

APPEL A CANDIDATURES
LOCAUX IMMEUBLE « LES ABEILLES »
7/9, BOULEVARD D'ITALIE

CONDITIONS DE LOCATION

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.

➤ **Désignation :**

Le présent appel à candidatures porte sur la mise en location d'un ensemble de locaux à usage commercial sur 3 niveaux, au sein de l'immeuble dénommé « Les Abeilles » sis à Monaco, 7/9, boulevard d'Italie, portant les numéros de lots 780 et 702.

Lesdits locaux se répartissent comme suit :

- ❖ Sous-sol partiel : d'une superficie approximative de 312,00 mètres carrés ;
- ❖ Rez-de-chaussée : d'une superficie approximative de 620,00 mètres carrés ;
- ❖ 1^{er} étage (entresol) : d'une superficie approximative de 640,00 mètres carrés.

Ainsi que huit emplacements de parking situés au 2^{ème} sous-sol.

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.

➤ **Destination des locaux :**

Les locaux sont destinés exclusivement à l'exercice d'une activité commerciale visant à dynamiser le Boulevard des Moulins et le Boulevard d'Italie.

L'implantation d'un restaurant, plus généralement d'une activité de bouche, d'un établissement de nuit, d'un bar, d'un établissement bancaire ou de bureaux est proscrite. De même, l'exercice d'une activité libérale est exclu.

L'activité projetée ne devra occasionner en aucun cas des nuisances au voisinage, notamment, sonores ou olfactives.

➤ **Travaux et entretien :**

Les locaux sont loués en l'état. L'attributaire ne pourra 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.

L'ensemble des coûts et travaux d'aménagements, de conformité, de mise aux normes ainsi que les travaux et prescriptions qui pourraient être édictées par les autorités compétentes et autres seront effectués, à la charge exclusive et sous la seule responsabilité de l'attributaire. A l'échéance normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit du bail commercial, les aménagements et installations réalisés par l'attributaire, ainsi que tous embellissements et augmentations auxquels il aura fait procéder par la suite resteront appartenir à l'Etat sans indemnité et sans la moindre compensation.

L'attributaire ne pourra solliciter de l'Etat de Monaco la moindre participation, prise en charge, indemnité, réduction ou exonération du loyer ou compensation quelconque.

L'attributaire aura, à sa charge exclusive, l'entretien complet des locaux.

➤ **Acte d'occupation :**

L'attributaire se verra consentir un bail commercial de neuf (9) années, renouvelable par la suite par tacite reconduction par période de trois (3) années conformément aux dispositions relatives à la loi n° 490 du 24 novembre 1948, modifiée, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

➤ **Pas de porte :**

L'attributaire devra régler à l'Etat de Monaco le jour de la conclusion du bail commercial un « pas de porte » d'un montant de DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 €) pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour l'Etat de Monaco de la dépréciation du local loué par l'octroi à l'attributaire de la propriété commerciale.

Ce « pas de porte » sera définitivement acquis à l'Etat de Monaco et ne pourra sous quelque forme que ce soit être remboursé en tout ou partie à l'attributaire pendant toute la durée du bail, et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, ni en fin de bail.

➤ **Loyer - Charges :**

Compte tenu de la prise en charge par l'attributaire 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, sans aucune possibilité de prorogation**. Le PRENEUR demeurera toutefois tenu au paiement des charges locatives durant cette période.

Par suite, le montant du loyer annuel- T.V.A. au taux actuel de 20% sera le suivant :

1°) QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (450.000,00 € TTC) pour l'année 2 ;

2°) CINQ CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (500.000,00 € TTC) pour l'année 3 ;

3°) CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour l'année 4 ;

4°) CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour l'année 5 ;

5°) CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour l'année 6 ;

6°) CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour l'année 7 ;

7°) CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour l'année 8 ;

8°) CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (550.000,00 € TTC) pour l'année 9.

Ces montants s'entendent valeur 1^{er} janvier 2016 et seront indexés chaque année à la hausse et pour la première fois le 1^{er} janvier 2017 selon l'évolution de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Les charges locatives seront payables en sus. A titre strictement indicatif, il est ici indiqué que le montant prévisionnel de l'acompte sur charges annuel est de 4.700,00 Euros.

Les loyers et les charges seront payables par trimestres et d'avance, les 1^{er} 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, l'attributaire remettra à l'Administration des Domaines au jour de la signature du bail commercial, un dépôt de garantie égal à trois (3) mois de loyer soit CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (112.500,00 €).

L'attributaire pourra substituer le dépôt de garantie par une caution émise par un établissement bancaire implanté à Monaco.

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

➤ **Acte de cautionnement**

Dans l'hypothèse où l'attributaire serait une personne morale, l'Etat de Monaco se réserve le droit de demander à l'ensemble de ses associés et gérants de signer un acte de cautionnement solidaire pour garantir l'ensemble des obligations résultant du bail commercial susmentionné.

➤ **Conditions générales :**

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

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 leur 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 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.

L'attributaire 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 de locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à leur aménagement et/ou l'utilisation des locaux ou à l'exercice de son 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.

➤ **Condition particulière :**

Les locaux devront être ouverts au public du lundi au samedi sans fermeture annuelle sauf autorisation préalable, expresse et écrite de l'Etat de Monaco.

➤ **Visites :**

Des visites sur site auront lieu le :

- Jeudi 4 février 2016 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 17 février 2016 de 14h00 à 17h00.

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

Le présent appel à candidatures est ouvert du 29 janvier 2016 au 11 mars 2016 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.

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

L'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait que l'Etat de Monaco se réserve le droit de ne pas donner suite à tout moment 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.