

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

« LES BOUGAINVILLIERS »

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

AT./nf-

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de MONACO, représenté par Madame Elodie KHENG, 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-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 ».

- D'UNE PART -

Et :

La Société dénommée « ***** », société ***** de droit monégasque, au capital de ***** EUROS (***** ,00 €), dont le siège social est situé à Monaco, *****.

Constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date du ***** , enregistré à Monaco le ***** , Folio/bordereau ***** , Case *****.

Immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de Monaco, sous le numéro *****.

Représentée par ***** , domicilié à ***** , ***** , en sa qualité de ***** ,

De nationalité ***** ,

Né à ***** , le ***** .

Agissant au nom et pour le compte de la Société « ***** » et avec tous les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes.

La Société « ***** », ci-après désignée dans le corps de l'acte sous le vocable « LE BENEFICIAIRE ».

- D'AUTRE PART -

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- CONVENTION D'OCCUPATION -

Par ces présentes, l'Etat représenté par Madame Elodie KHENG, ès-qualités, autorise la Société « ***** », représentée par **Monsieur/Madame ******* à occuper, à titre précaire et révocable, dans les conditions définies par les présentes, le local ci-après désigné, relevant du Domaine Public de l'Etat.

La présente convention d'occupation exclut expressément l'application des dispositions de la Loi numéro 48.490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux et le BENEFICIAIRE s'engage irrévocablement à n'en revendiquer à aucun moment le bénéfice comme de tout texte subséquent.

La présente condition constitue une condition essentielle sans laquelle l'Etat de Monaco n'aurait jamais contracté.

ARTICLE PREMIER - DESIGNATION DU LOCAL :

A Monaco, quartier de la Condamine, au rez-de-chaussée du complexe immobilier domanial dénommé « Les Bougainvilliers », Bloc C2, sis 11, allée Lazare Sauvaigo :

- Un local, d'une superficie approximative de **56 m²**, référencé numéro **2.1**, formant le **lot 200** de l'état descriptif de division ;

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

Le BENEFICIAIRE reconnaît que la superficie du local n'est donnée qu'à titre indicatif et ne saurait engager la responsabilité de l'Etat de Monaco pour quelque cause que ce soit ou entraîner la moindre révision de redevance ou réclamation quelconque.

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

ARTICLE DEUX - DESTINATION DU LOCAL ET OCCUPATION PERSONNELLE :

Le local ci-dessus désigné est mis à la disposition du BENEFICIAIRE pour être affecté à l'usage exclusif de « ***** ».

Cette destination ne sera valable que pour autant que le BENEFICIAIRE ait obtenu les autorisations administratives d'ouverture du local requises, notamment, en matière de sécurité, contre les risques d'incendie, de panique et d'hygiène, étant exclue toute autre activité même temporaire.

Le BENEFICIAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux mis à disposition ni la nature de son activité sous peine de révocation immédiate de la convention.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objet de la présente convention, 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 BENEFICIAIRE qui s'y oblige.

Le droit d'occupation conféré au BENEFICIAIRE de la présente convention est un droit qui lui est strictement personnel, en conséquence, le BENEFICIAIRE est tenu d'exercer personnellement l'activité susmentionnée et sans aucune discontinuité.

De plus, sont interdites, sous peine de révocation immédiate de la présente convention, la mise en gérance, la sous-location, la mise à disposition même à titre gratuit de tout ou partie du local.

L'apport en société est également interdit.

En cas de transfert d'activités dans un autre local de son choix, le BENEFCIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat. Si ledit transfert a lieu avant l'expiration de la présente convention, le BENEFCIAIRE devra respecter les dispositions de l'article « résiliation », ci-après.

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

En cas de cessation d'activité non motivée pendant une durée supérieure à deux (2) mois, la présente convention sera résiliée de plein droit et sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

Le BENEFCIAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux mis à disposition ni la nature de son activité.

ARTICLE TROIS - DUREE - RENOUELEMENT :

La présente convention est consentie pour une durée de **TROIS (3) ANNEES** qui commencera à courir à compter du ***** pour se terminer le *****.

La convention n'est pas renouvelable de plein droit. Son renouvellement ne pourra résulter que d'un avenant aux présentes ou d'une nouvelle convention, à la seule discrétion de l'Etat.

En cas de non renouvellement, le BENEFCIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat. De plus, aucune indemnité ou compensation pécuniaire n'est due même si le BENEFCIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

Il est ici expressément rappelé que le BENEFCIAIRE n'a aucunement droit au renouvellement automatique de la convention d'occupation par exclusion de l'application des dispositions de la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée.

ARTICLE QUATRE - REDEVANCE - CHARGES :

La présente convention d'occupation est accordée au BENEFCIAIRE moyennant le versement d'une redevance annuelle d'un montant de **VINGT CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (25.200,00 € T.T.C.)**.

Ce montant s'entend valeur 1^{er} janvier 2023 - TVA au taux actuel de 20%.

Le BENEFCIAIRE s'engage à acquitter en sus de la redevance 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 règlement.

En outre, le BENEFCIAIRE est tenu au paiement des charges locatives incombant au local qu'il occupe, dont le montant trimestriel s'élève actuellement à **TROIS CENT DOUZE EUROS ET QUATRE VINGT DIX-NEUF CENTIMES (312.99 €)**, par acomptes provisionnels trimestriels, en même temps que le montant de la redevance ; le solde par exercice devra être réglé dans le mois qui suit la réception de l'arrêté de compte définitif.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé que l'Administration des Domaines se réserve la faculté de réviser à tout moment le montant des acomptes provisionnels trimestriels.

ARTICLE CINQ - INDEXATION :

Le montant de la redevance ci-dessus sera indexé à la hausse seulement le 1^{er} 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 2015 », publié mensuellement par l'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

La première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2024.

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'Administration des Domaines négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait d'encaisser la redevance à l'ancien taux ne saurait en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

L'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle la présente convention n'aurait pas été consentie.

ARTICLE SIX - MODALITES DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE ET DES CHARGES :

- La redevance sera payable par trimestrialités et d'avance les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année ;
- Les charges locatives seront payables par acomptes provisionnels, par trimestrialités, en même temps que le montant de la redevance.

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 SEPT - CLAUSE PENALE :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de redevance ou de ses accessoires, les sommes dues par le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 de la présente convention, le BENEFCIAIRE a remis à l'Administration des Domaines un dépôt de garantie de **SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (6.300,00 €)**, égal à TROIS (3) mois de redevance.

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

Le dépôt de garantie sera conservé par l'Administration des Domaines pendant toute la durée de la présente convention sans intérêt, et à son terme en cas de non renouvellement, il sera restitué au BENEFCIAIRE 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.

L'Administration des Domaines conservera une provision pour couvrir l'Etat du paiement des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans les trois (3) mois qui suivent l'approbation définitive des comptes.

A chaque indexation de redevance, le dépôt de garantie pourra être automatiquement réajusté afin d'être toujours égal à trois (3) mois de redevance.

ARTICLE NEUF - CHARGES ET CONDITIONS :

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

Le BENEFCIAIRE prendra les lieux mis à disposition 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 BENEFCIAIRE déclare parfaitement connaître l'état des lieux mis à disposition et renonce expressément à tous recours à l'encontre de l'Etat et à toute demande de réduction de redevance et d'indemnité.

Les parties à la présente convention conviennent que la charge de 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 » sera exclusivement supportée par le BENEFCIAIRE. 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 BENEFCIAIRE entretiendra les lieux mis à disposition 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 mis à disposition en bon état à l'échéance normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit de la présente convention.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement de sécurité et propreté l'ensemble des locaux mis à disposition, 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 mis à disposition.

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

Le BENEFICIAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre l'Etat l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux mis à disposition. 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 BENEFICIAIRE, 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 BENEFICIAIRE.

De convention expresse entre les parties, le BENEFICIAIRE s'engage à exécuter, en lieu et place de l'Etat, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires aux lieux mis à disposition 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 BENEFICIAIRE concernera notamment les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires en cours du contrat, aux glaces, vitres, fenêtres, menuiseries et portes des locaux mis à disposition.

Le BENEFICIAIRE souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble et dans le local mis à disposition, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que l'Etat jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de redevance quelles que soient l'importance des travaux et/ou la gêne en résultant.

Le BENEFICIAIRE 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 redevance, 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 BENEFCIAIRE s'oblige à laisser libre accès au local mis à disposition à l'Etat ou son représentant et à toute entreprise missionnée pour leur entretien, réparations, remplacement et plus généralement, toute intervention.

Le BENEFCIAIRE devra prévenir immédiatement l'Administration des Domaines de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de la présente convention 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 BENEFCIAIRE 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 mis à disposition, étant précisé que ces aménagements seront uniquement intérieurs, aucune modification ne devant être apportée aux façades.

Il 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 expresse et 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 de l'article 9-2°), une clause de renonciation à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs devra figurer dans les polices d'assurances que le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE devra justifier à l'Administration des Domaines des assurances ainsi souscrites et du règlement des primes correspondantes.

Pour tout changement que le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE ainsi que les frais d'intervention de l'architecte de l'Etat.

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

3°) - Conditions générales :

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

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

d) Il ne pourra emmagasiner dans les locaux, des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines ou qui présenteraient des risques d'accidents ou d'incendie ; le BENEFCIAIRE 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 celle-ci pourrait avoir à payer.

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.

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 BENEFCIAIRE accepte dès maintenant, de laisser visiter les lieux mis à disposition à l'Etat, à son représentant ou à toute personne munie de l'autorisation de l'Administration des Domaines.

i) Le BENEFCIAIRE 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 mis à disposition. 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 mis à disposition 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.

k) 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.

l) 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.

m) A la fin de la présente convention comme en cas de résiliation, de révocation ou de retrait prévues aux articles 14, 15 et 16, le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE s'engage 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE pourrait être victime, dans les locaux mis à disposition et dépendances de l'immeuble. Le BENEFCIAIRE 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 mis à disposition.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage le cas échéant.

d) En cas de dégâts causés aux locaux mis à disposition et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 mis à disposition ou du fait des locaux mis à disposition 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 mis à disposition, le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 :

a) Le BENEFICIAIRE 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 d'assurances notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco. Le BENEFCIAIRE acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition de l'Administration. Le BENEFCIAIRE demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

2°) - Renonciations à recours :

Le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE devront figurer dans les polices d'assurances.

ARTICLE DOUZE - CESSION :

À titre exceptionnel et bienveillant, il est convenu que le BENEFCIAIRE pourra céder le bénéfice de la présente convention, uniquement après trois années d'exploitation pleine et entière du local dont s'agit, sous réserve du strict respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le prix total du droit de reprise sera établi sur la base de la moyenne du chiffre d'affaires annuel hors taxe des trois dernières années d'exploitation, en tenant compte, le cas échéant, des sommes versées au précédent locataire et des investissements réalisés et non encore amortis.

- Publication par l'Administration des Domaines d'un appel à candidatures au Journal de Monaco avec mention du droit de reprise tel que calculé ci-dessus afin que toutes les personnes intéressées puissent postuler sous réserve de son paiement.

- L'examen des candidatures sera effectué par la Commission d'Attribution des Locaux Domaniaux.

- Le candidat retenu par le Gouvernement Princier devra verser au BENEFICIAIRE le montant du droit de reprise défini ci-dessus.
- Si aucun candidat n'est retenu par le Gouvernement Princier à l'issue de cette consultation, le BENEFICIAIRE aura le choix entre les trois options ci-après :
- Poursuivre son activité dans les mêmes conditions pour la durée restant à courir de la convention ;
- Restituer le local à l'Administration des Domaines sans toutefois pouvoir solliciter le versement d'une quelconque indemnité à ce titre ;
- Solliciter ultérieurement la parution d'un nouvel appel à candidatures avec un montant du droit de reprise inférieur à celui initial.

Toute autre cession, comme tout apport à une société est interdit.

Le BENEFICIAIRE ne pourra exercer aucun recours sous quelque forme que ce soit au titre de ce qui précède.

ARTICLE TREIZE - CONDITION SPECIALE :

La présente convention d'occupation est conclue « *intuitu personae* ».

Par conséquent l'identité des personnes composant la société « ***** », telle que constituée aux termes de ses statuts établis suivant un acte sous seing privé en date à ***** du *****, enregistré à Monaco, le ***** , folio/bordereau **, case **, constitue une condition essentielle et déterminante à la conclusion de la convention d'occupation, objet des présentes.

La société « ***** » au capital de ***** , divisé en **** parts de *** euros chacune est actuellement , constitué sans capital, est actuellement réparti comme suit :

- Monsieur/Madame ***** , de nationalité ***** , à concurrence de ** parts sur *** , numérotées de ** à *** ;

- Monsieur/Madame ***** , de nationalité ***** , à concurrence de ** parts sur *** , numérotées de ** à *** ;

Monsieur ***** en est le gérant en vertu de l'article *** des statuts de la société « ***** ».

Aussi, il est expressément convenu entre les parties que toute cession de parts et droits sociaux, même entre associés, à titre gratuit ou onéreux, ainsi que tout apport en société, fusion, scission, donation, absorption, augmentation de capital, de même qu'en cas de modification dans la personne des dirigeants contrôlant la société, pendant la durée d'occupation, et sans que cette liste soit limitative, seront assimilés à une cession de la présente convention et seront strictement interdits sous peine de révocation de la présente convention.

Aux fins de contrôle du respect de cette obligation, le PRENEUR s'engage expressément à communiquer à l'Administration des Domaines sur simple demande et à tout moment de sa part tout document dûment agréé attestant de la répartition du capital de la société « ***** », et de l'identité de son gérant.

De même, en cas de décès de l'un des associés susmentionnés, les héritiers devront obtenir l'agrément préalable exprès et écrit de l'Etat de Monaco.

Dès lors, la société « ***** », devra en informer préalablement l'Etat de Monaco représenté par l'Administration des Domaines et obtenir son accord préalable, exprès et écrit. L'Etat de Monaco pourra toujours refuser son accord sans que la société « ***** » ne puisse soulever la moindre contestation, et le BENEFICIAIRE renonce expressément et irrévocablement à tout recours, action, instance, procédure arbitrale ou judiciaire de ce chef devant toute juridiction de la Principauté de Monaco et de tout autre Etat et à toute demande de dommages et intérêts, indemnité, dédommagement ou compensation quelconque.

A cet effet, la société « ***** », devra faire une description exhaustive de l'opération envisagée et communiquer toutes les informations qu'elle jugera utiles de porter à la connaissance de l'Etat de Monaco. L'ensemble de ces informations devra lui être communiqué au plus tard UN [1] mois avant la date de l'opération projetée. L'absence de réponse de sa part vaudra refus. Ce refus n'aura pas à être motivé.

L'Etat de Monaco aura toujours la faculté à tout moment de révoquer de plein droit et sans indemnité la présente convention en cas de non-respect de ces conditions conformément à l'article « REVOCATION » ci-après.

ARTICLE QUATORZE - RESILIATION :

Dans le cas où le BENEFICIAIRE aurait décidé de quitter le local avant l'expiration du présent contrat, il pourra résilier celui-ci moyennant un préavis de TROIS (3) mois qui sera notifié à l'Administration des Domaines, par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation n'ouvre droit à paiement d'aucune indemnité ou compensation au profit du BENEFCIAIRE ni à la mise à disposition d'un local domanial.

ARTICLE QUINZE - 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 de la redevance ou ses accessoires, comme en cas de modification de l'activité que le BENEFCIAIRE 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 simple mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de payer ou d'exécuter les conditions en souffrance restée sans effet, sans qu'il soit besoin d'aucune autre formalité.

Cette révocation ne donnera droit à paiement d'aucune indemnité, compensation ou mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFCIAIRE.

En ce cas, le BENEFCIAIRE 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 redevances, charges dus, dommages, intérêts et frais.

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

ARTICLE SEIZE - RETRAIT :

Nonobstant la durée prévue par cette convention et étant observé que la domanialité publique du bâtiment s'oppose à ce que le BENEFCIAIRE puisse invoquer, à son profit, l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, l'Administration pourra toujours retirer l'autorisation moyennant un préavis de SIX (6) mois qui sera notifié au BENEFCIAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce retrait ne donnera droit à paiement d'aucune indemnité ou compensation au profit de BENEFCIAIRE, ni mise à disposition d'un autre local.

Le BENEFCIAIRE s'engage expressément et irrévocablement, à ne revendiquer à aucun moment le bénéfice des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeuble ou de locaux à usage commercial ou industriel, notamment la loi numéro 490 du 24 novembre 1948.

ARTICLE DIX-SEPT - 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 BENEFCIAIRE.

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 BENEFCIAIRE 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 -

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

- DOMICILE -

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

- La société dénommée « ***** », représentée par *****, dans le local objet des présentes,
- Et, l'Etat de Monaco dans les bureaux de l'Administration des Domaines.

- TRIBUNAUX COMPETENTS -
- LOI APPLICABLE -

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 (19) pages,

Et, lecture faite, ***** a signé avec Madame Elodie KHENG, 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-Ministre
des Finances et de l'Economie,

Le Ministre d'Etat,

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE