17,5	178,7	205,6	15,0%	11,5%
Total	597,9	925,0	1 075,7	495,8	575,9	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	-12,7%	100%



QUARTIERS DE MONACO

Le Carré d'Or et Monte-Carlo accueillent la Place du Casino, de fameux hôtels, des boutiques de luxe et bâtiments imposants tels que Park Palace, le Mirabeau, le Monte Carlo Star et même le Métropole et son centre commercial.

Saint Roman se trouve dans la partie ouest de Monaco et est limitrophe avec la banlieue française de Roquebrune Cap Martin. Il accueille plusieurs immeubles incluant le Monte Carlo Sun, le Parc Saint Roman, la Tour de l'Annonciade et la toute nouvelle Tour Odeon.

Larvotto est le quartier de carte postale de Monaco avec ses propriétés en bord de mer et leur accès direct aux plages, à Jimmy'z, le Grimaldi Forum, et ses restaurants et bars en bord de mer. Vous y trouverez, entre autres, le 21 Princesse Grace, le Houston Palace, le Bahia, le Columbia ou légèrement plus éloigné du bord de mer, le Florestan..

La Condamine and the Port vous offrent tout le charme ancien d'un quartier commerçant avec la Rue Grimaldi et ses magasins, la zone piétonne Rue Princesse Caroline et les quais au port avec de nombreux bars et restaurants. Certains bâtiments tels que le Palais Heracles, l'Ermanno Palace et le Shangri-La vous permettent d'avoir une vue exceptionnelle du Grand Prix de Monaco.

La Vieille Ville de Monaco ou Le Rocher inclut la vieille ville médiévale avec le Palais du Prince, le Gouvernement, la Cathédrale et le Musée Océanographique. Les appartements sont ici distinctifs et pleins d'histoire, avec des vues exceptionnelles.

Le quartier Fontvieille a été partiellement gagné sur la mer. Il accueille le Stade sportif Louis II, l'héliport, le centre commercial, l'industrie et a sa propre marina. À Fontvieille, quelques magnifiques bâtiments et leurs luxueux services vous attendent : Seaside Plaza, Terrasses du Port et Eden Star.

Le Jardin Exotique surplombe la Principauté. Il s'agit du quartier qui inclut les jardins exotiques et leurs plantes, mais également l'Hôpital Princesse Grace et la zone commerciale Moneghetti. De magnifiques bâtiments tels que Les Ligures, Patio Palace et Harbour Light Palace offrent une vue panoramique sur Monaco et la mer.

COMMENT ACHETER À MONACO

Acquérir une propriété à Monaco est plutôt simple. Aucune restriction ne s'applique aux étrangers. Vous devrez faire appel à un notaire afin de vous assurer que les termes du contrat soient exactes et conformes à la loi. La vente peut être conclue rapidement, entre 1 et 2 mois.

L'offre et la négociation

Une offre écrite : Une négociation dans la Principauté démarre avec une offre d'acquisition écrite. L'agent immobilier ne transmet pas les offres orales. Seules des circonstances exceptionnelles peuvent justifier un tel usage.

Une offre détaillée : L'offre écrite présente l'acquéreur, avec les détails et la description des biens concernés, le prix offert et les conditions et le délai d'acquisition. Dans la Principauté de Monaco, l'acquéreur doit également payer une commission à l'agent. Cette commission s'élève à 3 % du prix de vente + TVA (sur les 3 %).

Offre accompagnée d'un dépôt : L'offre écrite de l'acquéreur doit être confirmée par un dépôt, lequel sera recouvré par le notaire une fois l'offre acceptée. Ce dépôt est utilisé pour démontrer le caractère sérieux de l'offre au vendeur. S'élevant à 10 % du prix de vente dans la plupart des cas, le dépôt varie en fonction de la situation. À Monaco, celui-ci est généralement réalisé avec un seul chèque d'une banque de la Principauté de Monaco ou par virement bancaire lors de l'acceptation de l'offre.

Offre ayant une valeur légale : L'offre d'acquisition est un document ayant une réelle valeur légale à Monaco. Lorsque celle-ci est acceptée et accompagnée d'un chèque de dépôt, l'offre acceptée est un engagement ferme des deux parties. Si l'acquéreur venait à se retirer de la transaction après que le vendeur ait accepté la vente, le chèque de dépôt serait conservé par le vendeur. D'autre part, face à un vendeur défaillant, le dépôt est restitué et le notaire contraint le vendeur à payer une compensation du même montant. Dans un tel cas, une procédure contraignant le vendeur à réaliser la vente réelle peut être considérée.

Un compromis : Les parties peuvent, à leur discrétion, décider de signer un compromis de vente. Plus détaillé qu'une simple offre et préparant à l'acte authentique, il peut renforcer les intentions respectives des deux parties tout en les protégeant par un notaire.

Responsabilité du Notaire et Acte

Le notaire est un fonctionnaire agissant pour le compte de l'État. L'acte, de par sa forme, confirme le contenu de la vente et l'accord entre les parties avec une force exécutoire. Cet acte a la même force qu'un jugement final. Il fixe la propriété à une certaine date et protège vos intérêts sans problème.

Frais relatifs à l'acquisition d'une propriété à Monaco

Agents immobiliers : 3 % + TVA du prix d'acquisition devant être payé par l'acquéreur.

Frais de notaire : Environ 6 % de la valeur de la propriété, en fonction de la structure de propriété de la transaction (inclut les frais d'inscription, droits de timbre et frais juridiques).

SYSTÈME FISCAL

L'impôt sur le revenu a été aboli en 1869. Tous les étrangers (à l'exception des français) qui résident officiellement à Monaco et les personnes ayant la nationalité monégasque peuvent bénéficier de ce régime d'impôt sur le revenu personnel à zéro.

UN SYSTÈME FISCAL SPÉCIFIQUE

L'élément principal du système fiscal de Monaco est l'absence totale d'imposition directe.

Personnes physiques

Les personnes résidant à Monaco (à l'exception des ressortissants français) ne paient pas d'impôt sur le revenu, sur les plus-values ou sur le capital. Pour les ressortissants français, deux catégories distinctes existent :

- Les ressortissants français qui peuvent prouver qu'ils résident à Monaco depuis au moins 5 ans avant le 31 octobre 1962 sont soumis au même système que les autres nationalités.
- Les autres résidents français sont soumis à l'impôt sur le revenu français recouvré par l'administration française.

Montant des droits de succession

Les actifs se trouvant à Monaco sont soumis aux droits de succession suivants :

- descendants directs : 0 %
- entre frères et sœurs : 8 %
- entre oncles et neveux : 10 %
- entre membres de la famille : 13 %
- entre personnes non apparentées : 16 %

Imposition des entreprises

Il n'existe pas d'impôt direct sur les sociétés à l'exception de l'impôt sur les bénéfices des sociétés gagnant plus de 25 % de leur chiffre d'affaires hors de la Principauté et des sociétés dont les activités consistent à gagner des revenus de brevets ou droits de propriété littéraire ou artistique, lesquelles sont soumises à un impôt de 33,33 % sur les bénéfices.

ÊTRE UN RÉSIDENT DE MONACO

PRINCIPE ET CONDITIONS

Principe

Toute personne âgée au moins de 16 ans et qui souhaite résider à Monaco durant plus de trois mois au cours d'une année, ou s'installe dans la Principauté, doit demander un permis de résidence aux autorités monégasques.

Une fois une demande de permis de résidence soumise, une carte « temporaire » d'une validité d'un an peut être délivrée.

Conditions

Les exigences applicables pour les étrangers qui s'installent à Monaco varient en fonction de la nationalité du demandeur.

Dans tous les cas, vous devez pouvoir prouver que vous avez :

Un logement à Monaco étant suffisamment grand pour accueillir les personnes qui doivent s'installer, en :

- Étant propriétaire d'une maison ou d'un appartement ; ou
- Louant une maison ou un appartement ; ou
- Étant le directeur ou détenteur de parts d'une société qui détient une maison ou un appartement ; ou
- Restant avec un parent proche, votre conjoint, ou la personne avec qui vous vivez en tant que couple.

Ressources financières suffisantes, au moyen de ce qui suit :

- un salaire ; ou
- un revenu professionnel (activité commerciale indépendante ou via une société) ; ou
- des économies suffisantes (la suffisance de la somme dépend de l'établissement bancaire à Monaco qui fournit la référence) ; ou
- prise en charge par un parent proche, votre conjoint, ou la personne avec qui vous vivez en tant que couple

Bonne conduite : dont la preuve sera attestée par la fourniture d'une copie de l'extrait de casier judiciaire du pays ou des deux derniers pays dans lesquels vous avez résidé au cours des cinq années préalables à votre arrivée à Monaco.

Procédure de demande

Si vous n'êtes pas un ressortissant de l'UE, vous devrez d'abord demander à la France un visa à long terme de Type D. Après avoir obtenu le visa, vous pouvez ensuite passer à l'étape suivante, étant la demande d'un permis de résidence. Monaco n'a pas signé la Convention de Schengen (accord prévoyant l'absence de contrôle des frontières internes et une politique de visa commun entre les états signataires). Toutefois, Monaco a conclu deux accords bilatéraux avec la France et son territoire se trouve à l'intérieur des frontières externes de l'espace Schengen.

En pratique, ceci signifie que les ressortissants de l'UE et les monégasques peuvent se déplacer librement sans visa au sein de tout l'espace Schengen, incluant Monaco. Par conséquent, les européens peuvent démarrer immédiatement la procédure de demande d'un permis de résidence et omettre la procédure de demande de visa s'appliquant aux non européens.

Comment demeurer résident de Monaco

Vous avez obtenu votre permis de résidence temporaire qui est valide un an. Vous devez renouveler ce permis de résidence temporaire chaque année durant les trois premières années de votre résidence (vous devez donc le renouveler deux fois). À l'issue des trois premières années, vous pouvez demander un permis de résidence ordinaire valide trois ans. Ce permis de résidence ordinaire doit être renouvelé à l'issue de la période de trois ans (une autre période de trois ans démarrant). Durant ces neuf années de résidence, vous devrez passer, chaque année, au moins trois mois de votre temps à Monaco. Après les dix premières années de résidence, vous pouvez ensuite demander une carte de résidence privilégiée valide durant dix ans. Le permis de résidence privilégiée concède au détenteur du permis le droit de demander la citoyenneté (à savoir, le droit de demander la nationalité monégasque) et le détenteur du permis de résidence privilégiée doit passer au moins six mois et un jour à Monaco chaque année.

Pour renouveler le permis de résidence, les documents suivants sont nécessaires : un formulaire de demande rempli, une copie du bail ou du titre de propriété, une copie des deux dernières factures d'électricité, et une lettre de la banque prouvant des revenus suffisants ou un certificat de travail, ou un extrait du Registre du Commerce (en fonction de la méthode choisie pour demander le permis de résidence).

APERÇU ÉCONOMIQUE

En tenant compte de la petite taille du pays et de l'absence de ressources naturelles, il n'est pas surprenant que bon nombre des personnes qui travaillent à Monaco soient employées dans des secteurs clés tels que le tourisme, la finance et l'assurance, tout comme la recherche et l'industrie de technologie légère et de pointe.

PRODUIT NATIONAL BRUT

Le PNB de Monaco était de 5,32 milliards d'euros en 2014, contre 4,94 milliards en 2013.

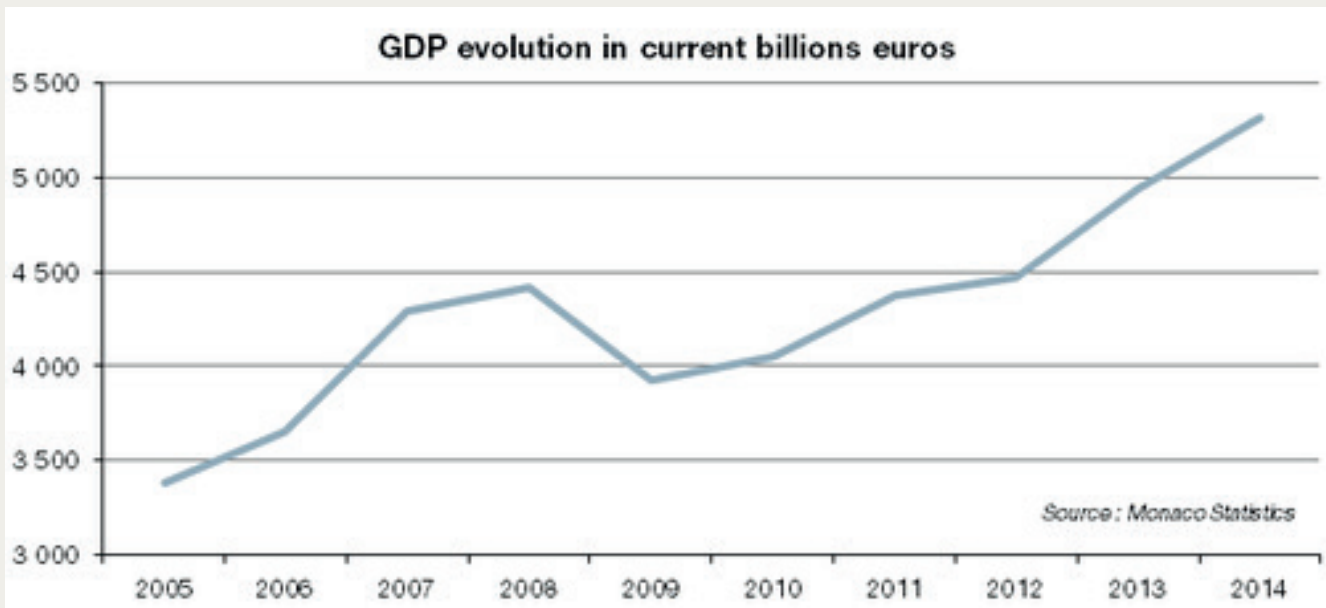
Ajusté en fonction de l'inflation, le PNB a enregistré une hausse de 7,2 % par volume.

Indicateurs du PNB :

- 5,32 milliards d'euros courants

- +7,2 %

Après la récession de 2009, le PNB continue à augmenter et a, pour la première fois, franchi le seuil de 5 milliards d'euros, atteignant 5,32 milliards d'euros



Tous les éléments du PNB, à l'exception des subventions, ont contribué positivement au résultat. Comme en 2013, l'excédent brut d'exploitation des sociétés a enregistré la plus forte croissance. En 2009, il a subi un recul, résultat de la crise financière internationale, et n'est revenu à son niveau antérieur à la crise qu'en 2013. Il a fortement augmenté au cours des deux dernières années (+15 % en 2013 et +9 % en 2014), prouvant que les sociétés avaient définitivement surmonté cette épisode.

PERMIS DE TRAVAIL À MONACO

Si vous envisagez de travailler à Monaco, vous devrez obtenir au préalable un permis de travail. De même, votre (futur) employeur doit demander un permis de recrutement d'employés étrangers.

Pour demander votre permis, vous devez soit :

- avoir une carte de résidence monégasque valide, soit
- une carte d'identité française ou un document de résidence français valide si vous venez de France.

Si vous ne vivez ni en France ni à Monaco, votre employeur et vous devez régler la question de votre visa et statut de résident au préalable, c'est-à-dire, obtenir l'autorisation d'employer un étranger, établir le contrat de travail, et utiliser le contrat pour obtenir votre visa, et ainsi de suite. Ceci peut également inclure une visite médicale.

Ce n'est qu'une fois que votre statut de résident sera réglé que vous pourrez demander un permis de travail auprès du Bureau du Travail.

CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ

Principe

Constituer une société ou reprendre une société existante est difficile et requiert une préparation minutieuse et l'aide de conseillers avisés.

Le département entreprises du Service Public du Gouvernement du Prince offre une assistance et des conseils aux personnes qui constituent ou reprennent des entreprises, afin de les aider à réussir.

Premièrement, les entrepreneurs doivent connaître la règle fondamentale régissant l'établissement d'une entreprise à Monaco - le fait qu'une licence doit être obtenue avant d'initier les activités commerciales.

Autorisation d'exercer

Pour exercer une activité à Monaco, que ce soit dans le commerce, l'industrie, l'artisanat ou en tant que profession libérale, en tant qu'entreprise individuelle ou société, les personnes n'ayant pas la nationalité monégasque doivent obtenir une autorisation d'exercer délivrée par le Ministère d'État.

Cette autorisation est délivrée sur la base des 3 conditions suivantes :

a) Réputation professionnelle

La réputation professionnelle est évaluée en fonction de toute condamnation criminelle ou judiciaire de l'entrepreneur et après une enquête officielle.

b) Qualifications professionnelles

Les qualifications professionnelles doivent être obtenues au nom de l'entrepreneur. Certaines activités sont soumises à certaines conditions spécifiques d'exercice (certificats, nationalité, garanties, etc.).

c) Création d'une activité professionnelle stable

L'autorisation est uniquement délivrée si la structure opérationnelle est appropriée à la nature et à la taille de l'activité.

Le site internet des services publics donne un premier aperçu des différentes formes juridiques des sociétés et des professions réglementées à Monaco. Pour obtenir de plus amples informations et de l'aide concernant la constitution d'une entreprise au niveau local, nous vous recommandons de contacter le Monaco Welcome & Business Office.



JOHN TAYLOR

LUXURY REAL ESTATE SINCE 1864

LES PLUS BELLES TRANSACTIONS
PORTENT TOUJOURS LA MÊME SIGNATURE



JOHN TAYLOR MONACO
20 boulevard des Moulins
98000 Monaco
+377 93 50 30 70
Monaco@john-taylor.com