

**APPEL A CANDIDATURES  
LOCAUX « TOUR ODEON – B1 »  
36, AVENUE DE L'ANNONCIADE**

**CONDITIONS DE LOCATION**

---

Le présent appel à candidatures porte sur la mise en location de huit locaux à usage de bureaux.

La surface des locaux est donnée à titre purement indicatif, sans que les candidats ne puissent formuler la moindre demande de révision, contestation ou réduction de redevance.

**Il ne pourra être exercé à l'intérieur des locaux aucune activité susceptible d'occasionner des nuisances au voisinage, notamment, sonores ou olfactives.**

Les locaux sont désignés ci-après sous le vocable « le local » ou « les locaux ».

➤ **Travaux et entretien :**

Les locaux sont loués en l'état.

Les attributaires ne pourront exiger de l'Etat de Monaco aucune adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation du local à l'activité envisagée.

La totalité des aménagements, travaux et prescriptions qui pourraient être édictées par les autorités compétentes et autres seront effectués, à la charge exclusive et sous la seule responsabilité des attributaires.

Les attributaires ne pourront solliciter de l'Etat de Monaco la moindre participation, prise en charge, indemnité, réduction ou exonération de redevance ou compensation quelconque.

Les attributaires auront, à leur charge exclusive, l'entretien complet des locaux.

➤ **Redevance :**

Le montant annuel de la redevance est fixé conformément au tableau ci-annexé ainsi que le montant annuel prévisionnel des charges locatives donné à titre uniquement indicatif.

Le local livré « brut de décoffrage » suivant le tableau ci-annexé bénéficiera d'une période de gratuité de quatre (4) mois de redevance sans aucune possibilité de prorogation. Toutefois, l'attributaire du local « brut de décoffrage » demeurera tenu au paiement des charges locatives pendant cette période.

Les montants visés ci-dessus s'entendent valeur 1<sup>er</sup> janvier 2015 et seront indexés chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2016 selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation publié par l'I.N.S.E.E.

Les charges locatives seront payables en sus.

Les redevances et les charges 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 :**

A titre de garantie de l'exécution de l'ensemble de leurs obligations, les attributaires remettront à l'Administration des Domaines au jour de la signature de la convention d'occupation, un dépôt de garantie égal à trois (3) mois de redevance.

Le dépôt de garantie sera par la suite réévalué pour toujours être égal à trois (3) mois de redevance.

➤ **Acte d'occupation :**

Les attributaires se verront consentir une convention d'occupation d'une durée de cinq (5) années, excluant expressément l'application de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée.

Les attributaires devront s'engager irrévocablement à n'en revendiquer à aucun moment le bénéfice comme de tout texte subséquent. La présente condition constitue une condition essentielle du présent appel à candidatures.

La convention ne sera pas renouvelable de plein droit.

Le renouvellement de la convention ne pourra résulter que d'un avenant ou d'une nouvelle convention, à la seule discrétion de l'Etat de Monaco.

Toute cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, de tout ou partie de la convention, à quelque personne, société ou entité juridique que ce soit, sera rigoureusement interdite. Seront également interdites, sous peine de révocation immédiate de la convention, la mise en gérance, la sous-location, la mise à disposition même à titre gratuit des locaux.

➤ **Acte de cautionnement**

Dans l'hypothèse où l'attributaire serait une personne morale, il sera demandé à l'ensemble de ses associés et gérants de signer un acte de cautionnement solidaire pour garantir l'ensemble des obligations résultant de la convention d'occupation sus-mentionnée.

➤ **Conditions générales :**

Les attributaires ne devront apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance et devront notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées.

Les attributaires feront leur 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 leur activité dans les lieux loués. Ils auront à leur charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées, par l'exercice de leur activité, tout en restant garants vis-à-vis de l'Etat de Monaco de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de ces activités.

Les attributaires devront, en outre, faire leur 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 de locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à leur aménagement et/ou l'utilisation des locaux ou à l'exercice de leur activité dans les locaux. L'Etat de Monaco ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

➤ **Assurances :**

Les attributaires feront assurer les risques propres à leur activité et la responsabilité civile qu'ils peuvent encourir vis-à-vis des tiers du fait de leur activité.

Les polices sus-énoncées devront être souscrites auprès d'une Compagnie notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco. Les attributaires acquitteront exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifieront à toute réquisition de l'Etat de Monaco. Les attributaires demeureront seuls responsables de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

Les attributaires devront 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 des attributaires devront figurer dans les polices d'assurances.

➤ **Révocation :**

En cas d'inexécution par les attributaires de l'une ou plusieurs de leurs obligations, et plus spécialement en cas de non paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance ou ses accessoires, comme en cas de modification de l'activité autorisée, l'Etat de Monaco pourra révoquer de plein droit la convention quinze (15) jours après une simple mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de payer ou d'exécuter les conditions en souffrance restée sans effet.

La révocation ne donnera droit à paiement d'aucune indemnité au profit des attributaires

En ce cas, l'occupant devra vider les lieux sans aucun délai et les restituer à l'Administration des Domaines 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 de Monaco pour redevances, charges dues, dommages, intérêts et frais.

Tout défaut de paiement à son échéance, soit de la redevance, soit des charges ayant nécessité une instance judiciaire, donnera droit au profit de l'Etat de Monaco à des dommages-intérêts.

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

➤ **Visites :**

Des visites sur site auront lieu le :

- 12 novembre 2015 de 15h30 à 16h30,
- De 17 novembre 2015 de 10h00 à 11h00.

➤ **Durée de l'appel à candidatures :**

Le présent appel à candidatures est ouvert du 6 novembre 2015 au 27 novembre 2015 à 12 heures, terme de rigueur pour la remise des dossiers par les candidats.

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

En outre, le candidat pourra fournir toute pièce supplémentaire qu'il estimera utile à la bonne compréhension de son dossier.

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

Il est rappelé que tout dossier déposé après la date de clôture ou incomplet ne sera pas pris en considération.