

## **FICHE DE RENSEIGNEMENTS**

### **Appel à candidatures**

Immeuble « Les Oliviers »  
11/13, boulevard du Jardin Exotique :  
Rez-de-chaussée  
Superficie approximative : 90 m<sup>2</sup>  
Local à usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité libérale.

Le présent appel à candidatures porte sur la mise en location d'un local à usage de commerce, à l'exclusion de tout commerce de bouche, ou pour l'exercice d'une activité libérale.

Dans le cadre de cet appel à candidatures, il est rappelé que tout dossier incomplet à la date de clôture ne sera pas examiné. En outre, le candidat pourra fournir toute pièce supplémentaire qu'il estimera utile à la bonne compréhension de sa demande.

#### **Durée de l'appel à candidatures**

Du 26 septembre 2025 au 24 octobre 2025 à 12 heures terme de rigueur.

Les dossiers de candidatures devront être adressés par voie postale (le cachet de la poste faisant foi) ou déposés à l'accueil de l'Administration des Domaines contre récépissé. En tant que de besoin, les bureaux de l'Administration des Domaines situés au 5<sup>e</sup> étage de l'immeuble 5, promenade Honoré II, entrée par le Hall A, sont ouverts du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 9h30 à 17h.

#### **Conditions générales**

Chaque candidat devra impérativement joindre à son dossier l'ensemble des documents et pièces sollicités.

Des demandes d'informations complémentaires pourront être sollicitées auprès des candidats.

Dans le cadre de cet appel à candidatures, il est rappelé que tout dossier incomplet à la date de clôture ne sera pas examiné. En outre, le candidat pourra fournir toute pièce supplémentaire qu'il estimera utile à la bonne compréhension de sa demande.

Les principaux critères de sélection déterminants seront, notamment :

- la nationalité du candidat ;
- l'intérêt et la qualité du dossier ;
- le respect des conditions requises ;
- la solvabilité du candidat ;
- l'expérience professionnelle.

L'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait que l'Etat de Monaco se réserve le droit, à tout moment, de ne pas donner suite au présent appel à candidatures, sans que les candidats ne puissent formuler de recours à l'encontre de l'Etat de Monaco, ni demande d'indemnité à quelque titre que ce soit.

Les candidats ne pourront en aucun cas obtenir de l'Etat de Monaco, le remboursement des frais qu'ils auront engagés dans le cadre du présent appel à candidatures et ce, nonobstant le fait que leur dossier ne serait pas retenu pour l'attribution desdits locaux.

Ledit acte devra être régularisé par l'attributaire auprès de l'Administration des Domaines dans le mois suivant la notification de d'attribution du local dont s'agit.

La superficie du local est donnée à titre purement indicatif sans que l'attributaire ne puisse formuler la moindre contestation, réclamation, action, procédure ou demande de révision de loyer à ce titre, ce dernier renonçant ainsi expressément à tous recours contre l'Etat de Monaco.

L'attributaire ne devra apporter aucun trouble au voisinage ; il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les fumées et autres nuisances.

L'attributaire fera son affaire personnelle, de façon à ce 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 loués.

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 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'Etat de Monaco, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à leur aménagement et/ou son utilisation des locaux ou à l'exercice de son activité. L'Etat de Monaco ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le présent appel à candidatures porte uniquement sur le local visé en objet, aucun espace de stockage n'accompagnant ledit local. Il appartiendra au candidat retenu, en cas de nécessité d'emplacements de stationnement pour les besoins de son activité, d'en faire son affaire personnelle.

### **Destination des locaux**

Le local faisant l'objet du présent appel à candidatures est exclusivement destiné à usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité libérale, à l'exclusion de toute activité de restauration.

Cette activité ne devra pas porter atteinte aux bonnes mœurs et n'occasionner, en aucun cas des nuisances olfactives, sonores ou de quelque nature que ce soit.

Les candidats reconnaissent avoir parfaite connaissance du fait que d'autres entités ayant en tout ou partie la même activité que celle qu'ils envisagent d'exercer dans le local, objet du présent appel à candidatures, sont présentes ou sont susceptibles de s'implanter en Principauté et notamment à proximité du local dont s'agit en ce compris, dans un local domanial.

Le candidat retenu 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.

### **Acte d'occupation**

En fonction de l'activité, sera consenti à l'attributaire à la libre discrétion de l'Etat de Monaco :

- soit un bail commercial soumis aux dispositions de la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal. En ce cas, un pas de sortie d'un montant de 20% du prix de cession sera exigé, sans que ledit pas de sortie ne puisse être inférieur à 200.000,00 euros ;

- soit un bail à usage de bureau d'une durée de cinq (5) années soumis aux dispositions de la loi 1.433 du 8 novembre 2016 portant création du bail à usage de bureau;

**Le titre d'occupation devra être régularisé par l'attributaire auprès de l'Administration des Domaines au plus tard dans le mois suivant la notification d'attribution du local dont s'agit.**

Etant ici précisé que ce délai d'un mois est un délai extinctif. En conséquence, à défaut d'une telle régularisation dans le délai imparti, cela vaudra renonciation aux bénéfices de l'attribution de la part du candidat retenu.

A la suite, l'Etat de Monaco retrouvera son entière et pleine liberté et pourra, ainsi, attribuer le local dont s'agit à un autre candidat, sans recours possible du candidat réputé renonçant.

### **Loyer annuel et charges**

Le montant du loyer annuel s'élève à **QUARANTE CINQ MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (45.000,00 € TTC)**.

Le montant du loyer dont s'agit s'entend valeur 1<sup>er</sup> janvier 2025, TVA au taux actuel de 20 %, et sera indexé, 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'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus. **La 1<sup>ère</sup> indexation interviendra le 1<sup>er</sup> janvier 2026.**

Ce loyer sera payable par trimestre anticipé, les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre de chaque année auprès de l'Administration des Domaines.

En outre, l'attributaire devra acquitter en sus, l'ensemble des charges locatives afférentes au local, objet du présent appel à candidatures, lesquelles seront payables par trimestres et d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre de chaque année auprès de l'Administration des Domaines.

### **Dépôt de garantie**

Le candidat retenu devra verser à l'Administration des Domaines, au jour de la signature de l'acte d'occupation précité, au titre de l'exécution de toutes les clauses dudit acte, un dépôt de garantie d'un montant de ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (11.250,00 €), égal à TROIS (3) mois de loyer.

A chaque indexation de loyer, le dépôt de garantie pourra être automatiquement réajusté afin d'être toujours égal à trois mois de loyer

### **Acte de cautionnement**

Dans l'hypothèse où l'attributaire serait une personne morale, il sera demandé aux associés et gérants ou personnes ayant des pouvoirs d'administration de se porter cautions solidaires de la société avec renonciation au bénéfice de division et de discussion pour l'ensemble des obligations résultant de l'acte d'occupation susmentionné et de ses éventuels avenants, renouvellements ou prorogations.

### **Assurances**

L'attributaire fera assurer les risques propres à son activité et la responsabilité civile qu'il peut encourir vis-à-vis des tiers du fait de son activité. Les polices sus-énoncées devront être souscrites auprès d'une Compagnie notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco.

L'attributaire acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition de l'Etat de Monaco. L'attributaire demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

L'attributaire devra s'engager à renoncer à tous recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs et s'engager à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs.

Les renonciations à recours consenties par les assureurs de l'attributaire devront figurer dans les polices d'assurances.

Tous les frais et honoraires de procédure, de poursuites, de mesures conservatoires ou autres rendus nécessaires seront à la charge exclusive de l'attributaire.

### **Travaux d'aménagement**

Le local objet de l'appel à candidatures est mis en disposition en l'état, et ne préjugera en rien de la totalité des aménagements et mises aux normes qui demeureront à la charge exclusive du candidat.

L'attention de l'attributaire est attirée sur le fait que, dans le cas de travaux, préalablement à l'aménagement du local, il aura à communiquer à l'Administration des Domaines un dossier de demande d'autorisation de construire, lequel devra recevoir l'approbation préalable de

l'Administration des Domaines sans préjuger des suites réservées par les Services administratifs dans le cadre de son instruction.

Etant ici précisé que l'attribution d'un local domanial ne vaudra pas acceptation du projet d'aménagement tel qu'il aura été présenté lors du dépôt de candidature. De fait, en cas d'avis défavorable ou de demande de modification du dossier d'autorisation de construire par les Services compétents, l'attributaire ne pourra sous aucun prétexte demander une quelconque indemnité à l'Etat de Monaco voire même de solliciter l'attribution dans un autre local domanial.

L'ensemble des coûts et travaux liés à l'aménagement intérieur du local susvisé, sera à la charge exclusive de l'attributaire, en ce compris les travaux nécessaires pour assurer la conformité dudit local à l'ensemble des normes en vigueur, aux prescriptions imposées par les services compétents et à l'exercice de l'activité considérée dans ledit local. Aucune demande de réduction ou d'exonération des loyers ne pourra être sollicitée à quelque titre que ce soit et pour quelque motif que ce soit. Les candidats s'engagent à réaliser les éventuels travaux d'aménagement du local les jours et horaires préalablement définis par les autorités compétentes afin de limiter les nuisances occasionnées aux commerces et résidents du secteur.

Il appartiendra à l'attributaire de créer au sein du local un espace suffisant pour y stocker les déchets liés à son activité dans le respect des normes en vigueur. En outre, si la collecte journalière des déchets s'avérait insuffisante, l'attributaire 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, compensation quelconque ou réduction de loyer de l'Etat de Monaco.

L'attributaire aura à sa charge exclusive l'entretien complet du local, en ce compris les devantures.

### **Visites**

Le local fera l'objet d'une visite, sans rendez-vous, les jours et horaires suivants :

- le mercredi 8 octobre 2025 de 15h00 à 16h00 ;

et

- le jeudi 16 octobre 2025 de 10h00 à 11h00.

Aucune autre visite ne sera effectuée.