# Ensemble immobilier dénommé « Résidence Héméra – bloc A »

# BAIL A LOYER

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

ER./nf.-

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de MONACO, représenté par Madame Aurélie PERI, Administrateur des Domaines, en ses bureaux, 5, promenade Honoré II à Monaco.

AGISSANT en sadite qualité avec l'autorisation de Son Excellence Monsieur le Ministre d'Etat et de Monsieur le Conseiller de Gouvernement-Ministre des Finances et de 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 :

++++

Représentée par :

+++

+++ ci-après indistinctement désignés dans le corps de l'acte sous le vocable « LE PRENEUR ».

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

**- D'AUTRE PART -**

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

# - BAIL A LOYER -

Par ces présentes, l'Etat représenté par Madame Aurélie PERI, ès-qualités, autorise ++++++++++++++++++++++++ce qui est accepté par ++++++++++++++++++++++++++++++++++, ès-qualités, à occuper, dans les conditions définies, ci-après, le local ci-après désigné, relevant du Domaine Privé de l'Etat.

## ARTICLE PREMIER - DESIGNATION DU LOCAL :

A Monaco, dans l'ensemble immobilier dénommé « Résidence Héméra » – bloc A, sis 5, boulevard Rainier III/Rue Plati ;

► un local formant le **lot provisoire n° R0-1**, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 94,34 m².

Ledit local est désigné dans le corps de l'acte sous le vocable « le local » ou « les locaux ».

Il est expressément convenu entre les parties que la surface approximative du local, telle que visée ci-dessus, est donnée purement et simplement à titre indicatif et que de ce fait, dans le cas où un différentiel de superficie viendrait à être révélé, le PRENEUR ne pourra en aucun cas formuler la moindre contestation, réclamation, action procédure, ou demande de révision de loyer à ce titre.

Et tel que ledit local existe dans son état d'aménagement sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement le connaître pour l'avoir visité aux fins des présentes et le trouver à son entier agrément sans exception ni réserve.

Également, le PRENEUR déclare :

- avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage dudit local, et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards ;

-que la désignation dudit local, telle que relatée ci-dessus, est conforme à la réalité des lieux.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

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

Le local, ci-dessus désigné est mis à la disposition du PRENEUR, dans le cadre de son activité consistant : « ----------», 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 sans l'accord préalable, exprès et écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines. Tout changement d'activité par le PRENEUR, sans l'accord préalable, exprès et écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines, est formellement interdit et entraînera la reprise du local sans versement d'une quelconque indemnité ou compensation de la part de l'État et sans pouvoir exiger une mise à disposition d'un autre local.

Cette destination n'est valable que pour autant que le PRENEUR ait obtenu les autorisations administratives d'ouverture du local requises, notamment, en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique. L'Etat de Monaco ne saurait être tenu responsable en cas de manquement du PRENEUR quant à ses obligations.

Il est également convenu que, au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification du local, objet du présent contrat, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le PRENEUR, qui s'y oblige expressément.

Le PRENEUR est tenu d'exercer personnellement l'activité susmentionnée et sans aucune discontinuité. En cas de cessation d'activité commerciale 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.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'immeuble et au voisinage.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

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

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **3-6-9 années** entières et consécutives qui commencera à courir le ********** **2026** pour se terminer le ********** **2029.**

Ledit bail se renouvellera par la suite par tacite reconduction, 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** - **LOYER - CHARGES** :

Le présent bail est consenti et accepté par le PRENEUR moyennant le paiement d'un loyer annuel de **QUARANTE DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS €UROS TOUTES TAXES COMPRISES (42.453,00 €uros TTC) –** T.V.A. au taux actuel de 20 %. Ce montant s'entend valeur 1er janvier 2026.

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 applicable au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Par ailleurs, 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, ce dont le PRENEUR s'oblige expressément.

A titre exceptionnel et bienveillant, compte tenu du fait de la prise en charge par le PRENEUR de l'intégralité des travaux d'aménagement, de conformité et de mise aux normes (le local étant « brut de décoffrage), **le PRENEUR sera exonéré du paiement du loyer pendant une période de SIX (6) mois à compter de la prise d'effet visée ci-dessus, soit jusqu'au ----------.**

Cependant, le PRENEUR demeurera tenu au paiement des charges locatives taxes et autres frais susvisés dès la prise d'effet du présent bail, soit à compter du ----------, sans possibilité de réduction ou d'exonération.

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, réduction de loyer ou compensation quelconque à quelque titre que ce soit.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

**ARTICLE CINQ** - **INDEXATION** :

Le montant du loyer visé ci-dessus sera indexé 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.

L'indexation jouera automatiquement sans qu'il soit nécessaire, ni d'une notification du montant de la redevance 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 contrat n'aurait pas été consenti.

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

- Le loyer sera payable par trimestrialités et d'avance les 1er 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, 5, promenade Honoré II – Hall A.

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

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

**ARTICLE SEPT - 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 indépendamment de tous frais de commandement et de recette, le tout sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure préalable, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme non acquitté.

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 contrat.

**ARTICLE HUIT - DEPOT DE GARANTIE** :

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent contrat, le PRENEUR a remis à l'Administration des Domaines, un dépôt de garantie de **DIX MILLE SIX CENT TREIZE €UROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (10.613,25 €uros),** égal à TROIS (3) mois de LOYER.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

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 à son terme en cas de non-renouvellement, il sera restitué au PRENEUR après paiement de toutes sommes, dont il pourra être débiteur envers l'Etat, après enlèvement de ses effets personnels et remise des clefs, exécution des réparations à sa charge.

Etant ici précisé, ainsi qu'il en sera dit *infra*, qu'en cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du présent contrat par le jeu de la clause résolutoire, ce dépôt de garantie restera acquis à l'État sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

L'Administration des Domaines conservera une provision pour couvrir l'Etat du payement 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 redevance, le dépôt de garantie sera automatiquement réajusté afin d'être toujours égal à trois (3) mois de loyer.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

**ARTICLE NEUF - CHARGES ET CONDITIONS :**

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

1°) – Etat des lieux - Entretien - Réparation :

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 et la consistance des lieux loués. En conséquence, il renonce expressément à tous recours à l'encontre de l'Etat et à toute demande de réduction de loyer et d'indemnité ou de mise à disposition d'un autre local.

De surcroit, les parties aux présentes conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter le BIEN ou mettre les locaux en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, ou encore les « travaux d'hygiène et de sécurité » seront exclusivement supportés par le PRENEUR. Il en sera de même si cette réglementation viendrait à se modifier pendant la durée du contrat et que, de ce fait, les locaux ne soient plus conformes auxdites normes réglementaires.

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations et maintenances auxquelles il est tenu aux termes du présent contrat, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de 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.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

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

Il est ici précisé que l'installation de moquettes collées est strictement interdite.

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 ; à moins que l'Etat ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais exclusifs du PRENEUR.

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.

Etant ici précisé que le local objet des présentes étant mis à la disposition du PRENEUR dans son état « brut de décoffrage », il est convenu entre les parties que tous aménagements et installations réalisés par le PRENEUR seront entretenus, réparés et, en cas de besoin, remplacés par lui et à ses frais exclusifs. De fait, le PRENEUR ne pourra en aucun cas réclamer quoique ce soit à ce titre à l'Etat de Monaco.

Cette obligation d'entretien et de réparations et de maintenance incombant au PRENEUR concernera également les remplacements et/ou les réfections qui deviendraient nécessaires en cours de bail, aux glaces, vitres, fenêtres, menuiseries, portes des locaux loués et le cas échéant, de tous immeubles par destination éventuellement présents dans le local loué.

De plus, le PRENEUR souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble et dans le local loué, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que l'Etat jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit ou diminution de loyer quelles que soient l'importance des travaux et/ou la gêne en résultant.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

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 le local, objet des présentes.

De plus, le PRENEUR s'oblige à laisser libre accès au local loué 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 la charge de l'Etat. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

2°) – Travaux - Embellissement :

Le PRENEUR effectuera, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans aucun recours contre l'Etat pour quelque cause que ce soit, les travaux afférents à l'aménagement des locaux loués, étant précisé que ces aménagements seront uniquement intérieurs.

Etant ici convenu, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes qu'il est formellement interdit d'apporter une quelconque modification aux façades de l'ensemble immobilier dont dépend le local loué.

Pour tout changement que le PRENEUR souhaiterait apporter ultérieurement à l'aménagement initial intérieur, il devra se conformer également à l'ensemble des prescriptions applicables en la matière dont le PRENEUR déclare avoir d'ores et déjà pris connaissance, et particulièrement concernant:

- 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 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.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Le PRENEUR devra justifier, chaque année, 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 ou équipements extérieurs quelconques sans une autorisation expresse du propriétaire et après avoir obtenu l'agrément 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 aucuns 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 et ne pourront pas faire l'objet de percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installation, à moins que l'État pris en son Administration des Domaines et de son architecte, l'aient expressément autorisés.

Dans cette éventualité, le coût de l'ensemble des travaux sera à la charge exclusive du PRENEUR tout comme 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.

Le PRENEUR devra en outre prendre à sa charge exclusive et sous son entière responsabilité l'ensemble des travaux d'aménagement, de mise aux normes, conformité et autres ainsi que ceux qui seraient prescrits par les autorités compétentes, la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement, l'Etat pris en son Administration des Domaines, le syndic de l'immeuble, les autorités administratives ainsi que les frais annexes et honoraires qui pourraient en découler.

Il en est de même en ce qui concerne les honoraires des bureaux d'études et de contrôle ainsi que de l'architecte missionné aux fins d'établir le dossier de demande d'autorisation de construire et généralement de tous autres intervenants.

Le PRENEUR ne pourra en outre à ce titre réclamer la moindre indemnité, compensation ou réduction de loyer (autre que l'exonération déjà accordée) ou/et mis à disposition d'un autre local.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

3°) - Conditions générales :

Outre les conditions et charges sus-énumérées, le PRENEUR devra plus généralement supporter les conditions et charges suivantes :

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

c) Le PRENEUR ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance ; il devra se soumettre au règlement intérieur et au règlement de copropriété de l'immeuble, s'il en existe, il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées.

A ce titre, il devra faire son affaire personnelle, sans recours contre l'Etat, de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins et les tiers notamment pour les bruits, odeurs, chaleur causés par lui ou des appareils lui appartenant.

d) 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. De même, le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner même à titre temporaire dans les parties communes de l'immeuble dont dépend le local loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

e) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le propriétaire dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou aux gens de son Service. 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.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

f) 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.

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

h) Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, sur ses clients, fournisseurs et tout autre intervenant, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

i) Le PRENEUR accepte dès maintenant, de laisser visiter les lieux loués à l'Etat, à son représentant, au gestionnaire de l'immeuble ou à toute personne munie de l'autorisation de l'Administration des Domaines, chaque fois que cela sera rendu nécessaire.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

m) 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'Etat pris en son Administration des Domaines.

n) A la fin du présent contrat comme au cas de révocation prévu 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 exclusifs du PRENEUR et à déduire du montant du dépôt de garantie visé à l'article 8, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme. Si le montant des interventions de l'Etat de Monaco venait à être supérieur au dépôt de garantie susvisé, le PRENEUR s'engage irrévocablement à acquitter le surplus à l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, à première demande.

**ARTICLE DIX - 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 renonciations 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.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

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 ONZE - 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 du propriétaire ;
- 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 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 devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition de l'Administration des Domaines. Le PRENEUR demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

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 les polices d'assurances.

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, les renonciations à recours consenties par les assureurs du PRENEUR devront figurer expressément dans les polices d'assurances.

**ARTICLE DOUZE – SOUS-LOCATION - CESSION** :

1°) - Sous-location :

Le PRENEUR ne pourra, sauf accord exprès et par écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines, ni sous-louer tout ou partie du local loué, 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 à l'Etat, pris en son Administration des Domaines.

La mise en gérance du fonds est également interdite sauf accord express et par écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines.

A défaut de respect de l'une de ces dispositions, l'Etat, pris en son Administration des Domaines, pourra, même sans avoir subi de préjudice, résilier le bail.

La résiliation sera acquise QUINZE (15) JOURS après réception par le PRENEUR d'une simple lettre recommandée avec accusé de réception et dans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.

2°) - Cession :

Il est convenu, que le PRENEUR pourra, après agrément de l'Etat, pris en son Administration des Domaines, 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.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Etant précisé que si la cession de droit au bail est envisagée pour une activité différente de celle exercée par le PRENEUR, l'agrément préalable de l'Etat de Monaco pris en son Administration des Domaines est également requis et ladite cession pourra être agréée, si bon semble au bailleur, sous réserve du respect des conditions qui pourront être édictées à cette occasion.

Le PRENEUR restant en tout état de cause 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.

En cas de cession du présent droit au bail avec ou sans fonds de commerce et pour tenir compte de l'absence de paiement d'un pas de porte lors de l'entrée dans les lieux, le PRENEUR s'engage, expressément et irrévocablement à reverser, au BAILLEUR une somme fixée à 20 % du prix de cession, sans toutefois pouvoir être inférieure au montant valeur 1er janvier 2026 de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €). Cette somme sera définitivement acquise à l'Etat de Monaco.

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.

Dans cette hypothèse, comme en cas de cession et/ou transmission à titre gratuit du droit au bail, sous quelque forme que ce soit, l'attributaire sera tenu de proposer une estimation par un expert agrée en Principauté dont le montant du droit au bail et, le cas échéant, du fonds de commerce, afin de procéder au versement au profit de l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, au plus tard dans les quinze jours suivant la signature de l'acte y relatif, d'une somme fixée à 20 `%~ du montant ainsi évalué, sans toutefois pouvoir être inférieure au montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00€), lequel montant pourra éventuellement être diminué proportionnellement par rapport à la quote-part de droits sociaux cédés.

En cas de désaccord sur l'évaluation du montant du droit au bail proposée par l'attributaire, l'Etat de Monaco se réserve le droit de mandater un autre expert, à sa libre discrétion. La valorisation retenue correspondra dès lors à la moyenne des deux estimations.

Cette somme sera indexée, à la hausse seulement, 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.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

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.

Cette somme indexée au profit du BAILLEUR sera prélevée directement sur le prix de cession du droit au bail. Dans l'hypothèse où le prix de cession ne suffirait pas à régler en intégralité ladite somme, le solde devra être remis par le PRENEUR au BAILLEUR dans le mois suivant la signature de l'acte de cession du droit au bail.

Les clauses ci-dessus mentionnées constituent une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle le présent bail ri aurait pas été consenti.

Toute autre cession est interdite.

Le PRENEUR devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception 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 ainsi que les modalités prévues pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d`UN (1) mois après la réception de cette notification.

En cas d'accord du BAILLEUR, une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR, sans frais, dans le mois qui suit sa signature. Le cédant et le cessionnaire devront également accomplir, à leurs frais, toutes les formalités notamment de publicité, requises par la loi.

3°) - Droit de préemption :

Le PRENEUR devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception à l'Administration des Domaines 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.

L'Etat, pris en son Administration des Domaines 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 TREIZE – RESILIATION** :

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement toute activité avant l'expiration du présent bail, le PRENEUR pourra résilier celui-ci en notifiant l'Etat, pris en son Administration des Domaines, moyennant un préavis de TROIS (3) mois, sa décision par lettre recommandée avec avis de réception.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Cette révocation ne donnera droit à paiement d'aucune indemnité.

Dans ce cas, le PRENEUR devra restituer les locaux, objet du présent bail, libres de toute occupation. Le loyer sera dû jusqu'à complète libération des lieux. En outre, aucune indemnité ni compensation pécuniaire n'est due, même si l'occupant n'a pu amortir ses investissements. Les loyers payés d'avance resteront acquis à l'Etat.

**ARTICLE QUATORZE** - **CLAUSE RESOLUTOIRE** :

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 de ses accessoires, comme en cas de modification de l'activité que le PRENEUR est autorisé à exercer dans les lieux, 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 sommation par simple lettre recommandée avec avis de réception d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer resté sans effet, et qui, de convention expresse, constituera une mise en demeure suffisante, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, s'il plaît au BAILLEUR, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice.

Par ailleurs, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis à l'État, à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. L'État se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

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 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.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

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 le BAILLEUR, pris en son Administration des Domaines, d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à 1a date de ladite résiliation, outre tous accessoires.

**ARTICLE QUINZE – CARACTERE DETERMINANT ET TOLERANCES :**

Toutes les clauses et conditions de la présente convention 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'Etat, 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'Etat pourra toujours y mettre fin, à tout moment.

**- DECLARATIONS -**

Les parties déclarent avoir donné un consentement libre et éclairé à la signature de la présente convention 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 au présent contrat.

**FRAIS - ENREGISTREMENT**

Tous les frais auxquels le présent acte pourrait donner ouverture seront à la charge exclusive du PRENEUR, qui s'y oblige.

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement auprès de Service de l'Enregistrement de Monaco, par les soins du rédacteur des présentes et aux frais du PRENEUR, qui l'accepte.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

**- DOMICILE -**

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

**-** ++++++++++++++++++++++++++++++ dans le local objet des présentes,
- Et, l'Etat de Monaco dans les bureaux de l'Administration des Domaines.

**- 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 XXXX (X) pages,

Et, lecture faite, **++++++++++++++++++++++++++++++++++++,** ès-qualités, ont signé avec Madame Aurélie PERI, ès-qualités.

Les jour, mois et an susdits.
Sans renvoi
Ni mot rayé nul./.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

Visé conformément aux prescriptions de l'Ordonnance du dix-neuf mars mil neuf cent six, modifiée.

Le Conseiller de Gouvernement-Ministre
des Finances et de l'Economie, Le Ministre d'Etat,

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE