

**CONVENTION D'OCCUPATION  
PRECAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC  
DE L'ETAT**

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

AT/nf.-

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de Monaco représenté par Madame Elodie KHENG, Administrateur des Domaines, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, 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 -**

LES PARTIES ONT AINSI CONVENU DE LA SIGNATURE D'UNE NOUVELLE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE PORTANT SUR LE LOCAL SIS DANS LA DARSE SUD DU PORT DE LA CONDAMINE, TRAVEE N° 3, AU N° 32 DE LA ROUTE DE LA PISCINE, LEQUEL SE SITUE SUR LE DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT.

**1 - ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT**

Le local, objet des présentes, est compris dans l'enceinte du Port Hercule ci-après dénommé « ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT DE LA CONDAMINE » sis à Monaco et désigné ci-après par le terme « ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT » ou toute autre dénomination choisie par le Gouvernement Princier.

L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT est d'une superficie hors œuvre nette de 2.400 m<sup>2</sup> environ, sur 1 niveau. Ces locaux se décomposent en trois espaces d'environ 800 m<sup>2</sup> chacun et pourront être scindés en modules.

Cet espace est situé selon une exposition Nord et, est délimité à l'Est par le Stade Nautique et à l'Ouest par les escaliers desservant le quai Antoine I<sup>er</sup>.

L'intégralité de L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT est desservie par une cour anglaise.

Des liaisons par trottoirs, escaliers et ascenseurs desservent cette zone depuis le Quai Albert I<sup>er</sup> et le Port.

## **2 - LE STATUT JURIDIQUE DE L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT**

L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT fait, dans son intégralité, partie du domaine public de l'Etat.

Le local objet des présentes, ne peut donc faire l'objet que d'une occupation à titre précaire et révocable dans les termes de la Loi n° 124 sur la délimitation du domaine du 15 janvier 1930.

En conséquence, le BENEFCIAIRE convient expressément ne pouvoir revendiquer, compte tenu de la nature et des conditions de cette convention, l'application des dispositions de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée.

## **3 - CAHIER DES CHARGES TECHNIQUE**

Le BENEFCIAIRE se conformera aux dispositions du cahier des charges technique qui fait partie intégrante de la convention, bien que non annexé.

## **4 - CARACTERISTIQUES DE LA CONVENTION EN ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT**

Le BENEFCIAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'organisation juridique de l'ensemble immobilier.

Le BENEFCIAIRE déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un local intégré dans l'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT.

Le BENEFCIAIRE déclare et reconnaît, qu'au jour de la signature de la présente convention, il est averti de ce que l'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT présente un caractère nécessairement évolutif du fait, notamment, de sa situation géographique.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT ARRETE COMME SUIV LES  
CONDITIONS DE LA PRESENTE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET  
REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT.

**- CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE -**  
**- DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT -**

**TITRE I - CONDITIONS GENERALES**

La présente convention porte sur l'occupation par la Société « \*\*\*\*\* »,  
représentée par **Monsieur/Madame \*\*\*\*\***, qui l'accepte ès-qualités, d'un local  
relevant du Domaine public de l'Etat, situé dans **L'ESPACE COMMERCIAL DE LA  
DARSE SUD DU PORT** à Monaco.

Cette convention présente un caractère précaire et révocable au sens de la Loi n° 124  
sur la délimitation du Domaine du 15 janvier 1930.

En conséquence, le BENEFCIAIRE convient expressément ne pouvoir revendiquer,  
pour quelque cause ou motif que ce soit, compte tenu de la nature et des conditions de  
cette convention, l'application des dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948,  
concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée.

L'autorisation d'occupation doit se concilier avec les usages relatifs à la destination du  
domaine que le public est normalement en droit d'y exercer. Ainsi, il est fait obligation  
au BENEFCIAIRE de ne pas compromettre la conservation du Domaine Public de  
l'Etat.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir pris connaissance des activités exercées dans  
l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port. Si le BENEFCIAIRE exerce une activité  
identique, complémentaire ou différente à un autre occupant, et qu'il arguerait d'un  
quelconque préjudice, il ne pourrait pas exiger la réparation de ce préjudice à l'Etat de  
Monaco.

En cas de déclassement du bien dépendant du Domaine Public, celui-ci n'aura aucune  
conséquence sur la présente convention, qui conservera sa qualification juridique.

La nature de la convention telle que définie ci-dessus et ses conséquences sont  
considérées comme essentielles et déterminantes dans la conclusion de la présente  
convention.

### ARTICLE 1 - DESIGNATION :

Le local, objet des présentes, d'une superficie d'environ **225 m<sup>2</sup>**, est situé dans **L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT** et, est configuré sur le plan masse lequel fait partie intégrante des présentes, bien que non annexé, sous la désignation **Travée n° 3**, et figure sous les numéros de **lots 12B et 13**.

Et tel que lesdits locaux existent dans leur état d'aménagement, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du BENEFCIAIRE qui déclare parfaitement le connaître et l'accepter sans exception, ni réserve.

Tel que ledit local est désigné de manière générique dans le corps de l'acte indifféremment sous le vocable « local » ou « locaux ».

Le BENEFCIAIRE reconnaît que ladite superficie 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.

### ARTICLE 2 - DESTINATION :

Le local ci-dessus désigné est mis à la disposition du BENEFCIAIRE pour être affecté à l'usage exclusif de « **A titre principal, pizzeria et, à titre accessoire, snack-bar, vente sur place et à emporter, livraison à domicile, ambiance musicale sous réserve de l'obtention des autorisations administratives appropriées** ».

Ledit local ne pourra abriter que l'exercice par le BENEFCIAIRE, à titre personnel, de l'activité ci-dessus indiquée, à l'exclusion de toute autre activité, même temporaire. Le BENEFCIAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués ni la nature de son activité sous peine de révocation immédiate de la convention.

Cette destination n'est valable que pour autant que le BENEFCIAIRE 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.

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 du local 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 BENEFCIAIRE qui s'y oblige.

Ledit local est exploité sous l'enseigne « **\*\*\*\*\*** ».

Tout changement d'enseigne est soumis à l'accord préalable, exprès et écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines.

Le BENEFICIAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port ou au voisinage.

#### **ARTICLE 4 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION :**

La présente convention est consentie pour une durée de **CINQ (5) années** 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 de Monaco.

En cas de non-renouvellement, le BENEFICIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à disposition de l'Administration des Domaines, sans pouvoir solliciter la moindre indemnité ou compensation pécuniaire même si le BENEFICIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

Il est ici expressément rappelé que le BENEFICIAIRE 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 modifiée sur les loyers commerciaux.

#### **ARTICLE 5 - CESSATION DE LA CONVENTION :**

Nonobstant les dispositions qui figurent à l'article « CLAUSE RESOLUTOIRE » ci-après, la convention peut cesser :

##### **5.1 : par retrait :**

Compte tenu du principe de la domanialité publique du local s'opposant à ce que le BENEFICIAIRE puisse invoquer à son profit l'application de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, modifiée, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, l'Etat de Monaco pourra toujours retirer l'autorisation moyennant un préavis de SIX (6) mois qui sera notifié au BENEFICIAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.

Le retrait ne donnera pas droit au paiement d'une indemnité ou compensation sous quelque forme que ce soit, ou à la mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFCIAIRE, même si le BENEFCIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

## **5.2. : par résiliation**

Pour le cas où le BENEFCIAIRE aurait décidé de quitter le local avant l'expiration de la présente convention il pourra résilier celle-ci moyennant un préavis de SIX (6) mois qui sera notifié à l'Administration des Domaines par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation ne donnera pas droit au paiement d'une indemnité sous quelque forme que ce soit, compensation ni relogement, au profit du BENEFCIAIRE.

## **ARTICLE 6 - REDEVANCE :**

### **6.1 : Fixation de la redevance**

#### **a) POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle hors taxes dont le montant sera égal à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le BENEFCIAIRE dans les lieux occupés, la T.V.A. au taux actuel de 20% qui incombera à ce dernier étant facturée en sus.

Ce pourcentage étant fixé à **6%**.

#### **b) REDEVANCE MINIMUM GARANTIE**

La redevance minimum garantie annuelle ne peut en aucun cas être inférieure à **QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE QUATRE-CENT-QUATRE-VINGT-TROIS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (93.483,00 € TTC)** - valeur 1<sup>er</sup> janvier 2024, hors indexation annuelle prévue dans les conditions ci-après.

#### **c) INDEXATION DE LA REDEVANCE MINIMUM GARANTIE**

La redevance minimum garantie sera indexée à la hausse seulement, pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2025, et par la suite, le 1<sup>er</sup> 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'INSEE, pour les douze derniers mois connus.



Cette indexation interviendra 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.

Si pour une raison quelconque, l'Etat de Monaco 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.

Au cas où pour quelque cause que ce soit, l'indice 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.

L'Etat de Monaco 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.

## **6.2 - Définition et contrôle du chiffre d'affaires**

### **a) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes hors taxes au comptant ou à crédit, escomptes déduits, réalisées par le BENEFCIAIRE dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles ou avec son autorisation, dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des locaux occupés, y compris les ventes à l'exportation et par correspondance.

- le montant tant des ventes ou services facturés à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit, notamment par lettres, télégrammes, téléphone, internet ou démarches, donnés ou reçus dans les lieux concédés, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile.

### **b) CONTROLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel que défini ci-dessus, le BENEFCIAIRE s'engage à transmettre à l'Administration des Domaines les renseignements suivants :

- dès la fin de chaque trimestre civil et au plus tard dans les vingt jours suivant la fin de chaque trimestre, un état certifié sincère et véritable par le BENEFCIAIRE, du chiffre d'affaires hors taxes réalisé au cours du trimestre échu ; ces états trimestriels devront être établis de manière nette et précise pour que l'Administration des Domaines puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails ;

- dans les deux (2) mois suivant la fin de l'année civile une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations du chiffre d'affaires adressées par le BENEFCIAIRE à l'Administration Fiscale pour la période concernée.

Le BENEFCIAIRE tiendra ou fera tenir à la disposition de l'Administration des Domaines, pendant trois années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé.

### **6.3. - Modalités de paiement des redevances**

#### **a) DISPOSITIONS GENERALES**

##### **\* Acomptes**

L'Administration des Domaines appellera trimestriellement et d'avance la redevance minimum garantie qui sera payable le premier janvier, le premier avril, le premier juillet et le premier octobre de chaque année.

##### **\* Régularisations**

Par la suite l'Administration des Domaines appellera la redevance sur le chiffre d'affaires de l'année considérée, annuellement, en fonction du chiffre d'affaires de l'année considérée ; cette redevance sera alors exigible le 1<sup>er</sup> avril de l'année suivante.

#### **b) PRELEVEMENT SUR COMPTE BANCAIRE**

En vue de faciliter le recouvrement des redevances en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le BENEFCIAIRE à l'Etat, au titre de la présente convention, le BENEFCIAIRE autorise irrévocablement l'Etat, pris en son Administration des Domaines, à prélever sur le compte bancaire dont les références sont précisées, selon les modalités décrites ci-après, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le BENEFCIAIRE remet à l'Administration des Domaines un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le BENEFCIAIRE prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

A cet effet, leur montant lui sera notifié par l'Administration des Domaines au moins quinze jours à l'avance.

#### **ARTICLE 7 - CLAUSE PENALE :**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de la 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 dans la convention.

#### **ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE :**

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions, la présente convention d'occupation précaire et révocable est subordonnée au versement par le BENEFCIAIRE, dans le délai maximal d'un (1) mois à compter de la signature des présentes, d'un dépôt de garantie d'un montant de **VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (23.370,75 €)**.

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

A chaque indexation de la redevance minimum garantie visée à l'article 6.1 b), le dépôt de garantie pourra être automatiquement réajusté afin d'être toujours égal à trois (3) mois de redevance.

A titre exceptionnel, le dépôt de garantie pourra être remplacé par une caution émise par un établissement bancaire de la Principauté de Monaco, qui sera indexé dans les mêmes conditions. Dans cette hypothèse, le BENEFCIAIRE devra remettre à l'Administration des Domaines, au plus tard dans un délai d'un (1) mois à compter de la signature des présentes, l'original de la caution bancaire.

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 BENEFICIAIRE 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 la couvrir des charges en attendant leur liquidation.

Le BENEFICIAIRE devra justifier, en fin de convention de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont l'Etat de Monaco pourrait être tenu en ses lieux et place.

## TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

### ARTICLE 9 - CHARGES :

La redevance étant considérée comme nette de toutes charges pour l'Etat de Monaco, le BENEFICIAIRE aura à régler en sus à l'Etat de Monaco sa quote-part de charges de l'ensemble immobilier.

Les charges, à l'exception des fluides, feront l'objet d'une facturation selon une ventilation déterminée par l'Administration des Domaines.

Lesdites charges comprennent :

- l'eau, l'électricité et le nettoyage des parties communes, hors voie publique ;
- la location des containers à ordures ainsi que leur nettoyage ;
- le contrat d'entretien afférent à l'installation collective de chauffage, ventilation, et climatisations ;

Il est à préciser que cette liste n'est pas exhaustive.

Le BENEFICIAIRE devra verser le premier janvier, le premier avril, le premier juillet et le premier octobre de chaque année en même temps que la redevance sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel, et le solde de la régularisation annuelle dans les dix (10) jours de l'appel de fonds.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les occupants.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel toutes taxes comprises, établi en début d'année.

Le montant de l'acompte charges trimestriel est actuellement fixé valeur 2024 à la somme de **MILLE CENT QUATRE VINGT DIX-NEUF EUROS (1.199,00 €)**.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du BENEFCIAIRE, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Dans les termes et conditions du paragraphe b de l'article 6.3, le BENEFCIAIRE autorise irrévocablement l'Administration des Domaines à prélever sur le compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges.

**ARTICLE 10 - LIVRAISON DU LOCAL ET PRISE DE POSSESSION PAR LE BENEFCIAIRE :**

L'Administration des Domaines met à la disposition du BENEFCIAIRE un local en l'état des aménagements existants, sans que la responsabilité de l'Etat ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit. Le BENEFCIAIRE déclare parfaitement le connaître, et le trouver à son entier agrément, sans exception ni réserve.

**ARTICLE 11 - TRAVAUX - EMBELLISSEMENTS :**

Le BENEFCIAIRE effectuera, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans aucun recours contre l'Etat de Monaco pour quelque cause que ce soit, les travaux afférents à l'aménagement du local, à sa mise aux normes et en conformité, dans le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, étant précisé que ces aménagements seront uniquement intérieurs, aucune modification ne devant être apportée aux façades, et sans que le BENEFCIAIRE ne soit en droit de réclamer la moindre participation financière de l'Etat, indemnité, compensation ou réduction de redevance.

Le BENEFCIAIRE assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ses travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'article 22 ci-après.

Il devra se conformer aux dispositions applicables en la matière et notamment respecter :

- les assurances à souscrire ;

- les prescriptions imposées par les autorités compétentes, et notamment l'Administration des Domaines, le Syndic de l'espace commercial DARSE SUD, la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement ;
- les dispositions techniques.

Le BENEFICIAIRE devra supporter les frais annexes et honoraires qui pourraient découler des prescriptions susvisées, sans que ce dernier ne soit en droit de réclamer la moindre participation financière de l'Etat, indemnité, compensation ou réduction de redevance.

Les plans et devis descriptifs desdits aménagements devront recevoir l'approbation préalable et par écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines, et leur exécution devra être autorisée par les services compétents.

Les éventuels dévoiements de réseaux que le BENEFICIAIRE souhaiterait réaliser demeureront à sa charge.

Une clause de renonciation à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs devra figurer dans les polices d'assurances que le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 ou à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable de l'Administration des Domaines et de son architecte.

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

Le BENEFICIAIRE ne pourra faire aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, et plus généralement aucune modification des installations d'origine, sans l'autorisation écrite, préalable et expresse de l'Administration des Domaines et sous réserve des dispositions administratives applicables en la matière.

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

Le BENEFCIAIRE devra justifier à la première demande de l'Administration des Domaines des assurances ainsi souscrites et du règlement des primes correspondantes.

A l'échéance normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit de la présente convention, tous les travaux, aménagements et installations réalisés par le BENEFCIAIRE deviendront la propriété de l'Etat de Monaco, sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en parfait état d'entretien.

#### **ARTICLE 12 - ENTRETIEN - REPARATION :**

Le BENEFCIAIRE s'engage à entretenir, à ses frais exclusifs, les locaux, objet des présentes.

Le BENEFCIAIRE ne pourra 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, ou notamment par des vices cachés.

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 s'engage à exécuter 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.

Pendant toute la durée de la convention, le BENEFCIAIRE devra maintenir son local en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, fenêtres, glaces, portes, plomberie, serrurerie, menuiserie, devanture, 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 bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, 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.

Par ailleurs, le BENEFCIAIRE devra également s'assurer, pendant toute la durée de la convention, que le local et notamment les devantures, les fermetures, la décoration ou les aménagements intérieurs et les enseignes, soient toujours en harmonie avec l'environnement de la Darse Sud.

D'une manière générale, le BENEFCIAIRE devra pendant toute la durée de la convention, tenir le local en bon état et effectuer les réparations de toute nature, qui s'avèreraient nécessaires, même s'il s'agit des travaux du gros œuvre du local. Le BENEFCIAIRE devra, en outre, effectuer à ses frais exclusifs tous les travaux prescrits par l'Etat (hygiène, sécurité, législation du travail, etc.).

Le BENEFCIAIRE aura, à sa charge exclusive, le nettoyage complet des locaux en ce compris les interventions de dératisation et de désinsectisation.

Le BENEFCIAIRE demeurera seul responsable de l'enlèvement de ses déchets, encombrants et plus généralement de tout objet, et ce, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs.

Le BENEFCIAIRE a l'obligation de créer un local poubelles dans son local, dont la surface devra être en conformité avec le nombre de couverts servis, afin de respecter les mesures mises en œuvre par le Gouvernement Princier en matière de gestion des déchets. Celui-ci devra respecter les normes d'hygiène et de sécurité, aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE. Si ledit local s'avérait insuffisant aux besoins du BENEFCIAIRE, ce dernier devra entreprendre d'agrandir la surface dédiée au local poubelle à l'intérieur du local objet des présentes, à ses frais et sous son entière responsabilité, dans les conditions visées à l'article 11. En outre, si la collecte journalière des déchets s'avérait insuffisante, le BENEFCIAIRE s'engage expressément à faire procéder aux ramassages supplémentaires autant de fois que nécessaire, afin de se conformer aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur en Principauté de Monaco, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, sans pouvoir solliciter la moindre participation, compensation quelconque ou réduction de redevance de l'Etat de Monaco.

Le BENEFCIAIRE s'engage aux termes des présentes à souscrire, auprès des professionnels compétents en la matière, pour toute la durée des présentes, l'ensemble des contrats d'entretien nécessaires au bon fonctionnement des équipements, notamment les bacs à graisse et systèmes d'extraction et de climatisation.

Les ventilations mécaniques contrôlées et les appareils de climatisation devront ainsi être toujours en bon état de fonctionnement afin de n'occasionner aucun préjudice, de quelque nature qu'il soit, notamment auprès des autres commerçants.



Le BENEFCIAIRE s'engage, en outre, à effectuer et prendre à sa charge les travaux qui deviendraient nécessaires pour que lesdites installations soient conformes aux normes en vigueur.

L'Etat de Monaco se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparation des locaux.

Le BENEFCIAIRE devra souffrir sans indemnité sous quelque forme que ce soit toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que l'Administration des Domaines se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée.

Le BENEFCIAIRE accepte d'ores et déjà de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

Le BENEFCIAIRE devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivées de ses branchements et de remplacements de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier.

A l'échéance normale ou anticipée de la présente convention pour quelque cause que ce soit, les aménagements et installations réalisés par le BENEFCIAIRE, ainsi que tous embellissements et augmentations auxquels il aura fait procéder par la suite resteront appartenir à l'Etat de Monaco sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en parfait état d'entretien, à moins que l'Etat de Monaco ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE devra rendre en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. A défaut, l'Administration des Domaines fera établir l'état des réparations à effectuer et dont le BENEFCIAIRE devra acquitter le montant.

Le BENEFCIAIRE devra souffrir sans indemnité ni réduction de redevance toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que l'Administration des Domaines se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, et laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

Ainsi, le BENEFCIAIRE supportera sans indemnité, les conséquences dommageables des travaux entrepris dans l'intérêt du domaine occupé et, notamment, ceux en vue de la conservation, de l'aménagement ou de l'utilisation du domaine public.

Le BENEFCIAIRE devra informer immédiatement l'Administration des Domaines de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de convention, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

### **ARTICLE 13 - EXPLOITATION- CESSION :**

#### **1 - Exploitation :**

Le BENEFCIAIRE devra exploiter personnellement le local, objet des présentes, et sans discontinuité. Le local devra être ouvert au public au minimum six jours sur sept et toute période de fermeture devra être soumise à l'agrément préalable, exprès et écrit de l'Administration des Domaines.

Le BENEFCIAIRE assumera l'entière responsabilité de son activité à l'intérieur du local sans que la responsabilité de l'Etat de Monaco ne puisse aucunement être engagée.

Tout changement d'activité par le BENEFCIAIRE demeure soumis à l'approbation préalable, expresse et écrite de l'Etat de Monaco, sous peine d'application de la clause résolutoire ci-après.

Toute sous-location ou mise à disposition de tout ou partie des locaux même temporairement, à titre gratuit ou onéreux, sont rigoureusement interdites sous peine d'application de la clause résolutoire ci-après.

Au cas où le BENEFCIAIRE cesserait son activité ou la transférerait dans un autre local de son choix, il s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat de Monaco conformément aux dispositions de la présente convention.

#### **2 - Cession :**

La présente convention est conclue « *intuitu personae* ».

Par conséquent, toute cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, de tout ou partie de la présente convention, à quelque personne, société ou entité juridique que ce soit, sont rigoureusement interdites.

Il est également rappelé que 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.

En cas de cessation d'activité, le BENEFCIAIRE devra restituer à l'Etat, pris en son Administration des Domaines, les locaux, objet des présentes, sans pouvoir exiger une quelconque indemnité et ce, soit à l'expiration de la présente convention ou par anticipation selon les dispositions de l'article 5.

#### **ARTICLE 14 - CONDITION SPECIALE :**

La présente convention est conclue « *intuitu personae* ».

Le BENEFCIAIRE devra exploiter personnellement et sans discontinuité le local, objet des présentes. En conséquence la sous-location, la mise en gérance et d'une manière générale, toute mise à disposition totale ou partielle, même à titre gratuit ou temporaire, des locaux est interdite, sous peine de révocation immédiate de la présente convention.

Tout changement d'activité par le BENEFCIAIRE, même de manière partielle ou temporaire, est soumis à l'accord préalable exprès et écrit de l'Administration des Domaines, sous peine d'application de la clause résolutoire ci-après.

Au cas où le BENEFCIAIRE cesserait son activité ou la transférerait dans un autre local de son choix, il s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat de Monaco conformément aux dispositions de la présente convention.

Le BENEFCIAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port ou au voisinage.

L'Administration des Domaines ne saurait être associée aux choix et à la direction des activités d'exploitation effectuées par le BENEFCIAIRE. En conséquence, le BENEFCIAIRE assume l'entière responsabilité de son activité dans l'enceinte des locaux.

Toute cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, de tout ou partie des droits résultant de la présente convention, à quelque personne, société ou entité juridique que ce soit, et sous quelque modalité que ce soit, est rigoureusement interdite.

L'apport en société est également interdit.

En cas de dissolution de la société, la présente convention ne se transmet pas.

L'identité des associés de la société à responsabilité limitée/anonyme / \*\* de droit monégasque dénommée « \*\*\*\*\* », la répartition du capital de la Société «\*\*\*\*\* » et le nom du gérant/dirigeant, constituent pour l'Etat de Monaco des éléments essentiels et déterminants à la signature de la présente convention.

A l'heure actuelle, le capital de \*\*\*\* EUROS (\*\* €) de la Société « \*\*\*\*\* », est divisé en \*\* parts sociales de \*\* Euros (\*\* €) chacune, est actuellement réparti comme suit :

- **Monsieur/Madame** \*\*\*, de nationalité \*\*\*\*, né le \*\*\*\*\*, à \*\*\*, domicilié à \*\*\*\*\*, **associé** à concurrence de \*\* parts sociales (numérotées de \*\* à \*\*)
- **Monsieur/Madame** \*\*\*, de nationalité \*\*\*\*, né le \*\*\*\*\*, à \*\*\*, domicilié à \*\*\*\*\*, **associé** à concurrence de \*\* parts sociales (numérotées de \*\* à \*\*)

La gérance de la Société « \*\*\*\*\* » a été confiée à \*\*\*\*\*.

Aussi, il est expressément convenu entre les parties que toute cession de tout ou partie des parts sociales et droits sociaux, même entre associés, ainsi que tout apport en société, fusion, scission, donation absorption, augmentation de capital, de même qu'en cas de changement de dirigeant contrôlant la société et de la composition du capital social, pendant toute la durée de la convention, et sans que cette liste soit limitative, seront assimilés à une cession de la présente convention d'occupation précaire.

Dès lors, la Société « \*\*\*\*\* » devra en informer préalablement l'Administration des Domaines et obtenir son accord préalable exprès et écrit. Il en est de même en cas de changement de dirigeant.

La Société « \*\*\*\*\* » et ses associés ne pourront soulever la moindre contestation en cas de refus d'agrément de l'Administration des Domaines, et renoncent 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.

Aux fins de contrôle du respect de cette obligation, le BENEFCIAIRE s'engage expressément à communiquer à l'Administration des Domaines, au plus tard le 31 mars de chaque année, et à tout moment de sa part sur simple demande tout document dûment agréé attestant de l'identité des associés de la Société dénommée « \*\*\*\*\* », de la répartition des parts composant le capital de la Société « \*\*\*\*\* » et de l'identité de son gérant.

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 « CLAUSE RESOLUTOIRE », ci-après.

Il est également rappelé que sont interdites, sous peine de révocation immédiate de plein droit et sans indemnité de la présente convention, la mise en gérance, la sous-location, et la mise à disposition, même à titre gratuit, de tout ou partie du local.

## **ARTICLE 15 - CONDITIONS D'EXPLOITATION :**

### **1 - Agencement des lieux**

Le BENEFICIAIRE s'engage à tenir son local constamment équipé de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement de la redevance et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui de la présente convention.

### **2 - Maintien en état normal d'exploitation**

Le BENEFICIAIRE devra maintenir son local en état permanent d'exploitation effective et normale. Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Le BENEFICIAIRE s'interdit d'installer dans les locaux des appareils ménagers ou de chauffage fonctionnant au gaz butane ou propane (bouteilles, etc.) sauf autorisation expresse et par écrit du service administratif compétent.

Le BENEFICIAIRE devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour ne pas entraver, sous aucun prétexte et même temporairement, le bon fonctionnement des équipements collectifs de l'espace commercial de la Darse Sud, des organes et installations de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Il devra, en outre, affecter à la vente la totalité des surfaces de son magasin, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

### **3 - Contraintes d'exploitation**

Le BENEFICIAIRE atteste avoir été informé des contraintes liées à l'exploitation de ce local et plus particulièrement celles concernant le déroulement du Grand Prix de F1, le Monaco Yacht show, le Jumping, ainsi que les animations et événements se déroulant dans ce secteur géographique, et ne pourra s'en prévaloir pour demander le paiement d'une quelconque indemnité ou d'une réduction de la redevance minimum garantie.

Ainsi le BENEFCIAIRE reconnaît accepter sans réserve l'indisponibilité de l'espace public de la Darse Sud suivant le planning prévisionnel d'occupation des espaces publics de la zone portuaire qui lui sera transmis chaque année, les occupations de montage et de démontage, restant au demeurant à sa charge exclusive.

Il est précisé que le calendrier événementiel pourra imposer la fermeture des commerces, celle-ci ne pourra pas excéder dix (10) jours calendaires sur l'année civile.

#### **4 - 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 aura l'obligation d'utiliser le local poubelles mis à sa disposition à proximité de son local afin de respecter les mesures mises en œuvre par le Gouvernement Princier en matière de gestion des déchets dès sa création. En outre, si la collecte journalière des déchets s'avérait insuffisante, le BENEFCIAIRE s'engage expressément à faire procéder aux ramassages supplémentaires autant de fois que nécessaire, afin de se conformer aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur en Principauté de Monaco, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, sans pouvoir solliciter la moindre participation ou compensation quelconque de l'Etat de Monaco.

d) Le BENEFCIAIRE ne devra apporter aucun trouble de jouissance ; il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées. Afin de limiter les nuisances sonores en provenance de l'établissement liées à la diffusion de musique, le BENEFCIAIRE devra respecter les recommandations émises par la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement sur les seuils de décibels autorisés ainsi que les autorisations d'ambiance et/ou animation musicales délivrées par le Département de l'Intérieur.

e) Il ne pourra emmagasiner dans le local, 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 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 de Monaco la majoration de prime que celle-ci pourrait avoir à payer.

f) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre l'Etat de Monaco 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 comme en cas d'éventuels manques d'eau et d'électricité.

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

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

i) Le BENEFICIAIRE accepte dès maintenant, de laisser visiter les lieux mis à disposition à l'Etat de Monaco, à son représentant ou à toute personne munie de l'autorisation de l'Etat de Monaco.

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

k) Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, de façon que l'Etat de Monaco ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux. 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 Monaco de toute action en dommages-intérêts de la part des autres occupants 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 Monaco, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui dudit local, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation du local loué ou à l'exercice de son activité dans ledit local. L'Etat de Monaco 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 de Monaco 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.

m) Le BENEFCIAIRE ne pourra stationner sous aucun prétexte et ce, même à titre temporaire ou pour les besoins de son activité, sur les voies de circulation desservant le bâtiment. Cette interdiction s'impose au BENEFCIAIRE, à ses salariés, à tous préposés, fournisseurs et plus généralement à toute personne avec qui il serait en relation.

n) Il reconnaît avoir été informé qu'il est formellement interdit d'installer dans le local des appareils ménagers ou de chauffage fonctionnant au gaz butane, au propane, bouteilles, etc. sauf autorisation expresse et par écrit de l'Administration des Domaines.

o) A l'échéance normale ou anticipée de la présente convention, le BENEFCIAIRE qui n'aura pas vidé les lieux du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement l'Etat de Monaco 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 16 - ESTHETIQUE - PUBLICITE :**

Le BENEFCIAIRE s'engage dans sa propre publicité dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port, à utiliser obligatoirement le nom de **L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT** ou tout autre nom qui pourra être retenu et le logo éventuellement créé par l'Administration des Domaines.

Tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'image de la Principauté, aux bonnes mœurs, à l'esthétique et à l'unité commerciale de **L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT** ou tout autre nom qui pourra être retenu est strictement interdit.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur, ou derrière la vitrine ou toute autre matérialisation de façade, ainsi que sur la ou les façades communes est interdite, sauf autorisation préalable écrite de l'Administration des Domaines ou de son représentant. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.



**ARTICLE 17 - NON-OBSERVATION DES LIMITES DE SURFACES MISES A DISPOSITION :**

Les activités du BENEFCIAIRE ne peuvent, à aucun moment et sous quelque prétexte que ce soit, être étendues au-delà des limites des surfaces mises à disposition, telles que ces limites sont déterminées par la présente convention.

Il est notamment strictement interdit d'entreposer du matériel ou d'entraver le passage des piétons en occupant l'espace dit « cour anglaise », situé entre le local, objet des présentes, et la terrasse occupée par le BENEFCIAIRE.

Au cas où l'un des Agents de l'Etat habilité à intervenir sur le domaine concédé, constaterait, contradictoirement avec le BENEFCIAIRE ou celui-ci dûment avisé, qu'il y a dépassement, même momentané, de ces limites, ledit BENEFCIAIRE est passible d'une pénalité de **100,00 Euros par jour et par mètre carré de dépassement.**

La pénalité est prononcée par l'Administrateur des Domaines sur le rapport qui lui sera fait par l'Agent intervenant, et ce, nonobstant la mise en jeu de la clause résolutoire prévue ci-après.

**ARTICLE 18 - REGLEMENT INTERIEUR :**

Le règlement intérieur précise les conditions de fonctionnement générales et particulières de **L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT**. Il s'imposera à tous les exploitants de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port comme étant une des conditions de la convention.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir pris connaissance de ce règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de services.

**ARTICLE 19 - GESTION DE L'ESPACE COMMERCIAL :**

L'Administration des Domaines pourra confier la gestion de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port à tout mandataire de son choix.

LE BENEFCIAIRE s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Le BENEFCIAIRE s'engage à supporter sa quote-part du montant des honoraires, hors taxes, dus au gestionnaire qui seront fixés selon le tarif de la Chambre Immobilière Monégasque.

**ARTICLE 20 - GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE :**

L'Etat de Monaco se réserve le droit de créer un groupement d'intérêt économique (G.I.E.) ou une association des commerçants de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port et le BENEFICIAIRE s'engage à y adhérer.

La non-adhésion, le retrait ou l'exclusion entraîneront l'application de l'article CLAUSE RESOLUTOIRE de la présente convention.

**ARTICLE 21 - CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE :**

Le BENEFICIAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, HUIT (8) jours au moins avant le départ en fin de convention.

**ARTICLE 22 - ASSURANCES :**

**1 - Assurances souscrites par le Bénéficiaire**

Le BENEFICIAIRE devra faire assurer ses aménagements, travaux réalisés, mobiliers, marchandises, les risques propres à son exploitation et fera garantir en particulier :

a) Les risques principaux suivants :

- . Incendies, explosions,
- . Dommages électriques,
- . Dégâts des eaux,
- . Bris de glace,
- . Vols,
- . Coup de mer et tempêtes.

Cette liste de périls étant purement énonciative et non limitative.

b) La Responsabilité Civile qu'il peut encourir en qualité d'occupant du fait des dommages causés aux tiers par ses aménagements, installations ou l'exploitation de sa surface commerciale.

Le BENEFICIAIRE et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre l'Etat de Monaco, le Syndic, le ou les organismes de gestion administrative et/ou technique, les autres occupants de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port et leur personnel, et en général contre tous voisins et/ou tiers ainsi que les assureurs de l'Etat de Monaco.

L'Etat de Monaco et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le BENEFCIAIRE.

## **2 - Obligations du Bénéficiaire**

Les polices d'assurances du BENEFCIAIRE devront être souscrites auprès d'une Compagnie d'assurances notoirement solvable et agréée en PRINCIPAUTE de MONACO.

Elles devront obligatoirement stipuler que toutes les mises en demeure, toutes les mesures de suspension ou de résiliation seront notifiées conjointement au BENEFCIAIRE et à l'Etat de Monaco pris en son Administration des Domaines et que leur suspension et leur résiliation ne pourront produire effet qu'un (1) mois après leur notification par l'assureur à l'Etat de Monaco par lettre recommandée avec accusé de réception.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le BENEFCIAIRE devra adresser à l'Etat de Monaco, préalablement à la prise d'effet de la convention, une attestation d'assurances, ou à défaut, d'une note de couverture dûment validée par ses assureurs.

Le BENEFCIAIRE devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de la convention, payer régulièrement les primes et en justifier à l'Etat de Monaco à toute réquisition.

Faute par le BENEFCIAIRE d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par l'Etat de Monaco, cette dernière conserve la faculté de faire garantir elle-même les risques, le BENEFCIAIRE s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes à ce ou ces risques et ce, nonobstant la faculté pour l'Etat de Monaco d'appliquer la clause résolutoire mentionnée ci-après.

Si l'activité exercée par le BENEFCIAIRE entraînait pour l'Etat de Monaco, le ou les organisme(s) de gestion technique et/ou administrative, les autres commerçants ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le BENEFCIAIRE serait tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres concessionnaires ou voisins.

Le BENEFCIAIRE s'engage à communiquer à l'Etat de Monaco, à la souscription et en cours de la convention, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable à son local.

Le BENEFCIAIRE s'engage également à se conformer à toute décision prise par l'Etat de Monaco pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

Le BENEFICIAIRE déclarera à l'assureur d'une part, et simultanément à l'Etat de Monaco d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les CINQ (5) jours, sous peine d'être tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour elle de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis d'elle du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

**ARTICLE 23 - RESPONSABILITE ET RECOURS :**

Le BENEFICIAIRE renonce à tout recours et à toute demande d'indemnisation sous quelque forme que ce soit contre l'Etat de Monaco, le gestionnaire, le ou les organismes de gestion administrative et/ou technique et les assureurs de l'Etat de Monaco et notamment le BENEFICIAIRE renonce expressément à se prévaloir des dispositions des articles 1.559 alinéa 3 et 1.561 du Code civil :

- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption, de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté de l'Etat de Monaco de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de **L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT** ;

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité d'infiltrations ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ;

- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans son local ou dans les parties communes, l'Etat de Monaco n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance ;

- en cas d'agissements anormaux des autres commerçants de la Darse Sud, de leur personnel, de leurs clients ou de leurs fournisseurs et de tous tiers en général ;

- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif, pour une cause indépendante de la volonté de l'Etat de Monaco, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques ;

- en cas de troubles de jouissance provenant de vices de construction couverts par les garanties biennales et décennales ;

- en cas de modification ou de suppression des prestations communes ;

- en cas de dégâts causés à ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

Le BENEFCIAIRE renonce également à réclamer à l'Etat de Monaco en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation.

**ARTICLE 24 - VISITE DES LIEUX :**

L'Etat de Monaco se réserve le droit, pour les personnes qu'elle aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans le local objet des présentes, afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'elle jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouvertures ledit local.

**ARTICLE 25 - RESTITUTION DU LOCAL CONCEDE :**

En cas de cessation pour une raison quelconque de la présente convention, le BENEFCIAIRE devra préalablement à tout retrait de mobilier ou de marchandises, justifier qu'il est à jour dans le paiement de toutes les redevances, charges, taxes et contributions de toute nature, qui lui incombent.

A l'échéance, normale ou anticipée de la présente convention pour quelque cause que ce soit, les aménagements et installations réalisés par le BENEFCIAIRE, ainsi que tous embellissements et augmentations auxquels il aura fait procéder par la suite resteront appartenir à l'Etat de Monaco sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en bon état d'entretien, à moins que l'Etat de Monaco ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE, sauf pour les travaux qu'il aura autorisés.

Sauf dérogation écrite de l'Administration des Domaines, la présente convention exclut toute compensation opérée avec la valeur du matériel éventuellement laissé par le BENEFCIAIRE, quand bien même celle-ci serait supérieure au montant de la redevance.

Le BENEFCIAIRE devra rendre en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. A défaut, l'Administration des Domaines fera établir l'état des réparations à effectuer et dont le BENEFCIAIRE devra acquitter le montant.

Le BENEFCIAIRE qui n'aura pas vidé les lieux du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement l'Etat de Monaco 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 ci-dessus, 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 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE :**

A défaut par le BENEFCIAIRE d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions de l'ensemble des pièces contractuelles visées aux présentes, de respecter scrupuleusement les dispositions légales applicables, ou, notamment, de payer exactement à son échéance un seul terme de la redevance ou ses accessoires, la présente convention sera, si bon semble à l'Etat de Monaco, révoquée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, UN (1) mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par l'Etat de Monaco de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

La révocation n'ouvre pas droit au paiement d'une indemnité au profit du BENEFCIAIRE.

En ce cas, le BENEFCIAIRE devra vider les lieux sans aucun délai et les restituer à l'Etat de Monaco 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 dues, dommages, intérêts et frais.

Le montant du dépôt de garantie remis par le BENEFCIAIRE entre les mains de l'Administration des Domaines demeurera acquis à cette dernière, sans préjudice de son droit au paiement des redevances échues ou à échoir.

Dès la révocation, le BENEFCIAIRE sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par l'Etat de Monaco, d'une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance minimum garantie et des charges en vigueur à la date de ladite résiliation majorée de cinquante pour cent (50 %), outre tous accessoires, sans préjudice du droit pour l'Etat de Monaco de percevoir une indemnisation complémentaire.

En outre, la redevance restera due pour la convention révoquée à titre d'indemnité, pendant le temps nécessaire à la remise à disposition du local par convention, évaluée d'un commun accord entre les parties à SIX (6) mois à compter de la reprise des lieux par l'Etat de Monaco.

Enfin, le BENEFCIAIRE supportera exclusivement l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que l'Etat de Monaco aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

En cas de poursuites engagées qu'elles soient suivies ou non de révocation, le BENEFCIAIRE devra verser à l'Etat de Monaco une indemnité égale à 10 % des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auront été engagées, ceci à titre de clause pénale forfaitaire, nonobstant les dispositions qui précèdent.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le BENEFCIAIRE au titre de cette clause pénale ci-dessus stipulée :

- seront considérées comme suppléments et accessoires de la redevance, leur non-paiement entraînant résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées ;
- et porteront intérêt conformément à la "clause pénale".

**ARTICLE 27 - ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A. :**

L'Etat de Monaco déclare avoir opté pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) de la convention consentie, ce qui est accepté par le BENEFCIAIRE. Cette taxe sera également à la charge du BENEFCIAIRE, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

**ARTICLE 28 - RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES :**

Les pièces contractuelles comprennent :

- 1 - la présente convention,
- 2 - le ou les plan(s) du local,
- 3 - le cahier des charges techniques,
- 4 - le cahier des charges des enseignes spécifiques à l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port,
- 5 - le règlement intérieur.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir parfaite connaissance des documents portant les numéros 2, 3, 4 et 5, lesquels bien que non annexés font parties intégrantes du présent acte.

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

**ARTICLE 29 - CARACTERE DETERMINANT - TOLERANCES :**

Toutes les clauses et conditions de la présente convention et des autres pièces contractuelles constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles l'Etat, pris en son Administration des Domaines, n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le BENEFICIAIRE.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de l'Etat de Monaco, relatives aux clauses et conditions de la présente convention, 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 de Monaco 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 BENEFICIAIRE déclare qu'il n'existe aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre sa capacité de contracter, de s'obliger, et que, d'une manière générale, il n'existe aucun empêchement d'ordre légal ou contractuel susceptible de faire obstacle à la présente convention.

**- FRAIS -**

Tous les frais auxquels le présent acte pourrait donner ouverture seront supportés par le BENEFICIAIRE, qui s'y oblige expressément.

**- 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.

**- DOMICILE -**

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

➤ *Identité de l'attributaire*, dans le local objet des présentes,



➤ Et, l'Etat de Monaco, représenté par Madame Elodie KHENG, ès-qualités, en les bureaux de l'Administration des Domaines.

- DONT ACTE -

Fait et passé à Monaco,  
Dans les bureaux de l'Administration des Domaines,  
En TROIS (3) exemplaires,  
Sur TRENTE DEUX (32) pages,

Et, après 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  
pour les Finances et l'Economie,

Le Ministre d'Etat,

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE