

# CONVENTION D'OCCUPATION

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

ER./nf.-

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ  
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de Monaco représenté par Madame Aurélie PERI, Administrateur des Domaines, en ses bureaux, 5, promenade Honoré II, Hall A, à Monaco.

Agissant en sadite qualité avec l'autorisation de Son Excellence Monsieur le Ministre d'Etat et de Monsieur le Conseiller de Gouvernement-Ministre des Finances et de l'Economie, lesquels viseront le présent acte conformément aux prescriptions de l'Ordonnance du dix-neuf mars mil neuf cent six, modifiée.

L'Etat de Monaco et son représentant ci-après indistinctement dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable « l'Etat ».

**- D'UNE PART -**

Et :

Et :

++++

Représentée par :

+++

+++ ci-après indistinctement désignés dans le corps de l'acte sous le vocable « LE BENEFICIAIRE ».

**- D'AUTRE PART -**

PREALABLEMENT A LA CONVENTION, OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- **EXPOSE** -

La présente convention intervient suite à l'appel à candidature qui est paru au Journal Officiel de Monaco, les vendredis 31 janvier et 7 février 2025.

Le BENEFICIAIRE aux présentes est le candidat qui a été retenu par la Commission d'attribution des locaux Domaniaux.

Par ailleurs, relevant du domaine public de l'Etat, le local, objet des présentes, ne peut donc faire l'objet que d'une occupation à titre précaire et révoicable dans les termes de la loi n° 124 sur la délimitation du domaine du 15 janvier 1930.

En cas de déclassement du bien dépendant du domaine public, celui-ci n'aura aucune conséquence sur la présente convention, qui conservera sa qualification juridique initiale.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

- **CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE** -

**ARTICLE PREMIER - OBJET :**

Par ces présentes, l'Etat de Monaco représenté par Madame Aurélie PERI, ès-qualités, autorise LE BENEFICIAIRE, à occuper, à titre précaire et révoicable, le local ci-après désigné, relevant du Domaine de l'Etat.

Il est ici expressément convenu entre les parties que le BENEFICIAIRE ne pourra en aucun cas invoquer le bénéfice de l'application des dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, modifié, sur les loyers commerciaux, comme de tout texte subséquent.

**ARTICLE DEUX - DESIGNATION :**

A Monaco, dans un ensemble immobilier sis 97-98, Boulevard du Jardin Exotique, au niveau R+1 :

► Un local « brut de décoffrage » à usage commercial relevant du Domaine de l'Etat, d'une superficie intérieure brute et approximative de 584 m<sup>2</sup>. Le plan dudit local est ci-après annexé.

► Un espace extérieur se trouvant au-devant du local sus-désigné, d'une superficie d'environ \*\*\*\* en vue d'y implanter une terrasse simple, telle que définie par la Charte des terrasses et mobiliers commerciaux de la Principauté de Monaco. L'emprise de cet espace est matérialisée au plan ci-annexé.

Ledit local ci-après désigné indifféremment dans le corps de l'acte sous le vocable « local » ou « locaux ».

La surface des locaux est donnée à titre purement indicatif sans que le BENEFCIAIRE ne puisse formuler la moindre contestation, réclamation, action procédure, ou demande de révision de redevance à ce titre, renonçant ainsi expressément à tous recours contre l'Etat de Monaco.

Tel que ledit local existe dans son état d'aménagement et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation à la demande du BENEFCIAIRE qui déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes et l'accepter sans réserve ni exception.

Également, le BENEFCIAIRE déclare :

- avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage dudit local, et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards ;
- que la désignation dudit local, telle que relatée ci-dessus, est conforme à la réalité des lieux.

### ARTICLE TROIS - DESTINATION DES LIEUX ET OCCUPATION PERSONNELLE :

Le local, ci-dessus désigné est mis à la disposition du BENEFCIAIRE, dans le cadre de de l'exploitation d'un « \*\*\*\*\* ».

Cette destination n'est valable que pour autant que le BENEFCIAIRE ait obtenu l'ensemble des autorisations administratives d'ouverture du local requises, notamment, en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique.

Le BENEFCIAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux mis à disposition ni la nature de son activité, ni l'enseigne. Tout changement d'activité ou d'enseigne par le BENEFCIAIRE est formellement interdit et entraînera la reprise du local.

Le BENEFCIAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble ou nuisance au voisinage, riverains, usagers de la voie publique.

Il est également convenu que, au cas où l'Etat de Monaco ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification du local, objet de la présente convention, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le BENEFCIAIRE qui s'y oblige expressément.

#### **ARTICLE QUATRE - CONDITIONS PARTICULIERES :**

##### **4.1 : Caractère « intuitu personae » :**

La présente convention est conclue « *intuitu personae* ».

Le BENEFCIAIRE devra exploiter personnellement et sans discontinuité le local, objet des présentes. En conséquence la sous-location, la mise en gérance et d'une manière générale, toute mise à disposition totale ou partielle, même à titre gratuit ou temporaire, du local est strictement interdite, sous peine de révocation immédiate de la présente convention.

Tout changement d'activité par le BENEFCIAIRE, même de manière partielle ou temporaire, est soumis à l'accord préalable exprès et écrit de l'Administration des Domaines, sous peine d'application de la clause résolutoire ci-après.

Au cas où le BENEFCIAIRE cesserait son activité ou la transférerait dans un autre local de son choix, il s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat de Monaco conformément aux dispositions de la présente convention.

Si ledit transfert a lieu avant l'expiration de la présente convention, le BENEFCIAIRE devra respecter les dispositions de l'article intitulé « RESILIATION » ci-après.

Toute cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, même temporaire, de tout ou partie des droits résultant de la présente convention, à quelque personne, société ou entité juridique que ce soit, et sous quelque modalité que ce soit, est rigoureusement interdite.

L'apport en société est également interdit.

##### **Si BENEFCIAIRE personne physique :**

En cas de décès du BENEFCIAIRE, le droit d'occupation dont ce dernier est titulaire n'est pas transmissible à ses héritiers ou conjoint survivant, qui ne peuvent se prévaloir de la présente convention pour se maintenir dans les lieux, ni à aucun ayant droit ; la présente convention prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

**Si BENEFICIAIRE personne morale :**

En cas de dissolution de la société, la présente convention n'est pas transmissible.

L'identité des associés/actionnaires de la société \*\*\*\*\* et le nom du gérant/Président, constituent pour l'Etat de Monaco des éléments essentiels et déterminants à la signature de la présente convention.

A la date des présentes, le capital social de \*\*\*\*\* de la Société \*\*\*\*\*, divisé en \*\*\*\* parts sociales/ actions de \*\*\*\* euros ( €) chacune, est actuellement réparti comme suit :

- \*\*\*\*\*, associé/actionnaire à concurrence de \*\*\*\*\* parts sociales/actions (numérotées de \*\* à \*\*\*) ;
- \*\*\*\*\*, associé/actionnaire à concurrence de \*\*\*\*\* parts sociales/actions (numérotées de \*\* à \*\*\*) ;

La gérance/ présidence de la Société\*\*\*\*\* a été confiée à \*\*\*\*\*.

Aussi, il est expressément convenu entre les parties que toute cession de tout ou partie des parts sociales/actions et droits sociaux, même entre associés/actionnaires, ainsi que tout apport en société, fusion, scission, donation absorption, augmentation ou diminution de capital, de même qu'en cas de changement de dirigeant contrôlant la société et de la composition du capital social, pendant toute la durée de la convention, et sans que cette liste soit limitative, seront assimilés à une cession de la présente convention d'occupation précaire.

Dès lors, le BENEFICIAIRE devra en informer préalablement l'Administration des Domaines et obtenir son accord préalable exprès et écrit. Il en est de même en cas de changement de dirigeant.

La Société \*\*\*\* et ses associés/ actionnaires ne pourront soulever la moindre contestation en cas de refus d'agrément de l'Administration des Domaines, et renoncent expressément et irrévocablement à tout recours, action, instance, procédure arbitrale ou judiciaire de ce chef devant toute juridiction de la Principauté de Monaco et de tout autre Etat et à toute demande de dommages et intérêts, indemnité, dédommagement ou compensation quelconque.

Aux fins de contrôle du respect de cette obligation, le BENEFICIAIRE s'engage expressément à communiquer à l'Administration des Domaines, au plus tard le 31 décembre de chaque année, et à tout moment de sa part sur simple demande tout document dûment agréé attestant de l'identité des associés/actionnaires de la Société dénommée \*\*\*\*\*, de la répartition du capital social de la Société \*\*\*\*\* et de l'identité de son gérant/ président.

L'Etat de Monaco aura toujours la faculté à tout moment de révoquer de plein droit et sans indemnité la présente convention en cas de non-respect de ces conditions conformément à l'article « CLAUSE RESOLUTOIRE », ci-après.

Il est également rappelé que sont interdites, sous peine de révocation immédiate de plein droit et sans indemnité de la présente convention, la mise en gérance, la sous-location, et la mise à disposition, même à titre gratuit, de tout ou partie du local.

#### **4.2 : Absence de propriété commerciale :**

L'activité du BENEFCIAIRE s'exerçant dans les dépendances du Domaine Public de l'Etat, les dispositions relatives à la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 ne sont pas applicables et le BENEFCIAIRE s'interdit de les invoquer pour quelque cause ou motif que ce soit.

L'exclusion de l'application du statut des baux commerciaux constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle la présente mise à disposition n'aurait jamais été consentie.

#### **ARTICLE CINQ - DUREE:**

La présente convention est consentie pour une durée de **SEPT (7) ANNEES** entières et consécutives qui commencera à courir le \*\*\*\*\* 2025 pour se terminer le \*\*\*\*\* 2032.

La convention n'est pas renouvelable de plein droit. Son renouvellement ne pourra résulter que d'un avenant aux présentes ou d'une nouvelle convention, à la seule discrétion de l'Etat de Monaco

En cas de non-renouvellement, le BENEFCIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à disposition de l'Administration des Domaines, sans pouvoir solliciter la moindre indemnité ou compensation pécuniaire, même si le BENEFCIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements, voire même de solliciter l'attribution d'un autre local.

Il est ici expressément rappelé que le BENEFCIAIRE n'a aucunement droit au renouvellement automatique de la convention d'occupation par exclusion de l'application des dispositions de la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948 modifiée sur les loyers commerciaux.

## **ARTICLE SIX - CESSATION DE LA CONVENTION :**

Nonobstant les dispositions qui figurent sous l'article cinq intitulé « DUREE » et sous l'article « clause résolutoire » ci-après, la présente convention d'occupation du Domaine de l'Etat peut cesser :

### **6.1 : Par retrait :**

Compte tenu du principe de la domanialité du local, s'opposant à ce que le BENEFICIAIRE puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, l'Etat de Monaco pourra toujours retirer, si l'intérêt général l'exige, la présente convention d'occupation précaire et révocable du Domaine de l'Etat moyennant un préavis de SIX (6) mois qui sera notifié au BENEFICIAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.

Le retrait ne donnera pas droit au paiement d'une indemnité, compensation sous quelque forme que ce soit, ou à la mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFICIAIRE, même si le BENEFICIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

### **6.2. : Par résiliation :**

Pour le cas où le BENEFICIAIRE aurait décidé de quitter le local avant l'expiration de la présente convention d'occupation du Domaine de l'Etat, il pourra résilier celle-ci moyennant un préavis de SIX (6) mois qui sera notifié à l'Administration des Domaines par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation ne donnera pas droit au paiement d'une indemnité sous quelque forme que ce soit, compensation ni mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFICIAIRE, même si le BENEFICIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

## **ARTICLE SEPT - REDEVANCES :**

### **7.1 : FIXATION DE LA REDEVANCE AFFERENTE AU LOCAL :**

#### **a) POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES**

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant le paiement en faveur de l'Etat de Monaco d'une redevance annuelle hors taxes dont le montant sera égal à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le BENEFICIAIRE dans les lieux mis à disposition, la T.V.A.

qui incombera à ce dernier étant facturée en sus au taux en vigueur au jour de la facturation.

Ce pourcentage est fixé à 6% du chiffre d'affaires annuel hors taxes.

b) REDEVANCE MINIMUM GARANTIE

La redevance annuelle déterminée dans les conditions prévues ci-dessus ne peut en aucun cas être inférieure à la somme de **DEUX CENT QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (204.400,00 € TTC)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur de 20%.

Ce montant s'entend valeur 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les charges locatives seront dues en sus.

c) INDEXATION DE LA REDEVANCE MINIMUM GARANTIE

Le montant de la redevance sera indexé chaque année à la hausse seulement pour tenir compte de l'évolution enregistrée par l'indice officiel des prix dit « indice des prix à la consommation - IPC - ensemble des ménages - ensemble hors tabac - base 2015 », publié mensuellement par l'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

Cette indexation interviendra automatiquement pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2026, et par la suite, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, sans qu'il soit nécessaire, ni d'une notification du montant de la redevance d'après le cours de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigibles les chiffres résultant de l'indexation.

Au cas où pour quelque cause que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles.

Si pour une raison quelconque, l'Etat de Monaco négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait d'encaisser la redevance à l'ancien taux ne saurait en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

L'Etat de Monaco déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle la présente convention n'aurait pas été consentie.

**7.1.1 - Définition du chiffre d'affaires :**

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes hors taxes au comptant ou à crédit, escomptes déduits, réalisées par le BENEFCIAIRE dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles ou avec son autorisation, dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des locaux mis à disposition, y compris les ventes à l'exportation et par correspondance.

- le montant tant des ventes ou services facturés à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit, notamment par lettres, télégrammes, téléphone ou démarches, donnés ou reçus dans les lieux concédés, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile.

### **7.1.2 - Contrôle du chiffre d'affaires :**

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel que défini ci-dessus, le BENEFCIAIRE s'engage à transmettre à l'Administration des Domaines les renseignements suivants :

- dès la fin de chaque trimestre civil et au plus tard dans les vingt (20) jours suivant la fin de chaque trimestre, un état certifié sincère et véritable par le BENEFCIAIRE, du chiffre d'affaires hors taxes réalisé au cours du trimestre échu ; ces états trimestriels devront être établis de manière nette et précise pour que l'Administration des Domaines puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails ;

- dans les deux (2) mois suivant la fin de l'année civile une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes agréé en Principauté de Monaco, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations du chiffre d'affaires adressées par le BENEFCIAIRE à l'Administration Fiscale pour la période concernée.

Le BENEFCIAIRE tiendra ou fera tenir à la disposition de l'Administration des Domaines, pendant trois (3) années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé.

### **7.1.3. - Modalités de paiement de la redevance afférente au local et des charges locatives :**

#### **a) DISPOSITIONS GENERALES**

\* Acomptes

L'Administration des Domaines appellera trimestriellement et d'avance la redevance minimum garantie qui sera payable le premier janvier, le premier avril, le premier juillet et le premier octobre de chaque année.

En sus, les charges locatives seront payables par acomptes provisionnels, par trimestre, en même temps que le montant de la redevance.

\* Régularisations

Par la suite, l'Administration des Domaines appellera la redevance sur le chiffre d'affaires de l'année considérée, annuellement, en fonction du chiffre d'affaires de l'année considérée ; cette redevance sera alors exigible le 1<sup>er</sup> avril de l'année suivante.

Le tout à l'Administration des Domaines, 5, promenade Honoré II, Hall A, à Monaco.

A titre dérogatoire, le paiement mensuel par prélèvement bancaire peut être autorisé.

**7.2 : FIXATION DE LA REDEVANCE AFFERENTE A L'EMPRISE DE LA TERRASSE DITE « SIMPLE » :**

La mise à disposition de cet espace, objet de la présente convention, est accordée au BENEFICIAIRE moyennant le versement en faveur de l'Etat de Monaco, à compter du \*\*\*\*\*, d'une redevance annuelle de \*\*\*\*\*TOUTES TAXES COMPRISES (\*\*\*\* € TTC).

Ce montant s'entend valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2025 - TVA au taux actuel de 20,00 %.

Le montant de la redevance susvisée sera révisé, à la hausse uniquement le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année pour tenir compte de l'évolution enregistrée par l'indice officiel des prix dit « indice des prix à la consommation - IPC - ensemble des ménages - ensemble hors tabac - base 2015 », publié mensuellement par l'INSEE, pour les douze derniers mois connus.

Cette indexation interviendra automatiquement pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2026, et par la suite, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, sans qu'il soit nécessaire, ni d'une notification du montant de la redevance d'après le cours de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigibles les chiffres résultant de l'indexation.

Au cas où pour quelque cause que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles.

Si pour une raison quelconque, l'Etat de Monaco négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait d'encaisser la redevance à l'ancien taux ne saurait en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

L'Etat de Monaco déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle la présente convention n'aurait pas été consentie.

**MODALITES DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE ET DES CHARGES :**

- La redevance sera payable par trimestre anticipé les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

- Les charges locatives seront payables par acomptes provisionnels, par trimestre, en même temps que le montant de la redevance.

Le tout à l'Administration des Domaines, 5, promenade Honoré II, Hall A, à Monaco.

A titre dérogatoire, le paiement mensuel par prélèvement bancaire peut être autorisé.

**7.3 : EXONERATION TEMPORAIRE DES REDEVANCES**

A titre exceptionnel et bienveillant, compte tenu du fait de la prise en charge par le BENEFCIAIRE de l'intégralité des travaux d'aménagement, de conformité et de mise aux normes du local, celui-ci étant « brut de décoffrage, **le BENEFCIAIRE sera exonéré du paiement des redevances pendant une période de SIX (6) mois à compter de la prise d'effet visée ci-dessus, soit jusqu'au -----.**

Cependant, le BENEFCIAIRE demeurera tenu au paiement des charges locatives, taxes et autres frais susvisés dès la prise d'effet de la présente convention, soit à compter du -----, sans possibilité de réduction ou d'exonération.

Cette exonération de redevances ne pourra sous aucun prétexte faire l'objet d'une quelconque prorogation de sorte que lesdites redevances sera due à compter du -----, sans qu'il ne soit besoin d'aucune notification.

Le BENEFCIAIRE s'interdit également de demander à l'Etat de Monaco toute autre indemnité, réduction de redevance ou compensation quelconque à quelque titre que ce soit.

**ARTICLE HUIT - CLAUSE PENALE :**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de la redevance ou de ses accessoires, les sommes dues par le BENEFCIAIRE seront majorées de plein droit de cinq pour cent (5%) à titre de clause pénale et ce sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure.

Cette clause ne constitue en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par l'Etat de Monaco.

La présente clause ne peut valoir octroi de délais de paiement par l'Etat de Monaco au BENEFCIAIRE et ne fait pas échec à l'application de la clause résolutoire de la présente convention.

**ARTICLE NEUF - DEPOT DE GARANTIE :**

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions de la présente convention, le BENEFCIAIRE a remis à l'Administration des Domaines, un dépôt de garantie de \*\*\*\*\*, égal à TROIS (3) mois de la redevance minimum garantie pour le local.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté par le BENEFCIAIRE au paiement des redevances et charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par l'Administration des Domaines pendant toute la durée de la présente convention sans intérêt, et à son terme en cas de non-renouvellement, il sera restitué au BENEFCIAIRE après paiement de toutes sommes, dont il pourra être débiteur envers l'Etat, après enlèvement de ses effets personnels et remise des clefs, exécution des réparations à sa charge.

Etant ici précisé, ainsi qu'il en sera dit *infra*, qu'en cas de résiliation de plein droit ou judiciaire de la présente convention par le jeu de la clause résolutoire, ce dépôt de garantie restera acquis à l'Etat sans préjudice du paiement des redevances dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

L'Administration des Domaines conservera une provision pour couvrir l'Etat du paiement des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans les trois mois qui suivent l'approbation définitive des comptes.

Le BENEFICIAIRE devra justifier, en fin de convention de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont l'Etat de Monaco pourrait être tenu en ses lieux et place.

#### **ARTICLE DIX - CHARGES ET CONDITIONS :**

##### **1°) - Travaux - Embellissement :**

Le BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître l'état des locaux et les trouver à son entier agrément sans exception ni réserve et renonce expressément à tous recours à l'encontre de l'Etat de Monaco.

Le BENEFICIAIRE ne pourra ainsi solliciter un quelconque dégrèvement de redevance ou indemnité, sous quelque forme que ce soit, au titre des travaux d'aménagement des locaux, faisant l'objet des présentes.

Le BENEFICIAIRE ne pourra de même exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, la panne, la non-conformité ou par des vices cachés.

Le BENEFICIAIRE effectuera ainsi à ses frais, risques et périls exclusifs, sans recours contre l'Etat de Monaco pour quelque cause que ce soit, l'intégralité des travaux d'aménagement, de mise aux normes ainsi que tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour l'exercice de son activité et pour mettre les locaux en conformité avec la réglementation existante notamment les « travaux d'hygiène et de sécurité ».

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les locaux ne sont plus conformes aux normes réglementaires.

Il devra se conformer aux dispositions applicables en la matière et notamment :

- les assurances à souscrire ;
- les dispositions techniques à respecter ;
- les prescriptions relatives à l'hygiène et la sécurité, édictées par les autorités compétentes en la matière.
- les prescriptions imposées par les autorités compétentes, et notamment l'Administration des Domaines, la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement ;

Le BENEFCIAIRE devra supporter les frais annexes et honoraires qui pourraient découler des prescriptions susvisées, sans que ce dernier ne soit en droit de réclamer la moindre participation financière de l'Etat, indemnité, compensation ou réduction de redevance.

Les plans et devis descriptifs desdits aménagements devront recevoir l'approbation préalable de l'Administration des Domaines et leur exécution devra être autorisée par les services compétents.

En exécution du premier alinéa du présent article, une clause de renonciation à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs devra figurer dans les polices d'assurances que le BENEFCIAIRE sera tenu de souscrire ou qui devront être souscrites par qui il appartiendra au titre des dommages pouvant être causés du fait desdits travaux à l'immeuble ou à tous tiers.

Le BENEFCIAIRE devra justifier à l'Administration des Domaines des assurances ainsi souscrites et du règlement des primes correspondantes.

Pour tout changement que le BENEFCIAIRE souhaiterait apporter ultérieurement à l'aménagement initial, il devra se conformer également à l'ensemble des prescriptions ci-dessus.

Il ne pourra faire aucune installation de tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques sans une autorisation expresse du propriétaire et après avoir obtenu l'agrément des services compétents. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident. Par ailleurs, toute emprise autorisée est précaire et révocable, et ne saurait garantir la réinstallation et/ou l'extension de l'(les) activité (s) autorisée (s).

Le BENEFCIAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable de l'Administration des Domaines et de son architecte.

Dans cette éventualité, le coût de l'ensemble des travaux sera à la charge exclusive du BENEFCIAIRE ainsi que les frais d'intervention de l'architecte de l'Etat.

Le BENEFCIAIRE ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement préalable et par écrit de l'Administration des Domaines, aucun changement de distribution.

Sauf dérogation écrite de l'Administration des Domaines, la présente convention exclut toute compensation opérée avec la valeur du matériel laissé par l'occupant, quand bien même celle-ci serait supérieure au montant de la redevance.

2°) - Etat des lieux - Entretien - Réparation :

Le BENEFICIAIRE prendra les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remplacement, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, la non-conformité, la panne, ou par des vices cachés.

**Etant ici rappelé que le local objet des présentes est actuellement à l'état « brut de décoffrage » et que de fait, une demande d'autorisation de travaux devra être sollicitée, conformément aux dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, en vue de l'aménagement des lieux.**

Le BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître l'état des lieux mis à disposition et renonce expressément à tous recours à l'encontre de l'Etat et à toute demande de réduction de redevance et d'indemnité.

Les parties à la présente convention conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux en conformité avec la réglementation existante notamment les « travaux d'hygiène et de sécurité » sera exclusivement supportée par le BENEFICIAIRE. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les locaux ne sont plus conformes aux normes réglementaires. De même, le BENEFICIAIRE prendra à sa charge et sous son entière responsabilité, l'ensemble des travaux d'aménagement, de mise aux normes ainsi que les prescriptions imposées par les autorités compétentes, l'Etat de Monaco, le gestionnaire de l'immeuble, le cas échéant, ainsi que les frais annexes et honoraires qui pourraient en découler, sans que ce dernier ne soit en droit de réclamer la moindre indemnité, compensation ou réduction de redevance.

Le BENEFICIAIRE entretiendra les lieux mis à disposition en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les lieux mis à disposition en bon état en fin de la présente convention.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement de sécurité et propreté l'ensemble des locaux mis à disposition, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de

ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux mis à disposition.

En cas de carence, il sera pourvu à cet entretien par l'Administration des Domaines aux frais du BENEFICIAIRE.

Par ailleurs, le BENEFICIAIRE devra également assurer, pendant toute la durée de la convention, l'entretien complet du local et notamment les devantures, les fermetures, la décoration ou les aménagements intérieurs et les enseignes. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

A son échéance, normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit, les aménagements et installations réalisés par le BENEFICIAIRE, ainsi que tous embellissements et augmentations auxquels il aura fait procéder par la suite resteront appartenir à l'Administration des Domaines sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en parfait état d'entretien.

De convention expresse entre les parties, le BENEFICIAIRE s'engage à exécuter, aux lieu et place de l'Administration des Domaines, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires aux lieux mis à disposition à l'exception, toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 491 du Code Civil.

Cette obligation d'entretien et de réparations incombant au BENEFICIAIRE concernera notamment les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires en cours de la présente convention, aux glaces, portes des locaux mis à disposition et menuiseries.

Etant ici précisé que le local objet des présentes étant mis à la disposition du BENEFICIAIRE dans son état « brut de décoffrage », il est convenu entre les parties que tous aménagements et installations réalisés par le BENEFICIAIRE seront entretenus, réparés et, en cas de besoin, remplacés par lui et à ses frais exclusifs. De fait, le BENEFICIAIRE ne pourra en aucun cas réclamer quoique ce soit à ce titre à l'Etat de Monaco.

Le BENEFICIAIRE aura, à sa charge exclusive, le nettoyage complet des locaux en ce compris les interventions de dératisation et de désinsectisation.

Le BENEFICIAIRE souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que l'Administration des Domaines jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de redevance quelles que soient l'importance des travaux et/ou la gêne en résultant.

Le BENEFICIAIRE devra prévenir immédiatement l'Administration des Domaines de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de la présente convention seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

3°) - Conditions générales :

- a) Le BENEFICIAIRE se conformera, à ses frais exclusifs, à toutes prescriptions des autorités compétentes pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes.
- b) Le BENEFICIAIRE supportera sans indemnité, les conséquences dommageables des travaux entrepris dans l'intérêt du domaine occupé et notamment, ceux en vue de la conservation, de l'aménagement ou de l'utilisation du domaine public.
- c) Le BENEFICIAIRE ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance. Il devra se soumettre au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe, il devra notamment prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées. A ce titre, il devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans recours contre l'Etat, de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins et les tiers notamment pour les bruits, odeurs, chaleur, causés par lui ou des appareils lui appartenant.
- d) Il supportera également à ses frais exclusifs les abonnements, consommations et droits relatifs aux fluides (électricité, fluides...), téléphone, internet, câble TV, etc... ainsi que l'ensemble des frais liés à leur mise en service.
- e) Il ne pourra emmagasiner dans les locaux, des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accidents ou d'incendie ; le BENEFICIAIRE restera seul responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, il devrait rembourser à l'Administration des Domaines la majoration de prime que celle-ci pourrait avoir à payer.
- f) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le propriétaire dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou aux gens de son service. Il s'interdit notamment tous recours en cas d'insuffisance de fonctionnement des services collectifs

assurés par l'immeuble comme en cas d'éventuels manques d'eau et d'électricité.

- g) Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre l'Etat dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou pour toute autre cause.
- h) Il se conformera rigoureusement, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives.
- i) Le BENEFICIAIRE accepte dès maintenant, de laisser visiter les lieux mis à disposition à l'Etat, à son représentant, au gestionnaire de l'immeuble ou à toute personne munie de l'autorisation de l'Administration des Domaines, chaque fois que cela sera rendu nécessaire.
- j) Le BENEFICIAIRE tiendra les lieux constamment garnis d'objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour garantir le paiement des redevances et l'entière exécution des charges et conditions des présentes.
- k) Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, de façon que l'Etat ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis de l'Etat de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.
- l) Il devra, en outre, faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre l'Etat, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux mis à disposition ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. L'Etat ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.
- m) Il reconnaît avoir été informé qu'il est formellement interdit d'installer dans les locaux des appareils ménagers ou de chauffage fonctionnant au gaz butane, au propane, bouteilles, etc..., sauf autorisation expresse et par écrit de l'Etat pris en son Administration des Domaines.
- n) Le BENEFICIAIRE demeurera seul responsable de l'enlèvement de ses déchets, encombrants et plus généralement de tout objet, et ce, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs.

- o) Le BENEFCIAIRE s'engage aux termes des présentes à souscrire, auprès des professionnels compétents en la matière, pour toute la durée des présentes, l'ensemble des contrats d'entretien nécessaires au bon fonctionnement des équipements, notamment le cas échéant les bacs à graisse et systèmes d'extraction et de climatisation.
- p) Les ventilations mécaniques contrôlées et les appareils de climatisation devront ainsi être toujours en bon état de fonctionnement afin de n'occasionner aucun préjudice, de quelque nature qu'il soit, notamment auprès des voisins.
- q) Le BENEFCIAIRE ne devra apporter aucun trouble de jouissance ; il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées.
- r) Le BENEFCIAIRE s'engage, en outre, à effectuer et prendre à sa charge les travaux qui deviendraient nécessaires pour que lesdites installations soient toujours conformes aux normes en vigueur.
- s) Le BENEFCIAIRE devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivées de ses branchements et de remplacements de ses compteurs ou de ses installations intérieures, pouvant être nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier.
- t) Le BENEFCIAIRE aura, à sa charge exclusive, le nettoyage complet du local compris le curage et la vidange des évacuations d'eau, les interventions de dératisation et de désinsectisation.
- u) Le BENEFCIAIRE aura l'obligation d'utiliser le local poubelles existant aux fins notamment d'y stocker l'ensemble des bacs roulants nécessaires à l'activité de l'établissement afin de respecter les mesures mises en œuvre par le Gouvernement Princier en matière de gestion des déchets dès sa création. En outre, si la collecte journalière des déchets s'avérait insuffisante, le BENEFCIAIRE s'engage expressément à faire procéder aux ramassages supplémentaires autant de fois que nécessaire, afin de se conformer aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur en Principauté de Monaco, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, sans pouvoir solliciter la moindre participation ou compensation quelconque de l'Etat de Monaco.
- v) Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir parfaite connaissance du fait que d'autres activités similaires, annexes ou complémentaires sont susceptibles de s'implanter à proximité des locaux dont s'agit en ce compris, dans un local domanial. Le BENEFCIAIRE ne pourra dès lors prétendre à aucune

indemnité de l'Etat de Monaco quel que soit le préjudice subi et la responsabilité de l'Etat de Monaco ne pourra pas être recherchée à quelque titre ou cause que ce soit.

- w) A l'échéance normale ou anticipée de la présente convention, le BENEFCIAIRE qui n'aura pas vidé les lieux du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement l'Etat de Monaco ou son représentant - qui ne pourront en aucun cas être poursuivis ou tenus d'une quelconque responsabilité de ce chef directement ou indirectement - à les faire débarrasser et emmener à la décharge publique aux frais du BENEFCIAIRE et à déduire du montant du dépôt de garantie visé à l'article 9, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme. Si le montant des interventions de l'Etat de Monaco venait à être supérieur au dépôt de garantie susvisé, le BENEFCIAIRE s'engage à acquitter le surplus à l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, à première demande.

#### **ARTICLE ONZE - NON-OBSERVATION DES LIMITES DE SURFACES MISES A DISPOSITION :**

Les activités du BENEFCIAIRE ne peuvent, à aucun moment et sous quelque prétexte que ce soit, être étendues au-delà des limites des surfaces mises à disposition, telles que ces limites sont déterminées par la présente convention.

Il est notamment strictement interdit d'entreposer du matériel ou d'entraver le passage des piétons en occupant tant les parties communes que le parvis public situé tout au long du local, objet des présentes.

Au cas où l'un des Agents de l'Etat habilité à intervenir sur le domaine concédé, constaterait, contradictoirement avec le BENEFCIAIRE ou celui-ci dûment avisé, qu'il y a dépassement, même momentané, de ces limites, ledit BENEFCIAIRE est passible d'une pénalité de **200,00 Euros par jour et par mètre carré de dépassement.**

La pénalité est prononcée par le Service compétent sur le rapport qui lui sera fait par l'Agent intervenant, et ce, nonobstant la mise en jeu de la clause résolutoire prévue ci-après.

#### **ARTICLE DOUZE - CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE :**

Le BENEFCIAIRE devra satisfaire à toutes les charges et obligations de ville, de police et de voirie dont le BENEFCIAIRE est ordinairement tenu.

Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition et, en tout cas, HUIT (8) JOURS au moins avant le départ en fin de convention.

**ARTICLE TREIZE - ASSURANCES :****1- Assurances souscrites par le BENEFICIAIRE :**

Le BENEFICIAIRE devra faire assurer ses aménagements, travaux réalisés, mobiliers, marchandises, les risques propres à son exploitation et fera garantir en particulier :

a) les risques principaux suivants :

- . incendies, explosions,
- . dommages électriques,
  
- . dégâts des eaux,
- . bris de glace,
- . vols,
- . coup de mer et tempêtes.

Cette liste de périls étant purement énonciative et non limitative.

b) La Responsabilité Civile qu'il peut encourir en qualité d'occupant du fait des dommages causés aux tiers par ses aménagements, installations ou l'exploitation de sa surface commerciale.

Le BENEFICIAIRE et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre l'Etat de Monaco, le gestionnaire, le ou les organismes de gestion administrative et/ou technique, et en général contre tous voisins et/ou tiers, ainsi que les assureurs de l'Etat de Monaco.

**2 - Obligations du BENEFICIAIRE :**

Les polices d'assurances du BENEFICIAIRE devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco.

Elles devront obligatoirement stipuler que toutes les mises en demeure, toutes les mesures de suspension ou de résiliation seront notifiées conjointement au BENEFICIAIRE et à l'Etat de Monaco et que leur suspension et leur résiliation ne pourront produire effet qu'un (1) mois après leur notification par l'assureur à l'Etat de Monaco par lettre recommandée avec accusé de réception.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le BENEFICIAIRE devra adresser à l'Etat de Monaco, préalablement à la prise d'effet de la convention, une copie conforme de ses polices d'assurances, ou à défaut, d'une note de couverture dûment validée par ses assureurs.

Le BENEFCIAIRE devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de la convention, payer régulièrement les primes et en justifier à l'Etat de Monaco à toute réquisition.

Faute par le BENEFCIAIRE d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par l'Etat de Monaco, cette dernière conserve la faculté de faire garantir elle-même les risques, le BENEFCIAIRE s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes à ce ou ces risques et ce, nonobstant la faculté pour l'Etat de Monaco d'appliquer la clause résolutoire mentionnée ci-après.

Si l'activité exercée par le BENEFCIAIRE entraînait pour l'Etat de Monaco, le ou les organisme(s) de gestion technique et/ou administrative, les autres exploitants ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le BENEFCIAIRE serait tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres concessionnaires ou voisins.

Le BENEFCIAIRE s'engage à communiquer à l'Etat de Monaco, à la souscription et en cours de la convention, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable à son local.

Le BENEFCIAIRE s'engage également à se conformer à toute décision prise par l'Etat de Monaco pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

Le BENEFCIAIRE déclarera à l'assureur d'une part, et simultanément à l'Etat de Monaco d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les CINQ (5) JOURS, sous peine d'être tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour elle de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis d'elle du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

#### **ARTICLE QUATORZE - RESPONSABILITE ET RECOURS :**

1°) Le BENEFCIAIRE renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre l'Etat de Monaco, ses assureurs et tous mandataires de l'Etat de Monaco, et s'engage à obtenir les mêmes renoncements de ses assureurs pour les cas suivants :

- a) En cas de vol, de tentatives de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le BENEFCIAIRE pourrait être victime, dans les locaux. Le BENEFCIAIRE renonce expressément au bénéfice de l'article 1.559, alinéa 3

du Code Civil, l'Etat de Monaco n'assurant aucune obligation de surveillance.

- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, de tous systèmes informatiques s'il en existe.
- c) En cas de dégâts causés aux locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le BENEFCIAIRE sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- d) En cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers, le BENEFCIAIRE renonçant notamment à tous recours contre l'Etat de Monaco sur le fondement de l'article 1.559, alinéa 3, du Code Civil.
- e) En cas d'accidents survenant dans les locaux ou du fait des locaux pendant le cours de la convention, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit de l'Etat de Monaco, soit des tiers, sans que l'Etat de Monaco puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- f) En cas de vice ou défaut des locaux, le BENEFCIAIRE renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1.559 et 1.561 du Code Civil.

2°) En outre, il est expressément convenu que le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre l'Etat de Monaco, de tous dégâts causés aux locaux par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

#### **ARTICLE QUINZE - VISITE DES LIEUX :**

L'Etat de Monaco se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans le local objet des présentes, afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouvertures dudit local.

#### **ARTICLE SEIZE - RESTITUTION DU LOCAL :**

A l'échéance normale ou anticipée de la présente convention, le BENEFCIAIRE devra, préalablement à tout retrait de mobilier ou de marchandises, justifier qu'il

est à jour dans le paiement de toutes les redevances, charges, taxes et contributions de toute nature, qui lui incombent.

A l'échéance, normale ou anticipée de la présente convention pour quelque cause que ce soit, les aménagements et installations réalisés par le BENEFCIAIRE, ainsi que tous embellissements et augmentations auxquels il aura fait procéder par la suite resteront appartenir à l'Etat de Monaco sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en bon état d'entretien, à moins que l'Etat de Monaco ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE, sauf pour les travaux qu'il aura autorisés.

Sauf dérogation écrite de l'Administration des Domaines, la présente convention exclut toute compensation opérée avec la valeur du matériel éventuellement laissé par le BENEFCIAIRE, quand bien même celle-ci serait supérieure au montant de la redevance.

Le BENEFCIAIRE devra rendre en fin d'occupation, les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. A défaut, l'Administration des Domaines fera établir l'état des réparations à effectuer et dont le BENEFCIAIRE devra acquitter le montant.

Le BENEFCIAIRE qui n'aura pas vidé tant le local que la terrasse du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement l'Etat de Monaco ou son représentant - qui ne pourront en aucun cas être poursuivis ou tenus d'une quelconque responsabilité de ce chef directement ou indirectement - à les faire débarrasser et emmener à la décharge publique aux frais du BENEFCIAIRE et à déduire du montant du dépôt de garantie visé ci-dessus, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme. Si le montant des interventions de l'Etat de Monaco venait à être supérieur au dépôt de garantie susvisé, le BENEFCIAIRE s'engage à acquitter le surplus à l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, à première demande.

#### **ARTICLE DIX-SEPT - CLAUSE RESOLUTOIRE :**

A défaut par le BENEFCIAIRE d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions de la présente convention et l'ensemble des pièces contractuelles visées aux présentes, de respecter scrupuleusement les dispositions légales applicables, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de la redevance ou ses accessoires, et notamment de non-respect de l'échéancier de paiement susvisé, la présente convention sera, si bon semble à l'Etat de Monaco, révoquée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, UN (1) MOIS après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par l'Etat de Monaco de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeurée sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

En ce cas, le BENEFCIAIRE devra vider les lieux sans aucun délai et les restituer à l'Etat de Monaco libres et vacants, et faute par celui-ci de ce faire, l'expulsion pourra être prononcée par simple ordonnance rendue en référé par le Président du Tribunal de Première Instance, laquelle sera exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et ce sans préjudice des droits de l'Etat pour redevances, charges dues, dommages, intérêts et frais.

La révocation n'ouvre pas droit au paiement d'une indemnité, compensation ou mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFCIAIRE.

Le montant du dépôt de garantie remis par le BENEFCIAIRE entre les mains de l'Administration des Domaines demeurera acquis à cette dernière, sans préjudice de son droit au paiement des redevances échues ou à échoir.

Dès la révocation, le BENEFCIAIRE sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, d'une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance principale en vigueur à la date de ladite résiliation majorée de cinquante pour cent (50 %) (outre tous accessoires de ladite redevance) sans préjudice du droit pour l'Etat de Monaco de percevoir une indemnisation complémentaire.

En outre, la redevance restera due pour la convention révoquée à titre d'indemnité, pendant le temps nécessaire à la recommercialisation par convention, forfaitée d'un commun accord entre les parties à SIX (6) mois à compter de la reprise des lieux par l'Etat de Monaco.

Enfin, le BENEFCIAIRE supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que l'Etat de Monaco aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

En cas de poursuites engagées qu'elles soient suivies ou non de révocation, le BENEFCIAIRE devra verser à l'Etat de Monaco une indemnité égale à dix pour cent (10%) des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auront été engagées, ceci à titre de clause forfaitaire, nonobstant les dispositions qui précèdent.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le BENEFCIAIRE au titre de cette clause stipulée, ci-dessus, sera considérée comme suppléments et accessoires de la redevance, leur non-paiement entraînant résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées et porteront intérêt conformément à la « clause pénale » visée *supra*.

**ARTICLE DIX-HUIT - ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A. :**

L'Etat de Monaco déclare avoir opté pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) de la convention consentie, ce qui est accepté par le BENEFCIAIRE. Cette taxe sera également à la charge du BENEFCIAIRE, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

**ARTICLE DIX-NEUF - CARACTERE DETERMINANT - TOLERANCES :**

Toutes les clauses et conditions de la présente convention et des autres pièces contractuelles constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles l'Administration des Domaines n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le BENEFCIAIRE.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de l'Etat de Monaco, relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ses clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. L'Etat de Monaco pourra toujours y mettre fin, à tout moment.

**- DECLARATIONS -**

Les parties déclarent avoir donné un consentement libre et éclairé à la signature de la présente convention et avoir disposé du temps nécessaire pour en arrêter les termes.

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il n'existe aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre sa capacité de contracter, de s'obliger, et que, d'une manière générale, il n'existe aucun empêchement d'ordre légal ou contractuel susceptible de faire obstacle à la présente convention.

**- FRAIS -**

Tous les frais auxquels le présent acte pourrait donner ouverture seront supportés exclusivement par le BENEFCIAIRE qui s'y oblige expressément et irrévocablement.

**- TRIBUNAUX COMPETENTS -**  
**- LOI APPLICABLE -**

Pour les litiges relatifs aux présentes, et qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les parties donnent compétence exclusive aux Tribunaux de MONACO, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou l'appel de garantie et à la loi monégasque seule applicable.

**- DOMICILE -**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à Monaco, savoir :

- \*\*\*\*\*, dans le local, objet des présentes,
- Et, l'Etat de Monaco, en les bureaux de l'Administration des Domaines.

**- DONT ACTE -**

Fait et passé à Monaco,  
Dans les bureaux de l'Administration des Domaines,

En TRIPLE exemplaire,  
Sur VINGT-SEPT (27) pages,

Et, après lecture faite \*\*\*\*\*, ès-qualités, a signé avec Madame Aurélie PERI, ès-qualités.

Les jour, mois et an susdits.

Sans renvoi  
Ni mot rayé nul./.

Visé conformément aux prescriptions de l'Ordonnance du dix neuf mars mil neuf cent six, modifiée.

Le Conseiller de Gouvernement-Ministre  
des Finances et de l'Economie,

Le Ministre d'Etat,

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE