FICHE DE RENSEIGNEMENTS

Appel à candidatures portant sur la mise à disposition d'un local

Ensemble immobilier dénommé « Résidence Héméra – Bloc A »
5, Boulevard Rainier III/ Rue Plati
98000 Monaco

- Un local formant le **lot provisoire n°R0-1**, situé au RDC
d'une superficie intérieure d'environ **94,34 m².**

Durée de l'appel à candidatures

Du 27 mars 2026 au 27 avril 2026 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 directement auprès de l'Administration des Domaines. En tant que de besoin, les bureaux de l'Administration des Domaines situés 5, promenade Honoré II – 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 informations complémentaires pourront être demandées 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 et sera réputé irrecevable. En outre, le candidat pourra fournir toute pièce supplémentaire qu'il estimera utile à la bonne compréhension de sa demande avant la date de clôture du présent appel à candidatures.

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'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 demander 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 dudit local.

Il est ici précisé aux candidats que les travaux au sein et aux abords du Complexe Immobilier dénommé « Résidence Héméra » sont susceptibles d'être en cours au moment de l'attribution du local et de se poursuivre après la prise en possession du local alloué aux candidats retenus. Ces travaux sont également susceptibles d'entraver l'accès et la visibilité du local.

En conséquence, les candidats devront prendre en compte cette situation et renoncer expressément, irrévocablement et sans réserve à tout recours contre l'Etat et à solliciter la moindre indemnité, remboursement, diminution ou exonération de loyer et/ou de charges et demande de mise à disposition d'un autre local en raison desdits travaux quels que soient la gêne et les désagréments en résultant.

Destination du local

Le local commercial est destiné à l'exploitation d'une activité commerciale, à l'exclusion, de toute activité de restauration, sous quelque forme que ce soit, étant précisé que la mise en place d'une extraction reste proscrite.

De même, l'exercice d'une activité libérale comme l'utilisation en tant que bureau du local commercial est exclue.

Il est précisé qu'aucune place de stationnement ou parking, ni cave ou local à usage de dépôt ne sont rattachés au local susvisé.

L'attention du candidat retenu est attirée sur le fait que l'attribution dudit local ne saurait en aucun cas constituer un engagement quelconque de l'Etat de Monaco de mettre à disposition un emplacement de parking, parking fermé ou encore un local à usage de dépôt ou une cave, à proximité ou aux alentours.

Cette activité ne devra pas porter atteinte aux bonnes mœurs et n'occasionner, en aucun cas et sous aucun prétexte, 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. Les candidats retenus ne pourront 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

La mise à disposition du local fera l'objet d'un bail commercial d'une durée de trois (3) ans, conformément aux dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée.

Le titre d'occupation devra être régularisé par l'attributaire auprès de l'Administration des Domaines au plus tard dans les trois (3) mois suivant la notification d'attribution du local dont s'agit.

Etant ici précisé que ce délai de trois (3) 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 – Charges locatives

Le bail à loyer susmentionné sera consenti moyennant un loyer annuel de QUARANTE DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS €UROS TOUTES TAXES COMPRISES (42.453,00 €uros TTC), hors charges locatives (valeur 1er janvier 2026).

En cas de cession ou transmission sous quelque forme que ce soit du droit au bail consenti, à titre gratuit ou onéreux et quel que soit son montant, le candidat retenu devra verser à l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, au plus tard dans les trente (30) jours suivant la signature de l'acte y relatif, une somme fixée à 20 % du prix de cession, sans toutefois pouvoir être inférieure au montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €).Il est ici précisé qu'en cas d'exploitation par une société du local, objet des présentes, toute cession, même partielle, de droits sociaux, sous quelque forme que ce soit, et ce, même entre associés, sera assimilée à une cession de droit au bail.

Lesdits montants s'entendent valeur 1er janvier 2026 et seront indexés à la hausse seulement le 1er 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 2025 », publié mensuellement par l'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

La première indexation aura lieu le 1er janvier 2027.

Le montant des charges pour le local susvisé sera ultérieurement communiqué.

Eu égard au fait que le local est attribué « brut de décoffrage », une gratuité de six (6) mois de loyer sera accordée à l'attributaire.

L'attention particulière des candidats est attirée sur le fait que l'exonération susvisée ne porte que sur le montant du loyer ; le montant des charges locatives restant, en conséquence, exigible à compter de la mise à disposition du local matérialisée notamment par la remise des clés permettant l'accès au local.

Cette exonération de loyer sera appliquée à compter de la mise à disposition du local et ne pourra sous aucun prétexte faire l'objet tant d'une application différée que d'une quelconque prorogation.

L'attributaire 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 et notamment en raison des travaux entrepris dans les lieux.

Dépôt de garantie

Le candidat retenu devra verser à l'Administration des Domaines, au jour de la signature de l'acte d'occupation précité, à titre de l'exécution de toutes les clauses dudit acte, un dépôt de garantie égal à TROIS (3) mois de loyer.

Acte de cautionnement

Dans l'hypothèse où l'attributaire serait une personne morale, il sera demandé aux associés et gérants 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.

Travaux d'aménagement et entretien

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

L'attention des attributaires est attirée sur le fait que préalablement à l'aménagement du local, ils auront 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, conformément aux dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée.

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 y compris le cloisonnement intérieur du local susvisé, sera à la charge exclusive des attributaires, en ce compris les travaux nécessaires pour assurer la conformité dudit local à l'ensemble des normes en vigueur et aux prescriptions imposées par les services compétents. Aucune demande de réduction ou d'exonération des loyers, autre que celle susvisée, ne pourra être sollicitée à quelque titre que ce soit.

En outre, l'attention particulière des candidats est attirée sur le fait que le local est pourvu tant de châssis ouvrants que de châssis fixes (absence d'ouvrants). En conséquence, le candidat retenu devra faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre l'Etat de Monaco. De plus, le dossier de demande d'autorisation d'aménagement devra tenir compte de cette spécificité.

De même, dans le cadre de l'aménagement du local, il est précisé qu'un système de sécurité incendie indépendant du système de sécurité incendie (SSI) commun de l'immeuble devra être prévu et installé aux frais exclusifs et sous la responsabilité de l'attributaire.

Enfin, le local poubelles dépendant de l'ensemble immobilier ne peut, eu égard à sa superficie, accueillir les déchets issus des locaux professionnels et commerciaux. En conséquence, il appartiendra au candidat retenu de prévoir soit un espace au sein du local, permettant de stocker les déchets et ainsi les présenter à la collecte publique indépendamment des déchets de l'immeuble, soit d'organiser, à ses frais, des collectes privées par le biais d'une société privée.

Les candidats s'engagent à réaliser les éventuels travaux d'aménagement du local les jours et horaires préalablement définis par les autorités compétentes.

L'attributaire aura à sa charge exclusive l'entretien complet du local.

Visites

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

- le 2 avril 2026 de 14h00 à 15h00

et

- le 10 avril 2026 de 9h00 à 10h00

Aucune autre visite ne sera effectuée.