

Ensemble immobilier dénommé « Résidence Héméra » - bloc B

## **CONTRAT DE BAIL A USAGE DE BUREAU**

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

- **pour le lot provisoire n°R1-3, situé au R+1 de l'immeuble dont s'agit, si le local est mis à la disposition du candidat à usage de bureau pour l'exercice d'une activité professionnelle, en ce compris libérale ou médicale.**

ER/nf-

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de MONACO, représenté par Madame Aurélie PERI, 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 » ou « le BAILLEUR ».

**- D'UNE PART -**

Et :

++++

Représentée par :

+++

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

**- D'AUTRE PART**

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

**- CONTRAT DE BAIL A USAGE DE BUREAU -**

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

A la volonté expresse des parties, le présent contrat de bail est soumis aux dispositions de la loi n° 1.433 du 8 novembre 2016 portant création du bail à usage de bureau, excluant, de fait, l'application des dispositions de la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

De fait, le PRENEUR s'engage irrévocablement à ne revendiquer à aucun moment le bénéfice de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée, susvisée 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, dans l'ensemble immobilier dénommé « Résidence Héméra »- bloc B, sis 5, Boulevard Rainier III/Rue Plati.

► un local formant le **lot provisoire n° R1-3**, situé au R+1, d'une superficie intérieure d'environ 343,29m<sup>2</sup>, avec balcon d'une superficie d'environ 20,32m<sup>2</sup>.

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

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

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

**Également, le PRENEUR déclare :**

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

**-que la désignation dudit local, telle que relatée ci-dessus, est conforme à la réalité des lieux. Etant ici rappelé que le local mis à disposition est à l'état « brut de décoffrage ».**

**ARTICLE DEUX - DESTINATION DU LOCAL ET OCCUPATION STRICTEMENT PERSONNELLE :**

Le local, ci-dessus désigné est mis à la disposition du BENEFICIAIRE afin d'y d'installer ses bureaux administratifs dans le cadre de son activité consistant en : « ++++++++ », sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives et à l'exclusion de toute autre activité même temporaire.

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

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

Il ne pourra en aucun cas, même à titre temporaire, être stocké dans les locaux dont s'agit, des marchandises ou tous autres éléments stockables.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués ni la nature de son activité sans l'accord préalable, exprès et écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines. Tout changement d'activité par le PRENEUR, sans l'accord préalable, exprès et écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines, est formellement interdit et entraînera la caducité immédiate des présentes sans versement d'une quelconque indemnité ou compensation de la part de l'Etat et sans pouvoir exiger une mise à disposition d'un autre local.

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

En cas de cessation d'activité non motivée pendant une durée supérieure à deux (2) mois, le présent contrat sera révoqué de plein droit conformément à l'article 14 ci-après.

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

Également, l'apport en société, qu'il soit partiel ou total, du présent contrat de location est expressément interdit.

En cas de transfert d'activités dans un autre local de son choix, le PRENEUR s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat. Si ledit transfert a lieu avant l'expiration du présent contrat et de ses éventuels renouvellements, le PRENEUR devra respecter les dispositions de l'article 13, ci-après.

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

### **ARTICLE TROIS - DUREE - RENOUELEMENT :**

La durée du présent contrat est fixée à une période de **CINQ (5) ANNEES** qui commencera à courir le ++++++++ pour se terminer le ++++++++.

Ledit contrat se renouvellera par la suite par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception ou acte d'huissier, moyennant un préavis de SIX (6) mois. A l'expiration de chacune des périodes quinquennales, l'Etat de Monaco se réserve le droit de revaloriser le montant du loyer afférent au local, objet des présentes, ce que le PRENEUR accepte, déclarant renoncer à formuler une quelconque réclamation ou contestation dans l'avenir.

En cas de non renouvellement, le PRENEUR s'oblige à effectuer dans les meilleurs délais toutes les formalités en vue de transférer son siège social, à libérer le local de tous meubles et mobiliers, à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat, sans pouvoir solliciter d'indemnité ou la mise à disposition d'un autre local.

De plus, aucune indemnité ou compensation pécuniaire n'est due même si le PRENEUR n'avait pu amortir ses propres investissements.

Ledit contrat se renouvellera par la suite par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier, moyennant un préavis de SIX (6) mois.

**ARTICLE QUATRE - LOYER- CHARGES :**

Le présent contrat est accordé au PRENEUR moyennant le paiement d'un loyer annuel - valeur 1<sup>er</sup> janvier 2024 - TVA au taux actuel de 20% - de **CENT CINQUANTE SEPT MILLE CINQ CENTS VINGT-SEPT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (157.527,00 €uros TTC)**.

**NB : MONTANT QUI SERA INDEXÉ AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025.**

Le PRENEUR s'engage à acquitter en sus du loyer le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être applicable au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Par ailleurs, le PRENEUR est tenu au paiement des charges locatives incombant au local qu'il occupe, par acomptes provisionnels trimestriels, en même temps que le montant du loyer ; le solde par exercice devra être réglé dans le mois qui suit la réception de l'arrêté de compte définitif, ce dont le PRENEUR s'oblige expressément.

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

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

Cette exonération de loyer ne pourra sous aucun prétexte faire l'objet d'une quelconque prorogation de sorte que ledit loyer sera dû à compter du -----, sans qu'il ne soit besoin d'aucune notification.

Le PRENEUR s'interdit également de demander à l'Etat de Monaco toute autre indemnité, réduction de loyer ou compensation quelconque à quelque titre que ce soit.

### **INDEXATION :**

Le montant du loyer susvisé est indexé à la hausse seulement chaque 1er janvier, et pour la première fois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, 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 variation jouera automatiquement sans qu'il soit nécessaire, ni d'une notification du montant du loyer d'après le cours de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigibles les chiffres résultant de l'indexation.

Au cas où pour quelque cause que ce soit, l'indice de référence choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles.

Si pour une raison quelconque, l'Etat négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

La clause d'indexation constitue pour l'Etat, une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle le présent contrat n'aurait pas été consenti.

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

- Le loyer sera payable par trimestrialités et d'avance les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre de chaque année ;
- Les charges locatives seront payables par acomptes provisionnels, par trimestrialités, en même temps que le montant du loyer.

Le tout à la Caisse de l'Administration des Domaines, 24, rue du Gabian.

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

**ARTICLE SIX - CLAUSE PENALE :**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou de ses accessoires, les sommes dues par le PRENEUR seront majorées de plein droit de cinq pour cent (5%) à titre de clause pénale et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, le tout sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure préalable, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme non acquitté.

Cette clause ne constitue en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par l'Etat de Monaco.

La présente clause ne peut valoir octroi de délais de paiement par l'Etat de Monaco au PRENEUR et ne fait pas échec à l'application de la clause résolutoire contenue dans le présent contrat.

**ARTICLE SEPT - DEPOT DE GARANTIE :**

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent contrat, le PRENEUR a remis à l'Administration des Domaines un dépôt de garantie, égal à TROIS (3) mois de loyer (valeur 1<sup>er</sup> janvier 2024), d'un montant de **TRENTE NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (39.381,75 euros)**.

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

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

Le dépôt de garantie sera conservé par l'Administration des Domaines pendant toute la durée du présent contrat sans intérêt, et à son terme en cas de non renouvellement, il sera restitué au PRENEUR après paiement de toutes sommes, dont il pourra être débiteur envers l'Etat, après enlèvement de ses effets personnels et remise des clefs, exécution des réparations à sa charge.

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

L'Administration des Domaines conservera en tout temps 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 loyer, le dépôt de garantie sera automatiquement réajusté afin d'être toujours égal à trois (3) mois de loyer.

### **ARTICLE HUIT - CHARGES ET CONDITIONS :**

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

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

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance en ce compris, le cas échéant, les installations qui s'y trouvent, et sans jamais ne pouvoir exiger aucune réfection, remplacement, 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, la panne ou par des vices cachés.

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

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

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations et maintenances auxquelles il est tenu aux termes du présent contrat, de manière à restituer les lieux loués en bon état à l'échéance normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit du présent contrat.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au

fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

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

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

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

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre l'Etat l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

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

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR s'engage à exécuter, aux lieux et place de l'Etat, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires aux lieux loués à l'exception, toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 491 du Code Civil.

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

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

Le PRENEUR supportera et souffrira, à titre de servitude, et sans pouvoir soulever la moindre contestation, ni réclamer le versement de la moindre indemnité ou réduction de loyer, le passage de toute canalisation, colonne et toute installation technique commune et privative de l'immeuble pouvant traverser le local, objet des présentes.

De plus, le BENEFICIAIRE s'oblige à laisser libre accès au local loué à l'Etat ou son représentant et à toute entreprise missionnée pour leur entretien, réparations, remplacement et plus généralement, toute intervention.

Le BENEFICIAIRE devra prévenir immédiatement l'Administration des Domaines de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes 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 PRENEUR effectuera, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans aucun recours contre l'Etat pour quelque cause que ce soit, les travaux afférents à l'aménagement des locaux loués, étant précisé que ces aménagements seront uniquement intérieurs.

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

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

- les assurances à souscrire ;
- les dispositions techniques à respecter ;
- les prescriptions relatives à l'hygiène et la sécurité, édictées par les autorités compétentes en la matière.

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

En exécution du premier alinéa du présent article, une clause de renonciation à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs devra figurer dans les polices d'assurances que le PRENEUR sera tenu de souscrire ou qui devront être souscrites par qui il appartiendra au titre des dommages pouvant être causés du fait desdits travaux à l'immeuble ou à tous tiers.

Le PRENEUR devra justifier, chaque année, à l'Administration des Domaines des assurances ainsi souscrites et du règlement des primes correspondantes.

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité et ne pourront pas faire l'objet de percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installation, à moins que l'État pris en son Administration des Domaines et de son architecte, l'aient expressément autorisés.

Dans cette éventualité, le coût de l'ensemble des travaux sera à la charge exclusive du PRENEUR tout comme les frais d'intervention de l'architecte de l'État.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit de l'État, pris en son Administration des Domaines, aucun changement de distribution.

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

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

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

### 3°) - Conditions générales :

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

a) Le PRENEUR aura à sa charge exclusive le nettoyage complet du local compris le curage et la vidange des évacuations d'eau, les interventions de dératissage et de désinsectisation.

Il supportera également à ses frais exclusifs les abonnements, consommations et droits relatifs aux fluides (électricité, fluides...), téléphone, internet, câble TV, etc... ainsi que l'ensemble des frais liés à leur mise en service.

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

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

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

d) Le PRENEUR ne pourra en aucun cas stocker des marchandises, même à titre temporaire, dans le local objet des présentes sous peine de résiliation du présent contrat. De même, le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner même à titre temporaire dans les parties communes de l'immeuble dont dépend le local loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

e) Il ne pourra pas emmagasiner dans le local, des objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accidents ou d'incendie ; le PRENEUR restera seul responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, il devra rembourser à l'Etat la majoration de prime que celui-ci pourrait avoir à payer.

f) 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.

g) 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.

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

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

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

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

l) Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que l'Etat ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis de l'Etat de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

m) Il devra, en outre, faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre l'Etat, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. L'Etat ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Il devra également satisfaire à toutes charges de ville, de police, de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que l'Etat ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet et notamment d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et plus généralement toutes sommes dont les propriétaires sont responsables à titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition.

n) 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.

o) A la fin du présent contrat comme en cas de résiliation ou de mise en œuvre de la clause résolutoire prévues aux articles 13 et 14, le PRENEUR qui n'aura pas vidé les lieux du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement l'Etat ou son représentant - qui ne pourront en aucun cas être poursuivis ou tenus d'une quelconque responsabilité de ce chef directement ou indirectement - à les faire débarrasser et emmener à la décharge publique aux frais exclusifs du PRENEUR et à déduire du montant du dépôt de garantie visé à l'article 7, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme. Si le montant des interventions de l'Etat de Monaco venait à être supérieur au dépôt de garantie susvisé, le PRENEUR s'engage irrévocablement à acquitter le surplus à l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, à première demande.

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

#### **ARTICLE NEUF - RESPONSABILITES ET RECOURS :**

1°) Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre l'Etat de Monaco, ses assureurs et tous mandataires de l'Etat de Monaco, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentatives de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime, dans les locaux loués et dépendances de l'immeuble. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1.559 alinéa 3 du Code Civil, l'Etat n'assurant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

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

d) En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra

assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre l'Etat sur le fondement de l'article 1.559, alinéa 3, du Code Civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du contrat de bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit de l'Etat, soit des tiers, sans que l'Etat puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1.559 et 1.561 du Code Civil.

2°) En outre, il est expressément convenu que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre l'Etat, de tous dégâts causés aux locaux par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

#### **ARTICLE DIX - ASSURANCES :**

##### **1°) - Responsabilité Assurance :**

a) Le PRENEUR fera assurer les risques propres à son activité ; il fera garantir en particulier :

- la responsabilité civile qu'il peut encourir vis-à-vis du propriétaire ;
- la responsabilité civile qu'il peut encourir vis-à-vis des tiers du fait de son activité ;
- la responsabilité qu'il peut encourir en tant qu'occupant à l'égard des voisins et des tiers ;
- les risques d'incendie, explosion, dégâts provenant de l'électricité et des eaux, pouvant atteindre ses biens mobiliers, matériels et documents déposés, ainsi que les travaux d'agencement même réputés immeubles qu'il aura fait exécuter à ses frais.



Les polices sus-énoncées devront être souscrites auprès d'une Compagnie notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco. Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du contrat de location, et acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition de l'Administration des Domaines. Le PRENEUR demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

2°) - Renonciations à recours :

Le PRENEUR renonce à tous recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs.

Les renonciations à recours consenties par les assureurs du PRENEUR devront figurer dans les polices d'assurances.

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

ARTICLE ONZE - CESSION :

Le présent contrat est conclu « intuitu personae ».

Par conséquent, toute cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, de tout ou partie du présent contrat, à quelque personne, société ou entité juridique que ce soit, est rigoureusement interdite.

Il est également rappelé que sont interdites, sous peine de révocation immédiate du présent contrat, la mise en gérance, la sous-location, la mise à disposition même à titre gratuit de tout ou partie des locaux.

Il est ici rappelé que les dispositions de la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal ne sont pas applicables et le PRENEUR s'interdit de les invoquer pour quelque cause ou motif que ce soit.

ARTICLE DOUZE - CONDITION SPECIALE (si l'attributaire est une personne morale) :

L'identité des associés et gérant/actionnaires et administrateurs de la Société dénommée «XX», mentionnée ci-après, constitue pour l'Etat de Monaco un élément essentiel au présent contrat de bail à usage de bureau :

- M. susnommé, qualifié et domicilié, détenteur de XX () actions ou parts sociales, sur un total de () actions ou parts sociales, chacune d'une valeur de Euros, fonction dans la société ;

- M. susnommé, qualifié et domicilié, détenteur de XX () actions ou parts sociales, sur un total de () actions ou parts sociales, chacune d'une valeur de Euros, fonction dans 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 total ou partiel, fusion, scission, donation, absorption, augmentation ou réduction de capital, de même qu'en cas de modification dans la personne des dirigeants contrôlant la société, pendant la durée visée à l'article TROIS, et sans que cette liste soit limitative, seront assimilés à une cession du présent contrat et seront strictement interdits sous peine de révocation du présent contrat.

Dès lors, la société « \_\_\_\_\_ » devra en informer préalablement l'Etat de Monaco représenté par l'Administration des Domaines et obtenir son accord écrit. L'Etat de Monaco pourra toujours refuser son accord sans que la société « \_\_\_\_\_ » ne puisse soulever la moindre contestation.

L'Etat de Monaco aura toujours la faculté à tout moment de révoquer immédiatement et de plein droit la présente convention en cas de non-respect de ces dispositions.

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 ses administrateurs et actionnaires/gérants et associés.

#### **ARTICLE TREIZE - RESILIATION :**

A l'issue du délai d'UN (1) an à compter de la prise d'effet du présent contrat, le PRENEUR peut, à tout moment, mettre fin audit contrat de bail sous réserve du respect d'un délai de préavis de SIX (6) mois, qui sera notifié à l'Administration des Domaines, par lettre recommandée avec avis de réception ou acte d'huissier.

La résiliation n'ouvre droit à paiement d'aucune indemnité à quelque titre que ce soit au profit du PRENEUR ou mise à disposition d'un autre local.

**ARTICLE QUATORZE - CLAUSE RESOLUTOIRE :**

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail à usage de bureau, et UN (1) mois après une sommation par simple lettre recommandée avec avis de réception d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer resté sans effet, et qui, de convention expresse, constituera une mise en demeure suffisante, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, s'il plaît au BAILLEUR, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice.

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

Dans l'hypothèse où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, son expulsion aura lieu, sans délai, sur simple Ordonnance de Référé et nonobstant toutes offres, mêmes réelles ou exécutions ultérieures.

Ladite Ordonnance de Référé sera exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et ce sans préjudice des droits de l'Etat au titre des loyers, charges dues, dommages, intérêts et frais.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement, et que la clause résolutoire 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 du loyer, soit des charges ayant nécessité une instance judiciaire, donnera droit au profit de l'Etat de Monaco à des dommages-intérêts.

Tous les frais et honoraires de procédure, de poursuites, de mesures conservatoires, ou autres rendus nécessaires seront à la charge exclusive du PRENEUR.

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

Toutes les clauses et conditions du présent contrat constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles l'Etat de Monaco n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de l'Etat, relatives aux clauses et conditions du présent contrat, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ses clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. L'Etat pourra toujours y mettre fin, à tout moment.

**- DECLARATIONS GENERALES -**

Les parties déclarent avoir donné un consentement libre et éclairé à la signature du présent contrat et avoir disposé du temps nécessaire pour en arrêter les termes.

Le PRENEUR déclare qu'il n'existe aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre sa capacité de contracter, de s'obliger, et que, d'une manière générale, il n'existe aucun empêchement d'ordre légal ou contractuel susceptible de faire obstacle au présent contrat.

**- FRAIS -**

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

Le PRENEUR s'engage ainsi irrévocablement à régler à première demande le montant des frais et droits générés par les présentes.

**- DOMICILE -**

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

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

**- LOI APPLICABLE -**

**- TRIBUNAUX COMPETENTS -**

Pour les litiges relatifs aux présentes, et qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les parties donnent compétence exclusive aux Tribunaux de MONACO, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou l'appel de garantie et à la loi monégasque seule applicable.

Fait à Monaco,  
En TRIPLE exemplaire,  
Sur VINGT (20) pages,

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

Les jour, mois et an susdits.

Sans renvoi  
Ni mot rayé nul./.

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

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

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

Le Ministre d'Etat,

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE