

**CONVENTION D'OCCUPATION
PRECAIRE ET REVOCABLE
DU DOMAINE PUBLIC
DE L'ETAT**

L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de Monaco représenté par Monsieur Rémy ROLLAND, 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 pour les Finances et l'Economie, lesquels viseront le présent acte conformément aux prescriptions de l'Ordonnance du dix neuf mars mil neuf cent six, modifiée.

- D'UNE PART -

Et :

Ci-après dénommé(e) dans le corps de l'acte sous le vocable « LE BENEFICIAIRE ».

- D'AUTRE PART -

LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE COMME SUIV LES CONDITIONS DE LA PRESENTE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT :

1 - ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT

Les locaux, objet des présentes, sont compris dans l'enceinte du Port Hercule ci-après dénommé « ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT DE LA CONDAMINE » sis à Monaco et désigné ci-après par le terme « ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT » ou toute autre dénomination choisie par le Gouvernement Princier.

L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT est d'une superficie hors oeuvre nette de 2.400 mètres carrés environ sur un niveau. Ces locaux se décomposent en trois espaces d'environ 800 mètres carrés chacun et pourront être scindés en module.

Cet espace est situé selon une exposition Nord et, est délimité à l'Est par le Stade Nautique Rainier III et à l'Ouest par les escaliers desservant le Quai Antoine I^{er}.

L'intégralité de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port est desservie par une cour anglaise.

Des liaisons par trottoirs, escaliers et ascenseurs desservent cette zone depuis le Quai Albert I^{er} et le Port.

2 - LE STATUT JURIDIQUE DE L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT

L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT fait, dans son intégralité, partie du domaine public de l'Etat.

Les locaux, objet des présentes, ne peuvent donc faire l'objet que d'une occupation à titre précaire et révocable dans les termes de la loi numéro 124 sur la délimitation du domaine du 15 janvier 1930.

En conséquence, le BENEFICIAIRE convient, expressément et irrévocablement, à ne pouvoir revendiquer à aucun moment, compte tenu de la nature et des conditions de cette convention, l'application des dispositions de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948 modifiée, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal et de tout autre texte subséquent.

3 - CAHIER DES CHARGES TECHNIQUE

Le BENEFICIAIRE se conformera aux dispositions du cahier des charges technique.

4 - CARACTERISTIQUES DE LA CONVENTION EN ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT

Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'organisation juridique de l'ensemble immobilier.

Le BENEFICIAIRE déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités de locaux intégrés dans l'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT.

Le BENEFICIAIRE déclare et reconnaît, qu'au jour de la signature de la présente convention, il est averti de ce que l'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT présente un caractère nécessairement évolutif du fait, notamment, de sa situation géographique.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT ARRETE COMME SUIVANT LES CONDITIONS DE LA PRESENTE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT.

**- CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE
DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT -**

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET :

Par les présentes, l'Etat de Monaco représenté par Monsieur Rémy ROLLAND, ès-qualités, autorise le BENEFCIAIRE, qui accepte, à occuper, à titre précaire et révocable, les locaux du Domaine Public de l'Etat, ci-après désignés, situés à Monaco au sein de **L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT**.

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

En conséquence, le BENEFCIAIRE convient, expressément et irrévocablement, de ne pouvoir revendiquer à aucun moment, 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, et notamment, de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal comme de tout texte subséquent.

La présente condition constitue une condition essentielle sans laquelle l'Etat de Monaco n'aurait jamais contracté.

L'autorisation d'occupation doit se concilier avec les usages relatifs à la destination du domaine que le public est normalement en droit d'y exercer. Ainsi, il est fait obligation au BENEFCIAIRE de ne pas compromettre la conservation du Domaine Public de l'Etat.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir pris connaissance des activités exercées dans l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port. Si le BENEFCIAIRE exerce une activité identique, complémentaire ou différente à un autre occupant, et qu'il arguerait d'un quelconque préjudice, il ne pourrait pas exiger la réparation de ce préjudice à l'Etat de Monaco.

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.

ARTICLE 2 - DESIGNATION :

Les locaux, objet des présentes d'une superficie approximative de 811 mètres carrés, sont situés dans L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT, 18, route de la Piscine et, sont configurés sous la désignation Travée numéro 2 et figurent sous les numéros de **lots 6, 7, 8, 9 et 10**.

Les locaux ci-après désignés dans le corps de l'acte sous le vocable « le local » ou « les locaux ».

La surface des locaux est donnée à titre purement indicatif sans que le BENEFICIAIRE ne puisse formuler la moindre contestation, réclamation, action procédure, ou demande de révision de redevance à ce titre et accepte ainsi les conséquences de cette variation de surface sur toutes les conditions financières de la présente convention.

Et tels que lesdits locaux existent dans leur état d'aménagement et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation à la demande du BENEFICIAIRE qui déclare parfaitement les connaître et les avoir trouvés à son entier agrément sans exception ni réserve, pour les occuper actuellement.

ARTICLE 3 - DESTINATION :

Les locaux ci-dessus désignés sont mis à la disposition du BENEFICIAIRE pour être affectés à l'usage exclusif de « **night-club, discothèque, restaurant, piano-bar, salle de spectacle, animation, et ambiance musicale sous réserve des autorisations administratives spécialisées** », à l'exclusion de toute autre activité même temporaire, sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives.

Les locaux ci-dessus désignés seront exploités sous l'enseigne « _____ ».

Tout changement d'enseigne est soumis à l'accord préalable, exprès et écrit de l'Administration des Domaines.

Le BENEFICIAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués ni la nature de son activité.

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

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.

Le BENEFCIAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port ou au voisinage.

ARTICLE 4 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION :

La présente convention est consentie pour une durée de **SEPT (7) ANNEES** qui commencera à courir le _____ **2016** pour se terminer le _____ **2023**.

Le renouvellement de la convention 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 la disposition de l'Administration des Domaines. De plus, aucune indemnité ou compensation pécuniaire n'est due même si le BENEFCIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

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.

ARTICLE 5 - CESSATION DE LA CONVENTION :

Nonobstant les dispositions qui figurent à l'article 24 ci-après, la présente convention d'occupation précaire et révocable du Domaine Public de l'Etat peut cesser :

5.1 : Par retrait :

Compte tenu du principe de la domanialité publique du local, s'opposant à ce que le BENEFCIAIRE 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 Public de l'Etat moyennant un préavis de SIX (6) mois qui sera notifié au BENEFCIAIRE 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 quelconque ou relogement au profit du BENEFCIAIRE.

5.2. : Par résiliation :

Pour le cas où le BENEFCIAIRE aurait décidé de quitter le local avant l'expiration de la présente convention d'occupation précaire et révocable du Domaine Public 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 au profit du BENEFCIAIRE.

En outre, aucune indemnité ou compensation pécuniaire n'est due, même si le BENEFCIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

ARTICLE 6 - REDEVANCE :

6.1. : Fixation de la redevance :

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 BENEFCIAIRE dans les lieux loués, 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.

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 **TROIS CENT CINQUANTE SEPT MILLE TROIS CENT CINQUANTE CINQ EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (357.355 € TTC)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur de 20%.

Ce montant s'entend valeur 1^{er} janvier 2016.

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 », 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^{er} janvier 2017, et par la suite, au 1^{er} janvier de chaque année.

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.

6.2. - Définition et contrôle du chiffre d'affaires :

a) DEFINITION 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 BENEFICIAIRE 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 loués, y compris les ventes à l'exportation.

- 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.

b) CONTROLE 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, 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.

6.3. - Modalités de paiement des redevances :

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.

* 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^{er} avril de l'année suivante.

b) PRELEVEMENT SUR COMPTE BANCAIRE

En vue de faciliter le recouvrement des redevances en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le BENEFCIAIRE à l'Etat de Monaco, au titre de la présente convention, le BENEFCIAIRE autorise irrévocablement l'Administration des Domaines à prélever sur le compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le BENEFCIAIRE remet à l'Administration des Domaines un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le BENEFCIAIRE prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le BENEFCIAIRE s'engage à remettre à l'Administration des Domaines, deux (2) mois avant la plus proche échéance un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

ARTICLE 7 - 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 8 - DEPOT DE GARANTIE :

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions, la présente convention d'occupation précaire et révocable est subordonnée au versement par le BENEFCIAIRE, dans le délai maximal d'un (1) mois à compter de la signature des présentes, d'un dépôt de garantie d'un montant de **QUATRE VINGT NEUF MILLE TROIS CENT TRENT NEUF EUROS (89.339,00 €)**.

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

A chaque indexation de la redevance minimum garantie visée à l'article 6.1 b), le dépôt de garantie sera automatiquement réajusté afin d'être toujours égal à trois (3) mois de redevance minimum garantie.

A titre exceptionnel, le dépôt de garantie pourra être remplacé par une caution émise par un établissement bancaire de la Principauté de Monaco, qui sera indexé dans les mêmes conditions. Dans cette hypothèse, le BENEFCIAIRE devra remettre à l'Administration des Domaines, au plus tard dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature des présentes, l'original de la caution bancaire.

Le dépôt de garantie sera restitué sans intérêts au BENEFCIAIRE, en fin de convention, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à l'Etat de Monaco et de toutes les sommes dont il pourrait être tenu aux lieux et place du BENEFCIAIRE, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

L'Administration des Domaines conservera une provision pour la couvrir des charges en attendant leur liquidation.

Le BENEFCIAIRE 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.

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 9 - CHARGES :

La redevance étant considérée comme nette de toutes charges pour l'Etat de Monaco, le BENEFCIAIRE aura à régler en sus à l'Etat de Monaco sa quote-part de charges de l'ensemble immobilier.

Les charges, à l'exception des fluides, feront l'objet d'une facturation selon une ventilation déterminée par l'Administration des Domaines.

Lesdites charges comprennent, notamment :

- l'eau, l'électricité et le nettoyage des parties communes, hors voie publique ;
- la location des containers à ordures ainsi que leur nettoyage ;
- le contrat d'entretien afférent à l'installation collective de chauffage, ventilation, climatisation ;

Il est à préciser que cette liste n'est pas exhaustive.

Le BENEFICIAIRE devra verser le premier janvier, le premier avril, le premier juillet et le premier octobre de chaque année en même temps que la redevance sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel, et le solde de la régularisation annuelle dans les dix (10) jours de l'appel de fonds.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les locataires.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel toutes taxes comprises, établi en début d'année.

Le montant de l'acompte charges trimestriel est actuellement fixé à la somme de **TROIS MILLE CENT QUATRE EUROS (3.104,00 €)**.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du BENEFICIAIRE, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Dans les termes et conditions du paragraphe B, de l'article 6.3., le BENEFICIAIRE autorise irrévocablement l'Administration des Domaines à prélever sur le compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges.

ARTICLE 10 - LIVRAISON DU LOCAL ET PRISE DE POSSESSION PAR LE BENEFICIAIRE :

Le local, objet des présentes, a été aménagé par le BENEFICIAIRE sous sa seule responsabilité sans que la responsabilité de l'Etat de Monaco ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître le local pour l'occuper actuellement et le trouver à son entier agrément sans exception ni réserve.

ARTICLE 11 - TRAVAUX EXECUTES PAR LE BENEFICIAIRE :

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le BENEFICIAIRE, à ses frais exclusifs, dans le respect des règles de l'art et des autorisations administratives.

Le BENEFICIAIRE assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ses travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'article 20 ci-après.

Une clause de renonciation à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs devra figurer dans les polices d'assurances que le BENEFICIAIRE 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'ensemble immobilier ou à tous tiers.

Le BENEFICIAIRE 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 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 BENEFICIAIRE ainsi que les frais d'intervention de l'architecte de l'Administration des Domaines.

Le BENEFICIAIRE ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit de l'Administration des Domaines, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, et plus généralement aucune modification des installations d'origine, sans l'autorisation écrite, préalable et expresse de l'Administration des Domaines et sous réserve des dispositions administratives en la matière.

A l'échéance normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit de la présente convention, tous les travaux, aménagements et installations réalisés par le BENEFICIAIRE deviendront la propriété de l'Etat de Monaco, sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en parfait état d'entretien.

ARTICLE 12 - ENTRETIEN - REPARATION :

D'une manière générale, le BENEFICIAIRE devra pendant toute la durée de la convention, entretenir le local en bon état et effectuer les réparations de toute nature, qui s'avèreraient nécessaires, même s'il s'agit des travaux de gros oeuvre.

Pendant toute la durée de la convention, le BENEFICIAIRE devra maintenir le local en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques et notamment les vitres, les portes d'accès y compris leur remplacement, les accessoires, l'équipement et la devanture, et procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé.

Le BENEFCIAIRE devra rendre à l'échéance normale ou anticipée de la présente convention les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. A défaut, l'Etat de Monaco fera établir l'état des réparations à effectuer et dont le BENEFCIAIRE devra acquitter le montant.

L'Etat de Monaco pourra mettre en demeure le BENEFCIAIRE d'exécuter les travaux susvisés, sous peine de non-renouvellement de la présente convention.

Les travaux devront être effectués aux frais exclusifs et sous la seule responsabilité du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE devra informer immédiatement l'Administration des Domaines de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de la présente convention seraient à sa charge comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

L'Etat de Monaco se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparation du local. En cas de carence, il sera pourvu à cet entretien par l'Etat de Monaco aux frais du BENEFCIAIRE.

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 BENEFCIAIRE. 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.

Le BENEFCIAIRE souffrira qu'il soit fait dans le complexe immobilier et dans le local, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que l'Etat de Monaco jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de redevance quelles que soient l'importance des travaux, leur durée et/ou la gêne en résultant.

Le BENEFCIAIRE 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.

Le BENEFCIAIRE supportera et souffrira, à titre de servitude, et sans pouvoir soulever la moindre contestation, ni réclamer le versement de la moindre indemnité ou réduction de redevance, le passage de toute canalisation, colonne et toute installation technique commune et privative pouvant traverser le local, objet des présentes. De plus, le BENEFCIAIRE s'oblige à laisser libre accès au local loué à l'Etat de Monaco et à toute entreprise missionnée pour leur entretien, réparations, remplacement et plus généralement, toute intervention.

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.

ARTICLE 13 - EXPLOITATION - CESSION :

1 - Exploitation :

Le BENEFCIAIRE devra exploiter personnellement le local, objet des présentes, et sans discontinuité. Le local devra être ouvert au public au minimum six jours sur sept et toute période de fermeture devra être soumise à l'agrément préalable, exprès et écrit de l'Administration des Domaines.

Le BENEFCIAIRE assumera l'entière responsabilité de son activité à l'intérieur du local sans que la responsabilité de l'Etat de Monaco ne puisse aucunement être engagée.

Tout changement d'activité par le BENEFCIAIRE demeure soumis à l'approbation préalable, expresse et écrite de l'Etat de Monaco, sous peine d'application de la clause résolutoire ci-après.

Toute sous-location ou mise à disposition de tout ou partie des locaux même temporairement, à titre gratuit ou onéreux, sont rigoureusement interdites 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.

2 - Cession :

La présente convention est conclue « intuitu personae ».

Par conséquent, toute cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, de tout ou partie de la présente convention, à quelque personne, société ou entité juridique que ce soit, sont rigoureusement interdites, sauf accord préalable, exprès et écrit de l'Etat de Monaco.

L'identité des associés de la société « _____ », mentionnée ci-après, constitue pour l'Administration des Domaines un élément essentiel de la présente convention d'occupation précaire :

- M _____, de nationalité _____, né(e) le _____ à _____, domicilié(e) à Monaco, _____ : _____ parts sociales représentant un capital nominal de _____ euros,
- M _____, de nationalité _____, né(e) le _____ à _____, domicilié(e) à Monaco, _____ : _____ parts sociales représentant un capital nominal de _____ euros,

Aussi, il est expressément convenu entre les parties que toute cession d'actions et droits sociaux, même entre actionnaires, ainsi que tout apport en société, fusion, scission, donation absorption, augmentation de capital, de même qu'en cas de modification dans la personne des dirigeants contrôlant la société et de la composition du conseil d'administration, pendant la durée visée à l'article 4, et sans que cette liste soit limitative, seront assimilés à une cession de la présente convention d'occupation précaire.

Dès lors, la société « _____ » devra en informer préalablement l'Etat de Monaco représenté par l'Administration des Domaines et obtenir son accord écrit. L'Etat de Monaco pourra toujours refuser son accord sans que la société _____ » ne puisse soulever la moindre contestation.

L'Etat de Monaco aura toujours la faculté à tout moment de révoquer immédiatement et de plein droit la présente convention en cas de non-respect de ces dispositions.

Aux fins de contrôle du respect de cette obligation, le BENEFCIAIRE s'engage expressément à communiquer à l'Administration des Domaines sur simple demande et à tout moment de sa part tout document dûment agréé attestant de la répartition du capital de la société « _____ ».

ARTICLE 14 - CONDITIONS D'EXPLOITATION :

1 - Garnissement des lieux :

Le BENEFCIAIRE s'engage à tenir son local constamment équipé de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement de la redevance et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui de la présente convention.

2 - Maintien en état normal d'exploitation :

Le BENEFCIAIRE devra maintenir son local en état permanent d'exploitation effective et normale. Il devra constamment disposer d'une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Il devra, en outre, affecter à la clientèle la totalité des surfaces du local, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

3 - Contraintes d'exploitation :

Le BENEFCIAIRE atteste avoir été informé et parfaitement connaître les contraintes liées à l'exploitation de ce local et plus particulièrement celles concernant le déroulement des Grand-Prix Automobile, le Monaco Yacht Show, le Jumping ainsi que les animations et événements se déroulant dans ce secteur géographique tels que figurant dans le règlement intérieur et ne pourra s'en prévaloir pour demander le paiement d'une quelconque indemnité ou d'une réduction de la redevance.

Il est précisé que le calendrier événementiel pourra imposer la fermeture des commerces, celle-ci ne pourra pas excéder dix (10) jours calendaires sur l'année civile.

4 - Conditions générales :

a) 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.

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.

- b) Le BENEFCIAIRE se conformera, à ses frais exclusifs, à toutes prescriptions des autorités compétentes pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes.
- c) Le BENEFCIAIRE ne devra apporter aucun trouble de jouissance ; il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées.
- d) Il ne pourra emmagasiner dans le local, 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 BENEFCIAIRE 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 devra rembourser à l'Etat de Monaco la majoration de prime que celle-ci pourrait avoir à payer.
- e) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre l'Etat de Monaco 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 comme en cas d'éventuels manques d'eau et d'électricité.
- f) Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre l'Etat de Monaco dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou pour toute autre cause.
- g) Il se conformera rigoureusement, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives.
- h) Le BENEFCIAIRE accepte dès maintenant, de laisser visiter les lieux loués à l'Etat de Monaco, à son représentant ou à toute personne munie de l'autorisation de l'Etat de Monaco.
- i) Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle, de façon que l'Etat de Monaco 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. 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 Monaco de toute action en dommages-intérêts de la part des autres occupants ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

j) Il devra, en outre, faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre l'Etat de Monaco, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui dudit local, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation du local loué ou à l'exercice de son activité dans ledit local. L'Etat de Monaco ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Il devra également satisfaire à toutes charges de ville, de police, de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que l'Etat de Monaco ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet et notamment d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et plus généralement toutes sommes dont les propriétaires sont responsables à titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition.

k) Il reconnaît avoir été informé qu'il est formellement interdit d'installer dans le local des appareils ménagers ou de chauffage fonctionnant au gaz butane, au propane, bouteilles, etc. sauf autorisation expresse et par écrit de l'Administration des Domaines.

l) A l'échéance normale ou anticipée de la présente convention, le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE et à déduire du montant du dépôt de garantie visé à l'article 8, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme.

ARTICLE 15 - ESTHETIQUE - PUBLICITE :

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur, ou derrière la vitrine ou toute autre matérialisation de façade, ainsi que sur la ou les façades communes est interdite, sauf autorisation préalable écrite de l'Administration des Domaines ou de son représentant. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

En cas de création par l'Etat de Monaco d'un logo pour représenter l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port, le BENEFICIAIRE s'engage dans sa propre publicité à l'utiliser.

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique et à l'unité commerciale de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port, ou tout autre nom qui pourra être retenu, devra être soumis à l'approbation préalable et écrite de l'Etat de Monaco.

ARTICLE 16 - REGLEMENT INTERIEUR :

Le règlement intérieur précise les conditions de fonctionnement générales et particulières de L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT. Il s'imposera à tous les exploitants de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port comme étant une des conditions de la convention.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance de ce règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de services.

ARTICLE 17 - GESTION DE L'ESPACE COMMERCIAL :

L'Administration des Domaines pourra confier la gestion de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port à tout mandataire de son choix.

LE BENEFICIAIRE s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Le BENEFICIAIRE s'engage à supporter sa quote-part du montant des honoraires, hors taxes dus au gestionnaire qui seront fixés selon le tarif de la Chambre Immobilière Monégasque.

ARTICLE 18 - GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE :

L'Etat de Monaco se réserve le droit de créer un groupement d'intérêt économique (G.I.E.) ou une association des commerçants de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port et le BENEFICIAIRE s'engage à y adhérer.

La non-adhésion, le retrait ou l'exclusion entraîneront l'application de l'article 24 de la présente convention.

ARTICLE 19 - CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE :

Le BENEFICIAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

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

ARTICLE 20 - ASSURANCES :

1 - Assurances souscrites par l'Etat de Monaco ou pour son compte :

L'Etat de Monaco souscrira ou fera souscrire :

a) Une ou des police(s) d'assurance(s) garantissant les dommages matériels pouvant affecter les biens immobiliers et/ou mobiliers dont elle est propriétaire, contre les risques principaux suivants :

- . incendies, explosions,
- . dommages électriques,
- . dégâts des eaux,
- . actes de vandalisme,
- . tempêtes,
- . bris de glace,
- . recours des voisins et des tiers.

Cette liste de périls étant purement énonciative et non limitative.

Les biens seront assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf hors taxes.

b) Une police d'assurance de Responsabilité Civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, y compris les occupants, du fait des ouvrages dont il est propriétaire et du fait de la convention de ceux-ci.

L'Etat de Monaco pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée utile ou nécessaire.

L'Etat de Monaco et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le BENEFCIAIRE pour les risques garantis dans le cadre de ces polices et la ou les polices d'assurances visées ci-avant comporteront mention de cette disposition.

2 - Assurances souscrites par le BENEFCIAIRE :

Le BENEFCIAIRE 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.

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 BENEFCIAIRE 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, ainsi que les assureurs de l'Etat de Monaco.

3 - Obligations du BENEFCIAIRE :

Les polices d'assurances du BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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.

Si l'activité exercée par le BENEFCIAIRE entraîne 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 sera tenu de laisser le libre accès des lieux à l'assureur de l'Etat de Monaco afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

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 rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

ARTICLE 21 - RESPONSABILITE ET RECOURS :

LE BENEFCIAIRE renonce à tout recours contre l'Etat de Monaco, le gestionnaire, le ou les organismes de gestion administrative et/ou technique et les assureurs de l'Etat de Monaco :

- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe, et plus généralement de l'un quelconque des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port ou propres aux locaux loués.

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité, d'infiltrations ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ;

- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans son local ou dans les parties communes, l'Etat de Monaco n'assumant elle-même aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'agissements anormaux des autres exploitants de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port, de leur personnel, de leurs clients ou de leurs fournisseurs et de tous tiers en général ;
- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques ;
- en cas de troubles de jouissance provenant de vices de construction.
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes.
- en cas de dégâts causés à ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

Le BENEFICIAIRE renonce également à réclamer à l'Etat de Monaco en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle de son exploitation.

ARTICLE 22 - 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 23 - RESTITUTION DU LOCAL :

A l'échéance normale ou anticipée de la présente convention, le BENEFICIAIRE 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.

Par ailleurs, à son échéance, normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit, le BENEFICIAIRE devra laisser en parfait état d'entretien, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés.

ARTICLE 24 - 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, la présente convention sera, si bon semble à l'Etat de Monaco, révoquée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, QUINZE (15) jours 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.

Si le BENEFCIAIRE refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple Ordonnance de référé, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

La révocation n'ouvre pas droit au paiement d'une indemnité 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'Administration des Domaines, d'une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance principale en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires de ladite redevance).

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 à l'article 7.

ARTICLE 25 - 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 26 - RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES :

Les pièces contractuelles comprennent :

- 1 - la présente convention,
- 2 - le ou les plan(s) du local,
- 3 - le cahier des charges techniques,
- 4 - le cahier des charges des enseignes spécifiques à l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port,
- 5 - le règlement intérieur.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir parfaite connaissance des documents portant les numéros 2, 3, 4 et 5, lesquels bien que non annexés font parties intégrantes du présent acte.

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

ARTICLE 27 - CARACTERE DETERMINANT :

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.

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

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 HUIT pages,

Et, après lecture faite, M _____, a signé avec Monsieur Rémy ROLLAND, 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
pour les Finances et l'Economie,

Le Ministre d'Etat,

PROJET