

PROJET

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

FL./nf.-

L'AN DEUX MILLE QUINZE
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de Monaco représenté par Monsieur Rémy ROLLAND, Administrateur des Domaines, en ses bureaux, 24, rue du Gabian à Monaco.

AGISSANT en cette qualité avec l'autorisation de Son Excellence Monsieur le Ministre d'Etat et de Monsieur le Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie, lesquels viseront le présent acte conformément aux prescriptions de l'Ordonnance du dix-neuf mars mil neuf cent six, modifiée.

- D'UNE PART -

Et :

Ci-après désigné dans le corps de l'acte sous le vocable « LE BENEFICIAIRE ».

- D'AUTRE PART -

PRÉALABLEMENT À LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE, OBJET DES PRÉSENTES, LES PARTIES ONT EXPOSÉ CE QUI SUIVIT :

- EXPOSE -

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé et accepte que la présente convention d'occupation précaire soit consentie pour une durée maximale de deux ans et six mois, non renouvelable et sans possibilité de prorogation pour quelque cause que ce soit.

Les dispositions relatives à la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 ne sont donc pas applicables à la présente convention et le BENEFICIAIRE s'interdit de les invoquer pour quelque cause ou motif que ce soit.

En conséquence, le BENEFICIAIRE ne pourra revendiquer, 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.

Le BENEFICIAIRE ne pourra ainsi bénéficier du droit au renouvellement de ladite convention à son terme, ni d'aucune indemnité du fait de l'absence de son renouvellement, ni d'un éventuel relogement

L'exclusion de l'application du statut des baux commerciaux constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle la présente mise à disposition n'aurait jamais été consentie par l'Etat de Monaco.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

- CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE -

Par ces présentes, Monsieur Rémy ROLLAND, ès-qualités, consent à *****, qui accepte, la mise à disposition, à titre précaire et révocable, du local ci-après désigné, relevant du Domaine de l'Etat.

ARTICLE PREMIER - DESIGNATION DU LOCAL :

Un local commercial, situé 14 et 16, rue Grimaldi, d'une superficie approximative de 111 mètres carrés répartie comme suit :

- rez-de-chaussée : 67 mètres carrés
- 1^{er} étage : 35 mètres carrés
- 2^{ème} étage : 9 mètres carrés

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

Tel que ledit local figure aux plans ci-annexés et visés par les parties.

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

Il est ici précisé que ledit local est désigné dans le corps de l'acte sous le vocable « local » ou « locaux ».

ARTICLE DEUX - DESTINATION DU LOCAL ET OCCUPATION PERSONNELLE :

Sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires et à l'exclusion de toute autre activité, même à titre temporaire, le local ci-dessus désigné est mis à la disposition du BENEFCIAIRE pour l'exercice exclusivement de l'activité suivante : « ***** », sous l'enseigne « ***** ».

Le BENEFCIAIRE est tenu d'exercer personnellement l'activité susmentionnée et sans aucune discontinuité.

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

L'apport en société est également interdit.

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

ARTICLE TROIS - DUREE :

La présente convention est consentie pour une durée de deux ans et six mois, commençant à courir à compter du **** pour se terminer le ****, non renouvelable et sans possibilité de prorogation pour quelque cause que ce soit.

A l'échéance de la convention soit le***, le BENEFCIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Administration des Domaines conformément aux dispositions de l'article 15 « Restitution des lieux » ci-après.

Le BENEFCIAIRE ne pourra revendiquer, 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

Le BENEFCIAIRE ne pourra ainsi bénéficier du droit au renouvellement de ladite convention à son terme, ni d'aucune indemnité du fait de l'absence de son renouvellement, ni d'un éventuel relogement

Dans ce cas, aucune indemnité ou compensation pécuniaire ne sera dûe même si le BENEFCIAIRE n'a pas pu amortir ses investissements.

ARTICLE QUATRE - REDEVANCE - CHARGES :

La mise à disposition du local, objet de la présente convention, est accordée au BENEFCIAIRE moyennant le versement en faveur de l'Etat de Monaco d'une redevance mensuelle de **DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (2.960,00 € TTC)**.

Ce montant s'entend valeur 1^{er} janvier 2016 - TVA au taux actuel de 20,00%.

En outre, le BENEFCIAIRE est tenu au paiement des charges locatives incombant au local qu'il occupe, par acomptes provisionnels trimestriels, en même temps que le montant de la redevance ; le solde par exercice devra être réglé dans le mois qui suit la réception de l'arrêté de compte définitif.

ARTICLE CINQ - INDEXATION :

Le montant de la redevance ci-dessus sera indexée le 1^{er} janvier de chaque année pour tenir compte de l'évolution enregistrée par l'indice officiel des prix dit « indice des prix à la consommation - IPC - ensemble des ménages - ensemble hors tabac », publié mensuellement par l'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

La première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2017.

L'indexation jouera automatiquement sans qu'il soit nécessaire, ni d'une notification du montant de la redevance d'après le cours de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigibles les montants 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 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.

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.

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

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

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

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

ARTICLE SEPT - CLAUSE PENALE :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de redevance ou de ses accessoires, les sommes dues par le BENEFICIAIRE seront majorées de plein droit de 5% à titre de clause pénale et ce sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure.

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

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

ARTICLE HUIT - DEPOT DE GARANTIE :

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions de la présente convention, le BENEFCIAIRE a remis à l'Administration des Domaines, un dépôt de garantie de **HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT EUROS (8.880,00 €)**, égal à TROIS mois de redevance.

A chaque indexation de redevance le dépôt de garantie sera automatiquement réajusté afin d'être toujours égal à trois mois de redevance.

Le dépôt de garantie sera restitué sans intérêts au BENEFCIAIRE, en fin de convention, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à l'Administration des Domaines et de toutes les sommes dont celle-ci pourrait être tenue au lieu 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 solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes.

Les redevances, charges et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

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'Administration des Domaines pourrait être tenue en son lieu et place.

ARTICLE NEUF - CHARGES ET CONDITIONS :

1°) - Travaux - Embellissement :

Le BENEFCIAIRE effectuera à ses frais, risques et périls exclusifs, sans recours contre l'Etat de Monaco pour quelque cause que ce soit, les travaux afférents à l'aménagement du local, objet des présentes.

La prise en charge par le BENEFCIAIRE des frais liés aux travaux d'aménagement du local ne pourra donner lieu à son profit à aucune réduction de redevance ou autre indemnité sous quelque forme que ce soit.

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

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

Les plans et devis descriptifs desdits aménagements devront recevoir l'approbation préalable par écrit de l'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 BENEFCIAIRE sera tenu de souscrire ou qui devront être souscrites par qui il appartiendra au titre des dommages pouvant être causés du fait desdits travaux à l'immeuble ou à tous tiers.

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

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

Il ne pourra faire aucune installation de tentes mobiles, équipements extérieurs quelconques et enseignes sans une autorisation expresse du propriétaire et après avoir obtenu l'agrément des services compétents. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Le BENEFCIAIRE ne pourra effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable de l'Administration des Domaines et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte de l'Administration des Domaines seront à la charge du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE ne pourra faire dans le local mis à disposition, sans le consentement préalable et par écrit de l'Administration des Domaines, aucun changement de distribution.

2°) - Etat des lieux - Entretien - Réparation :

Le BENEFCIAIRE prendra les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation du local à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

Le BENEFCIAIRE déclare parfaitement connaître l'état des lieux mis à disposition.

Les parties à la présente convention conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le local en conformité avec la réglementation existante notamment les « travaux d'hygiène et de sécurité » sera exclusivement supportée par le BENEFCIAIRE. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le local n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque la réalisation de travaux à l'intérieur du local, objet de la présente convention, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le BENEFCIAIRE qui s'y oblige.

Le BENEFCIAIRE entretiendra les lieux mis à disposition en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les lieux mis à disposition en bon état en fin de convention.

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

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

Le BENEFICIAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre l'Administration des Domaines l'entretien complet de la devanture et des fermetures du local mis à disposition. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

A son échéance, normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit, les aménagements et installations réalisés par le BENEFICIAIRE, ainsi que tous embellissements et augmentations auxquels il aura fait procéder par la suite resteront appartenir à l'Etat de Monaco sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en parfait état d'entretien.

De convention expresse entre les parties, le BENEFICIAIRE s'engage à exécuter, aux lieu et place de l'Administration des Domaines, toutes les réparations qui pourraient être nécessaires aux lieux mis à disposition, à l'exception, toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 491 du Code civil.

Cette obligation d'entretien et de réparation incombant au BENEFICIAIRE concernera notamment les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires en cours de convention, aux glaces et portes des lieux mis à disposition

Le BENEFICIAIRE souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que l'Administration des Domaines jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de redevance quelles que soient l'importance des travaux et/ou la gêne en résultant.

Le BENEFICIAIRE devra prévenir immédiatement l'Administration des Domaines de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les lieux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes la présente convention seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

3°) - Conditions générales :

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

b) Le BENEFICIAIRE ne devra occasionner aucun trouble de voisinage aussi bien aux occupants de l'immeuble qu'aux tiers, il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées.

c) Il ne pourra emmagasiner dans le local, des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accidents ou d'incendie ; le BENEFICIAIRE 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'Administration des Domaines la majoration de prime que celle-ci pourrait avoir à payer.

d) 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.

e) 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.

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

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

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

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

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 des lieux mis à disposition 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.

k) 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.

ARTICLE DIX - RESPONSABILITES ET RECOURS :

1°) Le BENEFICIAIRE 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 :

En cas de vol, de tentatives de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le BENEFICIAIRE pourrait être victime, dans les lieux mis à disposition et dépendances de l'immeuble. Le BENEFICIAIRE renonce expressément au bénéfice de l'article 1559 alinéa 3 du Code civil, l'Etat de Monaco n'assurant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, 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 lieux mis à disposition.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes.

d) En cas de dégâts causés au local mis à disposition et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le BENEFICIAIRE sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le BENEFICIAIRE renonçant notamment à tous recours contre l'Etat de Monaco sur le fondement de l'article 1559, alinéa 3, du Code civil.

En cas d'accidents survenant dans le local mis à disposition, ou du fait du local mis à disposition pendant le cours de la convention, 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 de Monaco, soit des tiers, sans que l'Etat de Monaco puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des lieux mis à disposition, le BENEFCIAIRE renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1559 et 1561 du Code civil.

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

ARTICLE ONZE - ASSURANCES :

1°) - Responsabilité Assurance :

Le BENEFCIAIRE fera assurer les risques propres à son activité ; il fera garantir en particulier :

- 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 BENEFCIAIRE acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition de l'Administration.

2°) - Renonciations à recours :

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

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

ARTICLE DOUZE - INTERDICTION DE CESSION :

Il est ici expressément convenu entre les parties que le bénéfice de la présente convention ne pourra faire l'objet d'aucune cession, même à titre gratuit, sous quelque forme que ce soit, sous peine de révocation.

En conséquence, le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été averti que tout apport à une société est formellement interdit comme la mise en gérance, la sous-location, la mise à disposition même à titre gratuit de tout ou partie du local.

ARTICLE TREIZE - RESILIATION :

1°) - Du fait du BENEFCIAIRE :

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

2°) - Du fait de l'Etat de Monaco :

L'Etat de Monaco pourra toujours résilier unilatéralement à sa seule discrétion la présente convention. La résiliation se fera moyennant un préavis de TROIS (3) mois et sera notifiée au BENEFCIAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le BENEFCIAIRE ne pourra invoquer le bénéfice de l'application des dispositions de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux modifiée.

La résiliation n'ouvre droit à paiement d'aucune indemnité de la part de l'Etat de Monaco sous quelque forme que ce soit, ni à quelconque relogement au profit du BENEFCIAIRE.

ARTICLE QUATORZE - REVOCATION :

En cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions de la présente convention, et plus spécialement en cas de non-paiement à son échéance d'un

seul terme de la redevance ou ses accessoires, comme en cas de modification de l'activité que le BENEFCIAIRE est autorisé à exercer dans les lieux, il y sera, si bon semble à l'Administration des Domaines, mis fin de plein droit, QUINZE jours après une simple mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de payer ou d'exécuter les conditions en souffrance restée sans effet.

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

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, la redevance ne sera considérée comme réglée qu'après encaissement et que la révocation pourra être acquise à l'Etat de Monaco dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Il est convenu que tout défaut de paiement à son échéance, soit de la redevance, soit des charges ayant nécessité une instance judiciaire, donnera droit au profit de l'Etat de Monaco à des dommages-intérêts.

ARTICLE QUINZE - RESTITUTION DES LIEUX :

1. - La durée fixée à la présente convention constitue une condition déterminante sans laquelle l'Etat de Monaco n'aurait jamais contracté.

La présente convention d'occupation précaire non renouvelable prendra fin au terme stipulé, sans aucune possibilité de prorogation et sans que l'Etat de Monaco n'ait à donner congé.

Il est d'ores et déjà indiqué par l'Etat de Monaco, qu'il n'entend en aucun cas que le BENEFCIAIRE se maintienne dans les locaux au-delà de ce terme et que s'il restait en possession ce ne pourrait être que sans droit ni titre et contre le gré de l'Etat de Monaco.

Dans ce cas, le BENEFCIAIRE, devenu occupant sans droit ni titre, s'engage de façon irrévocable, ferme et définitive à verser à l'Etat de Monaco, une indemnité d'occupation fixée d'un commun accord entre les parties à la somme forfaitaire de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €) par jour de retard, et ce, en réparation du préjudice subi résultant du fait que l'Etat de Monaco a été privé de la libre disposition des lieux, sans que le paiement de l'indemnité d'occupation ne l'autorise à différer son départ.

En pareil cas, l'expulsion du BENEFCIAIRE pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé. Tous les frais et honoraires de procédure, de poursuites, de mesures conservatoires, ou autres rendus nécessaires seront à la charge exclusive du BENEFCIAIRE.

2. - Le BENEFCIAIRE s'engage à remettre les clefs des locaux, objet de la présente convention d'occupation précaire non renouvelable, à l'Administration des Domaines au plus tard le _____.

A la fin de la présente convention comme en cas de résiliation ou de révocation prévues aux articles 13 et 14, le BENEFCIAIRE s'oblige à enlever, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, le mobilier, matériel, objets entreposés et autres effets personnels.

A défaut, le BENEFCIAIRE autorise, expressément et irrévocablement, l'Administration des Domaines 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.

Le BENEFCIAIRE autorise, expressément et irrévocablement, l'Administration des Domaines 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, toute indemnité d'occupation et plus généralement toute somme dont le BENEFCIAIRE pourrait être redevable envers l'Etat de Monaco.

ARTICLE SEIZE - TOLERANCES :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de l'Administration, 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'Administration pourra toujours y mettre fin, à tout moment.

ARTICLE DIX SEPT - CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU BENEFCIAIRE :

Le changement d'état ou de statut juridique du BENEFCIAIRE, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié à l'Administration des Domaines dans le mois de l'événement.

ARTICLE DIX HUIT - CARACTERE DETERMINANT :

Toutes les clauses et conditions de la présente convention et des autres pièces

contractuelles constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles l'Etat de Monaco n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le BENEFCIAIRE.

- FRAIS -

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

- DECLARATIONS -

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

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il n'existe aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre sa capacité de contracter, de s'obliger, et que, d'une manière générale, il n'existe aucun empêchement d'ordre légal ou contractuel susceptible de faire obstacle à la présente convention.

- DOMICILE -

- ATTRIBUTION DE JURIDICTION -

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 représenté par Monsieur Rémy ROLLAND, ès-qualités, dans les bureaux de l'Administration des Domaines.

- LOI APPLICABLE -

- TRIBUNAUX COMPETENTS -

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

Fait à Monaco,
Dans les bureaux de l'Administration des Domaines,
En TRIPLE exemplaire,
Sur DIX SEPT (17) pages,

Et, lecture faite, M*** a signé avec Monsieur Rémy ROLLAND, ès-qualités.

Les jour, mois et an susdits.

Sans renvoi
Ni mot rayé nul./.

PROJET

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

Le Conseiller de Gouvernement
pour les Finances et l'Economie,

Le Ministre d'Etat,

PROJET