



Stade Louis II
PRINCIPAUTÉ DE MONACO

**PROJET DE CONVENTION
D'OCCUPATION PRECAIRE**

**EXPLOITATION COMMERCIALE
DES BUVETTES DU STADE OMNISPORTS**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'ETAT DE MONACO représenté par Madame Aurélie PERI, Administrateur des Domaines, en ses bureaux, 24, rue du Gabian 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., ci-après désigné sous le vocable « l'ADMINISTRATION ».

d'une part,

ET

La Société, au capital de, immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de Monaco sous le numéro, dont le siège est situé, représentée par en sa qualité de dûment habilité à l'effet des présentes, agissant au nom et pour le compte de ladite société et ci-après désignée par le vocable le « BENEFICIAIRE »,

d'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Stade Louis II fait dans son intégralité partie du Domaine Public de l'Etat. Ses différents locaux ne peuvent donc faire l'objet que d'une occupation à titre précaire et révocable, telle que le prévoit la Loi n° 124 du 15 janvier 1930 sur la délimitation du Domaine.

Cela étant, l'ADMINISTRATION, es qualité, et la société Ont arrêté comme suit les conditions de la présente convention.

- CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE -

Par ces présentes, l'Etat représentée par Madame Aurélie PERI, Administrateur des Domaines, autorise le BENEFICIAIRE à exploiter, à titre précaire et révocable, les huit buvettes ci-après désignées, relevant du Domaine Public de l'Etat :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention intervient suite à l'appel à candidatures qui est paru au Journal Officiel de Monaco, les vendredis XXXXXX, portant sur la mise à disposition de manière échelonnée des huit buvettes du Stade Louis II.

Le stade omnisports du Stade Louis II est composé de huit buvettes, destinées à assurer un service de restauration rapide à emporter aux spectateurs pendant les différents évènements organisés en son sein.

Son objet est l'exploitation commerciale desdites buvettes.

Cette convention présente un caractère précaire et révoquant au sens de la loi n° 124 sur la délimitation du Domaine du 15 janvier 1930.

En conséquence, le BENEFCIAIRE convient expressément ne pouvoir revendiquer, compte tenu de la nature et des conditions de cette convention, l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

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 donc pas applicables et le BENEFCIAIRE s'interdit de les invoquer pour quelque cause ou motif que ce soit.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Dans le Stade Louis II, sis à Monaco, quartier de Fontvieille, 7, avenue des Castelans :

- La buvette n° 1, d'une superficie d'environ 39 m², située en tribune POPULAIRE H ;
- La buvette n° 2, d'une superficie d'environ 9 m², située en tribune PESAGE C ;
- La buvette n° 3, d'une superficie d'environ 9 m², située en tribune PESAGE D ;
- La buvette n° 4, d'une superficie d'environ 21 m², située en tribune PREMIERE F ;
- La buvette n° 5, d'une superficie d'environ 13 m², située en tribune SECONDE A ;
- La buvette n° 6, d'une superficie d'environ 13 m², située en tribune SECONDE B ;
- La buvette n° 7, d'une superficie d'environ 27 m², située en tribune POPULAIRE G ;
- La buvette n° 8, d'une superficie d'environ 8 m², située en tribune PREMIERE E.

Ces superficies correspondantes aux surfaces actuellement existantes avant la réalisation des travaux tels que définis à l'article 11.2.

Le BENEFCIAIRE déclare parfaitement connaître les buvettes pour les avoir vues et visitées préalablement et les accepter dans leurs états d'aménagement actuels sans réserve ni exception et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le BENEFCIAIRE déclare également :

- Avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'apprécier l'état, la consistance, l'environnement des buvettes, et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaire à tous égards ;

- Que la désignation des buvettes, telle que relatée ci-dessus, est conforme à la réalité des lieux.

ARTICLE 3 - PERSONNE RESPONSABLE DE LA CONVENTION

Le Directeur du Stade Louis II est le responsable de la présente convention d'occupation précaire.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX ET OCCUPATION PERSONNELLE

Les huit buvettes sont mises à la disposition du BENEFCIAIRE, afin d'y exploiter à l'exclusion de toute autre activité :

« *buvette et restauration rapide à emporter, sans cuisson et sans préparation sur place* ».

Cette destination n'est valable que pour autant que l'objet social du BENEFCIAIRE soit conforme avec l'activité mentionnée supra.

Le BENEFCIAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux mis à disposition ni la nature de son activité. Tout changement d'activité par le BENEFCIAIRE est formellement interdit et entraînera la cessation de la présente convention.

Le BENEFCIAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse être contraire aux bonnes mœurs, à l'ordre public ainsi qu'à l'image de la Principauté de Monaco.

ARTICLE 5 - DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de **trois (3) années** consécutives qui commencera à courir le ***** 2025 pour se terminer le ***** 2028.

Cette période couvre les années sportives 2025/2026, 2026/2027 et 2027/2028.

La convention n'est pas renouvelable de plein droit.

En cas de non-renouvellement, le BENEFCIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à disposition de l'ADMINISTRATION dans leur état d'origine, sans pouvoir solliciter la moindre indemnité ou compensation pécuniaire, même si le BENEFCIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

ARTICLE 6 – CARACTERE « INTUITU PERSONAE » :

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

Le BENEFCIAIRE devra exploiter personnellement les buvettes. 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, des buvettes 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 formellement interdit.

Dans le cas où le BENEFCIAIRE cesserait son activité, il s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'ADMINISTRATION dans leur état d'origine, conformément aux dispositions de la présente convention.

L'apport en société est également interdit.

Si le BENEFCIAIRE est une personne physique :

En cas de décès du BENEFCIAIRE, la présente convention n'est pas transmissible à ses héritiers ou au conjoint survivant, qui ne peuvent se prévaloir de cette dernière pour se maintenir dans les lieux, ni à aucun ayant droit, la présente convention prenant fin de plein droit sans aucune formalité.

Si le BENEFCIAIRE est une personne morale :

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

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 toute 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.

Dès lors, le BENEFCIAIRE devra solliciter l'ADMINISTRATION afin d'obtenir son accord préalable exprès et écrit. Il en est de même en cas de changement de dirigeant.

Le BENEFCIAIRE ne pourra soulever la moindre contestation en cas de refus d'autorisation de l'ADMINISTRATION. Il renonce 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 BENEFCIAIRE s'engage expressément à communiquer à l'ADMINISTRATION, 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'ADMINISTRATION 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 8 ci-après.

ARTICLE 7 – SOUS-TRAITANCE

Le BENEFCIAIRE s'engage à exécuter l'ensemble des prestations prévues à la présente convention. La sous-traitance, partielle ou totale, est strictement interdite.

ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention pourra être résiliée de plein droit par l'ADMINISTRATION :

- en cas de non-respect de l'une des clauses de la présente convention ou en cas de manquement grave ou de manquement réitéré du BENEFCIAIRE à ses obligations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception après mise en demeure restée sans effet dans un délai de 15 jours ;
- en cas de procédure collective de règlement du passif, sauf si dans le mois qui suit la décision de justice intervenue, le syndic est autorisé à poursuivre le marché conformément aux articles 443 à 447 du code de commerce ;
- en cas d'incapacité d'exercice ;
- pour tout motif d'intérêt général.

L'ADMINISTRATION pourra résilier, si l'intérêt général l'exige, la présente convention moyennant un préavis de trois (3) mois qui sera notifié au BENEFCIAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.

En ce cas, le BENEFCIAIRE devra vider les lieux sans aucun délai et les restituer dans leur état d'origine à l'ADMINISTRATION 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 résiliation ne donnera pas droit au paiement d'une indemnité sous quelque forme que ce soit, compensation, remboursement des redevances préalablement versées, même si le BENEFCIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

Le montant des redevances versées par le BENEFCIAIRE à l'ADMINISTRATION demeurera acquis à cette dernière, sans préjudice de son droit au paiement des redevances échues ou à échoir.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES CONCERNANT L'ACTIVITE

ARTICLE 9 - EXPLOITATION GENERALE

9.1 Ouverture

Le BENEFCIAIRE est tenu d'assurer l'exploitation des huit buvettes lors de l'ensemble des manifestations se déroulant au sein du stade omnisports selon les disponibilités de ces dernières telles que mentionnées à l'article 11.2.

L'ouverture est obligatoire pour l'ensemble des rencontres et manifestations organisées dans le stade omnisports sauf information contraire communiquée par l'ADMINISTRATION, au plus tard 10 jours calendaires avant la date de l'évènement, notamment en fonction de l'ouverture des tribunes en cas de sectorisation.

Les manifestations sont notamment les rencontres de football et de rugby, ainsi que le Meeting Herculis (liste non exhaustive).

Pour chaque manifestation, l'ADMINISTRATION communiquera au BENEFCIAIRE, au plus tard 48 heures au préalable, l'affluence attendue ainsi que les tribunes ouvertes. Le BENEFCIAIRE sera tenu d'activer les buvettes correspondantes.

9.2 Accès

L'accès aux buvettes se réalisera selon la procédure suivante :

- Hors manifestation :
 - le BENEFCIAIRE a l'obligation de prévenir deux (2) jours calendaires au préalable l'ADMINISTRATION. A défaut, l'accès sera refusé.
- Jour de manifestation :
 - Le personnel doit être présent obligatoirement au plus tard 30 minutes avant l'ouverture des portes au public ;
 - La réception des marchandises ainsi que l'installation devront s'effectuer avant l'ouverture au public par le BENEFCIAIRE.
 - Aucun mouvement de marchandises ne sera autorisé 30 minutes avant l'ouverture du stade au public ;
 - Le port d'une accréditation pour chaque salarié affecté aux buvettes durant toute la durée de la manifestation est obligatoire (les accréditations sont à venir récupérer aux horaires d'ouverture de l'ADMINISTRATION, soit du lundi au vendredi de 09h00 à 17h00).

La récupération des clefs des buvettes s'effectuera à la conciergerie par les seules personnes autorisées et inscrites sur une liste d'accès nominative établie préalablement à chaque saison sportive. Cette liste pourra être modifiée en cours de saison, sous le contrôle de l'ADMINISTRATION.

9.3 Livraison

Il est exigé la présence du BENEFCIAIRE ou de son représentant lors des livraisons de marchandises. Le personnel de l'ADMINISTRATION ne se substituera pas au BENEFCIAIRE, qui devra par conséquent s'organiser pour être présent à chaque réception de marchandises.

9.4 Conditions de ventes

Les buvettes sont destinées à la vente de produits alimentaires (sandwiches, pissaladières, barres chocolatées, confiserie, chips etc...) et de boissons sans alcool. La vente de boissons alcoolisées est strictement interdite.

Pour des raisons de sécurité, les contenants en verre, de quelque nature que ce soit, ne sont pas autorisés au sein du stade omnisports.

Le BENEFCIAIRE devra s'approvisionner en quantité suffisante pour répondre à la demande du public. Il est également tenu d'afficher de manière apparente, les tarifs des consommations et des denrées mises en vente.

L'ADMINISTRATION fixe la liste des produits proposés à la vente ainsi que leurs prix. Les denrées alimentaires, boissons et autres produits destinés à la vente devront être identiques en nature, qualité et prix, quelle que soit la buvette concernée.

Le BENEFCIAIRE s'engage à ne proposer à la vente que les produits figurant sur la liste définie et aux prix déterminés par la Direction du Stade Louis II, ladite liste étant annexée aux présentes.

Le BENEFCIAIRE pourra effectuer des propositions à l'ADMINISTRATION afin de faire évoluer l'offre commerciale. Toute modification des prix ou de la composition des gammes de produits devra faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de l'ADMINISTRATION.

Le BENEFCIAIRE s'engage à minima à proposer deux moyens de paiements au public (espèces, cartes bancaires etc...).

ARTICLE 10 – PERSONNEL INTERVENANT SUR SITE

L'ensemble du personnel devra être déclaré auprès du Service de l'Emploi. L'ADMINISTRATION se réserve le droit, à tout moment, de demander une copie des permis de travail ou de tout autre document justifiant l'embauche des salariés amenés à travailler au sein des buvettes. Le BENEFCIAIRE s'engage à fournir lesdits documents sous deux (2) jours calendaires.

La liste du personnel affecté à chaque manifestation sera communiquée à l'ADMINISTRATION quarante-huit heures au préalable.

Le BENEFCIAIRE devra veiller à ce que son personnel soit affecté en nombre suffisant au sein de chaque buvette afin d'assurer un service de qualité.

Les salariés du BENEFCIAIRE devront disposer d'une tenue uniformisée à porter obligatoirement lors de chaque manifestation, laquelle sera validée par l'ADMINISTRATION. Ils ont l'interdiction de fumer et/ou de vapoter dans le stade.

ARTICLE 11 - EXPLOITATION DURANT LES TRAVAUX DE RENOVATION DU STADE OMNISPORTS

11.1 Objet des travaux

Le stade omnisports du stade Louis II fait l'objet d'une restructuration, dénommée opération « BST » (Buvettes, Sanitaires, Tribunes).

Cette opération vise à moderniser et à rénover les buvettes, les sanitaires ainsi que certaines tribunes dudit stade.

11.2 Phases de travaux

A la date de début de la saison sportive, huit (8) buvettes sont disponibles pour le lancement de l'exploitation

L'exploitation commerciale des buvettes du stade omnisports fera l'objet d'une adaptation en fonction de l'avancement des travaux de restructuration, lesquels seront réalisés en trois phases successives entraînant des fermetures temporaires.

A l'issue de chaque phase de travaux, les buvettes rénovées seront équipées avec du matériel professionnel et mises à la disposition du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir pris connaissance que l'exploitation commerciale de ces buvettes sera dégradée selon le calendrier prévisionnel suivant :

- **Phase 1 : août 2025 à janvier 2026**

Nature des travaux : création de trois buvettes en PESAGE D, POPULAIRE G et POPULAIRE H et rénovation de la buvette en SECONDE A.

Buvettes non utilisables : SECONDE A, PESAGE D et POPULAIRE H.

Buvettes exploitables : SECONDE B, PESAGE C, PREMIERE E, PREMIERE F et SECONDE F.

- **Phase 2 : février 2026 à juillet 2026**

Nature des travaux : Création de la buvette en PESAGE C et rénovation de la buvette en SECONDE B.

Buvettes non utilisables : SECONDE B, PESAGE C, PREMIERE F et SECONDE F.

Buvettes exploitables : SECONDE A rénovée, PESAGE D rénovée, PREMIERE E, POPULAIRE H rénovée.

- **Phase 3 : juillet 2026 à mai 2027**

Nature des travaux : création de deux buvettes en PREMIERE E et PREMIERE F.

Buvette non utilisables : PREMIERE E et PREMIERE F.

Buvettes exploitables : SECONDE A, SECONDE B, PESAGE C, PESAGE D, POPULAIRE G et POPULAIRE H, toutes rénovées.

Le BENEFCIAIRE accepte sans réserve les limitations d'activité décrites ci-dessus. Il renonce expressément, irrévocablement et sans réserve à tout recours contre l'ADMINISTRATION et à solliciter la moindre indemnité, remboursement, diminution ou exonération de redevance et/ou de charges et demande de mise à disposition d'un autre local en raison desdits travaux quels que soient la gêne et les désagréments en résultant.

ARTICLE 12 – EQUIPEMENT DES BUVETTES

Au début de la saison sportive, le BENEFCIAIRE devra équiper en matériel de restauration rapide les buvettes SECONDE B, PESAGE C, PREMIERE E, PREMIERE F et SECONDE F, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, tels que des réfrigérateurs et des machines à hot-dog selon la liste des produits autorisés à la vente fournie par l'ADMINISTRATION afin d'en permettre l'exploitation. Il ne pourra formuler de recours à l'encontre de l'ADMINISTRATION, ni demande d'indemnité à quelque titre que ce soit.

A l'issue de leur rénovation, les buvettes seront équipées en matériel professionnel de restauration fournis par l'ADMINISTRATION et ce, au fur et à mesure de l'achèvement des différentes phases de travaux. Ainsi, à l'issue de l'opération BST citée ci-dessus, le BENEFCIAIRE disposera des huit buvettes entièrement rénovées et équipées.

Le BENEFCIAIRE ne pourra formuler de recours à l'encontre de l'ADMINISTRATION, ni demande d'indemnité à quelque titre que ce soit en compensation pour le remplacement ou l'abandon de son propre matériel, et ce, même si les investissements réalisés n'ont pas été amortis.

ARTICLE 13 – CONSERVATION DES ALIMENTS ET TRACABILITE DES PRODUITS

Le BENEFCIAIRE s'engage à respecter strictement la réglementation ainsi que les normes sanitaires en vigueur afférentes à la conservation et la commercialisation des produits alimentaires.

Il lui appartient de se tenir informé de l'évolution de la législation en la matière et de prendre toutes les disposition idoines afin de garantir la santé et la sécurité des tiers. Il devra veiller au strict respect des dates limites de consommation des produits mis en vente ou utilisés. Tout produit périmé ou altéré devra être immédiatement retiré.

Le BENEFCIAIRE est notamment tenu, sans que cette liste soit exhaustive, de :

- Maintenir la chaîne du froid pour les aliments réfrigérés, en assurant une température conforme à la réglementation ou à l'étiquetage, afin d'éviter tout risque de prolifération bactérienne ;
- Conserver les denrées alimentaires le nécessitant au frais, ces dernières ne pouvant pas rester plus de deux heures à température ambiante ;
- Vérifier constamment les températures des matériels frigorifiques au moyen d'un thermomètre.

Il se doit de conserver un cahier de traçabilité répertoriant, par manifestation, les factures et les étiquettes de tous les produits proposés à la vente. Ce document devra être fourni sur demande de l'ADMINISTRATION.

Il est interdit d'effectuer des préparations de sandwiches ou de plats divers sur place.

ARTICLE 14 - NON-OBSERVATION DES LIMITES DE SURFACE MISES A DISPOSITION

Les activités exercées par le BENEFCIAIRE doivent se limiter à l'emprise de ses buvettes et ne peuvent s'étendre sur le pourtour.

Il est notamment strictement interdit d'entreposer du matériel ou d'entraver les circulations du stade omnisports en occupant les parties communes.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS DU BENEFCIAIRE

Le BENEFCIAIRE déclare parfaitement connaître l'état des buvettes et les trouver à son entier agrément sans exception ni réserve et renonce expressément à tous recours à l'encontre de l'ADMINISTRATION. Une clause de renonciation à recours contre l'ADMINISTRATION et ses assureurs devra figurer dans les polices d'assurances que le BENEFCIAIRE sera tenu de souscrire.

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

- les assurances à souscrire ;
- les dispositions techniques émises par l'ADMINISTRATION à respecter ;

- les prescriptions relatives à l'hygiène et la sécurité, édictées par les autorités compétentes en la matière.

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.

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

Le BENEFCIAIRE ne pourra effectuer aucun 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, à l'étanchéité, ni touchant à l'aménagement intérieur des buvettes.

Le BENEFCIAIRE ne pourra faire dans les buvettes aucun changement de distribution.

Le BENEFCIAIRE prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, ce sans pouvoir exiger aucune réfection, remplacement, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.

Le BENEFCIAIRE s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente convention, les buvettes mises à sa disposition dans un bon état de propreté, de fonctionnement et de conservation.

Le BENEFCIAIRE aura, à sa charge exclusive, le nettoyage complet des locaux.

L'ADMINISTRATION pourra procéder à des vérifications de l'état de propreté, de fonctionnement et de conservation des buvettes au cours de la présente convention.

En cas de carence ou de dégradation constatée par l'ADMINISTRATION, cette dernière fera procéder à une remise en état des buvettes concernées aux frais du BENEFCIAIRE sur présentation des justificatifs correspondants.

Il en sera de même en cas de dégradation ou de détérioration du matériel de restauration mis à disposition, imputable au BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE devra prévenir immédiatement par écrit l'ADMINISTRATION de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les buvettes et qui rendraient nécessaires des travaux ou du remplacement de matériel. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

Le BENEFCIAIRE se conformera, à ses frais exclusifs, à toutes prescriptions des autorités compétentes relatives à l'hygiène, la salubrité et autres.

Le BENEFCIAIRE devra se soumettre au règlement intérieur du Stade Louis II.

Il ne pourra emmagasiner dans les buvettes, des marchandises ou objets qui dégageraient des nuisances olfactives, des émanations dangereuses ou qui présenteraient des risques d'accidents ou d'incendie ; le BENEFCIAIRE restera seul responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction.

Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre l'ADMINISTRATION 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 le Stade Louis II comme en cas d'éventuels manques d'eau et d'électricité.

Il se conformera rigoureusement, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives, sanitaires, sociales, etc.

Le BENEFICIAIRE accepte de laisser visiter les lieux à toute personne autorisée par l'ADMINISTRATION chaque fois que cela sera rendu nécessaire.

Le BENEFICIAIRE sera responsable de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les buvettes. Il aura à sa charge tous les préjudices liés à l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis de l'ADMINISTRATION de toute action en dommages-intérêts de la part d'un tiers que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra, en outre, faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre l'ADMINISTRATION de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des buvettes. L'ADMINISTRATION ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de manquement de sa part.

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...

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 dans un délai d'une (1) journée calendaire. A cet effet, il est tenu :

- d'évacuer par ses propres moyens l'ensemble des cartons à l'issue des livraisons ;
- de ne stocker aucun carton ni emballage dans et autour des buvettes ;
- d'évacuer les déchets et les denrées périssables des buvettes après chaque manifestation. Ces denrées devront être déposées dans les containers prévus à cet effet.

Le BENEFICIAIRE ne devra apporter aucun trouble de jouissance ; il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS DE L'ADMINISTRATION

L'ADMINISTRATION pourra être amenée à effectuer divers travaux sur les buvettes. A ce titre, elle donnera pleine et entière connaissance au BENEFICIAIRE de l'objet et de la nature des travaux à réaliser.

L'ADMINISTRATION prendra en charge le règlement des dépenses d'eau et d'électricité nécessaires à l'exploitation des buvettes.

L'ADMINISTRATION prendra à sa charge les différents contrôles réglementaires.

ARTICLE 17 - VISITE DES LIEUX

L'ADMINISTRATION se réserve le droit, pour les personnes qu'elle aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les buvettes, afin de procéder notamment aux vérifications ou travaux qu'elle jugera nécessaires.

ARTICLE 18 - RESTITUTION DES BUVETTES

A l'échéance normale ou anticipée de la présente convention, le BENEFICIAIRE s'engage à restituer les buvettes mises à disposition dans un parfait état de propreté et de fonctionnement conformes à l'état dans lequel elles lui ont été remises, à l'exception de l'usure normale résultant d'un usage conforme à leur destination.

Un état des lieux contradictoire sera effectué entre l'ADMINISTRATION et le BENEFICIAIRE avant la prise de possession et à la restitution des buvettes.

En cas de carence ou de dégradation constatée par l'ADMINISTRATION, cette dernière fera procéder à une remise en état des buvettes concernées aux frais du BENEFICIAIRE sur présentation des justificatifs correspondant.

Il en sera de même en cas de dégradation ou de détérioration du matériel de restauration mis à disposition, imputable au BENEFICIAIRE.

A l'échéance normale ou anticipée de la présente convention, le BENEFICIAIRE s'engage à vider les buvettes des objets et denrées entreposés lui appartenant.

CHAPITRE 3 - PRIX ET REGLEMENT DES PRESTATIONS

ARTICLE 19 – REDEVANCE

Pour l'exploitation des buvettes, le BENEFICIAIRE doit une redevance fixe annuelle et une redevance variable basée sur le nombre de spectateurs et sur les buvettes ouvertes.

Ce montant forfaitaire est non révisable et non actualisable quel que soit le nombre effectif de manifestations.

En cas d'évacuation ou de fermeture du Stade Louis II, l'activité des locaux devra cesser immédiatement. En aucun cas, l'évacuation anticipée ou la fermeture temporaire du bâtiment n'affecteront l'exécution de la présente convention ni les charges dues.

Le BENEFICIAIRE s'interdit de demander à l'ADMINISTRATION toute autre indemnité ou réduction de redevance ou compensation quelconque à quelque titre que ce soit et notamment en raison des travaux de restructuration du stade omnisports entrepris entre août 2025 et mai 2027.

19.1 Redevance fixe :

Le montant de cette redevance correspond à un forfait sur la base de dix-huit (18) manifestations à minima au cours de la saison sportive.

Dix-huit mille euros (18.000,00 €) pour l'ensemble des buvettes.

La redevance fixe sera versée avant le démarrage de la saison sportive, et au plus tard dans un

délai de sept (7) jours à compter de l'envoi de la facture émise par la Direction du Stade Louis II.

Il est à noter que le montant de la redevance fixe demeure faible dans la mesure où l'ADMINISTRATION a souhaité tenir compte des désagréments liés aux travaux pendant la période conventionnelle.

19.2 Redevance variable annuelle :

La redevance variable est déterminée en fonction du nombre total de spectateurs accueillis par manifestation effectives et par nombre de buvettes ouvertes :

- Jusqu'à 5.000 spectateurs : **cent trente euros (130,00 €)** par buvette ouverte ;
- De 5.001 à 8.000 spectateurs : **cent soixante euros (160,00 €)** par buvette ouverte ;
- De 8.001 à 10.000 spectateurs : **cent quatre-vingt-dix (190,00 €)** par buvette ouverte ;
- Plus de 10.000 spectateurs : **deux cent vingt (220,00 €)** par buvette ouverte.

La redevance variable totale sera versée à l'issue de la saison sportive, et au plus tard dans un délai de sept (7) jours à compter de l'envoi de la facture émise par la Direction du Stade Louis II.

19.3 Modalités de paiement

Le règlement des redevances fixes et variables dues au titre de la présente convention devra intervenir sur présentation d'une facture émise par la Direction du Stade Louis II. Le paiement pourra être effectué au choix du TITULAIRE par chèque libellé à l'ordre de la Direction du Stade Louis II ou par virement bancaire sur le compte de celle-ci.

SOCIETE : BANQUE : IBAN : BIC :
--

Le chèque sera envoyé à :

DIRECTION DU STADE LOUIS II
3 avenue des Castelans
MC 98000 MONACO

ARTICLE 20 – PENALITES

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de la redevance ou de sa part variable, les sommes dues par le BENEFICIAIRE seront majorées de plein droit de dix pour cent (10%) à titre de pénalité 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'ADMINISTRATION.

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

CHAPITRE 4 - PRESCRIPTIONS DIVERSES

ARTICLE 21 – ASSURANCE

Le BENEFCIAIRE devra faire assurer les mobiliers, marchandises, les risques propres à son exploitation et fera garantir en particulier les risques principaux suivants : incendies, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, bris de glace, vols etc...

Cette liste de périls étant purement énonciative et non limitative.

Le BENEFCIAIRE demeure seul responsable, sans recours auprès de l'ADMINISTRATION, envers ses employés et les tiers, y compris le personnel du Stade Louis II, de tous les accidents qui pourraient se produire dans l'accomplissement de son entreprise.

La responsabilité du BENEFCIAIRE s'étend sur tout ce qui relève du travail couvert par le contrat et ne se terminera qu'à l'expiration de ce dernier.

Sa responsabilité protège l'ADMINISTRATION contre toute réclamation pour blessures et dommages aux biens d'où qu'elle provienne.

En conséquence, le BENEFCIAIRE contractera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances, notoirement solvables et agréées en Principauté, toutes assurances propres à couvrir totalement les responsabilités encourues par lui en vertu du présent paragraphe.

Il contractera notamment une assurance « Responsabilité Civile ».

Les polices d'assurance afférentes à tous les risques exposés ci avant (locaux et moyens mis à disposition du BENEFCIAIRE) devront être proposées à l'approbation de l'ADMINISTRATION dans le mois suivant la notification du marché. Une copie des quittances des primes d'assurance sera remise à l'ADMINISTRATION.

Il sera stipulé dans le contrat d'assurance que les compagnies ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes de la part du titulaire qu'un mois après notification par lettre recommandée à la Direction du Stade Louis II de ce défaut de paiement.

Par ailleurs, il sera également indiqué dans la police d'assurance, que tout différend lié à l'application de ce contrat d'assurance relèvera de la seule compétence des Cours et Tribunaux de la Principauté de Monaco.

ARTICLE 22 - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le BENEFCIAIRE renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre l'ADMINISTRATION et ses assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses assureurs pour les cas suivants :

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'ADMINISTRATION n'assurant aucune obligation de surveillance.

En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, de la climatisation, de tous systèmes informatiques s'il en existe.

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.

En cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers, le BENEFCIAIRE renonçant notamment à tous recours contre l'ADMINISTRATION sur le fondement de l'article 1.559, alinéa 3, du Code Civil.

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'ADMINISTRATION soit des tiers, sans que l'ADMINISTRATION puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

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.

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

ARTICLE 23 - CARACTERE DETERMINANT – TOLERANCES

Toutes les clauses et conditions de la présente convention sont des éléments déterminants sans lesquelles la Direction du Stade Louis II 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'ADMINISTRATION, 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'ADMINISTRATION pourra toujours y mettre fin, à tout moment.

ARTICLE 24 – DECLARATION

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.

ARTICLE 25 - LITIGES

Les litiges qui pourraient naître entre l'ADMINISTRATION et le BENEFCIAIRE à l'occasion de l'exécution de la présente convention seront soumis au seul droit monégasque et de la compétence exclusive des Cours et Tribunaux de la Principauté de Monaco.

Fait à Monaco, le

LE TITULAIRE

L'ADMINISTRATION