

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

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE

AT./nf.-

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
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 ».

- 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 « ***** » et son représentant ci-après désignés indifféremment dans le corps de l'acte sous le vocable « LE BENEFICIAIRE ».

- D'AUTRE PART -

LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE COMME SUIVRENT LES CONDITIONS DE LA PRESENTE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT :

1 - ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT

Les locaux, objet des présentes, sont 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 oeuvre nette de 2.400 mètres carrés environ sur un niveau. Ces locaux se décomposent en trois espaces d'environ 800 mètres carrés chacun et pourront être scindés en module.

Cet espace est situé selon une exposition Nord et, est délimité à l'Est par le Stade Nautique Rainier III et à l'Ouest par les escaliers desservant le Quai Antoine I^{er}.

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^{er} 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.

Les locaux, objet des présentes, ne peuvent donc faire l'objet que d'une occupation à titre précaire et révocable dans les termes de la loi numéro 124 sur la délimitation du domaine du 15 janvier 1930.

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

3 - CAHIER DES CHARGES TECHNIQUE

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

Le BENEFICIAIRE déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités de locaux intégrés dans l'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT.

Le BENEFICIAIRE 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 SUIVANT 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

Par les présentes, l'Etat de Monaco représenté par Madame Elodie KHENG, ès-qualités, autorise le BENEFICIAIRE, qui accepte, à occuper, à titre précaire et révocable, les locaux du Domaine Public de l'Etat, ci-après désignés, situés à Monaco au sein de **L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT**.

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

En conséquence, le BENEFICIAIRE convient, expressément et irrévocablement, de ne pouvoir revendiquer à aucun moment, compte tenu de la nature et des conditions de cette convention, l'application des dispositions législatives, régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, et notamment, de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal comme de tout texte subséquent.

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

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 BENEFICIAIRE de ne pas compromettre la conservation du Domaine Public de l'Etat.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir pris connaissance des activités exercées dans l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port. Si le BENEFICIAIRE 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 :

Les locaux, objet des présentes d'une superficie approximative de 811 mètres carrés, sont situés dans L'ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT, 18, route de la Piscine et, sont configurés sur le plan masse lequel fait partie intégrante des présentes, bien que non annexé, sous la désignation **Travée numéro 2** et figurent sous les numéros de **lots 6, 7, 8, 9 et 10**.

Tel que lesdits locaux figurent sous liseré bleu à titre indicatif sur le plan ci-joint.

Tel que lesdits locaux sont désignés de manière générique dans le corps de l'acte sous le vocable « le local » ou « les locaux ».

Le BENEFCIAIRE reconnaît que la surface des locaux est donnée à titre purement indicatif sans que ce dernier ne puisse formuler la moindre contestation, réclamation, action procédure, ou demande de révision de redevance à ce titre et accepte ainsi les conséquences de cette variation de surface sur toutes les conditions financières de la présente convention.

Et tels que lesdits locaux existent dans leur état d'aménagement et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation à la demande du BENEFCIAIRE qui déclare parfaitement les connaître et les avoir trouvés à son entier agrément sans exception ni réserve.

ARTICLE 2 - DESTINATION :

Les locaux ci-dessus désignés sont mis à la disposition du BENEFCIAIRE pour être affectés à l'usage exclusif de « ***** », à l'exclusion de toute autre activité même temporaire, sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives.

Les locaux ci-dessus désignés seront exploités sous l'enseigne « ***** ».

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

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

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 et de panique.

Il est également convenu que, au cas où l'Etat de Monaco 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 BENEFICIAIRE qui s'y oblige expressément.

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 3 - CONDITION PARTICULIERE :

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

Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE, 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 BENEFICIAIRE 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 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.

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

Toute cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, même temporaire, 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 ou diminution 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 BENEFICIAIRE 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 4 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION :

La présente convention est consentie pour une durée de **CINQ (5) ANNEES** qui a commencera à courir le ***** 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements, ni relogement.

Il est ici expressément rappelé que le BENEFCIAIRE n'a aucunement droit au renouvellement automatique de la convention d'occupation par exclusion de l'application des dispositions de la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948 modifiée sur les loyers commerciaux.

ARTICLE 5 - CESSATION DE LA CONVENTION :

Nonobstant les dispositions qui figurent à l'article « clause résolutoire » ci-après, la présente convention d'occupation précaire et révocable du Domaine Public de l'Etat peut cesser :

5.1 : Par retrait :

Compte tenu du principe de la domanialité publique du local, s'opposant à ce que le BENEFCIAIRE 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, si l'intérêt général l'exige, la présente convention d'occupation précaire et révocable du Domaine Public de l'Etat moyennant un préavis de SIX (6) mois qui sera notifié au BENEFCIAIRE 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, compensation sous quelque forme que ce soit, ou à la mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFICIAIRE, même si le BENEFICIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

5.2. : Par résiliation :

Pour le cas où le BENEFICIAIRE aurait décidé de quitter le local avant l'expiration de la présente convention d'occupation précaire et révocable du Domaine Public de l'Etat, 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, compensation, ni mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFICIAIRE.

En outre, aucune indemnité ou compensation pécuniaire n'est due, ni mise à disposition d'un autre local, même si le BENEFICIAIRE n'aurait pu amortir ses investissements.

ARTICLE 6 - REDEVANCE :

6.1. : Fixation de la redevance :

a) POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant le paiement en faveur de l'Etat de Monaco d'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 BENEFICIAIRE dans les lieux loués, la T.V.A. qui incombera à ce dernier étant facturée en sus au taux en vigueur au jour de la facturation.

Ce pourcentage est fixé à 6% du chiffre d'affaires annuel.

b) REDEVANCE MINIMUM GARANTIE

La redevance annuelle déterminée dans les conditions prévues ci-dessus ne peut en aucun cas être inférieure à la somme de **TROIS CENT QUARANTE MILLE SIX CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET TRENTE SIX CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (340.659,36 € T.T.C.)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur de 20%.

Ce montant s'entend valeur 1^{er} janvier 2025, hors indexation annuelle prévue dans les conditions ci-après.

Les charges locatives seront dues en sus.

c) INDEXATION DE LA REDEVANCE MINIMUM GARANTIE

Le montant de la redevance sera indexé chaque année à la hausse seulement pour tenir compte de l'évolution enregistrée par l'indice officiel des prix dit « indice des prix à la consommation - IPC - ensemble des ménages - ensemble hors tabac - base 2015 », publié mensuellement par l'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

Cette indexation interviendra automatiquement pour la première fois le 1^{er} janvier 2026, et par la suite, au 1^{er} janvier de chaque année, 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'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 BENEFICIAIRE 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 mis à disposition, 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 BENEFICIAIRE 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 (20) jours suivant la fin de chaque trimestre, un état certifié sincère et véritable par le BENEFICIAIRE, 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 BENEFICIAIRE à l'Administration Fiscale pour la période concernée.

Le BENEFICIAIRE tiendra ou fera tenir à la disposition de l'Administration des Domaines, pendant trois (3) 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^{er} 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 BENEFICIAIRE à l'Etat de Monaco, au titre de la présente convention, le BENEFICIAIRE autorise irrévocablement l'Administration des Domaines à prélever sur le compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

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

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

En cas de changement de domiciliation bancaire, le BENEFICIAIRE s'engage à remettre à l'Administration des Domaines, deux (2) mois avant la plus proche échéance un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE et ne fait pas échec à l'application de la clause résolutoire de la présente 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 BENEFICIAIRE, le jour de la signature des présentes, d'un dépôt de garantie d'un montant de ***** EUROS (***** €), correspondant à trois mois de redevance.

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

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté par le BENEFICIAIRE 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 égal à trois (3) mois de redevance minimum garantie.

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 restitué sans intérêts au BENEFCIAIRE, en fin de convention, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues à l'Etat de Monaco et de toutes les sommes dont il pourrait être tenu aux lieux et place du BENEFCIAIRE, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

L'Administration des Domaines conservera une provision pour la couvrir des charges en attendant leur liquidation.

Le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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, notamment :

- 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, climatisation ;

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 locataires.

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 mensuel est actuellement fixé à la somme de **MILLE TRENTE QUATRE EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (1.034,67€)**.

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

Dans les termes et conditions du paragraphe b, de l'article 6.3., le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE :

L'Administration des Domaines met à la disposition du BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître, et le trouver à son entier agrément sans exception ni réserve.

ARTICLE 11 - TRAVAUX - EMBELLISSEMENTS :

Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE ne soit en droit de réclamer la moindre participation financière de l'Etat, indemnité, compensation ou réduction de redevance.

Le BENEFICIAIRE 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 intitulé « assurances » 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'ensemble immobilier 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 et 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.

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le BENEFICIAIRE, à ses frais exclusifs, dans le respect des règles de l'art et des autorisations administratives.

Le BENEFICIAIRE 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 21 ci-après.

Le BENEFICIAIRE ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement préalable et par écrit de l'Administration des Domaines, 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE s'engage à entretenir, à ses frais exclusifs, les locaux, objet des présentes.

Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE. 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 BENEFICIAIRE 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.

Ces réparations concernent notamment le bac à graisse, en vue d'éviter notamment tous désordres au niveau de la station de relevage, propriété de l'Etat de Monaco.

Pendant toute la durée de la convention, le BENEFICIAIRE devra maintenir le local en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques et notamment les vitres, fenêtres, glaces, portes dont celles d'accès y compris leur remplacement ou réparation, 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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. Le BENEFICIAIRE devra, en outre, effectuer à ses frais exclusifs tous les travaux prescrits par l'Etat (hygiène, sécurité, législation du travail, etc.).

Cette obligation d'entretien et de réparations incombant au BENEFICIAIRE concernera notamment les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires en cours de convention aux menuiseries et portes des locaux.

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

Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE devra rendre à l'échéance normale ou anticipée de la présente convention les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. A défaut, l'Etat de Monaco fera établir l'état des réparations à effectuer et dont le BENEFICIAIRE devra acquitter le montant.

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.

Les travaux devront être effectués aux frais exclusifs et sous la seule responsabilité du BENEFCIAIRE.

L'Etat de Monaco pourra mettre en demeure le BENEFCIAIRE d'exécuter les travaux susvisés, sous peine de non-renouvellement de la présente convention.

L'Etat de Monaco se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparation des locaux. En cas de carence, il sera pourvu à cet entretien par l'Etat de Monaco aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE ne pourra faire aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction (et notamment création de mezzanine), 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 en la matière.

Toute emprise autorisée est précaire et révocable, et ne saurait garantir la réinstallation et/ou l'extension de l'(les) activité (s) autorisée (s).

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

Le BENEFICIAIRE 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.

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

Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE supportera et souffrira, à titre de servitude, et sans pouvoir soulever la moindre contestation, ni réclamer le versement de la moindre indemnité ou réduction de redevance, le passage de toute canalisation, colonne et toute installation technique commune et privative pouvant traverser le local, objet des présentes. De plus, le BENEFICIAIRE s'oblige à laisser libre accès au local mis à disposition à l'Etat de Monaco et à toute entreprise missionnée pour leur entretien, réparations, remplacement et plus généralement, toute intervention.

Le BENEFICIAIRE 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. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

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 à l'échéance normale ou anticipée de la présente convention les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. A défaut, l'Etat de Monaco fera établir l'état des réparations à effectuer et dont le BENEFCIAIRE devra acquitter le montant à ses frais exclusifs à première demande.

ARTICLE 13 - EXPLOITATION- INTERDICTION DE 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.

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.

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 intitulé « cessation de la convention » *supra*.

ARTICLE 14 - CONDITIONS D'EXPLOITATION :

1 - Agencement des lieux :

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

Le BENEFCIAIRE 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 clientèle la totalité des surfaces du local, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

3 - Contraintes d'exploitation :

Le BENEFICIAIRE atteste avoir été informé et parfaitement connaître les contraintes liées à l'exploitation de ce local et plus particulièrement celles concernant le déroulement des Grand-Prix Automobiles, 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.

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

c) Le BENEFICIAIRE aura l'obligation d'utiliser le local poubelles existant de son local aux fins notamment d'y stocker l'ensemble des bacs roulants nécessaires à l'activité de l'établissement 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 BENEFICIAIRE 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) Le BENEFCIAIRE devra laisser libre d'accès la cour anglaise (voie publique). En aucun cas il ne pourra y stocker ou mettre en place de tables, de chaises, de décors, de plantations et d'arbres ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit.

f) De même il est ici précisé qu'aucun objet ne devra être stocké dans le passage public permettant d'accéder aux ascenseurs panoramiques situés à proximité des locaux objet de la présente convention, ni dans les locaux techniques ou les parties communes de l'espace de la Darse Sud.

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

h) 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.

i) 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.

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

k) Le BENEFCIAIRE 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.

l) 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.

m) 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.

n) Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE, à ses salariés, à tous préposés, fournisseurs et plus généralement à toute personne avec qui il serait en relation.

o) 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.

p) A l'échéance normale ou anticipée de la présente convention, le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE et à déduire du montant du dépôt de garantie visé à l'article 8, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme. Si le montant des interventions de l'Etat de Monaco venait à être supérieur au dépôt de garantie susvisé, le PRENEUR s'engage à acquitter le surplus à l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, à première demande.

ARTICLE 15 - ESTHETIQUE - PUBLICITE :

Le BENEFICIAIRE 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 16 - NON-OBSERVATION DES LIMITES DE SURFACES MISES A DISPOSITION :

Les activités du BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE.

Au cas où l'un des Agents de l'Etat habilité à intervenir sur le domaine concédé, constaterait, contradictoirement avec le BENEFICIAIRE ou celui-ci dûment avisé, qu'il y a dépassement, même momentané, de ces limites, ledit BENEFICIAIRE 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 17 - 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 BENEFICIAIRE 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 18 - 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 BENEFICIAIRE s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Le BENEFICIAIRE 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 19 - 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 20 - 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 21 - ASSURANCES :**1- Assurances souscrites par le BENEFICIAIRE :**

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 et actes de vandalisme,
- . 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.

2 - Obligations du BENEFICIAIRE :

Les polices d'assurances du BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE devra adresser à l'Etat de Monaco, préalablement à la prise d'effet de la convention, une copie conforme de ses polices d'assurances, ou à défaut, d'une note de couverture dûment validée par ses assureurs.

Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE entraînait pour l'Etat de Monaco, le ou les organisme(s) de gestion technique et/ou administrative, les autres exploitants ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 22 - 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 panne, de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe, et plus généralement de l'un quelconque des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'**ESPACE COMMERCIAL DE LA DARSE SUD DU PORT** ou propres aux locaux mis à disposition.

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité, d'infiltrations ou de tout 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 exploitants de l'Espace Commercial de la Darse Sud du Port, de leur personnel, de leurs clients ou de leurs fournisseurs et de tous tiers en général ;

- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques ;

- en cas de troubles de jouissance provenant de vices de construction.

- 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 23 - VISITE DES LIEUX :

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

ARTICLE 24 - RESTITUTION DU LOCAL :

A l'échéance normale ou anticipée 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 d'occupation, 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 PRENEUR s'engage à acquitter le surplus à l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, à première demande.

ARTICLE 25 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut par le BENEFCIAIRE d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions de la présente convention et l'ensemble des pièces contractuelles visées aux présentes, de respecter scrupuleusement les dispositions légales applicables, ou 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 demeurée sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

La révocation n'ouvre pas droit au paiement d'une indemnité, compensation ou mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFICIAIRE.

En ce cas, le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, 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 BENEFICIAIRE supportera 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 BENEFICIAIRE devra verser à l'Etat de Monaco une indemnité égale à dix pour cent (10%) des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auront été engagées, ceci à titre de clause forfaitaire, nonobstant les dispositions qui précèdent.

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

- 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 » visée *supra*.

ARTICLE 26 - 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 BENEFICIAIRE.

Cette taxe sera également à la charge du BENEFICIAIRE, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

ARTICLE 27 - 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 BENEFICIAIRE 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 28 - 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'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 exclusivement par le BENEFICIAIRE qui s'y oblige expressément.

**- TRIBUNAUX COMPETENTS -
- LOI APPLICABLE -**

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

- DOMICILE -

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

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

- DONT ACTE -

Fait et passé à Monaco,
Dans les bureaux de l'Administration des Domaines,
En TRIPLE exemplaire,
Sur TRENTE-QUATRE (34) pages,

Et, après lecture fait, *****, ès-qualités, a signé avec Madame Aurélie PERI, ès-qualités.

Les jour, mois et an susdits.

Sans renvoi
Ni mot rayé nul./.

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

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

Le Ministre d'Etat,

PROJET SANS VALEUR CONTRACTUELLE