

**CONTRAT DE BAIL A USAGE DE
BUREAU**

PROJET SANS AUCUNE VALEUR CONTRACTUELLE

MC/nf-

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
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 ».

- D'UNE PART -

Et :

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

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

- D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

- CONTRAT DE BAIL A USAGE DE BUREAU -

Par ces présentes, l'Etat représenté par Madame Elodie KHENG, ès-qualités, autorise ***** ce qui est accepté par *****, ès-qualités, à occuper, dans les conditions définies ci-après le local ci-après désigné, relevant du Domaine Privé de l'Etat.

De part la volonté expresse des parties, le présent contrat de bail est soumis aux dispositions de la loi n° 1.433 du 8 novembre 2016 portant création du bail à usage de bureau, excluant, de fait, l'application des dispositions de la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Le PRENEUR s'engage irrévocablement à ne revendiquer à aucun moment le bénéfice de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée, susvisée comme de tout texte subséquent.

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

ARTICLE PREMIER - DESIGNATION DU LOCAL :

A Monaco, dans un immeuble dénommé « TOUR ODEON », Bloc B1, 36, avenue de l'Annonciade :

→ Un local à usage de bureau situé au 4^{ème} étage, référencé **B.04.04**, d'une superficie approximative intérieure de **84,57 mètres carrés** et extérieure de **34,02 mètres carrés**, portant le **numéro de lot 20034 (ex 2041)**.

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 par les parties 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 afin d'y installer son siège social et ses bureaux administratifs dans le cadre de son activité consistant en «*****», sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives et à l'exclusion de toute autre activité même temporaire.

Cette destination n'est valable que pour autant que le PRENEUR ait obtenu les autorisations administratives d'ouverture du local requises, notamment, en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique. L'Etat de Monaco ne saurait être tenu responsable en cas de manquement du PRENEUR quant à ses obligations.

Il est également convenu que, au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification du local, objet du présent contrat, 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 PRENEUR, qui s'y oblige expressément.

Il ne pourra en aucun cas, même à titre temporaire, être stocké dans les locaux dont s'agit, des marchandises.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués ni la nature de son activité sans l'accord préalable, exprès et écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines. Tout changement d'activité par le PRENEUR, sans l'accord préalable, exprès et écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines, est formellement interdit et entraînera la reprise du local.

Le droit d'occupation conféré au PRENEUR est un droit qui lui est strictement personnel, en conséquence, 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 contrat sera résilié de plein droit conformément à l'article 13 ci-après.

De plus, sont interdites, sous peine de révocation immédiate du présent contrat, la mise en gérance, la sous-location, la mise à disposition même à titre gratuit de tout ou partie du local. L'apport en société est également interdit.

En cas de transfert d'activités dans un autre local de son choix, le PRENEUR s'oblige à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat. Si ledit transfert a lieu avant l'expiration du présent contrat et de ses éventuels renouvellements, le PRENEUR devra respecter les dispositions de l'article 13, ci-après.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'immeuble et au voisinage.

ARTICLE TROIS - DUREE - RENOUELEMENT :

La durée du présent contrat est fixée à une période de **CINQ (5) ANNEES** qui commencera à courir ******* 2022** pour se terminer le ******* 2027**.

Ledit contrat se renouvellera par la suite par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception ou acte d'huissier, moyennant un préavis de **SIX (6) mois**. A l'expiration de chacune des périodes quinquennales, l'Etat de Monaco se réserve le droit de réajuster le montant du loyer afférent au local, objet des présentes, sans réclamation, contestation de la part du PRENEUR.

En cas de non-renouvellement, le PRENEUR s'oblige à transférer son siège social et à quitter les lieux et à les remettre à la disposition de l'Etat, sans pouvoir solliciter d'indemnité ou la mise à disposition d'un autre local. De plus, aucune indemnité ou compensation pécuniaire n'est due même si le PRENEUR n'avait pu amortir ses investissements.

ARTICLE QUATRE - LOYER- CHARGES :

Le présent contrat est accordé au PRENEUR moyennant le paiement d'un loyer annuel – valeur 1^{er} janvier 2022 – TVA au taux actuel de 20% - **QUARANTE-SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE-CINQ EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (47.955,00 € TTC)**.

Le PRENEUR s'engage à acquitter en sus du loyer le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Par ailleurs, 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.

INDEXATION :

Le montant du loyer susvisé est indexé à la hausse seulement chaque 1er janvier, et pour la première fois à compter du 1^{er} janvier 2023, 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 variation 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, l'Etat 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 l'Etat, une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter sans laquelle le présent contrat n'aurait pas été consenti.

ARTICLE CINQ - 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 SIX - 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 l'Etat de Monaco.

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

ARTICLE SEPT - DEPOT DE GARANTIE :

A titre de garantie de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent contrat, le PRENEUR a remis à l'Administration des Domaines un dépôt de garantie, égal à TROIS (3) mois de loyer, d'un montant de ONZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (11.988,75 €).

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 à son terme en cas de non-renouvellement, il sera restitué au PRENEUR après paiement de toutes sommes, dont il pourra être débiteur envers l'Etat, après enlèvement de ses effets personnels et remise des clefs, exécution des réparations à sa charge.

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 (3) 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 (3) mois de loyer.

ARTICLE HUIT - CHARGES ET CONDITIONS :

1°) - Etat des lieux - Entretien - Réparation :

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance en ce compris les installations qui s'y trouvent, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remplacement, 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, la panne ou par des vices cachés.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître l'état des lieux loués et renonce expressément à tous recours à l'encontre de l'Etat et à toute demande de réduction de loyer et d'indemnité ou de mise à disposition d'un autre local.

Les parties au présent contrat 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 PRENEUR. 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 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 les locaux loués.

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

Il est ici précisé que l'installation de moquettes collées est strictement interdite.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre l'Etat 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 à l'Etat sans indemnité, lesdits aménagements et installations devant être en parfait état d'entretien ; à moins que l'Etat ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais exclusifs du PRENEUR.

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR s'engage à exécuter, aux lieu et place de l'Etat, 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 de bail, aux glaces, vitres, fenêtres, menuiseries et portes des locaux loués.

Le PRENEUR souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble et dans le local loué, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres que l'Etat 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 le local, objet des présentes.

De plus, le PRENEUR s'oblige à laisser libre accès au local loué à l'Etat ou son représentant, au gestionnaire de l'immeuble ainsi qu'à toute entreprise et personnel missionnés pour leur entretien, réparations, remplacement et plus généralement, toute intervention et notamment :

- l'entretien des extracteurs et colonnes VMC ;
- l'entretien des équipements de ventilation/ chauffage/ climatisation ;
- l'entretien et/ou la réparation des clapets coupe-feu et clapets de nettoyage de la colonne VMC, ainsi que les bouches d'extraction des VMC ;
- l'entretien des descentes de collecte d'eaux pluviales de l'immeuble ;
- l'entretien de toute installation technique nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble.

Il est interdit au PRENEUR d'entraver les organes de gestion de chauffage et climatisation équipant les lieux loués.

Chaque local est muni de détecteurs de fumée reliés à la Gestion Technique du Bâtiment.

En cas de déclenchement de l'alarme, le PRENEUR autorise le service sécurité incendie à pénétrer à toute heure du jour et de la nuit dans les lieux loués afin de réaliser la levée de doute.

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 la charge de l'Etat. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

2°) - Travaux - Embellissement :

Le PRENEUR effectuera, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans aucun recours contre l'Etat pour quelque cause que ce soit, les travaux afférents à l'aménagement des locaux loués, étant précisé que ces aménagements seront uniquement intérieurs, aucune modification ne devant être apportée aux façades.

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

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

Les plans et devis descriptifs desdits aménagements devront recevoir l'approbation préalable de l'Etat, pris en son Administration des Domaines et leur exécution devra être autorisée par les services compétents.

En exécution du premier alinéa du présent article, une clause de renonciation à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs devra figurer dans les polices d'assurances que le 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.

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable de l'Etat 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 de l'Etat.

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

3°) - Conditions générales :

a) 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 se conformera, à ses frais exclusifs, à toutes prescriptions des autorités compétentes pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes.
- c) 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. A ce titre, il devra faire son affaire personnelle, sans recours contre l'Etat, de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins et les tiers notamment pour les bruits, odeurs, chaleur, causés par lui ou des appareils lui appartenant.
- d) Le PRENEUR ne pourra en aucun cas stocker des marchandises, même à titre temporaire, dans le local objet des présentes sous peine de résiliation du présent contrat.
- e) Il ne pourra emmagasiner dans le local, des 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.
- f) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le propriétaire dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou aux gens de son Service. Il s'interdit notamment tous recours en cas d'insuffisance de fonctionnement des services collectifs assurés par l'immeuble comme en cas d'éventuels manques d'eau et d'électricité.
- g) Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre l'Etat dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou pour toute autre cause.
- h) Il se conformera rigoureusement, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives.
- i) Le PRENEUR accepte dès maintenant, de laisser visiter les lieux loués à l'Etat, à son représentant, au gestionnaire de l'immeuble ou à toute personne munie de l'autorisation de l'Administration des Domaines, chaque fois que cela sera rendu nécessaire.

j) 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.

k) Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que l'Etat 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.

l) Il devra, en outre, faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre l'Etat, 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. L'Etat 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.

m) 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'Etat pris en son Administration des Domaines.

n) A la fin du présent contrat comme en cas de résiliation ou de mise en œuvre de la clause résolutoire prévues aux articles 13 et 14, le PRENEUR qui n'aura pas vidé les lieux du mobilier, des objets entreposés et autres effets personnels, autorise expressément et irrévocablement l'Etat 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

dépôt de garantie, visé supra, lesdits frais, ainsi que ceux de toute mise en demeure de payer ou de débarrasser les lieux quelle que soit la forme. Si le montant des interventions de l'Etat de Monaco venait à être supérieur au dépôt de garantie susvisé, le PRENEUR s'engage à acquitter le surplus à l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, à première demande. Si le montant des interventions de l'Etat de Monaco venait à être supérieur au dépôt de garantie susvisé, le PRENEUR s'engage à acquitter le surplus à l'Etat de Monaco, pris en son Administration des Domaines, à première demande.

4°) Conditions particulières à l'immeuble « TOUR ODEON » :

Le PRENEUR devra respecter les dispositions du règlement de copropriété de la « TOUR ODEON » ainsi que les règles figurant aux termes des documents annexés aux présentes et qui seront visés par les parties.

ARTICLE NEUF - RESPONSABILITES ET RECOURS :

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

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, l'Etat 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, création 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 l'Etat 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 de bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit de l'Etat, soit des tiers, sans que l'Etat 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 l'Etat, de tous dégâts causés aux locaux par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

ARTICLE DIX - ASSURANCES :

1°) - Responsabilité Assurance :

a) 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 propriétaire ;
- la responsabilité civile qu'il peut encourir vis-à-vis des tiers du fait de son activité ;
- la responsabilité qu'il peut encourir en tant qu'occupant à l'égard des voisins et des tiers ;
- les risques d'incendie, explosion, dégâts provenant de l'électricité et des eaux, pouvant atteindre ses biens mobiliers, matériels et documents déposés, ainsi que les travaux d'agencement même réputés immeubles qu'il aura fait exécuter à ses frais.

Les polices sus-énoncées devront être souscrites auprès d'une Compagnie notoirement solvable et agréée en Principauté de Monaco. Le PRENEUR acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition de l'Administration des Domaines. 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 l'Etat de Monaco et ses assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre l'Etat de Monaco et ses assureurs.

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

ARTICLE ONZE - CESSION :

Le présent contrat est conclu « intuitu personae ».

Par conséquent, toute cession ou transmission, à titre gratuit ou onéreux, de tout ou partie du présent contrat, à quelque personne, société ou entité juridique que ce soit, est rigoureusement interdite.

Il est également rappelé que sont interdites, sous peine de révocation immédiate du présent contrat, la mise en gérance, la sous-location, la mise à disposition même à titre gratuit de tout ou partie des locaux.

Il est ici rappelé que les dispositions de la Loi numéro 490 du 24 novembre 1948, modifiée, concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal ne sont pas applicables et le PRENEUR s'interdit de les invoquer pour quelque cause ou motif que ce soit.

ARTICLE DOUZE – CONDITION SPECIALE (si l'attributaire est une personne morale) :

L'identité des *associés et gérant(s)/actionnaires et administrateurs* de la Société dénommée « ***** », mentionnée ci-après, constitue pour l'Etat de Monaco un élément essentiel au présent contrat de bail à usage de bureau :

- M*****, susnommé(e), qualifié(e) et domicilié(e), détenteur de ***** (***) ACTIONS OU PARTS SOCIALES, sur un total de ***** (***) actions ou parts sociales, chacune d'une valeur de *****,00 Euros, *fonction dans la société* ;
- M*****, susnommé(e), qualifié(e) et domicilié(e), détenteur de ***** (***) ACTIONS OU PARTS SOCIALES, sur un total de ***** (***) actions ou parts sociales, chacune d'une valeur de *****,00 Euros, *fonction dans la société* ;
- Et M*****, susnommé(e), qualifié(e) et domicilié(e), détenteur de ***** (***) ACTIONS OU PARTS SOCIALES, sur un total de ***** (***) actions ou parts sociales, chacune d'une valeur de *****,00 Euros, *fonction dans la société*.

Aussi, il est expressément convenu entre les parties que toute cession de parts et droits sociaux, même entre *actionnaires/associés*, à titre gratuit ou onéreux, ainsi que tout apport en société, fusion, scission, donation, absorption, augmentation ou réduction de capital, de même qu'en cas de modification dans la personne des dirigeants contrôlant la société, pendant la durée visée à l'article TROIS, et sans que cette liste soit limitative, seront assimilés à une cession du présent contrat et seront strictement interdits sous peine de révocation du présent contrat.

Aux fins de contrôle du respect de cette obligation, le PRENEUR s'engage expressément à communiquer à l'Administration des Domaines sur simple demande et à tout moment de sa part tout document dûment agréé attestant de la répartition du capital de la Société « ***** », et de l'identité de ses *administrateurs et actionnaires / gérant et associés*.

ARTICLE TREIZE – RESILIATION :

A l'issue du délai d'UN (1) an à compter de la prise d'effet du présent contrat, le PRENEUR peut, à tout moment, mettre fin audit contrat de bail sous réserve du respect d'un délai de préavis de SIX (6) mois, qui sera notifié à l'Administration des Domaines, par lettre recommandée avec avis de réception ou acte d'huissier.

La résiliation n'ouvre droit à paiement d'aucune indemnité à quelque titre que ce soit au profit du PRENEUR ou mise à disposition d'un autre local.

ARTICLE QUATORZE – CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, charges, taxes, prestations et fournitures individuelles à son échéance, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail à usage de bureau, et UN (1) mois après une sommation par simple lettre recommandée avec avis de réception d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer resté sans effet, et qui, de convention expresse, constituera une mise en demeure suffisante, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, s'il plaît au BAILLEUR, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, son expulsion aura lieu, sans délai, sur simple Ordonnance de Référé et nonobstant toutes offres, mêmes réelles ou exécutions ultérieures.

Ladite Ordonnance de Référé sera exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et ce sans préjudice des droits de l'Etat au titre des loyers, charges dues, dommages, intérêts et frais.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement, et que la clause résolutoire pourra être acquise à l'Etat de Monaco, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

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

ARTICLE QUINZE - CARACTERE DETERMINANT ET TOLERANCES :

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

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

- DECLARATIONS -

Les parties déclarent avoir donné un consentement libre et éclairé à la signature du présent contrat 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 contrat.

- FRAIS -

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

- DOMICILE -

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

- *identité de l'attributaire* dans le local objet des présentes,
- Et, l'Etat de Monaco 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,
En TRIPLE exemplaire,
Sur DIX-NEUF (19) pages,

Et, lecture faite, M*****, *ès-qualités*, a 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 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

Concerne : TOUR ODEON

OCCUPANTS DE BUREAUX

I. Tous les ans

Evaluation des risques (Article GH45 et MS 39 et Article GH 47)

Mise en œuvre d'une procédure d'évaluation des risques destinée à recenser les risques incendie et professionnels, à tous les niveaux et les postes existants, de façon à mettre en place les mesures correctives adaptées. Mise à jour annuelle (et à chaque changement de poste ou autre).

II. Tous les 3 ans

Contrôle des installations électriques (Livre 2 annexe CV 3)

Il est demandé à chaque occupant de faire vérifier par un organisme de contrôle agréé, la conformité des installations électriques de ses parties privatives.

III. Tous les 5 ans

Contrôle de la charge calorifique (Article GH45 paragraphe 4)

Les occupants sont tenus de faire établir, par une personne ou un organisme agréé en Principauté à cet effet, un rapport de vérification de conformité de la charge calorifique. Ce rapport est établi dans l'année qui suit l'installation dans les lieux et réactualisé lors de chaque modification importante de l'aménagement puis, périodiquement, tous les cinq ans.

Annexe au bail à usage de bureau

Conditions particulières immeuble « TOUR ODEON »

LE PRENEUR devra respecter les dispositions du règlement de copropriété de la TOUR ODEON ainsi que les règles suivantes :

A – Sécurité et salubrité

LE PRENEUR ne pourra être placé ou entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité, ni celle des murs, et de ne pas détériorer ni lézarder les plafonds ;

Il est interdit de faire circuler dans les sous-sols des véhicules dont le poids excéderait la limite de charge des rampes ou des dalles.

Aucun objet ne devra être déposé sur les appuis de fenêtres ou de garde-corps des balcons et terrasses.

Les robinets, appareils à effet d'eau, et leur raccordement existant dans le local objet des présentes devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délais afin d'éviter toute déperdition et autre inconvénient.

En cas de remplacement, obligation est faite au PRENEUR d'équiper le local objet des présentes d'une robinetterie répondant aux classements suivants :

- Robinetterie de lavabo : E2C1A243.
- Robinetterie de douche : E1C1A343.
- Robinetterie d'évier : E3C1A243.

Les caractéristiques acoustiques des robinetteries devront être conformes à celles indiquées par les normes NFS31-014 ; NFS31-015 et NFS31-016. Elles doivent être conformes aux normes françaises et être estampillées NF.

LE PRENEUR devra prendre toutes les mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération de tous animaux et insectes nuisibles. Il devra en outre se conformer à toutes les directives qui lui seraient destinées à cet égard.

B – Harmonie de l'immeuble

Les parties privatives dont la modification affecterait l'aspect extérieur de l'immeuble, de même que les revêtements des balcons et terrasses, ne pourront être autorisés.

Le tapis brosse à poser éventuellement au-devant de la porte d'entrée du local devra être un modèle agréé par le syndic.

C – Enseignes et plaques

LE PRENEUR ne pourra apposer à l'extérieur du local mis à sa disposition d'autres indications que celles de sa dénomination commerciale, aux endroits prévus à cet effet.

Toute enseigne, publicité ou décoration extérieures, type guirlande lumineuse, sont rigoureusement interdites.

Il est rigoureusement interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, d'y apposer une quelconque inscription aux fenêtres ou terrasses, sur les portes, les murs extérieurs, les boîtes aux lettres, dans les escaliers ou passages communs.

D – Antennes

Il ne pourra être installée aucune antenne ou parabole extérieure de quelque nature que ce soit.

Il ne pourra être apportée aucune modification aux installations réalisées et concernant la distribution par le réseau câblé permettant la réception, dans le local, des émissions de télévision et radio.

E – Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses et jardinières

LE PRENEUR pourra utiliser librement en tant que parties privatives les balcons, terrasses et jardinières sous réserve :

- De les maintenir en parfait état d'entretien ;
- De ne pas effectuer des plantations d'espèces dont les racines seraient de nature à nuire à l'étanchéité ou à la bonne tenue des ouvrages ;
- Les terrasses et balcons des locaux comportant des caniveaux à grilles, des platines d'évacuations, devront parfaitement être entretenus et nettoyés.

- De ne pas leur faire supporter une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la construction ou par d'autres techniciens, en particulier par un apport de terre excessif ;
- De souffrir de leur accès pour vérification, travaux d'entretien, etc... ;
- Aucun élément de mobilier ne devra dépasser la hauteur des garde-corps.

Aucun équipement et/ou décoration ne devra être apposé au-delà de la main courante des garde-corps.

Les jardinières des terrasses et balcons devront toujours être maintenues en parfait état d'entretien. LE PRENEUR sera responsable des dégradations apportées à l'immeuble notamment aux façades, étanchéité, caniveaux, conduites d'évacuation des eaux, etc..., par les plantations (racines, feuilles, déchets, ou autre)... ainsi que leur non entretien, etc...

Il ne pourra être fixé de pots de fleurs, vases ou autres sur les garde-corps, ni à l'extérieur de ceux-ci, ni à l'intérieur ni sur les parois murales des balcons et terrasses. Seules sont tolérées les jardinières posées à terre sous la réserve expresse que les plantations ne nuisent, en aucun cas, à la propreté, au standing et au bon aspect de l'immeuble ou ne présentent un danger pour les tiers.

Le lavage à grande eau des balcons et terrasses est rigoureusement interdit. Le lavage est cependant toléré, à la condition expresse que LE PRENEUR prenne les précautions nécessaires afin que l'eau ne déborde pas et ne ruisselle pas sur les terrasses des étages inférieurs et sur la façade de l'immeuble, etc...

L'aspect extérieur des balcons et terrasses ne peut, en aucun cas, déparer l'aspect extérieur de l'immeuble et l'harmonie des façades. Sont donc exclus le maintien ou l'installation de meubles autres que ceux destinés à l'usage habituel de ces balcons et terrasses (chaises et tables conçues pour l'extérieur,...). L'installation de tout appareil électroménager, tel que notamment appareil de climatisation et paraboles ou antennes, est strictement interdit sur les balcons et terrasses.

L'installation de toiles de tente, stores extérieurs, voile de tous type et de toute nature, quelle que soit sa conception, y compris les parasols, est rigoureusement interdite.

La fermeture des loggias, terrasses et balcons, est interdit quel que soit le système (vitrages fixes ou coulissant, caillebotis, claustras....).

L'équipement d'éclairage des terrasses et balcons est uniforme pour l'ensemble, il ne pourra y être apporté de modifications.

L'adjonction de tout éclairage fixe en plafond ou en partie murale desdites terrasses et balcons est rigoureusement interdite afin de ne pas nuire à l'esthétique de l'immeuble.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble, ni eau ni détritiques ou immondices quelconques. De même, il sera interdit de battre ou de secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

F - Appareils électriques

Tous les appareils électriques devront être obligatoirement antiparasités, y compris ceux à usage ménager.

USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES OU PRIVATIVES

LE PRENEUR sera responsable, à l'égard de tout autre occupant de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences, de toutes dégradations qu'il provoquerait aux parties communes ainsi que des infractions aux dispositions ci-après arrêtées dont lui-même, ses préposés, fournisseurs et clients seraient directement ou indirectement les auteurs.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Il est notamment précisé, sans que cette liste soit limitative, les prescriptions suivantes :

1°) L'aspect des choses et parties communes devra être respecté et il est formellement interdit au PRENEUR d'y apporter un changement quelconque sans en avoir, au préalable obtenu l'agrément express et par écrit de l'Etat, pris en son Administration des Domaines.

2°) D'une manière générale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf exception décidée par l'Etat, pris en son Administration des Domaines.

LE PRENEUR ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers, et d'une manière générale dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet.

3°) Le PRENEUR ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, d'électricité sans accord préalable de l'Etat, pris en son Administration des Domaines.

4°) LE PRENEUR devra éviter, de jour comme de nuit, tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble.

5°) Les portes d'entrées du local, les fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes, appuis des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une manière générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision prise par l'Etat, pris en son Administration des Domaines.

6°) LE PRENEUR devra souffrir, sans indemnité ni demande de réduction de loyer ou compensation quelconque, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter les réparations.

De même, il devra subir sans indemnité ni demande de réduction de loyer ou compensation quelconque que l'Etat apporte toutes les modifications qu'il jugera nécessaires tant à l'aspect intérieur qu'à l'aspect extérieur de l'immeuble.

7°) Ce qui précède s'applique spécialement aux conduites et canalisations communes traversant le local, objet des présentes.

8°) L'Etat ne pourra être tenu pour responsable d'interruption, même prolongée et pour quelque cause que ce soit :

- du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres à l'immeuble, qu'il se réserve le droit d'interrompre pour assurer la maintenance,
- de la fourniture de toutes sources d'énergie ou fluides,
- plus généralement de tous les services et fournitures concernant les lieux loués et les parties communes.

LE PRENEUR s'engage à ne faire aucune réclamation ni demande d'indemnité, de réduction de loyer ou compensation quelconque et à n'exercer aucun recours contre l'Etat pour ces motifs.

9°) LE PRENEUR devra supporter, sans indemnité ni demande de réduction de loyer ou compensation quelconque, tous échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le crépissage des façades.

10°) Toute personne faisant usage des ascenseurs et monte-charge devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de ces appareils. Leur usage est interdit aux enfants non accompagnés.

11°) LE PRENEUR ne pourra rendre l'Etat de MONACO responsable des faits du gardien ou employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par l'Etat, pris en son Administration des Domaines, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial.

Il est spécifié que le concierge ou gardien n'a pas pouvoir d'accepter un congé ou de signer soit un acte d'occupation, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager l'Etat.