

BAIL A LOYER

PROJET SANS AUCUNE VALEUR CONTRACTUELLE

MV./nf.-

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de Monaco, représenté par Madame Elodie KHENG, Administrateur des Domaines, Chevalier de l'Ordre de Saint Charles, en ses bureaux, 24, rue du Gabian à Monaco.

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

L'Etat de Monaco et son représentant ci-après indistinctement dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable « l'Etat » ou « LE BAILLEUR ».

- D'UNE PART -

Et :

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

- D'AUTRE PART -

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

- BAIL A LOYER -

Par ces présentes, l'Etat de Monaco représenté par Madame Elodie KHENG ès-qualités, donne à ***** , qui accepte, à bail à loyer le local relevant du Domaine Privé de l'Etat ci-après désigné :

ARTICLE PREMIER - DESIGNATION DU LOCAL :

A Monaco, dans le quartier de la Condamine, au sein d'un immeuble situé 5, rue Princesse Caroline et 1, rue Langlé, un local d'une superficie approximative de 121 mètres carrés, décomposé comme suit :

➤ Un local situé en rez-de-chaussée, d'une superficie approximative de 85,00 mètres carrés, formant les lots 7 et 8 de l'état descriptif de division de l'immeuble et portant les numéros 7 et 8,

➤ Un local en sous-sol de l'immeuble d'une superficie approximative de 36,00 mètres carrés, formant le lot 1 de l'état descriptif de division de l'immeuble et portant le numéro 1,

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

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

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

ARTICLE DEUX - DESTINATION DU LOCAL ET OCCUPATION PERSONNELLE :

Le local ci-dessus désigné est mis à la disposition du PRENEUR 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 PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués ni la nature de son activité.

Le PRENEUR est tenu d'exercer personnellement l'activité susmentionnée et sans aucune discontinuité. En cas de cessation d'activité non motivée pendant une durée supérieure à deux (2) mois, le présent bail sera révoqué de plein droit conformément à l'article 13 ci-après.

ARTICLE TROIS - DUREE - RENOUELEMENT :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **TROIS (3) ANNEES** entières et consécutives à compter du *****, pour se terminer *****.

Ledit bail se renouvellera par la suite par tacite reconduction par période de trois (3) années, conformément aux dispositions de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948 modifiée sur les loyers commerciaux, à charge pour la partie qui voudrait faire cesser ledit bail à l'expiration de chacune des périodes triennales d'aviser l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception SIX (6) mois avant l'échéance, de son intention de mettre fin à la présente location.

ARTICLE QUATRE - LOYER - CHARGES :

Le présent bail est accordé au PRENEUR moyennant le versement d'un loyer annuel de **SOIXANTE MILLE CINQ CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (60.500,00 € TTC)**.

Ce montant s'entend valeur 1^{er} janvier 2021 - T.V.A. au taux de 20%.

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

ARTICLE CINQ - INDEXATION :

Le montant du loyer ci-dessus sera indexé à la hausse seulement 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 - base 2015 », publié mensuellement par l'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus.

La première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2022.

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

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

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

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

ARTICLE SIX - MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES :

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

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

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

ARTICLE SEPT - CLAUSE PENALE :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou de ses accessoires, les sommes dues par le PRENEUR seront majorées de plein droit de cinq pour cent (5%) à titre de clause pénale et 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 le BAILLEUR.

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

ARTICLE HUIT - DEPOT DE GARANTIE :

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent contrat, le PRENEUR a l'obligation de remettre à l'Administration des Domaines, un dépôt de garantie de **QUINZE MILLE CENT-VINGT-CINQ EUROS (15.125,00 €)** égal à TROIS (3) mois de loyer.

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

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

L'Administration des Domaines conservera une provision pour la couvrir du paiement des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans les trois mois qui suivent l'approbation définitive des comptes.

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

Le PRENEUR devra justifier en fin de bail de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenue en ses lieu et place.

ARTICLE NEUF - CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti sous réserve du respect de l'ensemble des charges et conditions ci-après que le PRENEUR s'oblige à fidèlement et constamment exécuter :

1°) - Etat des lieux:

Le PRENEUR 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 des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, la non-conformité ou par des vices cachés.

Il est ici précisé que le local ne pourra faire l'objet d'aucune division.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître l'état des lieux loués et déclare les accepter sans exception ni réserve, renonçant expressément à tous recours à l'encontre du BAILLEUR et à toute demande de réduction de loyer et d'indemnité et/ou mise à disposition d'un autre local.

2°) - Travaux - Embellissement :

Les parties au présent contrat conviennent que le PRENEUR effectuera, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, l'intégralité des travaux d'aménagement, de mise aux normes ainsi que 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 ».

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 PRENEUR aura également à sa charge exclusive et sous sa seule responsabilité, la mise en conformité de l'ensemble des installations notamment techniques sans pouvoir solliciter la moindre participation du BAILLEUR.

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

Le PRENEUR 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 et 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 le BAILLEUR et ses assureurs devra figurer dans les polices d'assurances que le PRENEUR sera tenu de souscrire ou qui devront être souscrites par qui il appartiendra au titre des dommages pouvant être causés du fait desdits travaux à l'immeuble ou à tous tiers.

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

Pour tout changement que le PRENEUR 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 ou enseignes signalétiques sans une autorisation expresse préalable écrite du BAILLEUR 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 PRENEUR 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 du BAILLEUR, pris en son Administration des Domaines et de son architecte.

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

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

3°) - Entretien - Réparation :

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

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

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

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

A l'échéance normale ou anticipée pour quelque cause que ce soit du présent contrat, les aménagements et installations réalisés par le PRENEUR, ainsi que tous embellissements et augmentations auxquels il aura fait procéder par la suite resteront appartenir au BAILLEUR sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en parfait état d'entretien.

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

Cette obligation d'entretien et de réparations incombant au PRENEUR concernera notamment les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires en cours du contrat, aux glaces, vitres, fenêtres, menuiseries et portes des locaux loués.

Le PRENEUR souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble et dans les locaux loués, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que le BAILLEUR jugerait nécessaires sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer quelles que soient l'importance des travaux et/ou la gêne en résultant.

Le PRENEUR supportera et souffrira, à titre de servitude, et sans pouvoir soulever la moindre contestation, ni réclamer le versement de la moindre indemnité ou réduction de loyer, le passage de toute canalisation, colonne et toute installation technique commune et privative de l'immeuble pouvant traverser les locaux, objet des présentes. De plus, le PRENEUR s'oblige à laisser libre accès aux locaux loués au BAILLEUR ou son représentant et à toute entreprise missionnée pour leur entretien, réparations, remplacement et plus généralement, toute intervention.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement l'Administration des Domaines de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent contrat 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.

4°) - Conditions générales :

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

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive le nettoyage complet du local compris le curage et la vidange des évacuations d'eau, les interventions de 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 PRENEUR ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance ; il devra se soumettre au règlement intérieur de l'immeuble, il devra notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées. L'activité projetée ne devra occasionner en aucun cas des nuisances au voisinage, notamment, sonores ou olfactives.

c) Il ne pourra emmagasiner dans les locaux, 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 PRENEUR restera seul responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction et si, du fait de l'aggravation des risques, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, il devra rembourser à l'Etat la majoration de prime que celui-ci pourrait avoir à payer.

d) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou à ses préposés. 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 le BAILLEUR 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.

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

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

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

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

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

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

l) A la fin du présent contrat comme en cas de révocation prévue à l'article 13, le PRENEUR qui n'aura pas vidé les lieux du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement le BAILLEUR 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 PRENEUR 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.

ARTICLE DIX - RESPONSABILITES ET RECOURS :

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

- a) En cas de vol, de tentatives de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait, dont le PRENEUR pourrait être victime, dans les locaux loués et dépendances de l'immeuble. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1.559 alinéa 3 du Code Civil, le BAILLEUR n'assurant aucune obligation de surveillance.
- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.
- c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- d) En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement de l'article 1.559, alinéa 3, du Code Civil.
- f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du contrat, 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 du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1.559 et 1.561 du Code Civil.
- 2°) En outre, il est expressément convenu que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

ARTICLE ONZE - ASSURANCES :**1°) - Responsabilité Assurance :**

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

- la responsabilité civile qu'il peut encourir vis-à-vis du BAILLEUR du fait de son activité ;
- 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 le local, ses biens mobiliers, matériels et documents déposés, ainsi que les travaux d'agencement même réputés immeubles qu'il aura fait exécuter à ses frais.

Les polices sus-énoncées devront être souscrites auprès d'une Compagnie notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco. Le PRENEUR acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

2°) - Renonciations à recours :

Le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

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

ARTICLE DOUZE - SOUS-LOCATION - CESSION :**1°) - Sous-location :**

Le PRENEUR ne pourra, sauf accord exprès et par écrit du BAILLEUR, ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni substituer dans sa jouissance toute personne ou société, même à titre gratuit, sous peine de nullité des actes accomplis au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

La mise en gérance du fonds est également interdite sauf accord express et par écrit du BAILLEUR.

A défaut de respect de l'une de ces dispositions, le BAILLEUR pourra, même sans avoir subi de préjudice, résilier le présent bail.

La résiliation sera acquise UN (1) mois après réception par le PRENEUR d'une simple lettre recommandée avec accusé de réception et sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.

2°) - Cession :

Il est convenu, que le PRENEUR pourra, après agrément du BAILLEUR, pris en son Administration des Domaines, laquelle entend expressément intervenir aux actes et en avoir une copie sans frais, céder son droit au présent bail, pour la même activité, tout en restant garant solidaire des charges et obligations de la location pendant une durée d'UN (1) AN, après la cession. Toute autre cession est rigoureusement interdite.

Compte-tenu du fait que le PRENEUR n'a acquitté aucun pas de porte lors de l'entrée dans les locaux, objet des présentes, et des conditions locatives avantageuses, il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de cession ou transmission sous quelque forme que ce soit du présent droit au bail, que cette cession ait lieu à titre gratuit ou onéreux et quel que soit son montant, ce dernier devra verser à l'Etat, pris en son Administration des Domaines, au plus tard dans les quinze jours suivant la signature de l'acte y relatif, une somme fixée à **20 % du prix de cession**, sans toutefois pouvoir être inférieure au montant de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €)**. Cette somme sera définitivement acquise à l'Etat de Monaco.

Ladite somme s'entend valeur 1^{er} janvier 2021 et sera indexée à la hausse seulement 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 - base 2015 », publié mensuellement par l'I.N.S.E.E., pour les douze derniers mois connus. La première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2022.

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.

Les clauses ci-dessus mentionnées constituent une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

Toute autre cession est interdite.

Le PRENEUR devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception le projet d'acte de cession dans son intégralité en indiquant, notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix et les modalités prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'UN (1) mois après la réception de cette notification.

En cas d'accord du BAILLEUR, une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR, sans frais, dans le mois qui suit sa signature.

Le cédant et le cessionnaire devront également accomplir, à leurs frais, toutes les formalités notamment de publicité requises par la loi.

3°) - Droit de préemption :

Le PRENEUR devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception au BAILLEUR le projet d'acte de cession dans son intégralité en indiquant, notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix et les modalités prévues pour la réalisation de cette cession.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai d'UN (1) mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'elle pourra se substituer.

ARTICLE TREIZE - REVOCATION :

En cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions du présent contrat, et plus spécialement en cas de non-paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou ses accessoires, comme en cas de modification de l'activité que le PRENEUR est autorisé à exercer dans les lieux ou de cessation d'activité non motivée pendant une durée supérieure à deux (2) mois, il y sera, si bon semble au BAILLEUR, pris en son 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, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.

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

En ce cas, le PRENEUR devra vider les lieux sans aucun délai et les restituer à au BAILLEUR, pris en son 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 du BAILLEUR pour loyers, charges dus, dommages, intérêts et frais.

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

Il est convenu que tout défaut de paiement à son échéance, soit du loyer, soit des charges ayant nécessité une instance judiciaire, donnera droit au profit 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 PRENEUR.

Dès la révocation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR, pris en son Administration des Domaines, d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires.

ARTICLE QUATORZE - CARACTERE DETERMINANT ET TOLERANCES :

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

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

- DECLARATIONS -

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

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

- FRAIS -

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

**- 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 Madame Elodie KHENG, 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 ***** pages,

Et, lecture faite, ***** , ès-qualités, a signé avec Madame Elodie KHENG, ès-qualités.

Les jour, mois et an susdits.

Sans renvoi
Ni mot rayé nul./.

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

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

Le Ministre d'Etat,

PROJET SANS AUCUNE VALEUR CONTRACTUELLE