

L'AN DEUX MILLE SEIZE  
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 sadite 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(e) dans le corps de l'acte sous le vocable « LE BENEFICIAIRE ».

**- D'AUTRE PART -**

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

**- CONVENTION D'OCCUPATION -**

**ARTICLE PREMIER - OBJET :**

Par ces présentes, l'Etat de Monaco représenté par Monsieur Rémy ROLLAND, ès-qualités, autorise \_\_\_\_\_, à occuper, à titre précaire et révocable, le local ci-après désigné, relevant du Domaine Public de l'Etat.

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, \_\_\_\_\_ convient, expressément et irrévocablement, de ne pouvoir revendiquer, compte tenu de la nature et des conditions de cette convention, l'application d'une quelconque disposition législative et réglementaire, notamment, les dispositions régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, telle la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée.

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 d'occupation précaire sans lesquelles l'Etat de Monaco n'aurait jamais contracté.

**ARTICLE DEUX - DESIGNATION :**

A Monaco, Port de la Condamine, à l'extrémité de la digue semi-flottante quai Rainier-III, au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment connu sous le nom « Musoir » :

➤ Le local « brut de décoffrage », au 1<sup>er</sup> étage, d'une surface approximative de 265 mètres carrés.

La surface du local est donnée à titre purement indicatif sans que le BENEFICIAIRE ne puisse formuler la moindre contestation, réclamation, action, procédure, ou demande de révision de redevance à ce titre.

Tel que ledit local figure, à titre indicatif, au plan ci-annexé et visé 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 BENEFICIAIRE qui déclare parfaitement le connaître pour l'avoir visité aux fins des présentes et le trouver à son entier agrément sans exception ni réserve.

**ARTICLE TROIS - DESTINATION DES LIEUX ET OCCUPATION PERSONNELLE :**

Le local ci-dessus désigné est mis à la disposition du BENEFICIAIRE pour y exercer une activité de \_\_\_\_\_, sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives et à l'exclusion de toute autre activité même temporaire.

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

En conséquence, 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.

Le BENEFICIAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués ni la nature de son activité. Tout changement d'activité par le BENEFICIAIRE est formellement interdit.

En cas de transfert dans un autre local de son choix, le BENEFICIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Administration des Domaines. Si ledit transfert a lieu avant l'expiration de la présente convention, le BENEFICIAIRE devra respecter les dispositions de l'article 15, ci-après.

Le BENEFICIAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.

**ARTICLE QUATRE - DUREE - RENOUVELLEMENT :**

La durée de la présente convention est fixée à une période de **DIX (10) ANNEES** qui commencera à courir le \_\_\_\_\_ **2016** pour se terminer le \_\_\_\_\_ **2026**.

La convention n'est pas renouvelable de plein droit et le BENEFICIAIRE n'a aucunement droit au renouvellement automatique par exclusion de l'application des dispositions de la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée, compte tenu de la domanialité publique du local.

Le renouvellement de la convention ne pourra résulter que d'un avenant 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 la disposition de l'Administration des Domaines. De plus, aucune indemnité ou compensation pécuniaire n'est due.

#### **ARTICLE CINQ - REDEVANCE :**

La présente convention d'occupation est accordée au BENEFCIAIRE moyennant le paiement en faveur de l'Etat de Monaco d'une redevance annuelle fixée comme suit :

- pour la première année de la convention : l'Etat de Monaco accorde, à titre exceptionnel, au BENEFCIAIRE une exonération de redevance d'une durée non renouvelable d'une (1) année pour faciliter l'entrée dans les lieux, sans que cette mesure bienveillante ne puisse être renouvelée.

- pour la deuxième année de la convention : une redevance annuelle d'un montant de **CINQ QUATRE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (54.000,00 € TTC)**.

- pour la troisième année de la convention : une redevance annuelle d'un montant de **SOIXANTE QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (64.800,00 € TTC)**.

- pour la quatrième année de la convention : une redevance annuelle d'un montant de **SOIXANTE DOUZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (72.360,00 € TTC)**.

- pour la cinquième année de la convention : une redevance annuelle d'un montant de **QUATRE VINGT SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (86.400,00 € TTC)**.

- à partir de la sixième année de la convention jusqu'à son échéance : une redevance annuelle d'un montant de **QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (97.200,00 € TTC)**.

Ces montants s'entendent valeur 1<sup>er</sup> janvier 2016 - T.V.A. au taux actuel de 20%.

**ARTICLE SIX - INDEXATION :**

Les montants de la redevance ci-dessus seront indexés à la hausse seulement le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année pour tenir compte de l'évolution enregistrée par l'indice officiel des prix dit « indice des prix à la consommation - IPC - ensemble des ménages - ensemble hors tabac », publié mensuellement par l'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

La première indexation aura lieu le 1<sup>er</sup> 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 chiffres résultant de l'indexation.

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

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

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

**ARTICLE SEPT - MODALITES DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE :**

La redevance sera payable par trimestrialités et d'avance les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre de chaque année à la Caisse de l'Administration des Domaines, 24, rue du Gabian.

**ARTICLE HUIT - CLAUSE PENALE :**

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

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

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

#### **ARTICLE NEUF - 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 **TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (32.400 €)**.

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

Le dépôt de garantie sera conservé par l'Administration des Domaines pendant toute la durée de la présente convention sans intérêt, et au terme de la présente convention, il sera restitué au BENEFCIAIRE après paiement de toutes sommes, dont il pourra être débiteur envers l'Administration des Domaines, après enlèvement de ses effets personnels et remise des clefs, exécution des réparations à sa charge.

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

##### **1°) - Travaux - Embellissement :**

Le BENEFCIAIRE effectuera à ses frais, risques et périls exclusifs, sans recours contre l'Administration des Domaines pour quelque cause que ce soit, les travaux afférents à l'aménagement et l'exploitation du local.

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.

L'ensemble des coûts et travaux liés à l'aménagement du local, intérieur et extérieur, seront à la charge exclusive et sous la seule responsabilité de l'attributaire, en ce compris les travaux nécessaires pour assurer la conformité des lieux à l'ensemble des normes en vigueur et aux prescriptions imposées par les services compétents. L'attributaire devra supporter intégralement la totalité des coûts liés au déplacement éventuel des infrastructures existantes et tous les frais annexes.

Les plans et devis descriptifs desdits aménagements devront recevoir l'approbation préalable 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 au bâtiment 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 supplémentaire ou équipements extérieurs quelconques sans une autorisation expresse de l'Administration des Domaines 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.

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

Le BENEFCIAIRE déclare parfaitement connaître l'état des lieux loués.

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.

Le BENEFCIAIRE s'engage, pendant toute la durée de la présente convention d'occupation précaire, à prendre soin, à ses frais exclusifs et sans aucun frais pour l'Etat de Monaco, le local et à l'entretenir ou faire entretenir constamment de façon à ce qu'il soit toujours en bon état et conforme à sa destination.

Le BENEFCIAIRE devra notamment, pendant toute la durée de la présente convention d'occupation précaire, conserver en bon état le local ainsi que tous les aménagements apportés et effectués, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, les réparations de toute nature compris les grosses réparations définies par l'article 491 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous équipements au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le BENEFCIAIRE fera ainsi son affaire personnelle de toutes les réparations nécessaires tant intérieures qu'extérieures nécessitant tous remplacements ou toutes réfections.

Le BENEFCIAIRE devra notamment effectuer, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, tous travaux prescrits par les autorités compétentes aux époques et dans les délais impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes ou pénalités de manière que l'Etat de Monaco ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

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

Le BENEFCIAIRE répondra de la perte des aménagements réalisés et constructions édifiées quelle qu'en soit la cause.

En cas de dommage, destruction ou sinistre de tout ou partie des aménagements réalisés et constructions édifiées, le BENEFCIAIRE sera tenu de procéder, à ses frais exclusifs et sans aucun frais pour l'Etat de Monaco, à leur réparation, reconstruction ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Ces travaux devront être entrepris et poursuivis dans les meilleurs délais possibles.



Le BENEFCIAIRE devra prévenir immédiatement l'Administration des Domaines de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les lieux et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de la présente convention d'occupation précaire 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.

De plus, le BENEFCIAIRE souffrira qu'il soit fait à proximité, tous travaux de construction, d'édification, de voirie, de terrassement 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 et/ou la gêne en résultant.

### 3°) - Sort des aménagements et constructions en fin d'occupation :

A l'expiration de la durée fixée à l'article 4 comme aux cas de retrait, de révocation et de résiliation prévus aux articles 14, 15 et 16 ci-dessus, tous les aménagements réalisés comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient et tous les agencements intérieurs et extérieurs ayant le caractère d'immeuble par destination deviendront de plein droit la propriété de l'Etat de Monaco sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Les aménagements intérieurs et extérieurs devront être remis en bon état sans que le BENEFCIAIRE ne soit fondé à réclamer une quelconque indemnité.

Cependant, l'Administration des Domaines se réserve le droit de demander au BENEFCIAIRE d'enlever, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, l'ensemble des aménagements réalisés.

A défaut par le BENEFCIAIRE d'exécuter cette obligation, il pourra y être pourvu par l'Administration des Domaines aux frais et risques du BENEFCIAIRE.

### 4°) - Conditions générales :

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

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

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

c) Le BENEFCIAIRE ne devra occasionner aucune nuisance.

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

e) 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 à son personnel. Il s'interdit notamment tous recours en cas d'éventuels manques d'eau et d'électricité.

f) 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.

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

h) Le BENEFCIAIRE accepte dès maintenant, de laisser visiter les lieux loués à l'Administration des Domaines, à son représentant ou à toute personne munie de l'autorisation de l'Administration des Domaines.

i) Le BENEFCIAIRE 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.

j) Le BENEFCIAIRE 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 loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis de l'Etat de Monaco 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 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 personnels et mobilières, les taxes locatives et plus généralement toutes sommes dont les propriétaires sont responsables à titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition.

l) Il reconnaît avoir été informé qu'il est formellement interdit d'installer dans 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.

m) A la fin de la présente convention comme en cas de retrait, de résiliation ou de révocation prévues aux articles 14, 15 et 16, 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 9, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme.

5°) - Conditions particulières :

L'Etat de Monaco attire expressément l'attention du BENEFICIAIRE sur le fait que l'accès au local, objet des présentes, est contraint par le respect des mesures de sûreté portuaire, notamment, le Code ISPS « International Ship and Port Security ». L'accès au local est ainsi restreint lors de l'escale de navires de croisières et lors des manifestations pyrotechniques.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir une parfaite connaissance de ces restrictions d'accès et renonce, expressément, irrévocablement et définitivement à toute demande indemnitaire, dommages et intérêts, réduction de redevance et plus généralement toute compensation sous quelque forme que ce soit ainsi qu'à recours, instance ou procédure judiciaire à l'encontre de l'Etat de Monaco devant les tribunaux de la Principauté de Monaco et de tout autre Etat.

De plus, la digue semi-flottante quai Rainier-III ressent les mouvements de la mer.

L'aménagement et l'exploitation du local ne devront aucunement, même temporairement et sous aucun prétexte, préjudicier au fonctionnement et à l'activité de la digue, de sa gare maritime et du port à sec, ni entraver leur accessibilité.

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

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

a) En cas de vol, de tentatives de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le BENEFCIAIRE pourrait être victime, dans le local loué et dépendances du bâtiment. Le BENEFCIAIRE renonce expressément au bénéfice de l'article 1.559 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 des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services et éléments d'équipement propres au local loué.

c) En cas de dégâts causés au local loué et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le BENEFCIAIRE 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.

d) En cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général, le BENEFCIAIRE renonçant notamment à tous recours contre l'Etat de Monaco sur le fondement de l'article 1.559, alinéa 3, du Code Civil.

e) En cas d'accidents survenant dans le local loué ou du fait du local loué 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.

f) En cas de vice ou défaut du local loué, le BENEFCIAIRE renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1.559 et 1.561 du Code Civil.

2°) En outre, il est expressément convenu que le 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 DOUZE - 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 de l'Etat de Monaco ;
- 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. Le BENEFCIAIRE demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

#### **2°) - Renonciations à recours :**

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

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

**ARTICLE TREIZE - CARACTERE DE LA CONVENTION :**

La présente convention est conclue « intuitu personae ».

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, est rigoureusement interdite.

Il est 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.

**ARTICLE QUATORZE - RETRAIT :**

Nonobstant la durée prévue à l'article 4 ci-dessus et étant observé que la domanialité publique des lieux s'oppose à ce que le BENEFCIAIRE puisse invoquer, à son profit, l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, l'Etat de Monaco, si l'intérêt général l'exige, pourra toujours retirer la présente convention moyennant un préavis de SIX (6) mois notifié au BENEFCIAIRE par lettre recommandée avec avis de réception, sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.

En cas de retrait, les parties se rapprocheront pour négocier de bonne foi une indemnité au profit du BENEFCIAIRE. Il est ici précisé et accepté expressément par le BENEFCIAIRE que le montant de l'indemnité ne pourra pas être supérieur à la valeur restant à amortir des travaux à caractère immobilier réalisés par le BENEFCIAIRE pour l'aménagement du local, objet des présentes, à l'exclusion du mobilier et matériel, précision faite que l'amortissement des travaux à caractère immobilier sera calculé sur dix (10) ans.

**ARTICLE QUINZE - RESILIATION :**

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

La résiliation n'ouvre droit à paiement d'aucune indemnité de part et d'autre.

**ARTICLE SEIZE - 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, comme en cas de modification de l'activité que le BENEFICIAIRE est autorisé à exercer dans les lieux, il y sera, si bon semble à l'Administration des Domaines, mis fin de plein droit, UN (1) mois après une simple mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de payer ou d'exécuter les conditions en souffrance restée sans effet.

Cette révocation ne donnera droit à paiement d'aucune indemnité au profit du BENEFICIAIRE.

En ce cas, le BENEFICIAIRE devra vider les lieux sans aucun délai et les restituer à l'Administration des Domaines libres et vacants, et faute par celui-ci de ce faire, l'expulsion pourra être prononcée par simple ordonnance rendue en référé par le Président du Tribunal de Première Instance, laquelle sera exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et ce sans préjudice des droits de l'Etat de Monaco pour redevances, charges dus, dommages, intérêts et frais.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai de UN (1) mois ci-dessus fixé demeurera sans effet. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, la redevance ne sera considérée comme réglée qu'après encaissement et que la révocation pourra être acquise à l'Etat de Monaco dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

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

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

**ARTICLE DIX SEPT - CARACTERE DETERMINANT ET TOLERANCES :**

Toutes les clauses et conditions de la présente convention constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles l'Etat de Monaco n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le BENEFICIAIRE.

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.

**- 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.

**- FRAIS -**

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

**- DOMICILE -**

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

- \_\_\_\_\_, dans le local, objet des présentes,
- Et, l'Etat de Monaco, en 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 pages,

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

Les jour, mois et an susdits.

Sans renvoi  
Ni mot rayé nul./.

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

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

Le Ministre d'Etat,