

**BAIL A LOYER**

PROJET

MC./nf.-

L'AN DEUX MILLE SEIZE  
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

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.

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

**- D'UNE PART -**

Et :

Ci-après désigné dans le corps de l'acte sous le vocable « LE PRENEUR ».

**- D'AUTRE PART -**

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

**- BAIL A LOYER -**

Par ces présentes, l'Etat de Monaco représenté par Monsieur Rémy ROLLAND, ès-qualités, donne à -----, qui accepte, à bail à loyer les locaux relevant du Domaine Privé de l'Etat ci-après désignés :

**ARTICLE PREMIER - DESIGNATION DES LOCAUX :**

A Monaco, dans un ensemble immobilier dénommé « LES ABEILLES », 7-9, boulevard d'Italie,

DANS LE CORPS DE BATIMENT « MENTON »,

**LOCAUX**

1°) Au rez-de-chaussée (sur le boulevard d'Italie), entresol et sous-sol, avec façade et entrée principale sur le boulevard d'Italie et deux accès secondaires :

- l'un à gauche de l'entrée principale (à droite de l'entrée secondaire de l'immeuble sur ce boulevard),
- l'autre par l'escalier public situé à droite de ladite entrée principale,

Un ensemble de locaux à usage commercial en triplex situés sur trois niveaux reliés par :

- un escalier hélicoïdal à usage privatif du rez-de-chaussée à l'entresol,
- un escalier secondaire à usage privatif (ouvrant sur l'accès secondaire situé à gauche de l'entrée principal) du rez-de-chaussée à l'entresol,
- un escalier secondaire à usage privatif (ouvrant sur l'accès secondaire depuis l'escalier public situé à droite de l'entrée principal) du sous-sol à l'entresol
- un ascenseur privatif du sous-sol à l'entresol, lequel ascenseur donne également accès au deuxième sous-sol général de l'immeuble, avec :

**Au rez-de-chaussée**

Un hall d'entrée principal avec guichets, deux entrées secondaires, trois ensembles de sanitaires, dégagements, placards, **d'une superficie totale approximative de 620,00 mètres carrés.**

**A l'entresol (1<sup>er</sup> étage)**

Paliers, salle de conférences, local technique, salle d'attente, kitchenette, deux ensembles de sanitaires, dégagements, placards, **d'une superficie totale approximative de 640,00 mètres carrés.**

**Au sous-sol partiel**

Chambres fortes, salles d'informatique, local des fournitures, local à usage d'archives, local technique, local de la machinerie de l'ascenseur, dégagements, **d'une superficie totale approximative de 312,00 mètres carrés.**

Ledit ensemble de locaux formant le lot numéro 780 de l'état descriptif de division de l'immeuble.

2)° Un local contenant la cage de l'ascenseur privatif qui dessert les niveaux de l'ensemble de locaux en triplex à usage commercial et de bureaux (lot numéro 780 susvisé) situé au sous-sol partiel, au rez-de-chaussée partiel et à l'entresol partiel par rapport au boulevard d'Italie ; son palier, le tout formant le lot numéro 702 de l'état descriptif de division de l'immeuble.

**EMPLACEMENTS DE PARKING**

- Un emplacement de parking numéro HUIT (anciennement référencé numéro SIX), situé au deuxième sous-sol et formant le lot numéro SIX CENT SOIXANTE (660) de l'état descriptif de division ;
- Un emplacement de parking numéro VINGT-HUIT (anciennement référencé numéro B10) situé au deuxième sous-sol, et formant le lot numéro SIX CENT QUATRE-VINGT (680) de l'état descriptif de division,
- Un emplacement de parking numéro QUARANTE (anciennement référencé numéro B11) situé au deuxième sous-sol, et formant le lot numéro SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (692) de l'état descriptif de division ;
- Un emplacement de parking numéro QUARANTE ET UN (anciennement référencé numéro B12) situé au deuxième sous-sol, et formant le lot numéro SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (693) de l'état descriptif de division ;
- Un emplacement de parking numéro QUARANTE-DEUX (anciennement référencé numéro B13) situé au deuxième sous-sol, et formant le lot numéro SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (694) de l'état descriptif de division ;
- Un emplacement de parking numéro QUARANTE-TROIS (anciennement référencé numéro B19) situé au deuxième sous-sol, et formant le lot numéro SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (695) de l'état descriptif de division ;

- Un emplacement de parking numéro QUARANTE-QUATRE (anciennement référencé numéro B18) situé au deuxième sous-sol, et formant le lot numéro SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (696) de l'état descriptif de division ;

- Un emplacement de parking numéro QUARANTE-CINQ (anciennement référencé numéro B14) situé au deuxième sous-sol, et formant le lot numéro SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (697) de l'état descriptif de division.

Lesdits locaux sont indifféremment 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 PRENEUR ne puisse formuler la moindre contestation, réclamation, action, procédure, ou demande de révision de loyer à ce titre.

Et tel 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 PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître et les trouver à son entier agrément sans exception ni réserve.

#### **ARTICLE DEUX - DESTINATION DES LOCAUX ET OCCUPATION PERSONNELLE :**

Les locaux ci-dessus désignés sont mis à la disposition du PRENEUR pour y exercer une activité de « ----- », sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives et à l'exclusion de toute autre activité même temporaire.

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

Le PRENEUR est tenu d'exercer personnellement l'activité susmentionnée et sans aucune discontinuité. En cas de cessation d'activité non motivée pendant une durée supérieure à deux (2) mois, le présent bail sera révoqué de plein droit conformément à l'article 14 ci-après.

#### **ARTICLE TROIS - DUREE - RENOUVELLEMENT :**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives à compter du -----, pour se terminer le -----.

Ledit bail se renouvellera par la suite par tacite reconduction par période de trois (3) années, conformément aux dispositions de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948 modifiée sur les loyers commerciaux, à charge pour la partie qui voudrait faire cesser ledit bail à l'expiration de chacune des périodes triennales d'aviser l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception SIX (6) mois avant l'échéance, de son intention de mettre fin à la présente location.

#### ARTICLE QUATRE - PAS DE PORTE :

Pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour le BAILLEUR de la dépréciation du local loué par l'octroi au PRENEUR de la propriété commerciale, ce dernier verse au moyen d'un chèque la somme de **DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 €)**, à titre de « pas de porte », à l'instant même au BAILLEUR qui le reconnaît.

Ce pas de porte est définitivement acquis au BAILLEUR et ne pourra sous quelque forme que ce soit être remboursé en tout ou partie au PRENEUR pendant toute la durée du bail, et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, ni en fin de bail.

#### ARTICLE CINQ - LOYER - CHARGES :

A titre purement exceptionnel, compte tenu de la prise en charge par le PRENEUR de l'intégralité des travaux d'aménagement et de mise aux normes, ce dernier bénéficiera d'une **période de gratuité d'UN (1) an de loyer**. Le PRENEUR demeurera toutefois tenu au paiement des charges locatives durant cette période.

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

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

Par suite, le PRENEUR devra verser à l'Etat de MONACO, un loyer annuel - T.V.A. au taux actuel de 20% - d'un montant de :

**1°) TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES (375.000,00 € HT), soit QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (450.000,00 € TTC) pour la période du ----- au ----- (année 2) ;**

2°) QUATRE CENT SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES HORS TAXES ( 416.666,67 € HT) soit CINQ CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (500.000,00 € TTC) pour la période du ----- au ----- (année 3) ;

3°) QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES HORS TAXES ( 458.333,34 € HT) soit CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour la période du ----- au ----- (année 4) ;

4°) QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES HORS TAXES ( 458.333,34 € HT) soit CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour la période du ----- au ----- (année 5) ;

5°) QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES HORS TAXES ( 458.333,34 € HT) soit CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour la période du ----- au ----- (année 6) ;

6°) QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES HORS TAXES ( 458.333,34 € HT) soit CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour la période du ----- au ----- (année 7) ;

7°) QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES HORS TAXES ( 458.333,34 € HT) soit CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour la période du ----- au ----- (année 8) ;

8°) QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES HORS TAXES ( 458.333,34 € HT) soit CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour la période du ----- au ----- (année 9) ;

Le PRENEUR s'engage à acquitter en sus du loyer le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

En outre, le PRENEUR est tenu au paiement des charges locatives incombant au local qu'il occupe, par acomptes provisionnels trimestriels, en même temps que le montant du loyer ; le solde par exercice devra être réglé dans le mois qui suit la réception de l'arrêté de compte définitif.

Etant ici précisé que le montant prévisionnel de l'acompte sur charges annuel est estimé à ce jour à la somme de QUATRE MILLE SEPT CENTS EUROS (4.700,00 €). Le montant des acomptes provisionnels pourra être réajusté à la hausse en fonction de la régularisation des charges et de l'arrêté de compte définitif.

#### **ARTICLE SIX - INDEXATION :**

Les différents montants de loyer visés aux chiffres 1°), 2°), 3°), 4°), 5°), 6°), 7°) et 8°) ci-dessus s'entendent valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, et sont révisés à la hausse seulement le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année pour tenir compte de l'évolution enregistrée par l'indice des loyers commerciaux, publié l'Institut National français de la Statistique et des Etudes Economiques, en abrégé I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

La première indexation aura lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

L'indexation jouera automatiquement sans qu'il soit nécessaire, ni d'une notification du montant du loyer d'après le cours de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigibles les chiffres résultant de l'indexation.

Au cas où pour quelque cause que ce soit, l'indice de référence 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'un commun accord entre elles.

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

La clause d'indexation constitue pour l'Etat, une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

#### **ARTICLE SEPT - MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES :**

- Le loyer sera payable par trimestrialités et d'avance les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre de chaque année ;

- Les charges locatives seront payables par acomptes provisionnels, par trimestrialités, en même temps que le montant du loyer.

Le tout à la Caisse de l'Administration des Domaines, 24, rue du Gabian.

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

#### **ARTICLE HUIT - CLAUSE PENALE :**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou de ses accessoires, les sommes dues par le PRENEUR 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 PRENEUR et ne fait pas échec à l'application de la clause résolutoire contenue dans le présent bail.

#### **ARTICLE NEUF - DEPOT DE GARANTIE :**

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent contrat, le PRENEUR a l'obligation de remettre à l'Administration des Domaines, un dépôt de garantie de CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (112.500,00 €) égal à TROIS (3) mois de loyer.

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

Le dépôt de garantie sera conservé par l'Administration des Domaines pendant toute la durée du présent contrat sans intérêt, et aux termes du présent contrat, il sera restitué au PRENEUR après paiement de toutes sommes, dont il pourra être débiteur envers l'Etat de Monaco, après enlèvement de ses effets personnels et remise des clefs, exécution des réparations à sa charge.

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

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

A titre exceptionnel, l'Administration des Domaines autorise le PRENEUR à substituer le dépôt de garantie par une caution émise par un établissement bancaire implanté en Principauté de Monaco valable pendant toute la durée du bail, soit -----.

Aux termes de l'acte de caution à remettre à l'Administration des Domaines au plus tard un (1) mois après la signature des présentes, l'établissement bancaire devra s'engager, expressément et irrévocablement, à acquitter à l'Etat de Monaco, sur simple demande de sa part sans condition et sans pouvoir soulever la moindre discussion, toutes sommes qu'il pourrait lui réclamer en cas d'inexécution ou d'inobservation par le PRENEUR de l'une quelconque des dispositions du présent bail. Les sommes payées demeureront dans tous les cas acquises à l'Etat de Monaco.

Cette garantie bancaire devra par suite être renouvelée par périodes de trois (3) années jusqu'à la restitution par le PRENEUR des locaux objet des présentes.

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

Le présent bail est consenti sous réserve du respect de l'ensemble des charges et conditions ci-après que le PRENEUR s'oblige à fidèlement et constamment exécuter :

##### **1°) - Etat des lieux:**

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

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître l'état des lieux loués et renonce expressément à tous recours à l'encontre de l'Etat de Monaco et à toute demande de réduction de loyer et d'indemnité.

##### **2°) - Travaux - Embellissement :**

Les parties au présent contrat conviennent que le PRENEUR effectuera, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans aucun recours contre l'Etat pour quelque cause que ce soit, l'intégralité des travaux d'aménagement, de mise aux normes ainsi que tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux en conformité avec la réglementation existante notamment les « travaux d'hygiène et de sécurité ». Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les locaux ne sont plus conformes aux normes

réglementaires. Le PRENEUR aura également à sa charge exclusive et sous sa seule responsabilité, la mise en conformité de l'ascenseur privatif et de l'ensemble des installations techniques sans pouvoir solliciter la moindre participation du BAILLEUR.

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

- les assurances à souscrire ;
- les dispositions techniques à respecter ;
- les prescriptions relatives à l'hygiène et la sécurité, édictées par les autorités compétentes en la matière.

Les plans et devis descriptifs desdits aménagements devront recevoir l'approbation préalable de l'Etat, pris en son Administration des Domaines, de son architecte, du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Les Abeilles » et leur exécution devra être autorisée par les services compétents.

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

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

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

Il ne pourra faire aucune installation de tentes mobiles, équipements extérieurs quelconques ou enseignes signalétiques sans une autorisation expresse de l'Etat et après avoir obtenu l'agrément du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Les Abeilles » et des services compétents. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Le PRENEUR 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'Etat, pris en son Administration des Domaines et de son architecte.

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

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines, aucun changement de distribution.

### 3°) - Entretien - Réparation :

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent contrat, de manière à restituer les lieux loués en bon état à l'échéance normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit du présent contrat.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le PRENEUR aura également à sa charge exclusive et sous sa seule responsabilité, la maintenance de l'ascenseur privatif et de l'ensemble des installations techniques sans pouvoir solliciter la moindre participation du BAILLEUR.

En cas de carence, il sera pourvu à cet entretien par l'Etat pris en son Administration des Domaines aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre l'Etat, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

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

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

Cette obligation d'entretien et de réparations incombant au PRENEUR concernera notamment les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires en cours du contrat, aux glaces, vitres, fenêtres, menuiseries et portes des locaux loués.

Le PRENEUR souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble et dans les locaux loués, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que l'Etat jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer quelles que soient l'importance des travaux et/ou la gêne en résultant.

Le PRENEUR 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 loyer, le passage de toute canalisation, colonne et toute installation technique commune et privative de l'immeuble pouvant traverser les locaux, objet des présentes. De plus, le PRENEUR s'oblige à laisser libre accès aux locaux loués à l'Etat ou son représentant et à toute entreprise missionnée pour leur entretien, réparations, remplacement et plus généralement, toute intervention.

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

#### 4°) - Conditions générales :

a) Le PRENEUR se conformera, à ses frais exclusifs, à toutes prescriptions des autorités compétentes pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes.

Le PRENEUR 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 PRENEUR ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance.

Il devra se soumettre et respecter l'ensemble des dispositions du cahier des charges - règlement de copropriété de l'immeuble, considéré comme faisant partie intégrante du présent acte bien que non annexé.

Il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées.

c) Il ne pourra emmagasiner dans les locaux, des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accidents ou d'incendie ; le PRENEUR 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 la majoration de prime que celui-ci pourrait avoir à payer.

d) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre l'Etat dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou à ses préposés. Il s'interdit notamment tous recours en cas d'insuffisance de fonctionnement des services collectifs assurés par l'immeuble comme en cas d'éventuels manques d'eau et d'électricité.

e) Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre l'Etat dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou pour toute autre cause.

f) Il se conformera rigoureusement, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives.

g) Le PRENEUR accepte dès maintenant, de laisser visiter les lieux loués à l'Etat, à son représentant ou à toute personne munie de l'autorisation de l'Administration des Domaines.

h) Le PRENEUR tiendra les lieux constamment garnis d'objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes, pour garantir le paiement des loyers et l'entière exécution des charges et conditions des présentes.

i) Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que l'Etat ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux 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 toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires 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 toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par

lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. L'Etat ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

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 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 les locaux 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 la fin du présent contrat comme en cas de révocation prévue à l'article 14, le PRENEUR qui n'aura pas vidé les lieux du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement l'Etat 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 PRENEUR et à déduire du montant du dépôt de garantie visé à l'article 9, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme.

5°) - Condition particulière :

Les locaux devront être ouverts au public du lundi au samedi sans fermeture annuelle sauf autorisation préalable, expresse et écrite du BAILLEUR.

**ARTICLE ONZE - RESPONSABILITES ET RECOURS :**

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

a) En cas de vol, de tentatives de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait, dont le PRENEUR pourrait être victime, dans les locaux loués et dépendances de l'immeuble. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1.559 alinéa 3 du Code Civil, l'Etat n'assurant aucune obligation de surveillance.

- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.
- c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- d) En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre l'Etat sur le fondement de l'article 1.559, alinéa 3, du Code Civil.
- f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du contrat, quelle qu'en soit la cause Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit de l'Etat, soit des tiers, sans que l'Etat puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1.559 et 1.561 du Code Civil.
- 2°) En outre, il est expressément convenu que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre l'Etat, de tous dégâts causés aux locaux par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

#### **ARTICLE DOUZE - ASSURANCES :**

##### **1°) - Responsabilité Assurance :**

Le PRENEUR fera assurer les risques propres à son activité ; il fera garantir en particulier :

- la responsabilité civile qu'il peut encourir vis-à-vis des tiers du fait de son activité ;

- la responsabilité qu'il peut encourir en tant qu'occupant à l'égard des voisins et des tiers ;

- les risques d'incendie, explosion, dégâts provenant de l'électricité et des eaux, pouvant atteindre le local, ses biens mobiliers, matériels et documents déposés, ainsi que les travaux d'agencement même réputés immeubles qu'il aura fait exécuter à ses frais.

Les polices sus-énoncées devront être souscrites auprès d'une Compagnie notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco. Le PRENEUR acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition de l'Administration. Le PRENEUR demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

#### 2°) - Renonciations à recours :

Le PRENEUR renonce à tous recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs et s'engage 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 du PRENEUR devront figurer dans ses polices d'assurances.

### ARTICLE TREIZE - SOUS-LOCATION - CESSION :

#### 1°) - Sous-location :

Le PRENEUR ne pourra, sauf accord exprès et par écrit du BAILLEUR, ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni substituer dans sa jouissance toute personne ou société, même à titre gratuit, sous peine de nullité des actes accomplis au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

La mise en gérance du fonds est également interdite sauf accord express et par écrit du BAILLEUR.

A défaut de respect de l'une de ces dispositions, le BAILLEUR pourra, même sans avoir subi de préjudice, résilier le présent bail.

La résiliation sera acquise UN (1) mois après réception par le PRENEUR d'une simple lettre recommandée avec accusé de réception et sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.

2°) - Cession :

Il est convenu, que le PRENEUR pourra, après agrément du BAILLEUR, laquelle entend expressément intervenir aux actes et en avoir une copie sans frais, céder son droit au présent bail pour la même activité, tout en restant garant solidaire des charges et obligations de la location pendant une durée d'UN (1) an, après la cession. Toute autre cession est rigoureusement interdite.

3°) - Droit de préemption :

Le PRENEUR devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception au BAILLEUR le projet d'acte de cession dans son intégralité en indiquant, notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix et les modalités prévues pour la réalisation de cette cession.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai d'UN (1) mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'elle pourra se substituer.

**ARTICLE QUATORZE - REVOCATION :**

En cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions du présent contrat, et plus spécialement en cas de non-paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou ses accessoires, comme en cas de modification de l'activité que le PRENEUR est autorisé à exercer dans les lieux ou de cessation d'activité non motivée pendant une durée supérieure à deux (2) mois, il y sera, si bon semble à l'Etat, pris en son Administration des Domaines, mis fin de plein droit, UN (1) mois 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, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.

Cette révocation ne donnera droit à paiement d'aucune indemnité au profit du PRENEUR.

En ce cas, le PRENEUR devra vider les lieux sans aucun délai et les restituer à l'Etat pris en son 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 loyers, charges dus, dommages, intérêts et frais.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'UN (1) mois ci-dessus fixé, demeurera sans effet. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après

encaissement et que la révocation pourra être acquise à l'Etat de Monaco dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Il est convenu que tout défaut de paiement à son échéance, soit du loyer, soit des charges ayant nécessité une instance judiciaire, donnera droit au profit du propriétaire 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 du PRENEUR.

Dès la révocation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par l'Etat de Monaco pris en son Administration des Domaines, d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires.

#### **ARTICLE QUINZE - CARACTERE DETERMINANT ET TOLERANCES :**

Toutes les clauses et conditions du présent contrat constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles l'Etat de Monaco n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de l'Administration, relatives aux clauses et conditions du présent contrat, 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 SEIZE - CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR :**

Le changement d'état ou de statut juridique du PRENEUR, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié à l'Administration des Domaines dans le mois de l'événement.

#### **- DECLARATIONS -**

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

Le PRENEUR 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 à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige expressément.

**- DOMICILE -**

**- ATTRIBUTION DE JURIDICTION -**

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

- La Société « ----- », en son siège social.
- Et, l'Administration des Domaines, en ses bureaux.

**- 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.

Fait à Monaco,  
Dans les bureaux de l'Administration des Domaines,  
En TRIPLE exemplaire,  
Sur DIX-NEUF pages,

Et, lecture faite, -----, ès-qualités, 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