

**CONVENTION D'OCCUPATION  
PRECAIRE ET REVOCABLE  
DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT  
« ZONE J »**

PROJET sans aucune garantie contractuelle

FL./nf.-

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Etat de Monaco, représenté par Madame Elodie KHENG, Administrateur des Domaines, Cher de l'Ordre de Saint-Charles, 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-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 désignés indistinctement dans le corps de l'acte sous le vocable « L'Etat ».

**- D'UNE PART -**

Et :

*Identité de l'attributaire du local \*\*\*\*\**

Ci-après désigné(e) dans le corps de l'acte sous le vocable « LE BENEFCIAIRE ».

**- D'AUTRE PART -**

LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE COMME SUIT LES CONDITIONS DE LA PRESENTE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE PORTANT SUR LE LOCAL, FORMANT LE LOT 285, SIS DANS LE CENTRE COMMERCIAL DE FONTVIEILLE, DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT.

## **1 - LE CENTRE COMMERCIAL**

Le local, figurant au cahier des charges sous le numéro de lot 285, objet des présentes, est compris dans un Centre Commercial ci-après dénommé "Le Centre Commercial de FONTVIEILLE", sis à Monaco - Zone J de FONTVIEILLE.

Le Centre Commercial, d'une superficie hors œuvre nette de 14.100 m<sup>2</sup> environ, comprend sur deux niveaux :

- un hypermarché de 7.000 m<sup>2</sup> environ, situé sur deux niveaux, réserves et quai de déchargement compris ;
- deux moyennes unités sur environ 2.000 m<sup>2</sup> ;
- une trentaine de boutiques ;
- des mails, des locaux à usage de réserves, des locaux sanitaires, techniques et administratifs.

Des liaisons par trottoirs roulants, escalators et ascenseurs desservent les différents niveaux du Centre Commercial à l'intérieur comme à l'extérieur dudit Centre.

## **2 - LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE COMMERCIAL ET DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

La Zone J de FONTVIEILLE fait, dans son intégralité, partie du domaine public de l'Etat Monégasque.

Le local, objet des présentes, ne peut donc faire l'objet que d'une occupation à titre précaire et révocable dans les termes de la Loi n° 124 sur la délimitation du domaine du 15 janvier 1930.

Quant au Centre Commercial, il est inclus dans un ensemble immobilier complexe composé à titre indicatif de :

- sur un niveau de sous-sol, une zone entrepôts ;
- sur deux niveaux de sous-sols, le parc de stationnement et un local pour la Compagnie des Autobus de Monaco ;
- au rez-de-chaussée et au premier étage inférieur, ledit Centre Commercial ;

- au premier étage supérieur, le Centre Informatique de l'Etat, le Musée des Timbres et de la Monnaie et un accès au jardin animalier ;
- au deuxième étage, le prolongement du Musée des Timbres et de la Monnaie, le Musée de l'Automobile, une salle polyvalente et un central téléphonique ;
- au troisième étage, la suite de la salle polyvalente ;
- au quatrième étage, des appartements en duplex ;
- et, aux différents étages de l'ensemble immobilier, des bureaux.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un cahier des charges par un géomètre expert qui est applicable sans restriction aux présentes.

### **3 - GESTION DU CENTRE COMMERCIAL**

La gestion du Centre Commercial est assurée par un mandataire choisi par la Principauté de Monaco, la S.A.M. « CABINET WOLZOK ».

### **4 - REGLEMENT INTERIEUR DU CENTRE COMMERCIAL**

Les règles de fonctionnement qui s'imposeront aux commerçants du Centre ont été précisées dans un règlement intérieur dont le BENEFCIAIRE déclare avoir parfaite connaissance.

### **5 - ANIMATION DU CENTRE COMMERCIAL**

L'animation et la publicité du Centre Commercial sont assurées par un Groupement d'Intérêt Economique regroupant les Bénéficiaires de convention d'occupation du Domaine Public du Centre Commercial, régi par la Loi n° 879 du 26 février 1970 relative aux groupements d'intérêt économique.

### **6 - CARACTERISTIQUES DE LA CONVENTION EN CENTRE COMMERCIAL**

Le BENEFCIAIRE déclare et reconnaît qu'au jour de la signature de la présente convention, il est averti de ce que le Centre Commercial de FONTVIEILLE présente un caractère nécessairement évolutif, du fait de sa situation en Centre-Ville, de son importance et de son imbrication dans un ensemble immobilier complexe.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir connaissance que l'Etat de Monaco envisage de procéder à des travaux d'extension et de restructuration du Centre Commercial de FONTVIEILLE.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé que ces travaux sont susceptibles d'entraîner d'importantes modifications des conditions d'exploitation du local, faisant l'objet des présentes, pouvant même nécessiter la fermeture temporaire de son établissement.

Ce dernier déclare en faire son affaire personnelle et renoncer expressément et irrévocablement à toutes formes de recours, réclamations et actions en justice contre l'Etat de Monaco au titre des préjudices directs ou indirects pouvant résulter de ces travaux.

De même, le BENEFCIAIRE s'engage définitivement, à ce titre, à ne pas solliciter le versement d'une quelconque indemnité, sous quelque forme que ce soit, auprès de l'Etat de Monaco comme son relogement.

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

Le BENEFCIAIRE déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un local intégré dans un Centre Commercial et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties à usage commun indispensables au bon fonctionnement du Centre qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT ARRETE COMME SUIVANT LES CONDITIONS DE LA PRESENTE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT.

## **- CONVENTION D'OCCUPATION -**

### **TITRE I - CONDITIONS GENERALES**

La présente convention porte sur la mise à disposition au profit du BENEFCIAIRE, qui accepte, d'un local ci-après plus amplement désigné relevant du Domaine public de l'Etat, situé dans le Centre Commercial de Fontvieille à Monaco.

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

En conséquence, le BENEFCIAIRE convient expressément de ne pouvoir 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, et notamment de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux modifiée comme de tout texte subséquent.

Le BENEFCIAIRE déclare connaître les activités exercées dans le Centre Commercial de Fontvieille.

Il demeure ici expressément convenu entre les parties que l'Etat de Monaco ne saurait garantir au profit du BENEFCIAIRE une quelconque forme d'exclusivité, actuelle et à venir, dans le Centre Commercial de Fontvieille, que ce soit notamment sur le type d'activité qu'il envisage d'exercer, à savoir : « *vente de presse, librairie, papeterie, articles pour fumeurs, loto P.M.U, tabacs* », que sur les services, marques, concepts, produits et enseignes exploitées par les autres commerçants du site.

L'Etat de Monaco se réserve ainsi la faculté de mettre à disposition, pour une destination similaire et ce, même à titre temporaire, des locaux ou espaces extérieurs sur le site sans que le BENEFCIAIRE ne puisse soulever la moindre réclamation ou solliciter la moindre indemnité, réduction de redevance ou compensation quelconque.

Le BENEFCIAIRE déclare renoncer expressément et irrévocablement à toutes formes de recours, réclamations et actions en justice contre l'Etat de Monaco au titre des préjudices directs ou indirects pouvant résulter de l'exercice d'une activité identique, complémentaire ou différente à celle d'un exploitant du site.

De même, le BENEFCIAIRE s'engage définitivement, à ce titre, à ne pas solliciter le versement d'une quelconque indemnité ou compensation, sous quelque forme que ce soit, auprès de l'Etat de Monaco comme la mise à disposition d'un autre local.

La nature de la convention telle que définie ci-dessus, ses conditions et ses conséquences sont considérées comme essentielles et déterminantes dans la conclusion de la présente convention d'occupation précaire.

#### **ARTICLE 1 - DESIGNATION :**

Dans le Centre Commercial de Fontvieille, sis 29, avenue Albert II, au rez-de-chaussée :

- Un local à usage commercial, d'une superficie approximative de **86 m<sup>2</sup>**, figurant au cahier des charges sous le numéro de **lot 285**.

Le BENEFCIAIRE reconnaît que ladite superficie 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.

Ledit local figure au cahier des charges sous le numéro de **lot 285**, lequel fait partie intégrante des présentes, bien que non annexé.

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 et l'accepter sans exception, ni réserve.

Tel que ledit local est désigné de manière générique dans le corps de l'acte indifféremment sous le vocable « local » ou « locaux ».

## **ARTICLE 2 - DESTINATION DU LOCAL :**

Le local numéro de **lot 285** ci-dessus désigné est mis à la disposition du BENEFCIAIRE pour être affecté à l'usage exclusif de « *vente de presse, librairie, papeterie, articles pour fumeurs, loto, P.M.U, tabacs* » et à l'exclusion de toute autre activité, même à titre temporaire.

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

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

Lesdits locaux ne pourront abriter que l'exercice par le BENEFCIAIRE, à titre personnel, de l'activité ci-dessus indiquée, à l'exclusion de toute autre activité, même temporaire. Le BENEFCIAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux mis à disposition ni la nature de son activité sous peine de révocation immédiate de la convention.

Cette destination n'est valable que pour autant que le BENEFCIAIRE ait obtenu les autorisations administratives d'ouverture du local requises, notamment celles de la Direction de l'Expansion Economique et celles en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique.

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 des locaux, 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.

### **ARTICLE 3 - DUREE :**

La présente convention est consentie pour une durée qui a commencé à courir à compter du ..... pour se terminer le **31 décembre 2023**.

La convention n'est pas renouvelable de plein droit. Son renouvellement ne pourra résulter que d'un avenant aux présentes ou d'une nouvelle convention à la seule discrétion de l'Etat de Monaco.

En cas de non-renouvellement, le BENEFCIAIRE s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Administration des Domaines.

Dans ce cas, aucune indemnité, compensation pécuniaire ou mise à disposition d'un autre local ne sera due, même si le BENEFCIAIRE n'a pas pu amortir ses investissements.

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

### **ARTICLE 4 - CESSATION DE LA CONVENTION :**

Nonobstant les dispositions de l'article prévoyant une clause résolutoire ci-après, la convention peut cesser :

#### **5.1 : par retrait :**

Compte tenu du principe de la domanialité publique du local, s'opposant à ce que le BENEFCIAIRE puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, l'Etat de Monaco pourra toujours retirer l'autorisation moyennant un préavis de SIX (6) mois qui sera notifié au BENEFCIAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité.



Le retrait ne donnera pas droit au paiement d'une indemnité ou compensation sous quelque forme que ce soit ou à la mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFCIAIRE, même dans l'hypothèse où celui-ci n'aurait pu amortir ses investissements.

Le BENEFCIAIRE reconnaît, par ailleurs, avoir été informé que les travaux d'extension, de restructuration du Centre Commercial de Fontvieille sont susceptibles d'entraîner d'importantes modifications des conditions d'exploitation des locaux, faisant l'objet des présentes, pouvant même nécessiter la fermeture temporaire de son établissement voire le retrait de la présente convention.

Ce dernier déclare en faire son affaire personnelle et renoncer expressément et irrévocablement à toutes formes de recours, réclamations et actions en justice contre l'Etat de Monaco au titre des préjudices directs ou indirects pouvant résulter de ces travaux et notamment du retrait de la présente autorisation.

De même, le BENEFCIAIRE s'engage définitivement, à ce titre, à ne pas solliciter le versement d'une quelconque indemnité, sous quelque forme que ce soit, auprès de l'Etat de Monaco comme son relogement.

## **5.2. : par résiliation :**

Pour 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 SIX (6) mois qui sera notifié à l'Administration des Domaines par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation ne donnera pas droit au paiement d'une indemnité ou compensation sous quelque forme que ce soit ou à la mise à disposition d'un autre local au profit du BENEFCIAIRE, même dans l'hypothèse où celui-ci n'aurait pu amortir ses investissements.

## **ARTICLE 5 - REDEVANCE :**

### **5.1. : Fixation de la redevance**

#### **a) POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle hors taxes dont le montant sera égal à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le BENEFCIAIRE dans les lieux mis à disposition, la T.V.A. qui incombera à ce dernier étant facturée en sus.

Ce pourcentage est fixé à **6 %**.

**Pour les ventes de presse et de tabacs, le pourcentage est fixé à 6 % sur les commissions.**

**b) REDEVANCE MINIMUM GARANTIE**

La redevance annuelle déterminée dans les conditions prévues ci-dessus ne peut en aucun cas être inférieure à **QUARANTE ET UN MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SIX CENTS HORS TAXES (41.666,66 € HT), soit CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (50.000,00 € TTC),** TVA au taux légal de 20 %.

Ce montant s'entend valeur 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**c) INDEXATION DE LA REDEVANCE MINIMUM GARANTIE**

Le montant de la redevance ci-dessus sera indexé 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 tabacs - base 2015 », publié mensuellement par l'INSEE, pour les douze derniers mois connus.

Cette indexation interviendra pour la première fois le **1<sup>er</sup> janvier 2022.**

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 sommes 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.

**5.2. - Définition et contrôle du chiffre d'affaires**

**a) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le prix perçu hors taxes par le BENEFCIAIRE pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés sous licence ou toutes sommes perçues pour des services, prestations rendus ou exécutés en faveur de tiers, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux mis à disposition ou des surfaces communes, sans préjuger de la régularité de ces dernières activités,

- le prix des ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopie, par internet, courrier électronique ou multimédia ou pour toutes autres démarches ou moyens donnés ou reçus dans les lieux mis à disposition, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile,

- et plus généralement, toutes les recettes résultant de l'activité réalisée par le BENEFCIAIRE dans le local. Il est entendu et reconnu par le BENEFCIAIRE que la notion de chiffre d'affaires s'entend de la manière la plus large possible sans limitation aucune.

#### b) CONTROLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

##### - Déclarations de chiffre d'affaires :

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel que défini ci-dessus, le BENEFCIAIRE s'engage à transmettre à l'Administration des Domaines les renseignements suivants :

- dès la fin de chaque trimestre civil et au plus tard dans les vingt (20) jours suivant la fin de chaque trimestre, un état certifié sincère et véritable par le BENEFCIAIRE, du chiffre d'affaires hors taxes réalisé au cours du trimestre échu ; ces états trimestriels devront être établis de manière nette et précise pour que l'Administration des Domaines puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails ;

- dans les deux (2) mois suivant la fin de l'année civile une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes agréés en Principauté, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations du chiffre d'affaires adressées par le BENEFCIAIRE à l'Administration Fiscale pour la période concernée.

##### - Comptabilité :

Le BENEFCIAIRE tiendra ou fera tenir à la disposition de l'Administration des

Domaines, pendant trois années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui, ou par toute personne autorisée sur, dans ou à partir des locaux mis à disposition, et permettant la réalisation effective du contrôle prévu ci-après, notamment en ce qui concerne le suivi du stock.

- Caisses enregistreuses :

Sauf emploi d'un procédé électronique de comptabilisation, le BENEFCIAIRE utilisera et fera utiliser pour enregistrer toutes ses opérations, des caisses enregistreuses ; il ne pourra, en conséquence, et sans l'autorisation préalable, expresse et écrite de l'Etat de Monaco, installer dans les lieux mis à disposition des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaies, carte bancaire ou jetons.

Sans préjudice des droits et actions de l'Etat de Monaco, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire ci-après, le défaut par le BENEFCIAIRE de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, passé le délai de quarante-huit (48) heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, une pénalité de deux cents Euros (200,00 €) par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence.

c) CONTROLE COMPTABLE ET SANCTIONS

- Contrôle comptable :

L'Etat de Monaco aura le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents tenus par le BENEFCIAIRE et afférents à l'exploitation et à la justification du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir des lieux mis à disposition, ainsi qu'à un contrôle de stock et de tous éléments permettant de vérifier non plus la conformité mais la sincérité des déclarations du BENEFCIAIRE.

Dans le cadre de l'exercice de contrôle comptable, le BENEFCIAIRE devra être à même de fournir au contrôleur mandaté par l'Etat de Monaco les documents comptables nécessaires, à savoir notamment sans que cette liste soit limitative, l'ensemble des comptes annuels, balances, grands livres, journaux, bandes de caisses enregistreuses, état des stocks et plus généralement toute pièce comptable justificative des recettes par article et/ou chiffre d'affaires réalisé par le BENEFCIAIRE afférant au local, objet des présentes.

L'absence de production des documents susvisés, passé un délai de trois mois à compter de la mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception par l'Etat de Monaco au BENEFCIAIRE, sera assimilée à la fraude ou

tentative de fraude prévue ci-après.

- Sanctions :

Dans l'hypothèse où le contrôle comptable susvisé fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent (2%) le chiffre d'affaires déclaré, les frais de contrôle comptable seront supportés par le BENEFCIAIRE, sans préjudice de tous autres droits et actions de l'Etat de Monaco.

Toute fraude ou tentative de fraude avérée entraînera la résiliation de plein droit de la présente convention d'occupation précaire, le BENEFCIAIRE devra, en outre, régler à l'Etat de Monaco, indépendamment de la redevance afférente au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant à titre de pénalité forfaitaire.

### 5.3. - Modalités de paiement des redevances

#### a) DISPOSITIONS GENERALES

##### \* Acomptes

L'Administration des Domaines appellera par trimestre anticipé la redevance minimum garantie, qui sera payable le premier janvier, le premier avril, le premier juillet et le premier octobre de chaque année.

L'Administration des Domaines aura la faculté d'appeler, au lieu et place de la redevance minimum garantie, une redevance minimum garantie correspondant à la moitié de la redevance variable versée au titre de l'année civile précédente.

##### \* Régularisations

Par la suite, en ce qui concerne la facturation de l'occupation du local à usage commercial, l'Administration des Domaines appellera la redevance sur le chiffre d'affaires de l'année considérée, annuellement, en fonction du chiffre d'affaires de l'année considérée ; cette redevance sera alors exigible le 1<sup>er</sup> avril de l'année suivante.

#### b) PRELEVEMENT SUR COMPTE BANCAIRE

En vue de faciliter le recouvrement des redevances en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le BENEFCIAIRE à l'Administration, au titre de la présente convention, le BENEFCIAIRE autorise irrévocablement l'Administration des Domaines à prélever sur le compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le BENEFCIAIRE prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par l'Administration des Domaines au moins quinze (15)

jours à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard, la signature des présentes valant mise en demeure.

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

#### **ARTICLE 6 - CLAUSE PENALE :**

A défaut de paiement à son échéance exacte de l'un des termes de la redevance ou de ses accessoires, les sommes dues par le BENEFCIAIRE seront majorées de plein droit de 5 %, à titre de clause pénale et ce, après mise en demeure préalable de quinze (15) jours adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette clause ne constitue en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par l'Etat, pris en son Administration des Domaines.

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

#### **ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE :**

Le BENEFCIAIRE a remis à l'Administration des Domaines, un dépôt de garantie de **DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500,00 €)**, en garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions de la convention portant sur le local objet des présentes.

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 intérêt au BENEFCIAIRE, en fin de convention, après enlèvement de ses effets personnels et remise des clefs, exécution des réparations à sa charge, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à l'Etat de Monaco et de toutes les sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du BENEFCIAIRE, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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

des comptes.

Les redevances 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 ses lieu et place.

## **TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES**

### **ARTICLE 8 - CHARGES :**

La redevance étant considérée comme nette de toutes charges pour l'Administration des Domaines, le BENEFCIAIRE aura à régler pour sa quote-part à l'Administration des Domaines la totalité des charges toutes taxes comprises de l'ensemble immobilier dans les conditions ci-après :

#### **1 - Charges de l'ensemble immobilier**

Ces charges générales sont constituées par les charges afférentes aux surfaces ayant un lien avec l'activité du Centre.

A titre indicatif et non limitatif, ces charges de l'ensemble immobilier comprennent notamment :

- les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation, éventuellement de remplacement de ses installations tels que groupes électrogènes, compresseurs d'air, broyeur, cuve fioul, ventilation, relevage, ascenseurs, rampe d'accès livraison, éclairage des circulations extérieures...

#### **2 - Charges spécifiques au Centre Commercial**

Ces charges sont constituées par les charges afférentes aux équipements d'intérêt collectif du Centre Commercial :

A titre indicatif et non limitatif, les charges du Centre Commercial comprennent notamment :

- entretien et réparation des canalisations et réseaux communs, et notamment du réseau d'éclairage ;
- entretien et réparation des aménagements des locaux techniques, des locaux des services de sécurité et des équipements à usage commun nécessaires au fonctionnement du Centre Commercial ;

- acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation des locaux communs du Centre Commercial ;
- frais de consommation d'eau, d'électricité ;
- frais de maintenance ;
- rémunération des entreprises extérieures éventuellement chargées de certaines prestations d'entretien, de maintenance et de sécurité ;
- rémunération et charges sociales du personnel du Centre Commercial (administration, sécurité, entretien, nettoyage...);
- honoraires afférents à la gestion du Centre Commercial ;
- les dépenses de personnel correspondant à la formation des équipes de sécurité et de maintenance du Centre ainsi que des agents administratifs ;
- et plus spécifiquement, les frais et charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations, équipements et parties communes suivants :
  - \* aire de livraison ;
  - \* les monte-charge ;
  - \* les escaliers mécaniques ;
  - \* les ascenseurs ;
  - \* les rideaux d'air chaud ;
  - \* le comptage boutiques ;
  - \* les locaux de préstockage des déchets du réseau de collecte automatique des ordures et du local de broyage desdites ordures ;
  - \* les RIA, les sprinklers et la réserve d'eau.

### **3 - Répartition des charges mentionnées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus entre les concessionnaires**

Les charges seront réparties entre les Bénéficiaires en fonction de la surface contractuelle de leur local par rapport à la surface contractuelle de la totalité des locaux privatifs du Centre Commercial.

Les coefficients de pondération suivants seront appliqués :

- |   |      |
|---|------|
| - local commercial de plus de 5.000 m <sup>2</sup>  | 0,75 |
| - local commercial de moins de 5.000 m <sup>2</sup> |      |
| par tranche de surface :                            |      |
| . de 0 à 500  | 1,00 |
| . au delà de 500                                    | 0,80 |
| . surfaces non accessibles depuis le mail           |      |



ou surfaces de mezzanine

0,25

#### **4 - Règlement des charges**

Le BENEFICIAIRE devra verser le premier jour de chaque trimestre civil sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel, et le solde de la régularisation annuelle dans les DIX (10) jours de l'appel de fonds.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel Toutes Taxes Comprises établi en début d'année.

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

Dans les termes et conditions du paragraphe b) de l'article 5.3., le BENEFICIAIRE autorise irrévocablement l'Administration des Domaines à prélever sur le compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges.

Il est ici précisé que le montant de l'acompte sur charges trimestriel s'élève, au 1<sup>er</sup> janvier 2021, pour le local formant le **lot numéro 285** à **MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (1.760,00 €)** sous réserve de toute révision ultérieure.

#### **ARTICLE 9 - TRAVAUX EXECUTES PAR LE BENEFICIAIRE :**

Les travaux d'aménagement, de décoration et de mise aux normes du local seront exécutés par le BENEFICIAIRE, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, dans les conditions indiquées dans le cahier des charges générales applicables aux travaux des concessionnaires et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, sans que le BENEFICIAIRE ne soit en droit de réclamer la moindre indemnité, compensation ou réduction de redevance ou de charges auprès de l'Etat de Monaco.

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

- les assurances à souscrire ;
- les prescriptions imposées par l'Administration des Domaines, le Syndic du Centre Commercial de Fontvieille, la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement ;
- les dispositions techniques à respecter.

Le BENEFICIAIRE devra supporter les frais annexes et honoraires qui pourraient découler des prescriptions susvisées, sans que ce dernier ne soit en droit de réclamer la moindre indemnité, compensation ou réduction de redevance ou de charges

auprès de l'Etat de Monaco.

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.

Les travaux d'aménagement ne pourront en aucun cas occasionner une fermeture du local au public supérieure à une durée totale de deux (2) mois, non prorogeable pour quelque cause que ce soit.

Les éventuels dévoiements de réseaux que le BENEFCIAIRE souhaiterait réaliser demeureront à sa charge.

Le BENEFCIAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou 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'Etat de Monaco seront à la charge du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE ne pourra faire aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, et plus généralement aucune modification des installations d'origine, sans l'autorisation écrite, préalable et expresse de l'Administration des Domaines et sous réserve des dispositions administratives applicables en la matière.

Le BENEFCIAIRE assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ses travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions ci-après.

Une clause de renonciation à recours contre l'Etat de Monaco et ses éventuels 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 première demande de l'Administration des Domaines des assurances ainsi souscrites et du règlement des primes correspondantes.

#### **ARTICLE 10 - ENTRETIEN - REPARATION :**

Le BENEFCIAIRE s'engage à entretenir, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, les locaux, objet des présentes.

Le BENEFCIAIRE ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction

d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, ou notamment par des vices cachés.

Les parties à la présente convention conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux en conformité avec la réglementation existante notamment les « travaux d'hygiène et de sécurité » sera exclusivement supportée par le BENEFCIAIRE. 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 BENEFCIAIRE s'engage à exécuter toutes les réparations qui pourraient être nécessaires aux lieux mis à disposition, à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 491 du Code civil.

Pendant toute la durée de la convention, le BENEFCIAIRE devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux et les installations techniques et, notamment, 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 bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux mis à disposition.

Par ailleurs, le BENEFCIAIRE devra également s'assurer, pendant toute la durée de la convention, que le local et notamment les devantures, les fermetures, la décoration ou les aménagements intérieurs et les enseignes, soient toujours en harmonie avec l'environnement du Centre Commercial de Fontvieille.

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

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

Le BENEFCIAIRE demeurera seul responsable de l'enlèvement de ses déchets, encombrants et plus généralement de tout objet, et ce, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs.

D'une manière générale, le BENEFCIAIRE devra, pendant toute la durée de la convention, tenir le local en bon état et effectuer les réparations de toute nature qui s'avéreraient nécessaires, même s'il s'agit des travaux du gros œuvre du local.

Le BENEFCIAIRE devra, en outre, effectuer à ses frais exclusifs tous les travaux

prescrits par l'Administration (hygiène, sécurité, législation du travail, etc.).

Le BENEFICIAIRE s'engage aux termes des présentes à souscrire, auprès des professionnels compétents en la matière, pour toute la durée des présentes, l'ensemble des contrats d'entretien nécessaires au bon fonctionnement des extractions d'air ainsi que des appareils de climatisation.

Les ventilations mécaniques contrôlées et les appareils de climatisation devront ainsi être toujours en bon état de fonctionnement afin de n'occasionner aucun préjudice, de quelque nature qu'il soit, notamment auprès des autres commerçants.

Le BENEFICIAIRE s'engage, en outre, à effectuer et prendre à sa charge les travaux qui deviendraient nécessaires pour que lesdites installations soient conformes aux normes en vigueur.

L'Etat de Monaco se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparation des locaux.

Le BENEFICIAIRE devra souffrir sans indemnité ni réduction de redevance toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que l'Administration des Domaines se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée.

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

Le BENEFICIAIRE devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivées de ses branchements et de remplacements de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Le BENEFICIAIRE devra informer immédiatement l'Administration des Domaines de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de convention, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour elle de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis d'elle du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le BENEFICIAIRE supportera sans indemnité, les conséquences dommageables des travaux entrepris dans l'intérêt du domaine occupé et notamment, ceux en vue de la conservation, de l'aménagement, ou de l'utilisation du domaine public.

L'Administration des Domaines pourra mettre en demeure le BENEFICIAIRE d'exécuter les travaux susvisés sous peine de non-renouvellement de la présente convention.

Le BENEFICIAIRE devra rendre en fin d'occupation, les lieux en bon état de

réparation de toutes sortes. A défaut, l'Administration des Domaines fera établir l'état des réparations à effectuer et dont le BENEFCIAIRE devra acquitter le montant.

## **ARTICLE 11 - OCCUPATION PERSONNELLE :**

### **1 - Exploitation personnelle :**

La présente convention est conclue « intuitu personae ».

En conséquence, le BENEFCIAIRE devra exploiter personnellement et sans discontinuité le local mis à disposition, et ne pourra en concéder la mise à disposition à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, et ce même, à titre gratuit ou précaire.

L'apport en société est également interdit.

En cas de dissolution de la société, la présente convention ne se transmet pas.

La sous-location, la mise en gérance et d'une manière générale, toute mise à disposition totale ou partielle, même à titre gratuit ou temporaire, des locaux est interdite, sous peine de révocation immédiate de la présente convention.

Tout changement d'activité, même de manière partielle et temporaire, par le BENEFCIAIRE est également interdit et entraînera la reprise des locaux par l'Administration des Domaines.

Au cas où le BENEFCIAIRE cesserait son activité ou la transférerait dans un autre local de son choix, il s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Administration des Domaines.

Le BENEFCIAIRE s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance ou une nuisance quelque qu'elle soit au Centre Commercial ou au voisinage.

L'Administration des Domaines ne saurait être associée aux choix et à la direction des activités d'exploitation effectués par le BENEFCIAIRE.

En conséquence, le BENEFCIAIRE assume l'entière responsabilité de son activité dans l'enceinte des locaux.

### **2 - Conditions particulières :**

La présente convention est conclue « intuitu personae », par conséquent l'identité des associés de la société à responsabilité limitée de droit monégasque dénommée « ++++ », la répartition du capital de ladite société et le nom du ou de ses gérant (s),

constituent pour l'Etat de Monaco des éléments essentiels et déterminants à la signature de la convention.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Monaco du ..... , enregistré à Monaco, le ..... , folio/bordereau ..... , case ..... , le capital de ..... EUROS (.....,00 €) de la société « ..... », divisé en ..... (...) parts de ..... euros (.....,00 €) chacune, est à ce jour réparti comme suit :

- **Madame/Monsieur** ..... (..) parts numérotées de 1 à ..... ;
- **Madame/Monsieur** ..... (....) parts numérotées de ... à .....

La gérance de la société « ..... » a été confiée à **Madame/Monsieur** ..... **et** **Madame/Monsieur** ..... aux termes de l'article ..... desdits statuts.

Aux fins de contrôle du respect de cette obligation, le BENEFCIAIRE s'engage expressément à communiquer à l'Administration des Domaines, sur simple demande de sa part et à tout moment, tout document dûment agréé attestant de l'identité des associés de la société « ..... », de la répartition du capital de la société « ..... » et du nom du ou des gérant (s).

Aussi, il est expressément convenu entre les parties que toute cession de tout ou partie des parts sociales et droits sociaux, même entre associés, ainsi que tout apport en société, fusion, scission, donation absorption, augmentation de capital, de même qu'en cas de changement de gérant, pendant la durée visée à l'article 3, et sans que cette liste soit limitative, seront assimilés à une cession de la présente convention d'occupation précaire.

Dès lors, la société « ..... » devra en informer préalablement l'Administration des Domaines et obtenir son accord exprès et écrit. Il en est de même en cas de changement du ou des gérant (s).

La société « ..... » et ses associés ne pourront soulever la moindre contestation en cas de refus d'agrément de l'Administration des Domaines, et renoncent expressément et irrévocablement à tout recours, action, instance, procédure arbitrale ou judiciaire de ce chef devant toute juridiction de la Principauté de Monaco et de tout autre Etat et à toute demande de dommages et intérêts, indemnité, dédommagement ou compensation quelconque.

L'Etat de Monaco aura toujours la faculté à tout moment de révoquer de plein droit et sans indemnité la présente convention en cas de non-respect de ces conditions conformément à l'article « CLAUSE RESOLUTOIRE » ci-après.

**ARTICLE 12 - CESSION :**

Le BENEFCIAIRE pourra céder le bénéfice de la présente convention uniquement après trois années d'exploitation pleine et entière du local dont s'agit, sous réserve du strict respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le prix total du droit de reprise sera établi sur la base de la moyenne du chiffre d'affaires annuel hors taxe des trois dernières années d'exploitation, en tenant compte, le cas échéant, des investissements réalisés et non encore amortis.

- La publication par l'Administration des Domaines d'un appel à candidatures au Journal de Monaco avec mention du droit de reprise afin que toutes les personnes intéressées puissent postuler sous réserve de son paiement.

- L'examen des candidatures sera effectué par la Commission d'Attribution des Locaux Domaniaux.

- Le candidat retenu par l'Etat de Monaco devra verser au BENEFCIAIRE le montant du droit de reprise défini ci-dessus.

- Si aucun candidat n'est retenu par l'Etat de Monaco à l'issue de cette consultation, le BENEFCIAIRE aura le choix entre les trois options ci-après, sans que ce dernier ne puisse soulever la moindre contestation ou solliciter le versement d'une indemnité quelconque, sous quelque forme que ce soit :

- Poursuivre son activité dans les mêmes conditions pour la durée restant à courir de la convention ;
- Restituer le local à l'Administration des Domaines sans toutefois pouvoir solliciter le versement d'une quelconque indemnité à ce titre ;
- Solliciter ultérieurement la parution d'un nouvel appel à candidatures avec un montant du droit de reprise inférieur au montant initial.

Il est ici précisé que le BENEFCIAIRE renonce expressément et irrévocablement à exercer le moindre recours, demande d'indemnité ou compensation quelconque, sous quelque forme que ce soit à l'encontre de l'Etat de Monaco au titre de la procédure susvisée et du choix de l'attributaire.

**ARTICLE 13 - CONDITIONS D'EXPLOITATION :****1 - Agencement des lieux**

Le BENEFCIAIRE s'engage à tenir son local constamment équipé de matériel et de

marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement de la redevance et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui de la présente convention.

## **2 - Maintien en état normal d'exploitation**

Le BENEFCIAIRE devra maintenir son local en état permanent d'exploitation effective et normale, sans discontinuité, pendant les horaires d'ouverture du Centre Commercial définis au règlement intérieur. Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Le BENEFCIAIRE s'interdit d'installer dans les locaux des appareils ménagers ou de chauffage fonctionnant au gaz butane ou propane (bouteilles, etc.) sauf autorisation préalable expresse et par écrit de l'Administration des Domaines.

Le BENEFCIAIRE devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour ne pas entraver, sous aucun prétexte et même temporairement, le bon fonctionnement des équipements collectifs du bâtiment, des organes et installations de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Il devra, en outre, affecter à la vente la totalité des surfaces de son magasin, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

## **3 - Soldes - Promotions**

Le BENEFCIAIRE devra se conformer aux dispositions du règlement intérieur et à la législation en vigueur.

## **4 - Horaires et jours d'ouverture du Centre Commercial**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé que les locaux du Centre Commercial doivent être ouverts toute l'année, du lundi au samedi inclus, aux horaires d'ouverture minimum **de 9 heures 30 à 19 heures 30**, et ce, sans exception ni dérogation possible pour quelque cause que ce soit.

S'agissant des dimanches et jours fériés dont le Groupement d'Intérêt Economique du Centre Commercial ci-après visé voterait la décision d'ouverture, l'établissement « [ENSEIGNE] » devra être ouvert **au minimum de 10 heures à 18 heures**, sans exception ni dérogation possible pour quelque cause que ce soit.

Le BENEFCIAIRE s'engage, expressément et irrévocablement, à exploiter les locaux, objet des présentes, tout au long de l'année **de 9 heures 30 à 19 heures 30** du lundi au samedi inclus, ainsi que de respecter scrupuleusement les horaires et jours d'ouvertures qui pourraient être votés par le Groupement d'Intérêt Economique sus visé.



Le respect des jours et horaires d'ouverture ci-dessus décrits constitue pour l'Etat de Monaco une condition essentielle et déterminante sans laquelle la présente convention n'aurait pas été consentie.

Le constat du défaut d'ouverture de l'établissement « [ENSEIGNE] » aux jours et horaires d'ouverture ci-dessus indiqués entraînera l'application de plein droit d'une pénalité forfaitaire par infraction relevée égale à **DIX POUR CENT (10 %)** du montant de la redevance minimum garantie annuelle susvisée, sans que ce montant ne puisse en tout état de cause être inférieur à DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €).

Cette pénalité sera portée sur la plus proche facturation et devra être acquittée selon les mêmes modalités que pour le règlement de la redevance et acompte sur charges susvisés.

**Madame/Monsieur** ....., **ès-qualités,** reconnaît expressément que cette pénalité ne saurait en aucun cas et sous aucun prétexte constituer une clause de dédit accordé au BENEFCIAIRE.

Par conséquent, nonobstant le paiement de la pénalité susmentionnée, le défaut d'ouverture de l'établissement « [ENSEIGNE] » aux jours et horaires d'ouverture ci-dessus indiqués entraînera l'application de la clause résolutoire ci-après visée, sans que le BENEFCIAIRE ne puisse soulever la moindre contestation ou réclamation.

## **5 - Interdiction de stationnement sur les voies de circulation desservant le Centre Commercial**

Le BENEFCIAIRE ne pourra stationner sous aucun prétexte et ce, même à titre temporaire ou pour les besoins de son activité, sur les voies de circulation desservant le bâtiment.

Cette interdiction s'impose au BENEFCIAIRE, à ses salariés, à tous préposés, fournisseurs et plus généralement à toute personne avec qui il serait en relation.

Il est ici rappelé que les règles de circulation en vigueur en Principauté sont applicables aux voies de circulation du troisième sous-sol de la Zone J de Fontvieille.

### **ARTICLE 14 - ESTHETIQUE - PUBLICITE :**

Le BENEFCIAIRE s'engage dans sa propre publicité dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans le Centre, à utiliser obligatoirement le nom du Centre Commercial et le logo éventuellement créé par l'Etat de Monaco.

Tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'image de la Principauté, aux bonnes mœurs, à l'esthétique et à l'unité commerciale du Centre est strictement interdit.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières,

banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur, ou derrière la vitrine ou toute autre matérialisation de façade, ainsi que sur la ou les façades communes est interdite, sauf autorisation préalable écrite de l'Administration des Domaines ou de son représentant. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

De même, le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé qu'il est formellement interdit d'utiliser du mobilier, contenant des inscriptions publicitaires, sous quelque forme que ce soit et ce, même à titre temporaire, lors de manifestations, sous peine de révocation des présentes en application de l'article intitulé « CLAUSE RESOLUTOIRE », ci-après.

#### **ARTICLE 15 - REGLEMENT INTERIEUR :**

Le règlement intérieur précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre Commercial. Il s'imposera à tous les exploitants du Centre comme étant une des conditions de la convention.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir pris connaissance de ce règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de services.

#### **ARTICLE 16 - NON-OBSERVATION DES LIMITES DE SURFACES MISES A DISPOSITION :**

Les activités du BENEFCIAIRE ne peuvent, à aucun moment et sous quelque prétexte que ce soit, être étendues au-delà des limites des surfaces mises à disposition, telles que ces limites sont déterminées par la présente convention.

Au cas où l'un des Agents de l'Etat habilité à intervenir sur le domaine concédé, constaterait, contradictoirement avec le BENEFCIAIRE ou celui-ci dûment avisé, qu'il y a dépassement, même momentané, de ces limites, ledit BENEFCIAIRE est passible d'une pénalité de **100,00 Euros par jour et par mètre carré de dépassement**.

La pénalité est prononcée par l'Administrateur des Domaines sur le rapport qui lui sera fait par l'Agent intervenant, et ce, nonobstant la mise en jeu de la clause résolutoire prévue ci-après.

Le règlement intérieur précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre Commercial. Il s'imposera à tous les exploitants du Centre comme étant une des conditions de la convention.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir pris connaissance de ce règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de services.

**ARTICLE 17 - GESTION DU CENTRE COMMERCIAL :**

L'Administration des Domaines pourra confier la gestion du Centre Commercial à tout mandataire de son choix.

Le BENEFCIAIRE s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Le BENEFCIAIRE s'engage à supporter sa quote-part du montant des honoraires, dus au gestionnaire.

**ARTICLE 18 - GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE DU CENTRE COMMERCIAL :**

La promotion du Centre Commercial est assurée par un organisme qui groupera les exploitants du Centre et qui prendra la forme d'un Groupement d'Intérêt Economique (G.I.E.).

Le BENEFCIAIRE s'engage à adhérer au G.I.E., à supporter et à acquitter à bonne date sa quote-part des dépenses de celui-ci, telle que définie par l'assemblée des membres du G.I.E. Il s'engage en conséquence à suivre la politique commerciale telle qu'elle sera définie par le G.I.E. (décoration, jours d'ouverture, etc.).

La non-adhésion, le non-paiement des cotisations, le retrait ou l'exclusion entraîneront l'application de la clause résolutoire de la présente convention.

**ARTICLE 19 - CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE :**

Le BENEFCIAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, HUIT (8) jours au moins avant la restitution des lieux.

**ARTICLE 20 - ASSURANCES :****1 - Assurances souscrites par l'Administration des Domaines ou pour son compte**

L'Administration des Domaines fera assurer l'immeuble auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco, contre notamment les risques principaux suivants :

- . incendies, explosions,
- . dommages électriques,
- . dégâts des eaux,
- . actes de vandalisme,
- . tempêtes,
- . bris de glace,
- . recours des voisins et des tiers.

Une police d'assurance de responsabilité civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, y compris les occupants, du fait des ouvrages dont elle est propriétaire.

L'Administration des Domaines pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée utile ou nécessaire.

## **2 - Assurances souscrites par le BENEFICIAIRE**

Le BENEFICIAIRE devra faire assurer les risques propres à son exploitation et fera garantir en particulier :

a) les risques principaux suivants :

- . incendies, explosions,
- . dommages électriques,
- . dégâts des eaux,
- . bris de glace,
- . vols.

Cette liste de périls étant purement énonciative et non limitative.

b) La Responsabilité Civile qu'il peut encourir en qualité d'occupant du fait des dommages causés aux tiers par ses aménagements, installations ou l'exploitation de sa surface commerciale.

Le BENEFICIAIRE et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre l'Etat de Monaco, le Syndic, le ou les organismes de gestion administrative et/ou technique, les autres occupants du Centre Commercial et leur personnel, et en général contre tous voisins et/ou tiers.

## **3 - Obligations du BENEFICIAIRE**

Les polices d'assurances du BENEFICIAIRE devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances, notoirement solvable et agréée en PRINCIPAUTE de MONACO.

Elles devront obligatoirement stipuler que toutes les mises en demeure, toutes les mesures de suspension ou de résiliation seront notifiées conjointement au BENEFICIAIRE et à l'Administration des Domaines et que leur suspension et leur résiliation ne pourront produire effet qu'un (1) mois après leur notification par l'assureur à l'Administration des Domaines par lettre recommandée avec accusé de réception.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le BENEFICIAIRE devra adresser à l'Administration des Domaines, préalablement à la prise d'effet de la convention, une attestation d'assurances, ou à défaut, d'une note de couverture dûment validée par ses assureurs.

Le BENEFICIAIRE devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de mise à disposition, payer régulièrement les primes et en justifier à l'Administration des Domaines à toute réquisition.

Faute par le BENEFICIAIRE d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par l'Administration des Domaines, cette dernière conserve la faculté de faire garantir elle-même les risques, le BENEFICIAIRE s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes à ce ou ces risques et ce, nonobstant la faculté pour l'Etat de Monaco d'appliquer la clause résolutoire mentionnée ci-après.

Si l'activité exercée par le BENEFICIAIRE entraînait pour l'Administration des Domaines, le ou les organisme(s) de gestion technique et/ou administrative, les autres commerçants ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le BENEFICIAIRE serait tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres concessionnaires ou voisins.

Le BENEFICIAIRE s'engage à communiquer à l'Administration des Domaines, à la souscription et en cours de la convention, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable à son local.

Le BENEFICIAIRE sera tenu de laisser le libre accès des lieux à l'assureur de l'Administration des Domaines afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le BENEFICIAIRE s'engage également à se conformer à toute décision prise par l'Administration des Domaines pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

Le BENEFICIAIRE déclarera à l'assureur d'une part, et simultanément à l'Administration des Domaines d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les CINQ jours, sous peine d'être rendu

personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour elle de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis d'elle du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

#### **ARTICLE 21 - RESPONSABILITE ET RECOURS :**

Le BENEFICIAIRE renonce à tout recours et à toute demande d'indemnisation sous quelque forme que ce soit contre l'Etat de Monaco et notamment le BENEFICIAIRE renonce expressément à se prévaloir des dispositions des articles 1.559 alinéa 3 et 1.561 du Code civil :

- en de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté de l'Etat de Monaco, de l'un quelconque des services collectifs et éléments d'équipement communs du Centre Commercial ou de l'ensemble immobilier ;
- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité, d'infiltrations ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ;
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans son local ou dans les parties communes, l'Etat de Monaco n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'agissements anormaux des autres commerçants du Centre, de leur personnel, de leurs clients ou de leurs fournisseurs et de tous tiers en général ;
- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif, pour une cause indépendante de la volonté de l'Etat de Monaco, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques ;
- en cas de troubles de jouissance provenant de vices de construction.
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes.
- en cas de dégâts causés à ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

Le BENEFICIAIRE renonce également à réclamer à l'Etat de Monaco en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation.

#### **ARTICLE 22 - VISITE DES LIEUX :**

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

Ces visites auront lieu, sauf cas d'urgence, dans la limite des jours et heures d'ouverture du magasin, sauf les samedis, et après en avoir informé le BENEFCIAIRE au moins 48 heures à l'avance sauf urgence.

### **ARTICLE 23 - RESTITUTION DU LOCAL MIS A DISPOSITION :**

En cas de cessation pour une raison quelconque de la présente convention, le BENEFCIAIRE devra, préalablement à tout retrait de mobilier ou de marchandises, justifier qu'il est à jour dans le paiement de toutes les redevances, charges, taxes et contributions de toute nature, qui lui incombent.

A l'échéance, normale ou anticipée de la présente convention pour quelque cause que ce soit, les aménagements et installations réalisés par le BENEFCIAIRE, ainsi que tous embellissements et augmentations auxquels il aura fait procéder par la suite resteront appartenir à l'Etat de Monaco sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en bon état d'entretien, à moins que l'Etat de Monaco ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE, sauf pour les travaux qu'il aura autorisés.

Sauf dérogation écrite de l'Administration des Domaines, la présente convention exclut toute compensation opérée avec la valeur du matériel éventuellement laissé par le BENEFCIAIRE, quand bien même celle-ci serait supérieure au montant de la redevance.

Le BENEFCIAIRE devra rendre en fin d'occupation, les lieux en bon état de réparation de toutes sortes. A défaut, l'Administration des Domaines fera établir l'état des réparations à effectuer et dont le BENEFCIAIRE devra acquitter le montant.

Le BENEFCIAIRE qui n'aura pas vidé les lieux du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement l'Etat de Monaco représentant - qui ne pourront en aucun cas être poursuivis ou tenus d'une quelconque responsabilité de ce chef directement ou indirectement - à les faire débarrasser et emmener à la décharge publique aux frais du BENEFCIAIRE et à déduire du montant du dépôt de garantie visé ci-dessus, lesdits frais, ainsi que ceux

de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme.

**ARTICLE 24 - CLAUSE RESOLUTOIRE :**

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 ou en cas de changement d'affectation desdits locaux, il y sera, si bon semble à l'Etat de Monaco, mis fin de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, 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, contenant déclaration par l'Administration des Domaines de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeurée sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

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

Dès la révocation, le BENEFCIAIRE sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par l'Etat de Monaco représenté par l'Administration des Domaines, d'une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance minimum garantie en vigueur à la date de ladite résiliation majorée de cinquante pour cent (50 %), outre tous accessoires de ladite redevance, sans préjudice du droit pour l'Etat de Monaco de percevoir une indemnisation complémentaire.

En outre, la redevance restera due pour la convention révoquée, à titre d'indemnité, pendant le temps nécessaire à la remise à disposition du local par convention, évaluée d'un commun accord entre les parties à SIX (6) mois à compter de la reprise des lieux par l'Administration des Domaines.

La révocation ne donnera droit à paiement d'aucune indemnité au profit du BENEFCIAIRE.

Le montant du dépôt de garantie remis par le BENEFCIAIRE entre les mains de l'Administration des Domaines demeurera acquis à cette dernière, sans préjudice de son droit au paiement des redevances échues ou à échoir.

Enfin, tous les frais et honoraires de procédure, en ce compris notamment les honoraires d'avocats et d'huissiers, de poursuites, de mesures conservatoires, ou autres rendus nécessaires exposés par l'Administration des Domaines seront à la charge exclusive du BENEFCIAIRE.



Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

En cas de poursuites engagées qu'elles soient suivies ou non de révocation, le BENEFCIAIRE devra verser à l'Administration des Domaines une indemnité égale à 10 % des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auront été engagées, ceci à titre de clause pénale forfaitaire, nonobstant les dispositions qui précèdent.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le BENEFCIAIRE au titre de cette clause pénale ci-dessus stipulée ci-dessus seront considérées comme suppléments et accessoires de la redevance, leur non-paiement entraînant la résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées ; et porteront intérêt conformément à la " clause pénale » prévue ci-dessus.

#### **ARTICLE 25 - ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A. :**

L'Administration des Domaines déclare avoir opté pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) de la convention consentie, ce qui est accepté par le BENEFCIAIRE.

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

#### **ARTICLE 26 - RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES :**

Les pièces contractuelles comprennent :

- 1 - la présente convention,
- 2 - le règlement intérieur du Centre Commercial non annexé aux présentes,
- 3- le plan de situation des locaux, le cahier des charges, le descriptif du Centre Commercial, les statuts du Groupement d'Intérêt Economique, lesquels sont acceptés par le BENEFCIAIRE et bien que non annexés aux présentes, font partie intégrante du présent acte.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir parfaite connaissance des documents non annexés.

#### **ARTICLE 27 - CARACTERE DETERMINANT - TOLERANCES :**

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

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

**- FRAIS -**

Tous les frais auxquels le présent acte pourrait donner ouverture seront exclusivement supportés par le BENEFCIAIRE qui s'y oblige expressément, en ce compris les frais d'enregistrement de la présente convention.

**- 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 -**

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

- *Identité de l'attributaire*, dans les locaux objet des présentes,
- Et, l'Etat de Monaco représenté par Madame Elodie KHENG, ès-qualités, dans les bureaux de l'Administration des Domaines.

**- DONT ACTE -**

Fait et passé à Monaco,  
Dans les bureaux de l'Administration des Domaines,  
En TRIPLE exemplaire,  
Sur \*\* (\*\*\*) pages,

Et, après lecture faite, **Madame/Monsieur \*\***, ès-qualités, **a/ont** signé avec Madame Elodie KHENG, ès-qualités.

Les jour, mois et an susdits.

Sans renvoi  
Ni mot rayé nul./.

PROJET sans aucune valeur contractuelle

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

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

Le Ministre d'Etat,

PROJET sans aucune valeur contractuelle