

ANNEXE 5

CONTRAT DE SOUS-OCCUPATION NON CONSTITUTIF DE DROITS REELS PORTANT SOUS-OCCUPATION D'UN EMPLACEMENT EN GARE DE MONACO MONTE CARLO

ENTRE

HUBS&CONNEXIONS PM

ET

La société [...]

SOMMAIRE

TITRE I - COMPARUTION	6
TITRE II - EXPOSE PREALABLE.....	7
TITRE III - CONDITIONS GENERALES	8
ARTICLE 1 : OBJET.....	8
Article 1.1 : Etendue des droits du Sous-Occupant	8
Article 1.2 : Caractère non exclusif de l'occupation.....	9
Article 1.3 : Fréquentation de la gare	9
ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET /DUREE	10
ARTICLE 3 : INTUITU PERSONAE.....	10
ARTICLE 4 : OBSERVATION DES LOIS ET REGLEMENTS.....	11
Article 4.1 : Dispositions générales.....	11
Article 4.2 : Dispositions particulières propres aux activités de restauration.....	11
ARTICLE 5 : OBSERVATION DU REGLEMENT INTERIEUR.....	12
ARTICLE 6 : ACTIVITE AUTORISEE - ENSEIGNE	13
Article 6.1 : Activité autorisée.....	13
Article 6.2 : Enseigne	14
ARTICLE 7 : DESIGNATION ET ETAT DES LIEUX.....	14
ARTICLE 8 : TRAVAUX.....	16
Article 8.1 : Travaux à la charge du Sous-Occupant	16
<i>Article 8.1.1 : Dispositions applicables avant le commencement des travaux</i>	<i>17</i>
<i>Article 8.1.2 : Dispositions applicables pendant les travaux.....</i>	<i>18</i>
<i>Article 8.1.3 : Dispositions applicables après les travaux.....</i>	<i>19</i>
<i>Article 8.1.4 : Sanctions.....</i>	<i>19</i>
<i>Article 8.1.5 : Dispositions applicables aux travaux effectués ultérieurement.....</i>	<i>20</i>
Article 8.2 : Travaux du Gestionnaire de Gare ou autorisés par lui	20
Article 8.3 : Travaux prescrits par l'administration.....	20
ARTICLE 9 : ACCES ET SECURITE DES PERSONNES SUR LE DOMAINE PUBLIC.....	21
ARTICLE 10 : ENTRETIEN ET REPARATIONS	21
ARTICLE 11 : SECURITE INCENDIE.....	22

ARTICLE 12 : REDEVANCE D'OCCUPATION	24
Article 12.1 : Fixation et mode de calcul de la Redevance d'occupation	24
<i>Article 12.1.1 : La Redevance annuelle de base.....</i>	<i>24</i>
<i>Article 12.1.2 : La Redevance variable additionnelle annuelle.....</i>	<i>25</i>
Article 12.2 : Taxe sur la Valeur Ajoutée.....	25
Article 12.3 : Actualisation de la Redevance	25
Article 12.4 : Indexation	25
Article 12.5 : Définition et contrôle du chiffre d'affaires	26
<i>Article 12.5.1 : Définition du chiffre d'affaires.....</i>	<i>26</i>
<i>Article 12.5.2 : Contrôle du chiffre d'affaires</i>	<i>27</i>
Article 12.6 : Modalités de paiement de la redevance	29
Article 12.7 : Prélèvements sur compte bancaire	30
Article 12.8 : Retard de paiement.....	31
ARTICLE 13 : DEPOT DE GARANTIE	31
ARTICLE 14 : CHARGES	32
Article 14.1 : Charges liées à l'utilisation des parties communes.....	32
Article 14.2 : Charges afférentes à(aux) l'Emplacement(s) mis à disposition.....	33
ARTICLE 15 : IMPOTS ET TAXES	33
ARTICLE 16 : PENALITES - INDEMNITES	34
ARTICLE 17 : MODALITES D'EXPLOITATION	35
Article 17.1 : Jours et Horaires	35
Article 17.2 : Publicité.....	35
Article 17.3 : Sonorisation et éclairage	36
Article 17.4 : Garnissement des Emplacements mis à disposition.....	36
Article 17.5 : Soldes, liquidations et vente aux enchères	37
ARTICLE 18 : MESURES CONSERVATOIRES - VISITE DES LIEUX.....	37
ARTICLE 19 : QUALITE DE SERVICE – RENOVATION DES CONCEPTS –	
INFORMATIONS VOYAGEURS	38
Article 19.1 : Qualité de service.....	38
Article 19.2 : Rénovation des concepts.....	38
Article 19.3 : Information Voyageurs.....	38
ARTICLE 20 : RESPONSABILITES	39
Article 20.1 : Principes	39

Article 20.2 : Troubles de jouissance.....	41
Article 20.3 : Litiges avec des tiers et recours	41
ARTICLE 21 : ASSURANCES.....	42
Article 21.1 : Assurance	42
<i>Article 21.1.1 : Assurance de “ responsabilité civile ”</i>	43
<i>Article 21.1.2 : Assurance de “ chose ”</i>	43
Article 21.2 : Assurance des risques de voisinage.....	43
Article 21.3 : Communication des attestations d'assurances.....	44
Article 21.4 : Déclaration de sinistre	45
Article 21.5 : Règlement de sinistre	45
<i>Article 21.5.1 : En cas de sinistre partiel</i>	45
<i>Article 21.5.2 : En cas de sinistre total</i>	46
ARTICLE 22 : EXPIRATION OU RESILIATION DE PLEIN DROIT DU CONTRAT DE SOUS-OCCUPATION.....	46
Article 22.1 : Absence d'indemnité.....	46
Article 22.2 : Résiliation de plein droit pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général	46
Article 22.3 : Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations	47
Article 22.4 : Résiliation en cas de sinistre total	48
Article 22.5 : Autres cas de résiliation de plein droit.....	49
Article 22.6 : Conséquences financières de la résiliation du Contrat de Sous-Occupation	49
ARTICLE 23 : SORT DES OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A CARACTERE IMMOBILIER REALISES PAR LE SOUS-OCCUPANT	49
ARTICLE 24 : LIBÉRATION DES LIEUX.....	50
ARTICLE 25 : CESSION DES MOBILIERS, MATERIELS ET STOCKS DE MARCHANDISES APPARTENANT AU SOUS-OCCUPANT	51
ARTICLE 26 : COMMUNICATION ET IMAGE – FONDS MARKETING	51
Article 26.1 : Communication et image	51
Article 26.2 : Fonds marketing	51
ARTICLE 27 : INDIVISIBILITE DU CONTRAT - MODIFICATION DU CONTRAT	53
ARTICLE 28 : GESTION DU CONTRAT.....	53
ARTICLE 29 : LITIGES	53
Article 29.1 : Loi applicable.....	54

Article 29.2 : Election de juridiction	54
Article 29.3 : Election de domicile.....	54
ARTICLE 30 : FRAIS.....	54
TITRE IV - CONDITIONS PARTICULIERES.....	55
ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION.....	55
ARTICLE 2 : ACTIVITE AUTORISEE DU SOUS-OCCUPANT - ENSEIGNE.....	55
Article 2.1 : Activité Autorisée.....	55
Article 2.2 : Enseigne	55
ARTICLE 3 : DUREE ET DATE D'EFFET DU CONTRAT DE SOUS-OCCUPATION.....	56
ARTICLE 4 : TRAVAUX A LA CHARGE DU SOUS-OCCUPANT - PROJET D'AMENAGEMENT	56
ARTICLE 5 : QUALITE DE SERVICE	57
ARTICLE 6 : REDEVANCE D'OCCUPATION.....	57
Article 6.1 : Principes gouvernant la redevance.....	57
Article 6.2 : Actualisation et Indexation	58
Article 6.3 : Date de première facturation de la redevance.....	58
ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE	58
ARTICLE 8 : CHARGES LIEES A L'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES.....	58
ARTICLE 9 : FONDS MARKETING.....	58
ARTICLE 10 : ASSURANCES.....	59
ARTICLE 11 : FRAIS DE DOSSIER	59
ARTICLE 12 : FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE	59

TITRE I - COMPARUTION

ENTRE

La société HUBS&CONNEXIONS PM, société par actions simplifiée au capital social dont le siège social est sis 9 Rue Jean Philippe Rameau 93212 La Plaine Saint-Denis CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 815 148 515 RCS, représentée à l'effet des présentes par [...] dûment habilitée à cet effet

Représentée à l'effet des présentes par la société Retail & Connexions (anciennement dénommée A2C), Société Anonyme au capital de 760 000 Euros, dont le siège social est situé à Paris (75013), 16 Avenue d'Ivry, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 341 826 782, elle-même représentée par Monsieur Antoine NOUGAREDE, en qualité de Directeur Général, dûment habilitée à cet effet,

Ci-après dénommée « le Gestionnaire de Gare »,

d'une part,

ET

Société [...], au capital de [...] euros, dont le siège social se situe au [...],

- immatriculée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de l'Etat de Monaco sous le numéro [...], représentée à l'effet des présentes, par M[...], domicilié et demeurant à Monaco, de nationalité [...] né à [...], le [.....]
- immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [...] sous le numéro [...], représentée à l'effet des présentes, par [...], agissant en qualité de [...],

Ci-après dénommée « le Sous-Occupant »,

d'autre part.

Le Gestionnaire de Gare et le Sous-Occupant pouvant être, également, dénommés ci-après ensemble les « Parties ».

TITRE II - EXPOSE PREALABLE

L'Emplacement nécessaire à l'exploitation de l'activité autorisée, mis à la disposition du Sous-Occupant, fait partie du domaine public concédé au Gestionnaire de Gare par l'Etat de Monaco au titre de la convention de concession relative à la Gare de Monaco-Monte Carlo conclue entre l'Etat de Monaco et le Gestionnaire de Gare.

Cette concession a été consentie pour une durée de dix (10) ans à compter de son entrée en vigueur, sous réserve d'une éventuelle prolongation pour une durée maximum de cinq (5) années supplémentaires.

En conséquence, le Présent Contrat de Sous-Occupation est consenti par le Gestionnaire de Gare au Sous-Occupant conformément aux dispositions de la convention de concession.

La convention de concession prévoit que la durée des conventions d'Occupation Commerciale ne peut excéder la durée de la convention de concession au moment de leur conclusion, sauf autorisation expresse et préalable de l'Etat de Monaco, et que les conventions d'Occupation Commerciale doivent comporter une stipulation par laquelle l'Etat de Monaco, ou tout autre tiers désigné par ses soins, dispose de la faculté de se substituer de plein droit au Gestionnaire de Gare.

TITRE III - CONDITIONS GENERALES

Les présentes Conditions Générales, complétées des Conditions Particulières, définissent les conditions de sous-occupation de(s) l'Emplacement(s) mis à la disposition du Sous-Occupant par le Gestionnaire de Gare.

ARTICLE 1 : OBJET

Article 1.1 : Etendue des droits du Sous-Occupant

L'Emplacement nécessaire à l'exploitation de l'activité autorisée, mis à la disposition du Sous-Occupant, fait partie du domaine public concédé au Gestionnaire de Gare par l'Etat de Monaco au titre de la convention de concession relative à la Gare de Monaco-Monte Carlo conclue entre l'Etat de Monaco et le Gestionnaire de Gare.

En conséquence, l'autorisation d'occupation accordée par le Gestionnaire de Gare est consentie conformément aux dispositions de la convention de concession et il est expressément convenu :

- Que conformément à l'article 11.2.5.3 de la convention de concession, le Gestionnaire de Gare peut accorder des autorisations d'occupation à titre précaire et révocable, et collecter pour son compte les recettes issues de la gestion domaniale.
- le choix par le Gestionnaire de Gare des Sous-Occupants est notifié à l'Etat de Monaco et soumis à son accord préalable.

Les contrats passés entre le Gestionnaire de Gare et ses Sous-Occupants devront se conformer aux lois et règlements en vigueur dans l'Etat de Monaco.

En conséquence de quoi, l'autorisation d'occupation accordée par le Gestionnaire de Gare est également consentie conformément aux dispositions de la Constitution Monégasque et il est expressément convenu :

- Que conformément à l'article 33 de la Constitution Monégasque, l'Emplacement occupé est inaliénable et imprescriptible.
- Qu'étant donné le caractère de domanialité publique des lieux, les règles du droit commun en matière de location de locaux et notamment la loi n°490 du 24 novembre 1948, modifiée par la loi du 15 juillet 2004, sur les loyers commerciaux sont inapplicables en l'espèce, l'Activité Autorisée ne pouvant en aucun cas être assimilée à un fonds de commerce et n'ouvre à aucun des droits attachés à la propriété commerciale.

- Que le Sous-Occupant du domaine public de l'Etat de Monaco n'aura aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réaliserait sur l'Emplacement mis à disposition.
- Que le Présent Contrat a été accordé par le Gestionnaire de Gare au Sous-Occupant, qui le reconnaît, en considération de l'appartenance de l'Emplacement mis à disposition, au domaine public de l'Etat de Monaco et du régime juridique attaché à celui-ci. En conséquence, le droit d'occupation dont bénéficie le Sous-Occupant est précaire et révocable, ainsi le Gestionnaire de Gare pourra résilier le présent Contrat si le régime juridique attaché à l'Emplacement subissait des modifications substantielles, soit en raison d'une évolution législative ou réglementaire, soit en raison d'une évolution jurisprudentielle qui aurait pour conséquence de rendre l'une ou plusieurs clauses du présent Contrat inapplicables ou dans l'hypothèse où le contrat liant le Gestionnaire de Gare à l'Etat de Monaco lui conférant des droits sur l'Emplacement était résilié pour une quelconque raison.

A l'échéance normale de la convention de concession, le cas échéant prolongée et en cas d'achèvement anticipé, quelle qu'en soit la cause, l'Etat de Monaco a la faculté de se substituer dans le présent Contrat au Gestionnaire de Gare, ce que le Sous-Occupant accepte expressément.

Article 1.2 : Caractère non exclusif de l'occupation

Le Sous-Occupant ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le Gestionnaire de Gare se réservant en conséquence, la faculté de mettre à disposition d'autres surfaces dépendant de la gare, visée dans les Conditions Particulières, pour toutes activités même similaires, à sa convenance et sans que le Sous-Occupant ne puisse soulever la moindre contestation ou réclamation de ce chef.

Article 1.3 : Fréquentation de la gare

Le Sous-Occupant déclare avoir apprécié sous sa seule responsabilité la commercialité de la gare, la fréquentation de la gare et les flux de circulation dans celle-ci.

Le Sous-Occupant accepte toute évolution de la fréquentation et des flux de circulation de la gare, ainsi que tout aléa économique pouvant résulter d'une évolution de la concurrence, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces de la gare sans pouvoir rechercher la responsabilité du Gestionnaire de Gare à cet égard, et sans pouvoir prétendre à une indemnité ou diminution de redevances.

ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET /DUREE

Le Contrat de Sous-Occupation prend effet à la date de mise à disposition de(s) l'Emplacement(s).

La durée de l'occupation est indiquée dans les Conditions Particulières.

Au terme de cette durée, le Contrat de Sous-Occupation prend fin automatiquement et de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, le Sous-Occupant devant restituer sans délai l'(les) Emplacement(s) mis à disposition, sans pouvoir solliciter la mise à disposition d'un autre emplacement.

En aucun cas, le Sous-Occupant ne peut prétendre à la prorogation tacite du Contrat de Sous-Occupation et ne peut de manière anticipée mettre fin au Présent Contrat de Sous-Occupation.

ARTICLE 3 : INTUITU PERSONAE

Le Contrat de Sous-Occupation est accordé personnellement au Sous-Occupant : il ne peut être cédé, sous-concédé, transféré même partiellement, à un tiers, sauf accord exprès du Gestionnaire de Gare pour les cas et dans les conditions précisées ci-après.

Il n'est donc pas possible pour le Sous-Occupant d'accorder un droit quelconque à un tiers sur l'(les)Emplacement(s) mis à disposition, de céder partiellement ou totalement, à titre gratuit ou onéreux les droits qu'il tient aux termes du Contrat de Sous-Occupation et donc de sous-concéder l'(les) Emplacement(s) ou conclure une autorisation emportant occupation des locaux ; les contrats d'hébergement ou de mise en location gérance ou tout accord ayant le même objet ou le même effet sont proscrits.

Le Sous-Occupant doit obligatoirement notifier au Gestionnaire de Gare par lettre recommandée avec avis de réception, tout projet de transfert à un tiers, ainsi que tout projet de fusions, absorptions, modifications pouvant affecter sa personne morale, le changement de dénomination sociale, son objet ou la forme de la société, le siège social, la personne de ses représentants (changement de gérant, de président...), ainsi que le montant ou la composition de la majorité de son capital social, et ce, dans le délai d'un mois précédent la réalisation de la modification concernée, afin d'obtenir son agrément préalable, pour la poursuite du contrat.

Le silence gardé par le Gestionnaire de Gare pendant un (1) mois à compter de la notification susvisée vaut refus.

Il est précisé que le Gestionnaire de Gare peut refuser la demande d'agrément, sans avoir à en justifier les raisons et sans que le Sous-Occupant ne puisse soulever la moindre contestation à ce titre, le Sous-Occupant restant tenu aux dispositions du présent Contrat.

L'absence d'information du Sous-Occupant à l'égard du Gestionnaire de Gare dans les conditions décrites ci-dessus ou la mise en œuvre de l'une des situations susvisées malgré le refus d'agrément du Gestionnaire de Gare constitue une violation du Contrat de Sous-Occupation et autorise ce dernier à résilier ledit Contrat sur simple notification et sans aucune formalité et moyennant une indemnité à verser par ledit Sous-Occupant dont le montant est indiqué à l'article 16 « Pénalités – Indemnités » ci-dessous.

Il est enfin précisé que le Sous-Occupant peut domicilier son siège social dans les lieux occupés sous réserve de transférer ledit siège hors du domaine public concédé au Gestionnaire de Gare par l'Etat de Monaco à la première requête du Gestionnaire de Gare et au plus tard pour la date à laquelle il sera mis fin au Contrat de Sous-Occupation pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 4 : OBSERVATION DES LOIS ET REGLEMENTS

Article 4.1 : Dispositions générales

Le Sous-Occupant est tenu de se conformer et fait en sorte que son personnel et toutes personnes avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients...) qui accèdent aux lieux mis à disposition se conforment aux lois, règlements en vigueur en l'Etat de Monaco de façon à ce que le Gestionnaire de Gare ne soit jamais inquiété ni recherché.

Il doit également se conformer aux lois et règlements ayant trait aux mesures à respecter dans les établissements ouverts au public et notamment aux prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité du personnel.

Il est précisé que la réglementation définie comme applicable à cet établissement recevant du public est celle en vigueur dans l'Etat de Monaco.

Le Sous-Occupant s'oblige, à ses frais, risques et périls, à remplir toutes formalités administratives ou de police et à exécuter toutes modifications éventuelles imposées par la législation ou la réglementation pour l'exploitation de l'Activité autorisée aux termes des Conditions Particulières, le Gestionnaire de Gare étant dégagé de toute obligation éventuelle de garantie.

Le Sous-Occupant fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de l'Activité autorisée, qu'il s'engage à fournir au Gestionnaire de Gare à première demande de celui-ci, ainsi que du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents à ladite activité.

Article 4.2 : Dispositions particulières propres aux activités de restauration

En sus des dispositions visées ci-dessus, et plus particulièrement en ce qui concerne l'exploitation des activités de restauration ou la distribution de produits alimentaires, le Sous-

Occupant veillera constamment, sous sa seule responsabilité, à l'application des lois et règlements ou tous autres textes relatifs aux conditions d'hygiène à respecter dans les établissements de restauration où sont stockées, préparées, servies et distribuées des denrées alimentaires.

ARTICLE 5 : OBSERVATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Le Sous-Occupant est tenu de respecter les obligations du Règlement Intérieur de la gare, qui définit les conditions d'organisation et de fonctionnement de la gare, et qui est annexé au Présent Contrat.

De même, et compte tenu de la nature et de l'objet de ce Règlement Intérieur, toute modification de celui-ci sera opposable automatiquement au Sous-Occupant dans les quinze (15) jours suivant sa notification par le Gestionnaire de Gare par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si un règlement spécifique de la gare concernée est mis en place après la signature du présent contrat, le Sous-Occupant sera tenu de respecter les dispositions de ce règlement. Le Gestionnaire de Gare fera parvenir ce règlement au Sous-Occupant par lettre recommandée avec avis de réception.

Sans préjudice des dispositions énoncées à l'article 22.3 « *Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations* », les manquements aux dispositions suivantes du Règlement Intérieur, constatés par le Gestionnaire de Gare donneront lieu à l'application d'une pénalité fixée à l'article 16 « *Pénalités Indemnités* » qui sera facturée de plein droit au Sous-Occupant, après l'envoi d'une mise en demeure préalable restée sans effet, et ce, pour chaque manquement constaté aux :

- dispositions interdisant l'empiètement du Sous-Occupant sur les espaces publics de la gare ;
- dispositions relatives aux horaires d'ouverture au public des locaux destinés à être ouverts au public ;
- dispositions relatives aux horaires et itinéraires de livraison ;
- dispositions relatives au nettoyage et aux déchets ;
- dispositions relatives aux manifestations exceptionnelles ;
- dispositions relatives à la sonorisation et à l'éclairage.

Le Sous-Occupant doit veiller à ce que son personnel et toute personne se rendant dans l(es) Emplacement(s) à sa demande, aient connaissance et observent strictement l'itinéraire autorisé et les consignes particulières de sécurité, ainsi que la réglementation en vigueur concernant la circulation et le stationnement dans les emprises du Gestionnaire de Gare.

ARTICLE 6 : ACTIVITE AUTORISEE - ENSEIGNE

Article 6.1 : Activité autorisée

Le Sous-Occupant devra exercer dans l'(les) Emplacement(s) mis à sa disposition l'activité limitativement énumérée dans les Conditions Particulières à l'exclusion de tout autre usage, même temporaire.

Le Sous-Occupant s'engage à n'effectuer, dans l'(es) Emplacement(s), sauf autorisation préalable et écrite du Gestionnaire de Gare, aucune opération commerciale qui n'entrerait pas dans le cadre de l'exploitation de l'Activité autorisée.

Toute adjonction ou suppression d'éléments d'activités autres que ceux autorisés dans les Conditions Particulières devra être expressément et préalablement autorisée par le Gestionnaire de Gare.

Outre l'application des pénalités prévues à l'article 16 du Présent Contrat, le défaut d'obtention de l'autorisation au-delà d'un délai de quinze jours entraînera la résiliation du Contrat de Sous-Occupation comme indiqué à l'article 22.5 « *Autres cas de résiliation de plein droit* » ci-dessous.

L'Activité autorisée ne devra porter atteinte ni aux bonnes mœurs ni à l'ordre public.

Il est interdit au Sous-Occupant d'implanter et/ou d'exploiter des appareils de distribution automatiques de denrées alimentaires, boissons ou de consommables divers dans l'(les) Emplacement(s) mis à sa disposition comme dans le périmètre de la gare ou de ses annexes à l'exception d'appareils de distribution automatique de denrées alimentaires, boissons ou de consommables divers installés dans les surfaces non accessibles au public et à destination exclusive du personnel du Sous-Occupant.

Le Sous-Occupant doit exercer de manière permanente dans l'(les) Emplacement(s) mis à sa disposition la totalité de l'Activité autorisée énumérée dans les Conditions Particulières.

En outre, il est précisé que l'exercice par le Sous-Occupant de l'Activité autorisée, n'implique de la part du Gestionnaire de Gare aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à quelque titre que ce soit ; le Gestionnaire de Gare ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations ou retrait, annulation ou suppression ultérieurs de celles-ci.

En conséquence, le Sous-Occupant fait son affaire personnelle de l'obtention, de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de l'Activité autorisée et du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents à ladite activité.

Le Sous-Occupant devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres sous-occupants de la gare ; le Sous-Occupant fait son affaire personnelle de tous griefs qui seraient faits à son sujet au Gestionnaire de Gare de manière que cette dernière ne soit jamais inquiétée et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Sous-Occupant ne peut en aucun cas formuler une quelconque réclamation vis-à-vis du Gestionnaire de Gare qui ne souscrit aucune garantie à cet égard quant à la nature des commerces exploités dans le voisinage immédiat de (des) l'Emplacement(s), objet(s) du Contrat de Sous-Occupation.

Article 6.2 : Enseigne

Le Sous-Occupant s'engage à exploiter sur l'(les) Emplacement(s) la totalité de l'Activité Autorisée sous l'enseigne visée dans les Conditions Particulières, qu'il est autorisé à maintenir pendant toute la durée du présent contrat ; l'ensemble constituant un tout indivisible.

Il ne pourra modifier cette enseigne qu'avec l'autorisation préalable et écrite du Gestionnaire de Gare, celui-ci conservant toute liberté d'accepter ou de refuser le changement d'enseigne sollicité par le Sous-Occupant.

En cas de refus, le Sous-Occupant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Le Sous-Occupant est, en outre, tenu de faire les déclarations fiscales nécessaires et de payer les droits et taxes auxquels cette enseigne peut donner lieu.

Le Sous-Occupant devra obtenir pour toutes enseignes quelles que soient leur formes et emplacement, l'autorisation du Gestionnaire de Gare afin de vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'architecture générale de la gare, et respecte les prescriptions impératives du Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales annexé au présent contrat, outre les autorisations administratives nécessaires.

Le Sous-Occupant s'engage à maintenir cette enseigne en bon état pendant toute la durée du présent contrat et à effectuer les réparations nécessaires à tout moment.

Toute autre inscription doit faire l'objet d'une autorisation écrite préalable du Gestionnaire de Gare qui se réserve le droit de subordonner son accord au paiement d'une redevance.

ARTICLE 7 : DESIGNATION ET ETAT DES LIEUX

Le Gestionnaire de Gare met à la disposition du Sous-Occupant, qui accepte, l'(les) Emplacement(s) dont les caractéristiques sont mentionnées dans les Conditions Particulières.

La surface réservée au Sous-Occupant pour l'exercice de son activité est strictement limitée à l'emprise de(s) l'Emplacement(s).

La surface du local, qu'il s'agisse de la surface de vente ou de réserve, est mesurée à partir :

- des limites des espaces publics,
- des axes des murs mitoyens avec les parties privatives et/ou les parties communes,
- des nus extérieurs des murs, voiles ou parois, donnant directement sur l'extérieur, étant entendu que, quelle que soit l'épaisseur des murs, voiles ou parois, l'épaisseur retenue et prise en compte ne pourra dépasser 20 cm.

L'emprise du local sera définie par les surfaces ci-dessus et délimitée verticalement à partir :

- de la sous face du plancher le plus haut du local comprenant l'épaisseur du (des) plancher intermédiaire (s) pour les sous-occupants sur plusieurs niveaux.
- de la face supérieur du plancher bas comprenant l'épaisseur du (des) plancher intermédiaire (s) pour les sous-occupants sur plusieurs niveaux.

Il ne sera fait aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines, réseaux verticaux ou horizontaux (sauf ceux d'une section supérieure à 1 m²) et cloisons intérieures.

L'emprise des surfaces, dont la hauteur serait inférieure à 1m80, ne sera pas prise en compte.

Toutes les dispositions du présent Contrat de Sous-Occupation et plus généralement, de tout autre document y annexé mentionnant des « mètres carrés » font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

Un état des lieux est dressé contradictoirement entre le Sous-Occupant et le Gestionnaire de Gare ou son représentant, à la date de la mise à disposition de(s) l'Emplacement(s).

Si le Sous-Occupant ne se présente pas à la date prévue, une convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par huissier de justice et une nouvelle date sera indiquée sans que la prise de possession puisse avoir lieu plus de huit jours après la date initialement prévue.

Si le Sous-Occupant refusait d'obtempérer, le Gestionnaire de Gare pourra considérer que le présent contrat :

- soit, a pris effet à la date fixée dans la convocation précitée,
- soit, est nul et non avenue et, en conséquence, ne prendra pas effet, le Gestionnaire de Gare pouvant disposer immédiatement de l'Emplacement.

En ce dernier cas, le Sous-Occupant devra verser au Gestionnaire de Gare, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité fixée à la somme correspondant à une année de la redevance annuelle de base, outre les charges, calculée pour la première année du contrat.

Il en sera de même si, antérieurement à la date de prise d'effet du contrat, le Sous-Occupant manifestait sa volonté de ne pas donner suite au présent contrat ou ne remettait pas son

dossier d'aménagement dans le délai fixé conformément aux dispositions de l'article 8.1.1 du présent contrat.

Le Sous-Occupant n'est admis à réclamer aucune réduction de redevances, ni indemnité quelconque au cas où l(es) Emplacement(s) mis à disposition révélerait une différence de superficie par rapport à celle mentionnée aux Conditions Particulières, le Sous-Occupant en faisant son affaire personnelle.

Il en est de même en cas d'erreur ou d'omission dans la désignation.

Les espaces publics de la gare ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une utilisation privative, et ce même de manière momentanée.

Il ne pourra pas implanter, en dehors de l'emprise de(s) l'Emplacement(s), du matériel fixe ou mobile de présentation de ses produits sauf autorisation préalable et écrite du Gestionnaire de Gare.

Le Sous-Occupant prend les lieux dans leur état au jour de la mise à disposition de l'Emplacement, qu'il reconnaît être bon et ne pourra exiger du Gestionnaire de Gare, en cours de contrat, des travaux de quelque nature que ce soit, y compris de mise en conformité technique.

Ainsi, le Sous-Occupant, qui connaît l(es) Emplacement(s) pour l(es) avoir visité(s), fait son affaire personnelle de sa (leur) compatibilité au regard des contraintes techniques induites par son (leur) régime d'activité, le tout sans recours contre le Gestionnaire de Gare de quelque nature que ce soit.

Le Sous-Occupant fait son affaire personnelle, à ses frais des raccordements, abonnements et installations de conduites à l'intérieur de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition. Il est ici précisé que les fluides en attente sont amenés en limite de(s) Emplacement(s) par le Gestionnaire de Gare.

ARTICLE 8 : TRAVAUX

Article 8.1 : Travaux à la charge du Sous-Occupant

Le Sous-Occupant s'engage à réaliser à ses frais, risques et périls exclusifs sur l(es) Emplacement(s) les travaux nécessaires à son utilisation telle que prévue aux Conditions Particulières.

Le Sous-Occupant s'engage à exécuter les travaux approuvés par le Gestionnaire de Gare dans le délai prévu aux Conditions Particulières.

S'il ne réalise pas les travaux dans les délais prévus aux Conditions Particulières, le Gestionnaire de Gare le met en demeure d'y procéder par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut pour le Sous-Occupant d'obtempérer dans le délai imparti dans la mise en demeure, le Sous-Occupant sera redevable, de plein droit, en sus de la redevance, d'une pénalité fixée à l'article 16 « *Pénalités - Indemnités* » ci-dessous, et ce sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 22.3 « *Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations* ».

Article 8.1.1 : Dispositions applicables avant le commencement des travaux

Le Sous-Occupant ne peut faire dans l(es) Emplacement(s) des travaux, de quelque nature et importance que ce soit, sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Gestionnaire de Gare et dans les conditions déterminées par lui.

Il est ici précisé que dans le cas où des travaux auraient été réalisés par le Sous-Occupant sans l'accord préalable et écrit du Gestionnaire de Gare, celui-ci pourra demander l'application des dispositions de l'article 22.3 « *Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations* » ci-après.

Le montant des travaux du Sous-Occupant est précisé dans les Conditions Particulières.

Le Sous-Occupant s'engage à remettre au Gestionnaire de Gare un dossier d'aménagement, complet et définitif pour instruction et validation, comprenant les plans et descriptifs relatifs aux travaux envisagés, dans un délai de six (6) semaines suivant la date de signature du présent contrat et devra respecter la réglementation imposée du fait de la localisation des emplacements en gare.

Les travaux à réaliser doivent être conformes au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (CPTA). Ils doivent être exécutés conformément aux règles générales de construction prescrites par les textes en vigueur et aux règles de sécurité et d'accessibilité prévues par la réglementation relative aux établissements recevant du public et aux prescriptions spécifiques applicables aux gares.

Après accord écrit du Gestionnaire de Gare, le Sous-Occupant fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires auprès de l'administration monégasque devenues définitives et purgées de tout recours.

Si les travaux envisagés nécessitent l'obtention d'une autorisation de construire après avis de la Commission Technique d'Hygiène de Sécurité et de Protection de l'Environnement, le Sous-Occupant doit soumettre son dossier au Gestionnaire de Gare préalablement à l'envoi aux services administratifs compétents. Avant tout commencement d'exécution des travaux, le Sous-Occupant adresse au Gestionnaire de Gare une copie de l'autorisation de construire

qui lui a été délivrée. Le Gestionnaire de Gare n'autorisera la réalisation des travaux qu'après examen des prescriptions figurant dans ladite autorisation ou dans l'autorisation administrative délivrée.

Le Sous-Occupant ne peut réaliser ses travaux qu'après avoir obtenu l'accord exprès et préalable du Gestionnaire de Gare et après réception de l'autorisation de construire de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité de l'Etat de Monaco et obtention des autorisations administratives nécessaires purgées de tout recours.

Article 8.1.2 : Dispositions applicables pendant les travaux

Le Gestionnaire de Gare dispose d'un droit de visite permanent des chantiers afin de s'assurer que les travaux sont exécutés conformément au projet d'aménagement approuvé.

Si les travaux ne sont pas conformes au projet d'aménagement, le Gestionnaire de Gare demandera au Sous-Occupant que les travaux respectent le plan d'aménagement validé par les services administratifs.

A défaut, le Sous-Occupant pourra y être contraint par tout moyen de droit, il pourra être, par ailleurs, mis fin au contrat sans aucune indemnité.

Le Sous-Occupant assume toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux et doit couvrir et faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'article 21 « *Assurances* » ci-après.

Les attestations d'assurance doivent être transmises au Gestionnaire de Gare avant tout commencement d'exécution et doivent comporter la clause selon laquelle le Sous-Occupant s'oblige à renoncer et à faire renoncer son ou ses assureurs à tout recours contre le Gestionnaire de Gare, ses préposés et/ou ses éventuels assureurs.

Le Sous-Occupant supporte au besoin les conséquences financières des réclamations qui pourraient lui être adressées notamment celles relatives au respect de l'environnement et des nuisances des travaux qu'il exécutera.

Il ne doit pas encombrer les espaces publics de la gare de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni pour les sorties, ou décharges ; les entreprises doivent soumettre leur organisation de chantier au responsable du Gestionnaire de Gare ou son représentant.

Plus particulièrement, les travaux doivent être réalisés aux périodes agréées par le Gestionnaire de Gare afin de réduire les nuisances pour le fonctionnement de la gare et, le cas échéant, en dehors des périodes d'ouverture de la gare.

Pour des raisons techniques ou architecturales le Gestionnaire de Gare peut également décider que soient exécutés par ses propres services ou l'entreprise de son choix les travaux qui portent sur des installations à caractère commun notamment : réseaux d'eau, d'électricité, assainissement, chauffage, climatisation, téléphone etc.

Article 8.1.3 : Dispositions applicables après les travaux

Le Sous-Occupant s'engage à transmettre au Gestionnaire de Gare, dans un délai d'un (1) mois à compter de la date d'achèvement des travaux, un rapport de vérification réglementaire après travaux auprès d'un bureau de contrôle agréé dans l'Etat de Monaco attestant la conformité et la levée des réserves et prescriptions,

Le Sous-Occupant doit transmettre le cas échéant au Gestionnaire de Gare une copie de l'autorisation d'occuper les locaux de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité de l'Etat de Monaco.

En cas de non-conformité constatée par la Commission de récolement de l'Etat de Monaco ou de contestation par les autorités administratives de la conformité des travaux, le Sous-Occupant s'exécutera sans délai pour exécuter à ses frais les travaux complémentaires ou rectificatifs prescrits par l'autorité concernée.

L(es) Emplacement(s) ne peut(vent) être ouvert(s) au public qu'après réception de l'autorisation définitive d'occuper les locaux de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité de l'Etat de Monaco.

Le Sous-Occupant doit également transmettre au Gestionnaire de Gare au plus tard soixante (60) jours après l'achèvement des travaux (2) deux exemplaires du dossier complet des ouvrages exécutés (D.O.E).

S'il ne fournit pas au Gestionnaire de Gare dans le délai ci-indiqué les dossiers d'ouvrage exécuté, le Gestionnaire de Gare le met en demeure de transmettre le document par lettre recommandée avec avis de réception.

En outre, le Sous-Occupant doit communiquer au Gestionnaire de Gare une copie des documents suivants :

- des factures relatives aux travaux réalisés,
- du procès-verbal de réception des travaux,
- du document de levée des réserves.

Article 8.1.4 : Sanctions

A défaut pour le Sous-Occupant de communiquer l'un quelconque des documents prévus à l'article 8 ci-dessus dans les délais impartis dans une mise en demeure, le Sous-Occupant sera redevable, de plein droit d'une pénalité fixée à l'article 16 « *Pénalités - Indemnités* » ci-

dessous sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 22.3 « *Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations* ».

Article 8.1.5 : Dispositions applicables aux travaux effectués ultérieurement

Tous travaux, de quelque nature et importance que ce soit, réalisés ultérieurement devront faire l'objet d'un agrément préalable du Gestionnaire de Gare et dans les conditions exposées ci-dessus.

Article 8.2 : Travaux du Gestionnaire de Gare ou autorisés par lui

Dans le cas où des travaux seraient décidés soit dans l'intérêt de l'exploitation de la gare, soit pour permettre de parfaire sa construction ou son aménagement soit pour tout autre motif d'intérêt général ou besoin ferroviaire, le Gestionnaire de Gare se réserve le droit de les exécuter ou les faire exécuter partout où besoin est.

Le Sous-Occupant est tenu de supporter à toute époque, quelle qu'en soit la durée, sans aucune indemnité ni réduction de redevance ou de modification des stipulations des Conditions Particulières :

- a) dans le périmètre d(s) l'Emplacement(s), quelles qu'en soient la nature, la durée et l'importance, tous travaux et modifications de toute nature que le Gestionnaire de Gare a autorisés, ou qu'il pourrait lui-même exécuter ;
- b) dans et aux abords de la gare, quelles qu'en soient la nature, la durée et l'importance, tous travaux et modifications dont l'exécution a été autorisée par le Gestionnaire de Gare ou qu'il pourrait lui-même exécuter.

Le Sous-Occupant doit alors faire place nette, à ses frais, à l'occasion des travaux, des agencements divers et autres dont la dépose serait nécessaire.

La responsabilité du Gestionnaire de Gare ne peut être recherchée en cas d'interruption ou perturbation survenant dans la fourniture de prestations d'énergie telles que l'eau, la climatisation à l'occasion des travaux du Gestionnaire de Gare.

Article 8.3 : Travaux prescrits par l'administration

Le Sous-Occupant fait son affaire personnelle jusqu'à la restitution effective de(s) l'Emplacement(s), de la mise en conformité des Emplacements au regard de toutes les réglementations et prescriptions en vigueur et de police applicables tant au(x)dit(s) Emplacement(s) qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il est convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification, un aménagement et/ou une adaptation de(s)

l'Emplacement(s) du fait de l'activité du Sous-Occupant et/ou de(s) l'Emplacement(s) lui(eux)-même(s), ainsi que pour tous motifs tenant à la réglementation en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité et de protection de l'environnement, ou encore à la réglementation hygiène et sécurité du travail, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Sous-Occupant qui s'y oblige.

Les travaux doivent être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Gestionnaire de Gare ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit, et dans les conditions énoncées à l'article 8.1 « *Travaux à la charge du Sous-Occupant* ».

ARTICLE 9 : ACCES ET SECURITE DES PERSONNES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Toute intervention du Sous-Occupant sur le domaine public, tant pour la réalisation des travaux que des prestations de maintenance, doit faire l'objet d'un accord préalable et écrit du Gestionnaire de Gare sur les moyens et les procédures à utiliser.

Pour toutes les interventions sur le domaine occupé réalisées tant par son propre personnel que par des entreprises extérieures, le Sous-Occupant met en œuvre les prescriptions imposées par la réglementation et prend en charge la coordination générale des mesures de prévention nécessaires à la protection du personnel.

Le Sous-Occupant s'engage, en tant qu'entreprise utilisatrice, à initier la procédure du plan de prévention, qui sera établi par écrit en concertation avec les chefs d'entreprises extérieures et le Gestionnaire de Gare au niveau local ou son représentant.

Après l'inspection commune préalable et l'analyse des risques réalisées en commun, le plan de prévention doit impérativement définir :

- les mesures à respecter pour se déplacer sur les emprises ferroviaires afin d'accéder à(aux) l'Emplacement(s),
- les modes opératoires garantissant tant la sécurité de l'activité ferroviaire que celles de tous les salariés intervenant sur le site.

Le cas échéant, le Sous-Occupant désigne le coordinateur qui met en œuvre, sur le chantier, sous son unique responsabilité, la coordination prévue par ces textes, en matière de sécurité et de santé des travailleurs.

Les mesures à prendre à ce titre sont arrêtées en concertation avec le Gestionnaire de Gare.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Sous-Occupant jouit de(s) l'Emplacement(s) dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine public ferroviaire et, plus précisément, avec l'usage et l'exercice de l'activité mentionnée aux Conditions Particulières.

Il l'entretient à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions et installations qu'il est autorisé à édifier.

Le Sous-Occupant prend à sa charge l'ensemble de l'entretien et des réparations de(s) l'Emplacement(s) et des constructions, ouvrages et installations qu'il y a réalisés, à l'exception des grosses réparations suivantes, limitativement énumérées, qui demeurent à la charge du Gestionnaire de Gare :

- les grosses réparations touchant au couvert et à la structure porteuse de(s) l'Emplacement(s), et qui s'incorporent au bâtiment propriété de l'Etat de Monaco,
- les grosses réparations touchant aux éléments séparatifs avec d'autres locaux ou murs de l'immeuble, à l'exclusion des autres éléments séparatifs de(s) l'Emplacement(s), donnant sur les circulations publiques telles que les portes, les vitrines, le rideau métallique et les éléments qui répondent aux besoins du Sous-Occupant, et sont liés aux modalités d'exploitation de son activité.

L'exécution des réparations ou travaux d'entretien à la charge du Sous-Occupant ou des grosses réparations à la charge du Gestionnaire de Gare, quelle qu'en soit leur cause et leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution de la redevance.

Le Sous-Occupant devra informer immédiatement le Gestionnaire de Gare ou son représentant de toute réparation relevant des grosses réparations qui deviendrait nécessaires au cours de la sous-occupation comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans l'(es) Emplacement(s) mis à disposition, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect en résultant, et d'être responsable vis-à-vis du Gestionnaire de Gare du défaut de déclaration en temps utile du sinistre au Gestionnaire de Gare et aux compagnies d'assurances

ARTICLE 11 : SECURITE INCENDIE

De même, le Sous-Occupant s'engage à permettre l'accès des agents du Gestionnaire de Gare ou de ses prestataires dûment habilités sur l(es) Emplacement(s) pour s'assurer des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par le Sous-Occupant et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande du Gestionnaire de Gare.

Ces contrôles s'effectueront en présence du Sous-Occupant. Plus précisément, le Sous-Occupant s'engage :

- à s'assurer que les installations et équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. A cet effet et conformément aux dispositions de de l'Arrêté Ministériel n°2018-1079 du 21 novembre 2018 portant règlement relatif aux principes généraux de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions, le Sous-Occupant procède aux vérifications nécessaires par des organismes ou personnes agréées ;
- à tenir un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité dans les conditions des dispositions du règlement de sécurité annexé audit arrêté.

Il est précisé qu'en cas de non-respect par le Sous-Occupant des règles de sécurité incendie, le responsable de site sécurité incendie de la gare (Direction Unique) peut exiger, sans préavis, la fermeture de l'Emplacement.

Au titre de l'obligation d'entretien, le Sous-Occupant s'engage à souscrire les contrats suivants dont il s'oblige, à première demande du Gestionnaire de Gare, à transmettre à ce dernier un exemplaire :

- les contrats d'entretien relatifs aux flux tels que notamment : électricité, eaux, chauffage, climatisation ...,
- les contrats d'entretien relatifs aux évacuations telles que notamment : air chaud, air froid ...,
- les contrats d'entretien relatifs aux moyens de sécurité incendie,
- les contrats d'entretien relatifs aux installations techniques de(s) l'Emplacement(s) telles que notamment : les monte-charge, les volets roulants, les portes automatiques...

En application des dispositions de l'Arrêté Ministériel n°2018-1079 du 21 novembre 2018 portant règlement relatif aux principes généraux de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les constructions (et de toute législation ou réglementation future), le Sous-Occupant s'engage à se soumettre aux visites de contrôle périodique du bien mis à disposition réalisées par la Commission Technique, d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement de l'Etat de Monaco.

Ce contrôle est destiné à vérifier la bonne application des prescriptions relatives aux règles d'hygiène, de sécurité et de protection de l'environnement.

A l'issue de la visite, la Commission Technique, d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement de l'Etat de Monaco établit un rapport de visite qui formule les prescriptions à respecter en matière d'hygiène, de sécurité et de protection de l'environnement. Ce rapport de visite est communiqué au Service de Maintenance des Bâtiments Publics et au Chef de Gare.

Le Sous-Occupant devra se conformer dans les plus brefs délais aux éventuelles prescriptions édictées par le rapport de visite et devra en justifier selon les modalités précisées par le Gestionnaire de Gare.

Si le Sous-Occupant ne se conforme pas aux prescriptions et/ou refuse de se soumettre aux visites de la Commission Technique, d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement de l'Etat de Monaco, le Gestionnaire de Gare le met en demeure d'y procéder.

A défaut pour le Sous-Occupant d'obtempérer dans le délai imparti dans la mise en demeure, et nonobstant l'application des dispositions de l'article 22.3 « *Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations* », le Sous-Occupant sera redevable passé ce délai, de plein droit et sans aucune formalité d'une pénalité dont le montant est fixé à l'article 16 « *Pénalités - Indemnités* » ci-après.

Ces dispositions sont applicables sans préjudice de l'éventuelle fermeture administrative de l'établissement prononcée par les autorités monégasques compétentes.

ARTICLE 12 : REDEVANCE D'OCCUPATION

La Redevance d'occupation comporte une double composante : l'une déterminée, l'autre variable.

Article 12.1 : Fixation et mode de calcul de la Redevance d'occupation

Le Contrat de Sous-Occupation est consenti et accepté moyennant le paiement par le Sous-Occupant d'une Redevance d'occupation annuelle comportant une partie déterminée dite « Redevance annuelle de base » et une partie variable dite « Redevance variable additionnelle ».

Article 12.1.1 : La Redevance annuelle de base

Le Sous-Occupant doit en tout état de cause régler une Redevance annuelle de base exprimée hors taxes hors charges telle que définie dans les Conditions Particulières.

Elle est payable par acomptes trimestriels.

Article 12.1.2 : La Redevance variable additionnelle annuelle

Le Sous-Occupant règle, outre la Redevance annuelle de base, une Redevance variable additionnelle correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant résultant de l'application d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le Sous-Occupant, [y compris service compris pour les activités de restauration], sur, dans ou à partir de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition dans le cadre des Conditions Particulières, et la Redevance annuelle de base.

Le pourcentage appliqué est défini dans les Conditions Particulières.

La période de référence comptable retenue pour la détermination de la Redevance est l'année civile.

Article 12.2 : Taxe sur la Valeur Ajoutée

La Redevance d'occupation telle que définie ci-dessus, les charges, les impôts, les taxes, les frais bancaires et éventuellement les indemnités d'occupation, s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Sous-Occupant s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Gestionnaire de Gare, ou toutes personnes mandatées par lui, le montant de la TVA ou toute autre nouvelle taxe complémentaire ou de substitution, aux taux légalement en vigueur au jour de la facturation.

Article 12.3 : Actualisation de la Redevance

La Redevance annuelle de base sera actualisée à la date de prise d'effet du présent Contrat de Sous-Occupation en fonction de la variation de l'Indice BT 01 publié mensuellement par l'INSEE ; l'indice de référence étant le dernier indice publié le jour de l'envoi de la proposition commerciale ou le courrier de notification reprenant les principaux termes validés entre les Parties, et l'indice de comparaison, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Présent Contrat de Sous-Occupation.

Cette actualisation se fera de plein droit sans aucune formalité ni demande.

Article 12.4 : Indexation

La Redevance annuelle de base est indexée de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Présent Contrat, selon l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) défini aux Conditions Particulières.

Pour la première fois l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la date de mise à disposition de l'Emplacement, l'indice de comparaison sera le dernier indice publié du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant pour indice de référence, le dernier indice ILC connu à la précédente date anniversaire de prise d'effet du contrat, l'indice de comparaison étant l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si pour une raison quelconque, l'indice défini aux Conditions Particulières venait à disparaître ou ne pouvait recevoir application, il serait remplacé par un indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi par elles.

Le simple fait pour le Gestionnaire de Gare de n'avoir pas effectué l'indexation de la redevance annuelle de base ne vaudra pas renonciation à celle-ci.

Article 12.5 : Définition et contrôle du chiffre d'affaires

Article 12.5.1 : Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes annuelles hors taxes, [service compris pour les activités de restauration], réalisé par le Sous-Occupant dans ses relations avec des tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles, sur tout ou partie de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition, y compris la vente à distance,
- le montant total des ventes ou services facturés à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées notamment par lettres, téléphone, télécopies, Internet ou multimédia ou démarches, ou tout autre moyen donnés ou reçus dans l'(les) Emplacement(s) mis à disposition, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile,
- le montant total des ventes à crédit réalisé à la date où le crédit aura été accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement,
- toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec l'autorisation du Sous-Occupant dans, sur ou à partir d'une partie quelconque de(s) l'Emplacement(s),
- toutes commissions ou rémunérations perçues pour l'ouverture d'une ligne téléphonique, de tous abonnements, contrats et prestations quelconques pour lesquelles le Sous-Occupant ou quiconque avec son autorisation sera rémunéré ou commissionné. Entrent dans cette rubrique toutes les rémunérations et commissions perçues au titre des abonnements téléphoniques et multimédias fournis au client.

Toutefois, ne sont pas inclus ou seront déduits dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires du Sous-Occupant tous rabais, remises, ristournes ainsi que les restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales du Sous-Occupant, à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées.

Il est entendu que la notion de chiffre d'affaires s'entend largement et que les exclusions ci-dessus visées sont strictement limitatives.

Article 12.5.2 : Contrôle du chiffre d'affaires

12.5.2.1 : Remise de documents

Dans le but de permettre au Gestionnaire de Gare d'établir les factures relatives à l'éventuelle Redevance variable additionnelle, le Sous-Occupant s'engage à lui justifier du montant de son chiffre d'affaires, et à se prêter à toutes les vérifications et expertises que le Gestionnaire de Gare jugerait nécessaires pour s'assurer de l'exactitude des chiffres déclarés.

Ainsi, le Sous-Occupant s'engage à transmettre au Gestionnaire de Gare des déclarations de chiffres d'affaires qui permettent d'identifier clairement le chiffre d'affaires par activités et réalisé sur ou à partir de (des) l'Emplacement(s) :

- a) Mensuellement, au plus tard le 10 du mois suivant (M+1), une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu.

Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Gestionnaire de Gare puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails, notamment en précisant, par point de vente, le nombre de tickets de caisse enregistrés.

Les déclarations feront apparaître les chiffres d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises, et pourront être transmises, à première demande du Gestionnaire de Gare, en format numérique.

- b) Dans les trois (3) mois suivants la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un Expert-Comptable indépendant ou un Commissaire aux Comptes agréé dans l'Etat de Monaco, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée.

Les déclarations feront apparaître les chiffres d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises, et pourront être transmises, à première demande du Gestionnaire de Gare, en format numérique.

Le défaut par le Sous-Occupant de remettre au Gestionnaire de Gare ou toute personne mandatée par lui, mensuellement, le 10 du mois suivant (M+1), la déclaration visée au a) ci-dessus ou dans les trois mois consécutifs à la fin de chaque année civile, la déclaration visée au b) ci-dessus entraînera automatiquement, de plein droit après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, une pénalité d'un montant défini à l'article 16 « *Pénalités - Indemnités* » ci-dessous, sans préjudice des droits et actions du Gestionnaire de Gare notamment aux fins de mise en œuvre de la résiliation du Contrat de Sous-Occupation,

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que la Redevance annuelle de base.

12.5.2.2 : Caisses enregistreuses

Le Sous-Occupant est tenu d'utiliser, pendant toute la durée du Contrat de Sous-Occupation des caisses enregistreuses ou tout autre procédé électronique de comptabilisation pour enregistrer toutes les opérations de vente.

Les caisses enregistreuses ou tout autre procédé électronique devront garantir l'exhaustivité du relevé de la totalité des ventes réalisées.

12.5.2.3 : Comptabilité

Le Sous-Occupant tiendra pendant toute la durée du Contrat de Sous-Occupation, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui sur, dans ou à partir de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition.

Le Sous-Occupant doit faire apparaître clairement les composantes du chiffre d'affaires.

Il devra, par ailleurs, impérativement tenir une comptabilité autonome pour son activité exercée dans la gare visée dans le Contrat de Sous-Occupation.

Les livres et documents devront être conservés par le Sous-Occupant pendant trois (3) années à partir de la fin de chaque année civile, de manière à permettre le contrôle.

Sur demande du Gestionnaire de Gare, ces documents devront être communiqués par le Sous-Occupant dans le mois de la demande qui en serait faite.

12.5.2.4 : Contrôle comptable

Le Sous-Occupant autorise le Gestionnaire de Gare à faire effectuer périodiquement par tout organisme comptable de son choix, toutes les vérifications, expertises et audits comptables et financiers que ce dernier jugerait nécessaires pour assurer la régularité des comptes et l'exacte observation des conditions financières établies dans le Contrat de Sous-Occupation.

Tout refus du Sous-Occupant de se soumettre au contrôle un mois après une mise en demeure non suivie d'effet, entraînera la résiliation du Contrat de Sous-Occupation.

Afin d'assurer le bon déroulement des missions, le Sous-Occupant s'engage à mettre à la disposition de l'organisme comptable les documents comptables, analytiques, financier fiscaux, juridiques et sociaux relatifs à son activité et à fournir toutes explications de nature à faciliter la compréhension.

En cas de constat de manque de fiabilité du système comptable et/ou erreurs dans les déclarations de chiffres d'affaires, les frais de l'audit seront entièrement à la charge du Sous-Occupant, lequel devra immédiatement supprimer les faiblesses de son organisation comptable et/ou les erreurs de déclaration de chiffres d'affaires constatées, le tout sans préjudice de tous autres droits et actions du Gestionnaire de Gare. Si l'audit ne révèle aucune anomalie, son coût sera à la charge du Gestionnaire de Gare.

Toute fraude ou tentative de fraude ou tout refus d'audit entraînera, après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, l'application par le Gestionnaire de Gare d'une pénalité dont le montant est indiqué à l'article 16 « *Pénalités - Indemnités* » ci-dessous, et ce sans préjudice des droits et actions du Gestionnaire de Gare notamment aux fins de mise en œuvre de la résiliation du Contrat de Sous-Occupation.

Article 12.6 : Modalités de paiement de la redevance

La Redevance d'occupation est due pour la première fois à compter de la date prévue dans les Conditions Particulières.

Le montant de la Redevance d'occupation, majoré de la TVA, au taux en vigueur lors de chaque facturation, fera l'objet d'une facturation adressée par simple courrier.

Le Sous-Occupant règle la Redevance d'occupation en quatre termes trimestriels payables à terme à échoir, le premier jour de chaque trimestre civil, suivant les modalités ci-après stipulées.

- A compter de la date de première facturation telle que prévue dans les Conditions Particulières et jusqu'à la fin du trimestre civil en cours, le Sous-Occupant règle le jour de la signature du Contrat de Sous-Occupation, la Redevance annuelle de base calculée prorata temporis en fonction du temps couru pour la fraction du trimestre.
- Pour les trimestres restant dans l'année civile en cours, le Sous-Occupant règle la Redevance d'occupation le premier jour de chaque trimestre civil, sur la base d'un calcul trimestriel de la Redevance annuelle de base.

A compter du 1^{er} janvier suivant la date de première facturation, la Redevance d'occupation sera calculée par année civile.

Dans les trois premiers mois suivant la fin de chaque année civile, la Redevance d'occupation définitive pour l'année ou la fraction d'année écoulée sera calculée en fonction du chiffre d'affaires effectivement réalisé par le Sous-Occupant pendant cette même année ou fraction d'année.

Le simple fait pour le Gestionnaire de Gare de n'avoir pas effectué dans le délai susvisé la facturation de la Redevance variable additionnelle, ne vaudra pas renonciation de sa part à la demande en paiement ultérieure de ladite Redevance variable additionnelle.

Une facture complémentaire correspondant au complément de la Redevance variable additionnelle sera adressée au Sous-Occupant qui réglera ce complément dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de cette facture.

Dès la fin de la première année civile, le Gestionnaire de Gare aura la faculté de calculer, pour chaque trimestre, la redevance d'occupation sur la base provisoire du quart de la redevance d'occupation totale afférent à l'exercice annuel précédent. Le Gestionnaire de Gare adressera une facture de régularisation dès que le chiffre d'affaires de l'exercice sera connu.

Au départ du Sous-Occupant, pour quelque cause que ce soit, le complément éventuel de Redevance variable additionnelle sera immédiatement dû en fonction du chiffre d'affaires réalisé avant ce départ.

Si ce complément ne pouvait être déterminé du fait du Sous-Occupant, le dépôt de garantie sera retenu par le Gestionnaire de Gare jusqu'à cette détermination.

Article 12.7 : Prélèvements sur compte bancaire

En vue de faciliter le recouvrement de toutes les sommes dues par le Sous-Occupant au Gestionnaire de Gare au titre du Contrat de Sous-Occupation, le Sous-Occupant autorise le Gestionnaire de Gare, ou toute personne qu'il aura habilitée, à prélever sur son compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le Sous-Occupant remet au Gestionnaire de Gare le jour de la signature du Contrat de Sous-Occupation, un mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé. La signature de l'autorisation de prélèvement SEPA vaut acceptation des conditions décrites au terme de la réglementation européenne en vigueur au jour de la signature du présent Contrat.

Le Sous-Occupant prend toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquences de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux précisé à l'article 12.8 « *Retard de paiement* » ci-après sans préjudice de l'application des

dispositions visées à l'article 22.3 « *Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations* ».

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Sous-Occupant s'engage à remettre au Gestionnaire de Gare, quinze jours avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dit SEPA dûment complété et signé.

Article 12.8 : Retard de paiement

Les sommes non payées à la date limite de paiement indiquée sur la facture sont de plein droit et automatiquement majorées d'intérêts de retard après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, et ce quelle que soit la cause du retard du paiement. Ces intérêts de retard sont calculés sur la base du taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majorée de cinq points, et ce à compter rétroactivement de la date d'exigibilité de la redevance d'occupation ; étant précisé que tout mois commencé sera dû.

ARTICLE 13 : DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant aux termes du Contrat de Sous-Occupation, et plus généralement pour garantir le paiement de toutes les sommes dues au départ du Sous-Occupant à quelque titre que ce soit, le Sous-Occupant remet au Gestionnaire de Gare ou à toute personne mandatée par lui, à la date de signature du Contrat de Sous-Occupation, un dépôt de garantie représentant trois (3) mois de la Redevance annuelle de base hors charges hors taxes.

Ce montant est défini dans les Conditions Particulières.

Le dépôt de garantie sera actualisé puis réajusté chaque année à la suite des modifications de la Redevance annuelle de base par l'effet de la clause d'indexation, de façon à être toujours égal à trois mois de ladite Redevance annuelle de base hors charges et hors taxes. Le complément résultant de l'indexation sera versé par le Sous-Occupant au Gestionnaire de Gare à la première demande de cette dernière.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Gestionnaire de Gare pendant la durée du Contrat de Sous-Occupation et ne sera pas productif d'intérêts au profit du Sous-Occupant.

Il sera restitué au Sous-Occupant au vu de l'état des lieux de sortie contradictoire et déduction faite de toutes les sommes qui pourraient rester dues par le Sous-Occupant notamment au titre de la redevance, des charges, des réparations, des impôts et taxes, des indemnités d'occupation, des éventuels frais bancaires ou de tous autres titres.

Toutefois, si les impôts ou taxes ne pouvaient être déterminés au jour du départ du Sous-Occupant, la restitution du dépôt de garantie ne pourrait avoir lieu qu'au jour de la détermination desdits impôts ou taxes.

Le Sous-Occupant s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de redevance avant son départ sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie restera acquis au Gestionnaire de Gare, au titre de dommages et intérêts, dans toutes les hypothèses de résiliation du Contrat de Sous-Occupation pour faute du Sous-Occupant, sans préjudice de la possibilité, pour le Gestionnaire de Gare, de réclamer des dommages et intérêts complémentaires.

De la même manière, dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre du Sous-Occupant, le Gestionnaire de Gare pourra compenser le montant du dépôt de garantie avec les sommes dues par le Sous-Occupant objet de la déclaration de créance. Plus particulièrement en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, la poursuite du Contrat de Sous-Occupation aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes des alinéas précédents, et ce indépendamment du paiement des redevances, charges et taxes découlant de l'option exercée.

ARTICLE 14 : CHARGES

Sont notamment à la charge du Sous-Occupant :

- les charges liées à l'utilisation des parties communes,
- les charges privatives liées à l'exploitation de(s) l'Emplacement(s) mis à disposition.

Article 14.1 : Charges liées à l'utilisation des parties communes

En sus de la redevance, le Sous-Occupant devra régler sa quote-part des charges d'entretien général afférentes aux parties communes.

Le montant du forfait de charges, TVA en sus, est défini dans les Conditions Particulières.

Ce forfait par m² s'applique à la totalité des surfaces mises à disposition du Sous-Occupant.

Cette quote-part sera réglée au Gestionnaire de Gare trimestriellement en même temps et dans les mêmes conditions que la Redevance d'occupation.

Ce forfait ne comprend pas les impôts fonciers, qui devront être réglés par le Sous-Occupant et par facturation séparée, conformément à l'article 15 « *Impôts et taxes* ».

Ce forfait est indexé tous les ans dans les mêmes conditions que la Redevance d'occupation.

Le Gestionnaire de Gare se réserve la possibilité de mettre à jour l'assiette des surfaces à l'achèvement des travaux d'aménagement du Sous-Occupant au regard du dossier comportant

les plans établis par un géomètre à remettre par le Sous-Occupant conformément aux dispositions de l'article 8 « *Travaux* » ci-dessus.

Article 14.2 : Charges afférentes à(aux) l'Emplacement(s) mis à disposition

Les charges privatives sont directement acquittées par le Sous-Occupant.

Ces charges sont celles qui sont directement imputables à (aux) l'Emplacement(s) qu'il occupe, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- l'évacuation des déchets, le nettoyage du commerce et de ses dépendances,
- la pose, la location et l'entretien de compteurs, le raccordement direct les réseaux électriques, télécom, etc.
- toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

Sauf impossibilité technique, le Sous-Occupant se raccordera aux réseaux (notamment électriques, eaux...) autres que ceux du Gestionnaire de Gare pour avoir un compteur identifié. Dans cette hypothèse, le Sous-Occupant acquittera le coût de son abonnement et sa consommation directement auprès des opérateurs concernés et ce, sans que le Gestionnaire de Gare ne puisse être recherché ou inquiété à ce sujet. Le Sous-Occupant s'engage, à première demande du Gestionnaire de Gare, à adresser une copie des contrats d'abonnement ainsi conclus.

En cas de raccordement aux réseaux du Gestionnaire de Gare, le Sous-Occupant s'engage à première demande du Gestionnaire de Gare à lui rembourser les dépenses engagées pour le compte du Sous-Occupant.

Par ailleurs, pour le cas où le Gestionnaire de Gare aurait à engager des dépenses qui seraient rendues nécessaires dans l'(es) Emplacement(s) ou dans tout autre endroit de la gare du fait de l'activité de ce dernier et/ou en cas de mauvaise tenue flagrante des abords immédiats de(es) l'Emplacement (s), le Sous-Occupant s'engage à les rembourser au Gestionnaire de Gare à la première demande.

Toutes les dépenses assujetties à la TVA sont remboursées à leur coût réel.

ARTICLE 15 : IMPOTS ET TAXES

Le Sous-Occupant acquitte, à compter de la date d'entrée en jouissance et pendant toute la durée de la sous-occupation, sa quote-part des impôts et taxes de toute nature présents ou futurs auxquels il est assujetti du fait :

- de l'utilisation donnée à (aux) l'Emplacement(s) ;
- des travaux réalisés par le Sous-Occupant sur l'(es) Emplacement(s) ;

- de la propriété des ouvrages, constructions et installations, réalisés par le Sous-Occupant et dont il demeure propriétaire pendant la durée du Contrat de Sous-Occupation dans les conditions fixées à l'article 1^{er} « Objet » ci-dessus.

Le Sous-Occupant doit réaliser toutes les déclarations nécessaires à l'accomplissement de toutes les obligations fiscales lui incombant et sous sa propre responsabilité.

Pour permettre au Gestionnaire de Gare de remplir ses obligations déclaratives auprès de l'administration fiscale, le Sous-Occupant lui communique toutes les informations relatives à la modification de la consistance des ouvrages, constructions ou installations (construction, démolition, pose ou dépose d'outillage) susceptibles d'avoir des répercussions directes ou indirectes sur l'assiette de la matière imposable.

Ces informations doivent être fournies au Gestionnaire de Gare dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la survenance desdites modifications.

En outre, le Sous-Occupant règle au Gestionnaire de Gare dans les mêmes conditions que la redevance d'occupation et sur la base d'un forfait annuel global, dont le principe est expressément accepté par le Sous-Occupant, le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir que le Gestionnaire de Gare est amené à acquitter du fait du bien (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux en Ile de France, etc...).

Sur simple demande du Gestionnaire de Gare, le Sous-Occupant doit fournir dans les quinze (15) jours suivant celui-ci, copie des déclarations, avis d'imposition, avis de paiement ou tout autre document probant permettant au Gestionnaire de Gare d'établir que les obligations fiscales incombant au Sous-Occupant du fait de la sous-occupation ont été remplies.

ARTICLE 16 : PENALITES - INDEMNITES

Tout manquement aux dispositions du Présent Contrat donnera lieu à l'application de pénalités d'un montant de MILLE (1000,00€) EUROS hors taxes, par jour de retard et par infraction constatée par toute personne habilitée par le Gestionnaire de Gare après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, et ce sans préjudice des dispositions énoncées à l'article 22.3 « *Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations* ».

Ces pénalités seront facturées de plein droit au Sous-Occupant et devront être acquittées par celui-ci dans un délai maximum de quinze (15) jours.

Il est précisé :

- que cette indemnité ne sera pas réductible en cas d'exécution partielle,

- qu'elle commencera à courir de plein droit après une mise en demeure restée sans effet, par le seul fait qu'à la date qui lui aurait été indiquée par le Gestionnaire de Gare, le Sous-Occupant n'aura pas exécuté l'obligation méconnue,
- qu'en aucune façon, cette indemnité ne pourra être considérée comme accordant au Sous-Occupant un délai supplémentaire pour l'exécution de l'obligation méconnue, que le Sous-Occupant supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, de poursuite et des honoraires d'avocat ou mesures conservatoires, engagés par le Gestionnaire de Gare pour le respect de ses intérêts,

Dans tous les cas, le Gestionnaire de Gare conserve le droit de poursuivre l'exécution ou la résiliation du Présent Contrat.

ARTICLE 17 : MODALITES D'EXPLOITATION

Article 17.1 : Jours et Horaires

En raison du caractère permanent du trafic ferroviaire, le Sous-Occupant devra maintenir pendant les douze mois de l'année sans discontinuité ni fermeture annuelle sous la seule réserve des dispositions légales contraires et aux horaires ci-indiqués, l'(les) Emplacement(s) en état permanent d'exploitation effective et normale.

Le Sous-Occupant s'engage sur des heures d'ouverture au public de(s) l'Emplacement(s). Sauf en cas d'accès indépendant et de sorties de secours indépendantes de la gare, les horaires d'ouverture au public de(s) l'Emplacement(s) ne doivent pas se situer en dehors des horaires d'ouverture de la gare.

En cas de modification des horaires d'ouverture sur lesquels il s'est engagé, le Sous-Occupant doit en informer sans délai le Gestionnaire de Gare.

Les horaires devront être affichés à l'extérieur de l'établissement.

Les infractions aux dispositions du présent article sont sanctionnées, après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, par une pénalité dont le montant est précisé à l'article 16 ci-dessus, et ce sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 22.3 « *Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations* » ci-dessous.

Article 17.2 : Publicité

Le Sous-Occupant ne peut, à l'intérieur du périmètre de(s) l'Emplacement(s), réaliser, pour les produits ou services commercialisés et dans les limites des besoins de l'Activité autorisée, que :

- de la publicité de marque,
- la diffusion de messages sonores, non audibles de l'extérieur.

Les affiches, panneaux publicitaires, enseignes lumineuses etc. apposés sur la vitrine, sur les façades et même côté intérieur des vitrines, se rapportant à la publicité autorisée, doivent préalablement à leur installation recevoir l'agrément du Gestionnaire de Gare. En cas de refus, le Sous-Occupant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité au Gestionnaire de Gare.

L'affichage et la publicité autres que ceux ayant un rapport direct avec l'Activité autorisée sont strictement interdits sauf autorisation préalable et expresse du Gestionnaire de Gare. En cas de refus, le Sous-Occupant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité au Gestionnaire de Gare.

Dans les cas de publicité agréée autre que celle se rapportant directement à l'activité du Sous-Occupant, une redevance particulière pourra être demandée par le Gestionnaire de Gare tenant compte de l'avantage commercial procuré.

Le Sous-Occupant est tenu de faire toutes déclarations fiscales nécessaires et de payer tous les droits et taxes auxquels pourront donner lieu les éléments publicitaires installés.

Le Sous-Occupant s'engage dans sa propre publicité dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans la gare, à utiliser obligatoirement le nom de la gare.

Le Gestionnaire de Gare se réserve le droit d'exiger la suppression de toute publicité qui ne serait pas conforme à ces dispositions, ou incompatible avec l'image de la gare, sans que le Sous-Occupant ne puisse réclamer une quelconque indemnité.

Article 17.3 : Sonorisation et éclairage

Le Sous-Occupant est responsable de la sonorisation dans l'(les) Emplacement(s).

La sonorisation ne devra entraîner aucune gêne pour la gare ou nuisance aux voisins ou tiers étant précisé que le Gestionnaire de Gare ne pourra en aucun cas être recherché ou inquiété, le Sous-Occupant faisant son affaire personnelle de tous les éventuels recours.

Le Sous-Occupant est tenu de conserver en toute circonstance les vitrines et enseignes, et toutes parties de leur magasin immédiatement visibles des espaces publics de la gare, éclairées au minimum pendant les heures d'ouverture de la gare.

Article 17.4 : Garnissement des Emplacements mis à disposition

L'(les) Emplacement(s) doit(ven)t être constamment garni(s), par le Sous-Occupant, de mobiliers, de matériels et marchandises nécessaires à l'exploitation de l'Activité autorisée, d'une valeur suffisante pour répondre du paiement de la redevance et de toutes sommes dues au titre du Contrat de Sous-Occupation.

Il est précisé que le Sous-Occupant est responsable de la garde et de la conservation de ces mobiliers et matériels, ainsi que de tous autres objets, mobiliers, marchandises, denrées, etc. placés dans les locaux par lui ou par les tiers dans l'(les) Emplacement(s) mis à disposition.

Le Sous-Occupant s'engage à exploiter l'(les) Emplacement(s) à compter de sa (leur) mise à disposition sous réserve du délai nécessaire à la réalisation des travaux.

Il devra par ailleurs et notamment :

- ne pas entraver le cheminement des voyageurs ou des passants, notamment par l'installation de barrières, clôtures, grillages...
- garantir au Gestionnaire de Gare que l'exploitation de l'Activité autorisée sur l'(les) Emplacement(s) mis à disposition n'entraînera ni troubles sur le plan de la sécurité des personnes, ni dégradations sur le plan de la propreté
- à prendre en charge l'entretien et le nettoyage quotidien et régulier de(s) l'Emplacement(s),
- ne pas utiliser ni laisser utiliser par quiconque la gare pour faire du déballage, exposer une marchandise, distribuer des prospectus, effectuer des ventes à la criée, installer un panneau, une enseigne ou autre procédé en dépassement de son(ses) Emplacement(s).

Article 17.5 : Soldes, liquidations et vente aux enchères

Le Sous-Occupant ne peut pas pratiquer de soldes ou de liquidations sans en justifier auprès du Gestionnaire de Gare.

Les soldes et les liquidations doivent être strictement exercés dans les conditions fixées par la loi et règlements en vigueur dans l'Etat de Monaco. Toute pratique de soldes massifs ou de liquidation de stock en dehors des règles édictées à ces articles est interdite.

Toute vente aux enchères pour fermeture du commerce, liquidation de biens ou autre est interdite dans l(es)'Emplacement(s) sauf décision de justice.

ARTICLE 18 : MESURES CONSERVATOIRES - VISITE DES LIEUX

Le Gestionnaire de Gare se réserve le droit pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans l'(les) Emplacement(s) mis à disposition pendant les heures d'ouverture afin de prendre en cas d'urgence ou d'impérieuse nécessité les mesures conservatoires de ses droits et de faire effectuer les réparations lui incombant.

Le Gestionnaire de Gare a la possibilité de faire visiter l(es)'Emplacement(s) à tout futur sous-occupant éventuel en prévenant le Sous-Occupant préalablement, les visites devant s'effectuer les jours ouvrables.

ARTICLE 19 : QUALITE DE SERVICE – RENOVATION DES CONCEPTS – INFORMATIONS VOYAGEURS

Article 19.1 : Qualité de service

Le Sous-Occupant doit s'associer à la démarche du Gestionnaire de Gare visant à la mise en qualité et à la certification de ses gares.

Cette démarche doit se traduire notamment par :

- Le respect des périodes et itinéraires de livraison,
- l'absence de déchets dans son(ses) Emplacement(s) et à ses abords, visant une propreté constante de(des) l'Emplacement(s),
- l'affichage, le respect et la traçabilité des horaires d'ouverture,
- le port du badge et/ou d'une tenue permettant d'identifier les salariés,
- un accueil bienveillant et souriant du personnel à l'égard de la clientèle.

Par ailleurs, le Sous-Occupant est tenu d'assurer une qualité de service soutenue.

Article 19.2 : Rénovation des concepts

Il est expressément convenu entre les Parties que l'entretien incombant au Sous-Occupant, en vertu du présent article, ne peut se limiter au seul entretien courant. Ainsi, l'Emplacement doit constituer, pendant la durée du présent contrat, un pôle d'attraction de la clientèle. Cela implique une rénovation de l'Emplacement, dont l'initiative appartient au Sous-Occupant, dans des conditions telles qu'il soit conforme au dernier concept de l'enseigne implantée par le Sous-Occupant, quel que soit l'endroit où il aura été déployé (y compris en dehors des gares).

Le Gestionnaire de Gare attache une grande importance à la qualité de service assuré par le Sous-Occupant et à la qualité des Emplacements. En conséquence, il sera défini avec le Sous-Occupant une démarche de suivi de la qualité de services via notamment des enquêtes de satisfaction de la clientèle ou des enquêtes clients/mystères orientées vers les résultats clients (expérience vécue des clients dans les commerces en gare) et via des audits de qualité. Cette démarche sera également associée au dispositif propre mis en place par le Sous-Occupant.

Article 19.3 : Information Voyageurs

Le Sous-Occupant est informé de la démarche du Gestionnaire de Gare de développer en gare, sur tout support et en de nombreux lieux au sein de la gare, la diffusion de l'information sur les horaires d'arrivée et de départ des trains, sur la circulation et le trafic des trains, auprès des voyageurs, et adhère pleinement à cette démarche.

A cet effet, le Gestionnaire de Gare pourra demander au Sous-Occupant d'installer, à ses frais exclusifs, un ou plusieurs écrans de diffusion de l'information voyageurs.

Ces écrans de 32 ou 42 pouces devront être placés, en hauteur, dans la surface de vente, de façon visible par toute la clientèle.

Ces écrans devront fonctionner en continu pendant les heures d'ouverture de l'emplacement et devront être réparés sous 24 heures en cas de dysfonctionnement, d'interruption ou en cas d'arrêt de la diffusion des informations.

Le cas échéant le Sous-Occupant devra s'abonner à l'un des trois opérateurs suivants choisis par le Gestionnaire de Gare :

- COTEP (f.bouis@cotep.fr),
- INFOWAY (cgambier@infoway.fr),
- TLV (s.brugere@opentlv.com).

La responsabilité du Gestionnaire de Gare, ou de son mandataire, ne pourra en aucun cas être recherchée en cas de dysfonctionnement, d'interruption, ou en cas d'arrêt de la diffusion des informations.

ARTICLE 20 : RESPONSABILITES

Article 20.1 : Principes

1/ Tout accident ou dommage quelconque, provoqué par l'inobservation :

- Des prescriptions légales et réglementaires,
- des règlements et consignes particulières visés à l'article 9 « *Accès et Sécurité des personnes sur le domaine public ferroviaire* », ainsi que des prescriptions relatives à la sécurité, la circulation et au stationnement dans les emprises du Gestionnaire de Gare,

entraîne la responsabilité du Sous-Occupant qui renonce, par suite, à tout recours contre le Gestionnaire de Gare, ses agents et ses éventuels assureurs et s'engage à les indemniser ainsi qu'à les garantir contre toute action qui pourrait être exercée contre eux.

En outre, le Sous-Occupant devra se conformer à l'ensemble des règles et principes suivants :

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

b) Le Sous-Occupant 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, à ses risques, périls et frais sans recours contre le Gestionnaire de Gare, de toute réclamation faite par les autres sous-occupants de l'immeuble, les voisins et les tiers notamment pour les bruits, odeurs, chaleur causés par lui ou des appareils lui appartenant.

c) Il ne pourra emmagasiner dans les locaux, des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accidents ou d'incendie ; le Sous-Occupant 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 devrait rembourser au Gestionnaire de Gare la majoration de prime que celui-ci pourrait avoir à payer.

d) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Gestionnaire de Gare dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou aux gens de son service. Il s'interdit notamment tous recours en cas d'insuffisance de fonctionnement des services collectifs assurés par l'immeuble comme en cas d'éventuels manques d'eau et d'électricité.

e) Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre le Gestionnaire de Gare dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou pour toute autre cause.

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

g) Le Sous-Occupant fera son affaire personnelle, de façon que le Gestionnaire de Gare 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 occupés. 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 du Gestionnaire de Gare de toute action en dommages-intérêts de la part des autres sous-occupants ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

h) Il devra, en outre, faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Gestionnaire de Gare, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux.

i) 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 du Gestionnaire de Gare.

2/ Sur l'Emplacement mis à disposition, et sauf en cas de faute ou malveillance du Gestionnaire de Gare, le Sous-Occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature subis par :

- les biens et la personne des tiers, y compris les membres de sa famille, ses préposés, et ou ses fournisseurs,

- lui-même, ses propres biens et ceux dont il est détenteur à un titre quelconque, y compris en cas de pertes, vols, avaries ou effractions,
- ses préposés,
- les biens mis à sa disposition ainsi que les "constructions" qu'il a réalisées,
- le Gestionnaire de Gare et les préposés de cette dernière, étant précisé que le Gestionnaire de Gare, aura la qualité de tiers.

En conséquence, le Sous-Occupant renonce à tout recours contre le Gestionnaire de Gare, ses agents et ses éventuels assureurs et s'engage à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi par eux.

Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution du Contrat de Sous-Occupation, y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par le Sous-Occupant.

La responsabilité des Parties est déterminée suivant les règles du droit commun pour les dommages provenant d'incendies ou d'explosions se produisant en dehors :

- de(s) l'Emplacement(s) ;
- des ouvrages, constructions et installations réalisés par le Sous-Occupant.

Pour les désordres relevant de la garantie décennale affectant les travaux réalisés par le Sous-Occupant sur les ouvrages, constructions et installations, il appartient au Sous-Occupant à qui il est reconnu un droit de propriété sur ces biens pendant la durée du Contrat de Sous-Occupation (Article 1^{er} « *Objet* » des Conditions Générales) d'exercer toutes les réclamations et actions relevant de cette garantie. A l'expiration ou à la résiliation du Contrat de Sous-Occupation, toutes les actions et réclamations engagées ou à engager seront transférées de plein droit au Gestionnaire de Gare.

Article 20.2 : Troubles de jouissance

Le Sous-Occupant prend toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse en quoi que ce soit nuire à la tranquillité des autres sous-occupants.

Il supportera seul toutes les conséquences des dommages que son activité pourrait causer.

Il s'interdit d'exercer aucun recours contre le Gestionnaire de Gare dans le cas où il estimerait avoir à se plaindre d'un trouble de jouissance de fait ou de droit occasionné par ses voisins ou un tiers. Il agira alors directement contre qui il appartiendra.

Article 20.3 : Litiges avec des tiers et recours

Le Sous-Occupant déclare faire son affaire personnelle et sans intervention du Gestionnaire de Gare de tout litige et de toute contestation pouvant survenir avec des tiers se rapportant à

l'exploitation et s'engage à garantir le Gestionnaire de Gare de toute condamnation éventuelle à ce sujet.

1°) Le Sous-Occupant renonce notamment à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Gestionnaire de Gare, ses assureurs et tous mandataires du Gestionnaire de Gare, 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 Sous-Occupant pourrait être victime, dans les locaux occupés et dépendances de l'immeuble.

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 occupés.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux occupés et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, gel ou autres circonstances. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres sous-occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux occupés ou du fait des locaux occupés pendant le cours du contrat, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Gestionnaire de Gare, soit des tiers, sans que le Gestionnaire de Gare puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux occupés.

2°) En outre, il est expressément convenu que le Sous-Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre le Gestionnaire de Gare, de tous dégâts causés aux locaux par des troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

ARTICLE 21 : ASSURANCES

Article 21.1 : Assurance

Article 21.1.1 : Assurance de “ responsabilité civile ”

Le Sous-Occupant est tenu de souscrire une police d'assurance de “ responsabilité civile ” ou toute autre assurance équivalente en droit monégasque destinée à garantir les risques mis à sa charge à l'article 20 « *Responsabilité* » ci-dessus.

Cette police doit comporter les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à l'article 20 « *Responsabilité* » précité. Il appartient à le Sous-Occupant de porter à la connaissance de son assureur les clauses particulières visées ci-dessus.

Article 21.1.2 : Assurance de “ chose ”

Le Sous-Occupant est tenu de souscrire, tant en son nom que pour le compte et dans l'intérêt du Gestionnaire de Gare, qui a ainsi la qualité d'assuré, une police sous la forme d'une assurance de "chose" ou tout autre assurance équivalente en droit monégasque, pour garantir les dommages de toute nature et quelle que soit leur origine, pouvant atteindre :

- l'(es) Emplacement(s) à concurrence d'une somme qui lui est indiquée par le Gestionnaire de Gare,
- les ouvrages, constructions et installations réalisés par le Sous-Occupant à concurrence du montant définitif des travaux,
- ses propres biens (on entend par propres biens tous matériels, objets mobiliers, marchandises se trouvant sur l(es)'Emplacement(s) et pouvant appartenir soit à le Sous-Occupant, soit à son personnel, soit à des tiers).

Cette police doit être assortie d'une clause prévoyant d'une part, l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés et d'autre part, l'indexation du montant des garanties en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB) ou de l'indice des "Risques Industriels" (RI), publié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances ou de celui qui leur serait substitué.

Cette police doit en outre comporter les clauses destinées à garantir :

- les pertes indirectes à concurrence d'un forfait de 10% du montant des dommages,
- les honoraires d'experts mandatés par le Sous-Occupant ou le Gestionnaire de Gare en leur qualité d'assuré,
- les frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre.

La police doit être assortie d'une clause de renonciation de son assureur à exercer tout recours contre le Gestionnaire de Gare, ses agents et ses éventuels assureurs, en cas de dommage aux biens du Sous-Occupant couverts par ladite police d'assurance.

Article 21.2 : Assurance des risques de voisinage

Le Sous-Occupant est tenu de garantir, à concurrence d'une somme minimale indiquée par le Gestionnaire de Gare et qui ne saurait en aucun cas constituer une limite de responsabilité, les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il encourt vis-à-vis du Gestionnaire de Gare, co-occupant et voisin, et des tiers à raison des dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux ayant pris naissance sur l'Emplacement.

Pour se garantir contre les risques mis ainsi à sa charge, le Sous-Occupant doit :

- aménager la police de " responsabilité civile " qu'il est tenu de souscrire aux termes de l'article 21.1.1 « *Assurance de responsabilité civile* » ci-dessus pour le cas où l'incendie, l'explosion ou le dégât des eaux prendrait naissance sur l'Emplacement mis à disposition, s'il s'agit d'un espace nu,
- étendre les garanties de la police d'assurance de " chose " mentionnées à l'article 21.1.2 « *Assurance de chose* » ci-dessus pour le cas où l'incendie, l'explosion ou le dégât des eaux prendrait naissance dans l'emplacement mis à disposition ou dans les ouvrages, constructions et installations qu'il a réalisés,

Le Sous-Occupant doit évaluer le montant des sommes qu'il estimera devoir assurer au titre des risques de voisinage qu'il encourt vis-à-vis des tiers proprement dits et faire préciser dans sa police d'assurance que l'assureur s'engage à indemniser par priorité le Gestionnaire de Gare, en sa qualité de co-occupant et voisin, des dégâts causés aux biens de cette dernière.

Les polices sus-énoncées devront être souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée dans l'Etat de Monaco. Le Sous-Occupant acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et en justifiera à toute réquisition du Gestionnaire de Gare. Le Sous-Occupant demeurera seul responsable de l'étendue des garanties souscrites et du paiement des primes.

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

Article 21.3 : Communication des attestations d'assurances

Préalablement à la mise à disposition de(s) l'Emplacement(s), le Sous-Occupant doit remettre au Gestionnaire de Gare une / des attestation(s) complétée(s) et signée(s) par son ou ses assureurs si les polices à souscrire sont placées auprès de compagnies d'assurance distinctes.

Ensuite, le Sous-Occupant devra communiquer au Gestionnaire de Gare, les attestations qu'il est tenu de souscrire en application du présent article, annuellement, pour les polices visées à l'article 21 « *Assurance* » ci-dessus.

Il doit également justifier, à la demande du Gestionnaire de Gare, du paiement régulier des primes afférentes aux polices susvisées.

Article 21.4 : Déclaration de sinistre

Le Sous-Occupant doit :

- aviser le Gestionnaire de Gare, dans les quarante-huit (48) heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par l(es) Emplacement(s) ainsi que par les ouvrages, constructions et installations réalisés par lui,
- faire dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances, le Gestionnaire de Gare donne d'ores et déjà au Sous-Occupant, mandat de faire ces déclarations.

Le Sous-Occupant doit également :

- faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement des indemnités, en faveur du Gestionnaire de Gare,
- effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister,
- en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

Le Sous-Occupant doit tenir régulièrement informé le Gestionnaire de Gare de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, sont à la charge du Sous-Occupant.

Article 21.5 : Règlement de sinistre

Article 21.5.1 : En cas de sinistre partiel

Le Sous-Occupant est tenu de remettre en état les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls, dans les conditions de l'article 8 « Travaux » ci-avant.

Le Gestionnaire de Gare reverse au Sous-Occupant, sur justification des travaux de remise en état effectués, toutes indemnités qu'il peut percevoir des compagnies d'assurances, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

L'exécution des travaux nécessaires à la suite du sinistre, quelle qu'en soit la durée, n'entraîne ni indemnité, ni diminution de redevance au profit du Sous-Occupant.

Si les autorités administratives refusent d'accorder les autorisations nécessaires à la remise en état des lieux ou à l'exploitation de l'Activité autorisée, le Contrat de Sous-Occupation est

résilié de plein droit. La procédure d'indemnisation du Sous-Occupant est reprise à l'article 22.4 « *Résiliation en cas de sinistre total* » ci-après.

Article 21.5.2 : *En cas de sinistre total*

Il est fait application des dispositions prévues à l'article 22.4 « *Résiliation en cas de sinistre total* » ci-après.

ARTICLE 22 : EXPIRATION OU RESILIATION DE PLEIN DROIT DU CONTRAT DE SOUS-OCCUPATION

Article 22.1 : Absence d'indemnité

L'expiration ou la résiliation du Contrat de Sous-Occupation pour quelque cause que ce soit n'ouvre aucun droit à indemnité au bénéfice du Sous-Occupant, sauf, et par stricte exception, dans les cas prévus aux articles 22.2 « *Résiliation de plein droit pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général* » et 22.4 « *Résiliation en cas de sinistre total* » ci-après. Par ailleurs, l'expiration ou la résiliation du Contrat de Sous-Occupation pour quelque cause que ce soit, n'ouvre aucun droit au Sous-Occupant pour prétendre à la mise à disposition d'un autre emplacement.

Article 22.2 : Résiliation de plein droit pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général

Le Gestionnaire de Gare se réserve le droit de résilier le Contrat de Sous-Occupation à toute époque, en totalité ou en partie, dans le cas où cette résiliation s'imposerait pour les besoins ferroviaires ou tout motif d'intérêt général, à la condition d'en aviser le Sous-Occupant trois (3) mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce délai est porté à (6) mois lorsque l'activité exercée concerne les activités de restauration.

Dans ce cas, le Gestionnaire de Gare s'engage à verser au Sous-Occupant une indemnité pour résiliation anticipée calculée selon les modalités précisées ci-après. Hormis ce cas d'indemnisation, le Sous-Occupant n'aura droit ni ne pourra prétendre à aucune autre indemnisation.

Cette indemnité " I " est calculée selon la formule suivante :

$$I = M \times a / n \text{ avec}$$

" M " = le montant des dépenses de construction irrécupérables à caractère immobilier, à l'exclusion formelle de tout ce qui est marchandises, mobiliers et matériels, à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement entre les Parties, il est

calculé sur la base du montant définitif des travaux à caractère immobilier réalisés tel que visé aux Conditions Particulières au vu des factures acquittées par le Sous-Occupant, et transmises au Gestionnaire de Gare à première demande de cette dernière ; il est également précisé que la valeur détaillée des ouvrages, constructions et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation du Contrat de Sous-Occupation serait déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,

“ a ” = nombre de mois entiers entre la date de résiliation anticipée et la date d'expiration prévue du Contrat de Sous-Occupation hors éventuelle prorogation,

“ n ” = nombre de mois entiers entre la date d'autorisation des travaux par le Gestionnaire de Gare et la date d'expiration prévue du Contrat de Sous-Occupation hors éventuelle prorogation.

Conformément aux stipulations de l'article 8.1.3, le Sous-Occupant s'engage à transmettre au Gestionnaire de Gare, sous un délai d'un mois à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement, le détail des dépenses de construction irrécupérables à caractère immobilier adoptées par le Sous-Occupant. A défaut de réception dans le délai imparti, le Sous-Occupant perd de manière irrévocable et définitive, le droit de se prévaloir de cette indemnité. L'indemnité sera versée au Sous-Occupant par le Gestionnaire de Gare conformément au calcul visé supra et dans le délai de trois mois suivant la date de résiliation et sous réserve d'avoir obtenu les justificatifs visés supra.

Article 22.3 : Résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations

▪ a) En cas de non-paiement des sommes dues par le Sous-Occupant à la date limite de paiement portée sur la facture, le Gestionnaire de Gare le met en demeure de régler par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de règlement dans le délai imparti, précisé dans la mise en demeure, la résiliation intervient de plein droit, nonobstant tout règlement ultérieur, et ce sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire.

▪ b) En cas de non remise du dépôt de garantie prévu à l'article 13 « *Dépôt de garantie* » et au Conditions Particulières, ou en cas de non reconstitution du dépôt de garantie, sous quinzaine en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire dans l'hypothèse où ledit dépôt aurait été activé totalement ou partiellement par le Gestionnaire de Gare ; cette dernière met en demeure le Sous-Occupant par lettre recommandée avec avis de réception de reconstituer.

A défaut de reconstitution dans le délai précisé dans la mise en demeure, la résiliation intervient de plein droit.

▪ d) En cas de réalisation d'une modification pouvant affecter la personne morale du Sous-Occupant en l'absence d'information du Gestionnaire de Gare ou en cas de cession d'un droit à tiers sans l'agrément du Gestionnaire de Gare, le Contrat de Sous-Occupation sera résilié de plein droit.

▪ d) En cas de non-exécution par le Sous-Occupant de l'une quelconque de ses obligations au titre du Présent Contrat ou de ses annexes autre que celles visées aux a), b) et c) ci-dessus, le Gestionnaire de Gare le met en demeure de s'y conformer dans le délai précisé dans la mise en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut, le Gestionnaire de Gare peut par lettre recommandée avec avis de réception, mettre fin immédiatement au Contrat de Sous-Occupation.

En cas d'inobservation par le Sous-Occupant des obligations à sa charge, le Gestionnaire de Gare a la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Sous-Occupant.

Dans cette hypothèse, une facture des frais engagés sera adressée au Sous-Occupant.

Article 22.4 : Résiliation en cas de sinistre total

Le Contrat de Sous-Occupation est résilié de plein droit en cas de destruction de(s) l'Emplacement(s) lorsque le Sous-Occupant est dans l'impossibilité de jouir du(es)dit(s) Emplacement(s) ou d'en faire un usage conforme à l'Activité autorisée, telle qu'elle est prévue aux Conditions Particulières.

Dans ce cas, le Gestionnaire de Gare reverse au Sous-Occupant tout ou partie des indemnités perçues des compagnies d'assurance au titre de l'assurance de " chose " visée à l'article 21.1.2 « Assurance de chose » ci-dessus et relatives aux ouvrages, constructions ou installations réalisés par le Sous-Occupant, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités. Ce reversement " R " est calculé selon la formule suivante :

$$R = M \times a / n \text{ avec}$$

" M " = le montant des dépenses de construction irrécupérables à caractère immobilier à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité est arrêté contradictoirement entre les Parties par voie d'avenant, il est calculé sur la base du montant définitif des travaux à caractère immobilier réalisés tel que visé aux Conditions Particulières au vu des factures acquittées par le Sous-Occupant ; il est également précisé que la valeur des ouvrages, constructions et installations qui auraient été supprimés à la date de la résiliation du Contrat de Sous-Occupation serait déduite du montant à prendre en compte pour le calcul de l'indemnité,

“ a ” = nombre de mois entiers entre la date de résiliation anticipée et la date d’expiration prévue du Contrat de Sous-Occupation hors éventuelle prorogation,

“ n ” = nombre de mois entiers entre la date d’autorisation des travaux par le Gestionnaire de Gare et la date d’expiration prévue du Contrat de Sous-Occupation hors éventuelle prorogation.

Article 22.5 : Autres cas de résiliation de plein droit

a. A défaut pour le Sous-Occupant de détenir les autorisations administratives nécessaires pour l’exercice de l’Activité autorisée, le Contrat de Sous-Occupation est résilié de plein droit.

b. Dans le cadre de l’ouverture d’une procédure collective, le Contrat de Sous-Occupation est résilié de plein droit au jour où le Gestionnaire de Gare est informé de la décision de l’administrateur ou du liquidateur de ne pas continuer ledit contrat.

Article 22.6 : Conséquences financières de la résiliation du Contrat de Sous-Occupation

En cas de résiliation du Contrat de Sous-Occupation pour les motifs visés aux articles 22.2 « *Résiliation de plein droit pour les besoins ferroviaires ou tout motif d’intérêt général* » ou 22.4 « *Résiliation en cas de sinistre total* » avant l’expiration d’une période annuelle contractuelle, les sommes éventuellement versées d’avance au titre de l’occupation par le Sous-Occupant lui sont remboursées s’il y a lieu, *prorata temporis*.

Dans tout autre cas de résiliation, à titre d’indemnité forfaitaire, le Gestionnaire de Gare ou son mandataire facturera au Sous-Occupant une indemnité fixée à la somme d’une année de redevances, outre les impôts et charges.

Ces redevances, charges, impôts et taxes ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au Gestionnaire de Gare au titre de dommages et intérêts dans toutes les hypothèses de résiliation du Contrat de Sous-Occupation pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations, sans préjudice de la possibilité, pour le Gestionnaire de Gare, de réclamer des dommages et intérêts complémentaires.

ARTICLE 23 : SORT DES OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A CARACTERE IMMOBILIER REALISES PAR LE SOUS-OCCUPANT

Il est rappelé que le Sous-Occupant ne peut revendiquer l’octroi d’aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés.

A l’expiration ou à la résiliation du Contrat de Sous-Occupation, le Sous-Occupant doit, à ses frais, risques et périls, démolir, démonter, enlever les ouvrages, constructions et installations

qu'il a réalisés dans l'Emplacement à moins que le Gestionnaire de Gare, deux (2) mois avant cette date, l'informe de son intention de renoncer en tout ou en partie à leur démolition.

Si le Gestionnaire de Gare souhaite conserver la propriété des aménagements réalisés, le Sous-Occupant s'engage à remettre au Gestionnaire de Gare tout document et information relatifs à l'exercice des recours non prescrits.

Faute par le Sous-Occupant d'effectuer les démolitions, les démontages ou les enlèvements prévus ci-dessus, le Gestionnaire de Gare peut y procéder ou y faire procéder et libérer l'(es) Emplacement(s) aux frais du Sous-Occupant. Si le Gestionnaire de Gare réalise lui-même ces travaux, il pourrait disposer comme il l'entend des matériaux résultant de la démolition.

ARTICLE 24 : LIBÉRATION DES LIEUX

A la date d'expiration ou de résiliation du Contrat de Sous-Occupation, un état des lieux est établi contradictoirement par le Gestionnaire de Gare et le Sous-Occupant.

Le Sous-Occupant est tenu, sous réserve de l'application de l'article 22.4 « *Résiliation en cas de sinistre total* » ci-avant, de restituer l(es) Emplacement(s) dans l'état, où il(s) se trouvait(ent) au moment de la prise d'effet du Contrat de Sous-Occupation, soit en bon état d'entretien, de réparations et entièrement libérés de tous objets mobiliers (meubles, matériels, marchandises etc....).

Le Sous-Occupant met un terme sous son initiative et à ses frais à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature.

Il doit également remettre au Gestionnaire de Gare ou toute personne mandatée par lui, le registre de sécurité visé à l'article 10 « *Entretien et réparations* ».

Si lors de l'état des lieux de sortie, l'(les) Emplacement(s) n'étai(en)t pas restitué(s) en bon état d'entretien et libérés de tous objets mobiliers, le Gestionnaire de Gare procéderait aux travaux nécessaires aux frais du Sous-Occupant et disposerait comme il l'entend des objets mobiliers restant dans l'(les) Emplacement(s) quand bien même ces objets appartiendraient à un tiers, le Sous-Occupant garantissant le Gestionnaire de Gare contre le recours des tiers.

La remise des clés au Gestionnaire de Gare ou toute personne mandatée par lui ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Sous-Occupant la réalisation des travaux, réparations ou prescriptions dont le Sous-Occupant est tenu par la loi, les règlements, les prescriptions de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité de l'Etat de Monaco et par les clauses du Contrat de Sous-Occupation.

Le Sous-Occupant est redevable, en sus de la Redevance et des charges prévues aux Conditions Particulières ci-dessus, des indemnités prévues à l'article 16 ci-dessus, de plein droit après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, par le seul fait qu'à la date qui lui

aurait été indiquée par le Gestionnaire de Gare, le Sous-Occupant n'aura pas restitué l'(les) Emplacement(s) libre(s) de tout occupant, de toute occupation et de tous mobiliers pouvant lui appartenir, ce jusqu'à la date effective de libération de(s) l'Emplacement(s) sans préjudice du paiement des indemnités d'indue d'occupation (Redevance d'occupation augmentée des charges, impôts et taxes), dont le Sous-Occupant reste débiteur de plein droit.

En aucune façon, ces indemnités ne pourront être considérées comme accordant au Sous-Occupant un délai supplémentaire pour la restitution desdites surfaces.

ARTICLE 25 : CESSION DES MOBILIERS, MATERIELS ET STOCKS DE MARCHANDISES APPARTENANT AU SOUS-OCCUPANT

Tout accord entre le nouveau sous-occupant et le Sous-Occupant sortant portant sur la reprise en tout ou partie des mobiliers, matériels et stocks de marchandises se fait sous leur propre responsabilité, sans que la responsabilité du Gestionnaire de Gare, et de ses mandataires, ne puisse en aucun cas être recherchée.

Par ailleurs, il est expressément stipulé que le Sous-Occupant sortant ne pourra, en aucun cas, demander à son successeur une indemnité de cession du Contrat de Sous-Occupation, sous quelque forme que ce soit.

ARTICLE 26 : COMMUNICATION ET IMAGE – FONDS MARKETING

Article 26.1 : Communication et image

Chaque Partie s'engage à appliquer le Contrat de Sous-Occupation de bonne foi sans porter atteinte à l'image de l'autre. Elle s'engage à ce que son personnel et ses cocontractants (fournisseurs, clients...) respectent les présentes.

Le Sous-Occupant s'engage dans sa propre publicité dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans la gare, à utiliser obligatoirement le nom de la gare.

Le Sous-Occupant devra prendre avis préalable du Gestionnaire de Gare sur les actions de communication qu'il envisage de mettre en œuvre sur l'(les) Emplacement(s) qu'il exploite dans la gare.

Le Sous-Occupant ne peut s'opposer à une action de communication qui serait déployée par le Gestionnaire de Gare.

Article 26.2 : Fonds marketing

La spécificité de l'exploitation d'emplacements à usage commercial par les sous-occupants sur le domaine public ferroviaire est de nature à impliquer la mise en œuvre d'actions visant au développement, à la promotion et à l'animation de la gare.

Le Gestionnaire de Gare se réserve donc la faculté de développer des actions de promotions et d'animation dans la gare où se situe l'(les)Emplacement(s) exploité(s) par le Sous-Occupant, qui seront alors financées directement par les sous-occupants, sous la forme d'un fonds marketing collecté et géré par le Gestionnaire de Gare ou tout mandataire de son choix. Le Sous-Occupant reconnaît expressément que cette faculté est offerte par le Gestionnaire de Gare et l'accepte irrévocablement.

En conséquence, dès que 70% des sous-occupants commerciaux de la gare seront engagés par la présente clause de contribution au fonds marketing, et dès lors que le Gestionnaire de Gare entendra user de cette faculté, le Sous-Occupant contribuera financièrement pendant toute la durée du Présent Contrat de Sous-Occupation, aux opérations de promotion et d'animation qui seront organisées, mises en œuvre et gérées par le Gestionnaire de Gare ou tout mandataire de son choix.

Dès lors que le Gestionnaire de Gare ou son mandataire mettra en œuvre les actions de promotions et d'animation, ces derniers n'auront pas à justifier de l'utilisation des fonds. Néanmoins, le Gestionnaire de Gare ou son mandataire s'engage à communiquer aux sous-occupants ou à les rassembler, deux fois par an, afin d'échanger sur l'utilisation des fonds remis et les actions réalisées et à venir.

La contribution financière du Sous-Occupant à ces actions de promotion et d'animation sera fixée à un montant déterminé ci-après, sera indexée et payable au Gestionnaire de Gare dans les mêmes conditions que la redevance, telles que prévues conformément aux dispositions de l'article 12.6 des Conditions Générales du Présent Contrat, et pour la première fois prorata temporis du temps restant à courir du trimestre en cours le cas échéant.

Ces contributions seront réparties entre les différents occupants commerciaux de la gare en fonction des coefficients de pondération suivants appliqués à la surface totale mise à disposition du Sous-Occupant :

- Pour la tranche de surface mise à disposition inférieure à 50 m² : 40€ HT/m²/an ;
- Pour la tranche de surface mise à disposition comprise entre 51 m² et 100 : 30€ HT/m²/an ;
- Pour la tranche de surface mise à disposition comprise entre 101 m² et 300 m² : 20€ HT/m²/an ;
- Pour la tranche de surface mise à disposition comprise entre 301 m² et 500 m² : 15€ HT/m²/an ;
- Pour la tranche de surface mise à disposition supérieure à 501 m² : 10€ HT/m²/an.

Le Sous-Occupant déclare avoir apprécié sous sa propre responsabilité la commercialité, la fréquentation et l'environnement de la gare et reconnaît que le Gestionnaire de Gare et/ou son mandataire ne pourront être tenus à aucune obligation de résultat dans le cadre des actions de promotion et d'animation qu'ils mettront en œuvre.

A ce titre, le Gestionnaire de Gare et/ou son mandataire ne sauraient assumer une quelconque responsabilité pour le cas où les opérations de promotion et d'animation mises en œuvre seraient sans incidence directe sur l'activité exercée par le Sous-Occupant dans l'(les) Emplacement(s) et/ou sur l'évolution de son chiffre d'affaires et/ou sur l'état de commercialité de la gare et/ou d'une manière générale répondraient pas aux attentes du Sous-Occupant, ce qui est expressément accepté par ce dernier. Le Sous-Occupant renonce à cet égard à tout recours contre le Gestionnaire de Gare et/ou son mandataire en raison des actions de promotion et d'animation mises en œuvre.

ARTICLE 27 : INDIVISIBILITE DU CONTRAT - MODIFICATION DU CONTRAT

Le Présent Contrat en ce inclus ses annexes constitue l'unique accord entre les Parties sur son objet et annule et remplace toute convention, tout échange de lettres et toute communication antérieure écrite ou orale, ou tout accord quelconque qui aurait pu intervenir entre les Parties ou leurs représentants antérieurement à la date des présentes relatif au même objet.

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir à quelque moment que ce soit de l'un quelconque des droits et obligations visés au Présent Contrat, de façon temporaire ou permanente, ne pourra être interprété comme une renonciation à son droit à faire observer ultérieurement chaque clause et condition du Présent Contrat.

Le Contrat de Sous-Occupation ne pourra être modifié en tout ou en partie que par voie d'avenant, c'est-à-dire par un document écrit, exprimant la volonté des Parties de le modifier, et signé par un représentant de chacune des Parties dûment habilité à cet effet.

Si le Sous-Occupant, personne physique ou morale, est signataire du Contrat de Sous-Occupation pour le compte d'une personne morale à constituer ou en cours d'immatriculation, il devra dans un délai de deux mois à compter de la mise à disposition de(s) l'Emplacement(s), justifier auprès du Gestionnaire de Gare de la constitution et/ou de l'immatriculation au Répertoire du Commerce et de l'industrie de ladite société.

A défaut de quoi, le signataire des présentes sera réputé avoir conclu pour lui-même et en deviendra seul titulaire.

ARTICLE 28 : GESTION DU CONTRAT

La société Retail & Connexions agissant en qualité de mandataire exclusif du Gestionnaire de Gare pour la gestion et la commercialisation des emplacements commerciaux situés en gare, intervient pour les besoins de l'exécution du présent Contrat de Sous-Occupation et pour l'exercice de tous les droits du Gestionnaire de Gare relatif à ce mandat.

ARTICLE 29 : LITIGES

Article 29.1 : Loi applicable

Le Présent Contrat est soumis au droit monégasque, seul applicable.

Pour être valables, tous avis et autres notifications faits en application des présentes Conditions Générales ou des Conditions Particulières (y compris toute notification de résiliation) devront se faire par écrit et en langue française, à l'attention des destinataires à l'adresse indiquée en comparution des présentes.

Article 29.2 : Election de juridiction

Toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution du Présent Contrat sera portée devant la juridiction de Monaco compétente exclusivement.

Article 29.3 : Election de domicile

Le Gestionnaire de Gare fait élection de domicile à Gare et Connexions – SNCF – 16, avenue d'Ivry – 75013 PARIS.

Le Sous-Occupant fait élection de domicile à l'adresse indiquée en tête du présent Contrat de Sous-Occupation.

ARTICLE 30 : FRAIS

Les frais de timbre et d'enregistrement auquel le Contrat de Sous-Occupation peut donner lieu seront à la charge de la Partie qui aura requis la formalité.

L'intégralité des frais et honoraires de toute nature engagés par le Gestionnaire de Gare ou la personne mandatée par lui à l'occasion des procédures entreprises contre le Sous-Occupant pour faire respecter ses droits au titre du présent Contrat de Sous-Occupation, et notamment, sans que cette liste soit limitative, ceux afférents aux sommations, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution signifiés par Huissiers, émoluments et dépens de justice, devront être remboursées à la première demande du Gestionnaire de Gare par le Sous-Occupant qui s'y oblige.

Le Sous-Occupant verse au gestionnaire du Contrat de Sous-Occupation au titre des frais de constitution de dossier une somme forfaitaire, dont le montant est indiqué dans les Conditions Particulières.

TITRE IV - CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des dispositions ci-après, complète, modifie ou déroge à celles contenues dans les Conditions Générales ci-dessus (Titre III). En conséquence, en cas de contradiction entre les Conditions Particulières et les Conditions Générales, les articles figurant dans les Conditions Particulières prévaudront.

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION

Un Emplacement d'une superficie totale d'environ [...] m² situé au niveau de [...] de la gare de MONACO MONTE CARLO.

L'Emplacement figure sur le plan ci-annexé (Annexe n°1).

ARTICLE 2 : ACTIVITE AUTORISEE DU SOUS-OCCUPANT - ENSEIGNE

Article 2.1 : Activité Autorisée

L'Emplacement mis à disposition doit être affecté par le Sous-Occupant à l'usage exclusif de :

« [...] »

Article 2.2 : Enseigne

L'Activité Autorisée est exploitée sous l'enseigne :

« [...] »

[Option : dans le cadre d'une consultation]

Comme précisé par le Sous-Occupant dans son offre, ce dernier s'engage sur les horaires d'ouverture au public de l'Emplacement suivants :

[Option : gré à gré]

Le Sous-Occupant s'engage sur les horaires d'ouverture au public de l'Emplacement suivants :

ARTICLE 3 : DUREE ET DATE D'EFFET DU CONTRAT DE SOUS-OCCUPATION

Le Présent Contrat est consenti pour une durée de [.....] (.....) ans prenant effet le jour de la mise à disposition par le Gestionnaire de Gare au Sous-Occupant de l'Emplacement, soit le [.....].

La date de mise à disposition de l'Emplacement sera constatée contradictoirement entre les Parties par la signature d'un état des lieux d'entrée.

ARTICLE 4 : TRAVAUX A LA CHARGE DU SOUS-OCCUPANT - PROJET D'AMENAGEMENT

Le Sous-Occupant s'engage à réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage et, à ses frais exclusifs, des travaux d'aménagement des Emplacements, objet du Présent Contrat, en ce compris les travaux préalables de curage des Emplacements. Ces travaux sont approuvés par le Gestionnaire de Gare pour un montant total d'investissements de [.....] euros (.....€) Hors Taxes.

Par ailleurs, le Sous-Occupant s'engage à remettre au Gestionnaire de Gare, dès ouverture au public des Emplacements, un tableau indiquant avec précision le montant des investissements immobiliers réalisés et le tableau d'amortissement des travaux d'aménagement réalisés.

Le Sous-Occupant s'engage à réaliser les travaux d'aménagement des Emplacements pour le [.....] au plus tard.

Le non-respect de ce délai de réalisation des travaux peut conduire le Gestionnaire de Gare à faire appliquer de plein droit après mise en demeure restée sans effet, les pénalités prévues à l'article 16 des Conditions Générales, ce sans préjudice du paiement de la redevance et des charges prévues aux articles 6 et 8 ci-dessous, ou sans préjudice des dispositions de l'article 22.3 des Conditions générales relatif à la résiliation de plein droit pour inobservation par le Sous-Occupant de ses obligations.

Par ailleurs, le Sous-Occupant s'engage à remettre au Gestionnaire de Gare les dossiers d'aménagement afférents aux travaux visés ci-dessus, aux dates définies dans le tableau de synthèse en Annexe, et dans un délai expirant au plus tard le [.....].

[Option : En présence du dossier d'aménagement à la signature du contrat]

Ce Projet est décrit en **Annexe 2**.

La réalisation du Projet d'Aménagement, aura pour conséquence de modifier la désignation de l'Emplacement objet du Présent Contrat.

Ainsi, l'Emplacement de [.....] m² se composera comme suit :

- une surface de [.....] m² environ à usage commercial,

- une surface de [.....] m² environ à usage de bureau, réserve...

[Option : Pas de dossier d'aménagement au moment de la signature du contrat]

Si le DAM n'a pas été envoyé au Gestionnaire de Gare, le Sous-Occupant s'engage à remettre au Gestionnaire de Gare un dossier d'aménagement dans un délai de six (6) semaines suivant la date de signature du présent contrat (hors échanges pouvant intervenir entre les Parties de façon antérieure à la signature du Présent Contrat) et devra respecter la réglementation imposée du fait de la localisation des emplacements en gare.

Le délai pour présenter un dossier d'aménagement définitif et complet, en format papier, au service instructeur du Gestionnaire de Gare ne devra pas excéder huit (8) semaines suivant la date de signature du présent contrat.

[Dans tous les cas]

Le Sous-Occupant doit transmettre au Gestionnaire de Gare les plans de l'Emplacement établis par un géomètre ainsi qu'un état des surfaces par nature de locaux (surface commerciale, surface de réserves, etc...).

ARTICLE 5 : QUALITE DE SERVICE

Conformément à l'article 19 des Conditions Générales, le Sous-Occupant doit rénover l'Emplacement afin que celui-ci constitue pendant toute la durée du présent contrat, un pôle d'attraction de la clientèle.

Cette rénovation, dont l'initiative appartient au Sous-Occupant, doit intervenir entre la [Xème] et [Xème] année d'exploitation.

ARTICLE 6 : REDEVANCE D'OCCUPATION

Article 6.1 : Principes gouvernant la redevance

[Option 1 : Si le contrat est conclu avec redevance variable]

- La redevance annuelle de base

Le Sous-Occupant règle une redevance annuelle de base de [.....] euros (..... €) Hors Taxes et Hors Charges.

- La redevance variable additionnelle annuelle

Le montant de la redevance variable additionnelle annuelle Hors Taxes, Hors Charges est égal à [..... %] du chiffre d'affaires annuel hors taxes, réalisé par le Sous-Occupant, sur ou à partir de l'Emplacement mis à disposition.

[Option2 : Si le contrat est conclu avec une redevance forfaitaire]

Par dérogation à l'article 12 des Conditions Générales, la redevance sera forfaitaire. Elle est fixée à la somme de [.....] euros (.....€) Hors Taxes et Hors Charges.

Toutes les mentions relatives à la redevance annuelle de base dans les Conditions Générales du Présent Contrat s'appliquent en conséquence à la redevance forfaitaire.

Article 6.2 : Actualisation et Indexation

La redevance annuelle de base sera actualisée puis indexée tous les ans dans les conditions visées à l'article 12.4 des Conditions Générales, en fonction de la variation de l'Indice BT 01 publié par l'INSEE pour ce qui concerne l'actualisation, et en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux dit ILC publié par l'INSEE en ce qui concerne l'indexation de la redevance.

Article 6.3 : Date de première facturation de la redevance

La redevance est facturée au Sous-Occupant pour la première fois à la date de mise à disposition de l'Emplacement, dans les conditions de l'article 12.6 des Conditions Générales.

ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE

Le Sous-Occupant remet au Gestionnaire de Gare à la date de signature du présent Contrat de Sous-Occupation, un dépôt de garantie d'un montant de [.....] euros (..... €), représentant trois mois de la redevance annuelle de base hors taxes [ou trois mois de la redevance forfaitaire].

ARTICLE 8 : CHARGES LIEES A L'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Le Sous-Occupant règle un forfait annuel de charges lié à l'utilisation des parties communes de [.....] euros (.....€) Hors Taxes par m² et par an, majoré de la TVA au taux en vigueur, indexé dans les conditions de l'article 14 des Conditions Générales.

ARTICLE 9 : FONDS MARKETING

Par dérogation à l'article 26 des Conditions Générales, le Sous-Occupant n'aura pas à participer aux actions de promotion et d'animation dans la gare.

ARTICLE 10 : ASSURANCES

Conformément à l'article 21.2.2 des Conditions Générales, le montant à garantir au titre de l'assurance de chose est de [.....] euros (..... €), par sinistre,

Conformément à l'article 21.2 des Conditions Générales, le montant à garantir au titre de l'assurance de risques de voisinage est de [.....] euros (..... €), par sinistre.

ARTICLE 11 : FRAIS DE DOSSIER

Le Sous-Occupant règle à la date de la signature du présent Contrat de Sous-Occupation à la Société Retail & Connexions, au titre des frais de constitution de dossier une somme de mille-cinq-cents euros (1.500,00 €) HT, TVA en sus, soit une somme de mille-huit-cents (1.800,00 €) euros TTC.

ARTICLE 12 : FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

La Société Retail & Connexions assure auprès du Sous-Occupant une assistance technique afin notamment, que son dossier d'aménagement soit présenté à la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité de l'Etat de Monaco.

Ainsi, le Sous-Occupant règle à la date de la signature du présent Contrat de Sous-Occupation à la Société Retail & Connexions, au titre de ces frais d'assistance technique, une somme de mille-cinq-cents euros (1 500,00 €) HT, TVA en sus, soit une somme de mille-huit-cents euros (1 800,00 €) TTC

Fait à

Le

Pour le Sous-Occupant

Pour le Gestionnaire de Gare

Sont Annexés au Présent Contrat :

1. Plans de l'Emplacement (et /ou plan de situation de l'Emplacement) (**Annexe 1**) ;
2. Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales des espaces mis à disposition (**Annexe 2**) ;
3. Règlement Intérieur de la gare (**Annexe 3**).

En accord entre le Gestionnaire de Gare et le Sous-Occupant, il est convenu de ce qui suit :

Les deux exemplaires originaux du Contrat de Sous-Occupation, en ce compris l'intégralité de leurs annexes, sont reliés par le procédé " ASSEMBLACT R.C. " ; ledit procédé empêchant toute substitution ou addition de pages ou de mentions.

En conséquence, du fait de ce procédé, ces deux exemplaires ne sont pas paraphés mais, seulement, signés en fin de contrat, et à la présente page.

Un exemplaire est remis au Sous-Occupant. L'autre exemplaire est remis au Gestionnaire de Gare.

Mentions éventuelles :

- Mots rayés:

- Mots ajoutés :

Fait à
Le
En deux exemplaires originaux

Pour le Sous-Occupant

Pour le Gestionnaire de Gare

ANNEXE 5.3
REGLEMENT INTERIEUR
DE LA GARE DE MONACO – MONTE CARLO

SOMMAIRE

Table des matières

OBJET	6
1. Application et modification.....	7
1.1. Application du Règlement Intérieur	7
1.2. Modification du Règlement Intérieur	7
2. Description physique et fonctionnelle de la Gare	8
2.1. Description des zones de la Gare.....	8
2.2. Labellisation de la Gare	8
2.3. Catégorie d'établissement recevant du public de la Gare.....	8
2.4. Horaires d'ouverture de la Gare et des commerces	8
2.5. Conditions d'accessibilité aux locaux sécurisés	8
2.6. Procédure de livraisons.....	8
2.7. Procédure d'enlèvement des déchets	8
2.8. Règles et sûreté de la Gare en matière de Transport de Fonds.....	8
3. Organisation Générale.....	9
3.1. Direction de Site	9
3.2. Les autres interlocuteurs	9
3.3. Gestion de la co-activité.....	9
4. Obligations des Occupants	10
4.1. Dispositions générales	10
4.2. Horaires d'ouverture des Locaux	11
4.3. Sûreté en Gare	12
4.4. Equipements et installations communs.....	12
4.5. Accès aux locaux / Equipements des Occupants.....	13
4.6. La sécurité incendie	13
4.6.1. La sécurisation des Locaux	13
4.6.2. Les équipements de sécurité incendie	14
4.6.3. Formation	14
4.6.4. Registres / Consignes	15
4.6.5. Réalisation de travaux dangereux / Plans de prévention.....	15
4.7. Sûreté des locaux / Transports de fonds	15
4.8. Approvisionnements et livraisons	16
4.8.1. Horaires.....	16

4.8.2.	Itinéraires.....	16
4.8.3.	Contrôle des accès.....	17
4.8.4.	Déménagements et emménagements	18
4.9.	Entretien.....	18
4.10.	Dispositions liées à l’environnement	18
4.11.	Réalisation de travaux.....	19
4.12.	Sonorisation	21
4.13.	Ambiance olfactive	21
4.14.	Eclairage	21
4.15.	Manifestations exceptionnelles.....	21
4.16.	Esthétique.....	22
4.17.	Informations Voyageurs.....	23
4.18.	Suivi de la qualité.....	23
4.19.	Respect des obligations des Occupants.....	23
ANNEXE 1 : DESCRIPTION PHYSIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA GARE DE MONACO		24
ANNEXE 2 : ORGANISATION LOCALE ET COORDONNEES UTILES DE LA GARE DE MONACO		27
ANNEXE 3 : INFORMATIONS SUR L’OCCUPANT		30
ANNEXE 4 : GUIDE SURETE EN GARE.....		31

GLOSSAIRE

GARE

La Gare comprend l'ensemble du site et des équipements propriété de l'Etat de Monaco constituant le site de la Gare de Monaco-Monte Carlo, à l'exception de l'intégralité de la plateforme ferroviaire repris au périmètre de la concession relative à la Traversée ferroviaire et des équipements qui la constituent.

CHEF DE GARE

Le Chef de Gare désigne la personne physique notamment en charge, pour le compte du Concessionnaire, de la coordination des différentes activités au sein de la Gare. Il est l'interlocuteur quotidien du Concédant. Le Chef de Gare en Gare de Monaco-Monte-Carlo est exclusivement dédié à cette Gare.

DIRECTEUR DES ESPACES COMMERCIAUX (DEC)

Le Directeur des Espaces Commerciaux Gare est désigné comme le représentant local de Retail & Connexions au titre du présent Règlement vis-à-vis des Occupants et des différents prestataires œuvrant en Gare.

Il peut s'agir :

- d'une personne totalement dédiée à cette tâche
- du Chef de Gare.

Le Directeur des Espaces Commerciaux sera l'interlocuteur privilégié des Occupants et des prestataires si sa fonction est distincte de celle du Directeur de la Gare.

ESPACES

Ensemble des espaces, ouvrages, équipements et aménagements, situés dans le périmètre de la Gare.

ESPACE PUBLIC

Espaces accessibles au public de la Gare et ne faisant pas l'objet d'une convention d'occupation consentie par le Gestionnaire de Gare.

GESTIONNAIRE DE GARE (GG)

Titulaire du contrat de concession confié par l'Etat de Monaco pour l'exploitation et la gestion de la Gare de Monaco-Monte Carlo.

LOCAL

Tout emplacement mis à disposition de l'Occupant dans le cadre d'une convention d'occupation consentie par le Gestionnaire de Gare.

OCCUPANT

Toute personne physique ou morale y compris entreprise ferroviaire (EF), bénéficiaire d'une convention d'occupation consentie par le Gestionnaire de Gare, portant sur un Local de la Gare.

Sont visés :

- les Occupants des Locaux accessibles au public, tels que boutique, point d'information, etc.
- les Occupants des Locaux type locaux de service bureaux, non accessibles au public.

RETAIL & CONNEXIONS (R&C)

Filiale de SNCF Mobilités G&C en charge de la commercialisation et de la gestion locative des commerces en gare.

OBJET

Le présent Règlement Intérieur a pour objet de définir les règles applicables aux Occupants présents dans la Gare.

Le respect du présent Règlement intérieur permettra à l'ensemble des Occupants et au Gestionnaire de Gare d'opérer dans la Gare dans les meilleures conditions et dans l'intérêt de tous, et notamment :

- d'accueillir le public ;
- d'exploiter la Gare dans des conditions optimales de sécurité, tant vis-à-vis des risques liés à la co-activité que de la sécurité des biens et du public ;
- d'assurer une bonne perception de la Gare ainsi que des services et commerces et activités associés.

Le Chef de Gare est le garant de la bonne application des règles décrites ci-après.

Le Règlement intérieur se décompose de la manière suivante :

- l'organisation générale de la Gare ;
- les obligations à respecter par les différents Occupants dans le cadre de leur activité au sein de la Gare ;
- les annexes précisant les particularités de la Gare, figure notamment un rappel des obligations générales à observer sur le périmètre de la Gare par toutes personnes présentes en Gare.

1. APPLICATION ET MODIFICATION

1.1. Application du Règlement Intérieur

Ce Règlement est annexé à la convention d'occupation signée entre le Gestionnaire de Gare et l'Occupant et précise les conditions d'utilisation et de fonctionnement de la Gare, à respecter en l'absence ou en complément de dispositions fonctionnellement décrites dans les conventions d'occupation de la Gare.

En cas de divergence entre les dispositions de ce document et celles de la convention d'occupation, ce sont ces dernières qui prévaudront.

Le présent Règlement s'impose à l'Occupant et à toutes les personnes dont il répond, notamment ses salariés, prestataires, sous-traitants et clients.

Tout manquement au présent Règlement (annexes comprises) constaté par un membre du Gestionnaire de Gare entraînera une pénalité financière de 500 € HT par infraction et par jour constaté, après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet pendant cinq (5) jours.

La facturation de ces pénalités sera effectuée par le Gestionnaire de Gare.

1.2. Modification du Règlement Intérieur

Le présent Règlement pourra faire l'objet de modifications par le Gestionnaire de Gare.

Toutes modifications apportées par le Gestionnaire de Gare viendront de plein droit se substituer au présent document, et ce, dès leur notification par écrit aux Occupants.

2. DESCRIPTION PHYSIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA GARE

2.1. Description des zones de la Gare

La Gare se divise en plusieurs zones :

- Une zone de service réservée au personnel habilité, (Réserves, accès monte-charge, toilettes, et plus généralement toute zone non-accessible au public...)
- Une zone publique.

La consistance de chacune de ces zones est reprise en annexe 1.

2.2. Labellisation de la Gare

Les démarches de labellisation de la Gare concernée sont précisées en annexe 1.

Les obligations du présent Règlement relèvent en partie des critères de certification pour lesquelles les EF sont de fait contributives. Elles s'engagent donc auprès du Chef de Gare dans les processus de certification par le respect des règles édictées dans le présent Règlement.

2.3. Catégorie d'établissement recevant du public de la Gare

La catégorie d'établissement recevant du public de la Gare concernée est précisée en annexe 1.

La réglementation en vigueur relative aux parties recevant du public doit y être respectée.

2.4. Horaires d'ouverture de la Gare et des commerces

Les horaires, accès et intermodalités sont décrits en annexe 1.

2.5. Conditions d'accessibilité aux locaux sécurisés

Les conditions d'accessibilité aux locaux sécurisés sont décrites en annexe 1.

2.6. Procédure de livraisons

Les procédures de livraison de la Gare sont décrites en annexe 1.

2.7. Procédure d'enlèvement des déchets

Les procédures dans la Gare en matière d'enlèvement des déchets sont décrites en annexe 1.

2.8. Règles et sûreté de la Gare en matière de Transport de Fonds

Les Règles et sûreté de la Gare en matière de Transports de Fonds sont décrites en annexe 1.

3. ORGANISATION GENERALE

3. 1. *Direction de Site*

L'organisation locale et les coordonnées locales utiles sont décrites en annexe 2.

3. 2. *Les autres interlocuteurs*

L'organisation locale et les coordonnées locales utiles sont décrites en annexe 2.

3. 3. *Gestion de la co-activité*

L'Occupant assure l'organisation de l'exploitation de l'espace qu'il occupe et prend ainsi en charge la coordination générale des mesures de prévention des risques professionnels afférente aux activités mises en œuvre sur cet espace. Pour cela, et à chaque fois que nécessaire, il doit prendre toutes dispositions d'organisation liées à la co-activité, en procédant aux inspections communes préalables des lieux, à l'analyse des risques et si nécessaire à la rédaction des plans de prévention, en tenant compte de toutes les suggestions particulières (parcours et lieux de livraison ...) et des risques interférents identifiés avec chacun des acteurs concernés par la co-activité et au titre desquels peut figurer le Gestionnaire de Gare s'agissant notamment des sujétions particulières que peuvent constituer les parcours en Gare, les lieux de livraison ...

La rédaction d'un plan de prévention est nécessaire pour l'accès des personnels et matériel de l'Occupant aux Espaces de la/des Gare(s). Ce plan de prévention a pour objectif de prendre en compte les risques professionnels liés à la co-activité.

Toute évolution dans la nature des opérations ou identification de nouveaux risques interférents ayant une influence sur l'hygiène et la sécurité du personnel (non seulement de l'Occupant mais aussi du Gestionnaire de Gare et en général de toute entreprise intervenant en Gare), nécessitera une nouvelle analyse commune des risques aboutissant le cas échéant à une mise à jour éventuelle du plan de prévention existant ou la rédaction de celui-ci s'il s'avère nécessaire avant de pouvoir être mis en œuvre.

Le Chef de Gare participera en tant que tiers à la rédaction du plan de prévention, dont la version finalisée écrite lui sera transmise par l'Occupant. Cette transmission écrite fera l'objet d'un accusé de réception de la part du Chef de Gare.

L'Occupant prend toutes les dispositions réglementaires utiles liées aux situations de travaux ou pour la réalisation de manifestations exceptionnelles

Pour tous travaux, quel qu'en soit la nature et la durée, réalisés par les Occupants, le Chef de Gare doit être prévenu (contact en annexe 2) ; ce dernier décidera ou non de la nécessité de

réaliser une inspection commune préalable et sa volonté ou non d'être présent lors du plan de prévention.

4. OBLIGATIONS DES OCCUPANTS

4.1. Dispositions générales

Chaque Occupant s'engage à exercer son activité, dans son Local, ainsi qu'à utiliser les Espaces Publics, en se conformant à tous les règlements, lois et prescriptions qui seront imposés par les autorités administratives ou de police.

Les Occupants doivent s'abstenir de toutes activités dangereuses, inconfortables ou insalubres. Il ne peut être introduit dans la Gare aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, inconfortables, malodorantes ou particulièrement inflammables, interdit par la réglementation, les dispositions des services de sécurité ou les polices d'assurances de la Gare.

Chaque Occupant devra exercer ses activités de manière à ne pas causer de troubles de jouissance aux autres Occupants. Lorsque, occasionnellement, l'exercice même de cette activité peut être cause de troubles, elle est réalisée à des horaires minimisant les troubles pour les autres Occupants selon des modalités validées par le Chef de Gare ou le Directeur de l'Espace Commercial le cas échéant.

De manière plus générale, les activités des Occupants ne doivent donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de quiconque. Les Occupants doivent faire en conséquence leur affaire personnelle de tous griefs qui seraient faits à eux-mêmes et à leurs prestataires, au sujet de leurs activités.

Chaque Occupant ne devra rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination, sa propreté, son aspect esthétique ou à la sécurité de celui-ci ou de ses Occupants.

Les emprises de circulations à usage public doivent demeurer à tout moment libres d'accès. A ce titre, les Occupants ne doivent en aucun cas faire obstacle au passage des piétons sur l'emprise de circulation à usage public.

Les Espaces Publics ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une utilisation privative au profit des Occupants, même temporairement. Ils doivent demeurer à tout moment libres d'accès.

En particulier:

- l'utilisation de présentoirs mobiles est interdite en dehors des Locaux concédés et délimités conformément au titre d'occupation;
- La distribution de flyers ou dépliants est interdite sur les Espaces Publics ;

- les terrasses doivent respecter l'emprise prévue sans aucun débordement. Elles ne peuvent en aucun cas faire obstacle à l'utilisation des issues de secours et voies d'évacuation. Elles doivent faire l'objet d'un dossier d'aménagement validé par le Gestionnaire de Gare et les autorités administratives compétentes.

Chaque Occupant est personnellement responsable des dégradations faites aux Espaces Publics et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou frauduleux ou d'une utilisation des Espaces Publics non conforme à leur destination, si elle résulte de son fait ou de celui d'un de ses préposés ou sous-traitants ou prestataires.

De plus, chaque Occupant est tenu d'afficher, à l'entrée de ses Locaux, le principe général de l'interdiction de fumer et de faire respecter cette interdiction à l'ensemble de ses prestataires, ses préposés, ses sous-Occupants et sa clientèle en application de la loi n° 1.346 du 9 mai 2008 relative à la protection contre le tabagisme.

Les Occupants autorisés le cas échéant à mettre des chariots à la disposition de leur clientèle doivent se charger de leur ramassage et de leur entretien. Il leur appartient de mettre en place les dispositifs nécessaires avec l'agrément préalable de la direction de site pour l'implantation des équipements de remise sur les Espaces Publics et d'assurer l'entretien, le nettoyage journalier et la maintenance par des entreprises dûment qualifiées.

Toute dégradation constatée par le Chef de Gare ou un représentant du Gestionnaire de Gare faite dans un Espace Public pourra être refacturée à l'Occupant (dégradation faite par son personnel ou prestataires tiers tels que livreurs, etc...)

Dispositions complémentaires pour les Occupants:

Les accès aux Locaux mis à disposition des Occupants doivent signaler que l'on entre dans un Espace privatif.

4.2. Horaires d'ouverture des Locaux

Sauf en cas d'accès indépendant et de sorties de secours indépendantes, les horaires d'ouverture des Locaux ne peuvent en aucun cas être distincts des horaires d'ouverture de la Gare.

Si l'Occupant dispose d'un accès indépendant de la Gare, les horaires d'ouverture sont libres, mais les accès par la Gare ne peuvent être ouverts que pendant les heures d'ouverture de la Gare.

Cependant, une dérogation exceptionnelle peut être éventuellement demandée au Chef de Gare ou au Directeur de l'Espace Commercial. Cette demande doit être faite dix (10) jours à l'avance par l'Occupant au Chef de Gare ou au Directeur de l'Espace Commercial.

L'accord de celui-ci, qui doit être expresse, est subordonné a minima à l'acceptation par l'Occupant du paiement de tous les frais encourus par le maintien en activité même réduite de la Gare à un moment où elle est normalement fermée.

Pendant les heures d'ouverture des Locaux ouverts au public, le personnel correspondant doit être présent à tout moment à l'intérieur de ces Locaux.

Les horaires afférents à chaque Occupant sont précisés en annexe 1.

Ces horaires constituent l'amplitude minimale, libre à l'Occupant d'ouvrir plus tôt ou de fermer plus tard son local; dans la limite des horaires d'ouverture de la gare (définis dans l'annexe 1). Aucune fermeture annuelle pour congé n'est autorisée. De même les fermetures pour audit, inventaire, rayonnage, ou autre motif ne sont pas autorisées.

En cas de nécessité absolue tenant à la sécurité des personnes, le Chef de Gare peut imposer au commerçant une fermeture temporaire du local et ce sans qu'aucune indemnisation ne puisse être due.

Dispositions complémentaires pour les Occupants :

Les Locaux seront ouverts et les activités exploitées selon les dispositions prises dans les contrats de concession passés avec chaque Occupant.

Les heures à partir desquelles les membres du personnel entreront dans les Locaux, pour préparer l'ouverture, seront soumises à la validation du Chef de Gare ou du Directeur de l'Espace Commercial.

Les horaires d'ouverture doivent être affichés à l'entrée de façon lisible et visible dans un support adapté et conforme à la charte qualité de H&C PM.

Les Occupants devront être en mesure de justifier le respect de leurs horaires, et à se soumettre, le cas échéant, au système mis en place dans la Gare.

Toutes fermetures exceptionnelles non prévues dans le contrat de concession doivent être soumises à l'approbation du Chef de Gare ou du Directeur de l'Espace Commercial.

4.3. Sûreté en Gare

Les obligations relatives à la sûreté en Gare sont décrites en annexe 4.

4.4. Equipements et installations communs

L'usage et l'accès des monte-charges exclusivement destinés aux Occupants sont effectués aux horaires de livraison visés en annexe 1, conformément à la procédure de livraisons décrite en annexe 1.

Dans l'hypothèse où l'accès entre les différents niveaux ne serait pas assuré par le monte-charges, le recours aux escalators, translators et autres appareils communs à la Gare est interdit. Dans ce cas, sauf autorisation du Chef de Gare, seuls les moyens d'accès et de circulation fixes (escaliers) pourront être utilisés.

4.5. Accès aux locaux / Equipements des Occupants

Les Locaux des Occupants doivent être accessibles à la direction de site, sur simple demande motivée.

A ce titre, l'Occupant doit fournir les coordonnées de la personne à contacter en cas d'urgence et, le cas échéant, le numéro d'astreinte à tenir à jour.

Si le Chef de Gare n'arrive pas à contacter la personne désignée, il pourra pénétrer dans le Local concerné par les moyens appropriés qu'il jugera utile sans que les Occupants ne puissent tenter un quelconque recours.

Le Chef de Gare (ou le Directeur de l'Espace Commercial) ne possède pas de double de clé des commerces, en cas de situation urgente (par exemple un départ d'incendie ou une fuite d'eau), il est autorisé à pénétrer par tous moyens appropriés dans le local et ce sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par l'Occupant

4.6. La sécurité incendie

Pour assumer ses responsabilités de sécurité contre l'incendie, le Chef de Gare a qualité pour examiner ou faire examiner par une société spécialisée l'intérieur des Locaux (y compris toutes les parties non accessibles au public) ainsi que les installations et équipements de sécurité incendie.

En cas de non-respect par un Occupant des règles de sécurité incendie ci-après stipulées, le responsable de site sécurité incendie peut exiger, sans préavis, la fermeture des Locaux mis à disposition de l'Occupant.

Les Locaux mis à disposition sont soumis aux visites de contrôle périodiques effectuées par la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement.

4.6.1. La sécurisation des Locaux

L'Occupant est responsable de la sécurisation des Locaux qu'il occupe, et devra les équiper avec:

- des installations conformes à la réglementation définie comme applicable et reliées au réseau général de sécurité incendie ;

- et le cas échéant des équipements spécifiques demandés par la direction de site. L'Occupant est aussi responsable de la sécurisation des accès partagés dont il a l'usage (ex: le local déchets).

4.6.2. Les équipements de sécurité incendie

a. Maintenance

Les Occupants sont responsables de la maintenance et du bon fonctionnement de leurs installations.

Ils doivent s'assurer que leurs installations ou équipements de sécurité incendie sont entretenus et maintenus dans le respect de la réglementation définie comme applicable. A cet effet, ils font procéder pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation aux vérifications nécessaires par des organismes de contrôle ou personnes agréées et mettent à jour suite à ces actions leur registre de sécurité (Définition du registre de sécurité : cf. paragraphe 4.6.4).

En cas d'intervention sur des installations reliées au système centralisé de la Gare, l'Occupant doit obtenir l'autorisation du Chef de Gare ou du service de sécurité incendie lorsqu'il existe.

Il tient les procès-verbaux et comptes rendus de vérification à la disposition de la sous-commission ou au responsable de site sécurité incendie (RSI). Ils sont également tenus de faire réaliser les travaux nécessaires à la levée des non-conformités. Les attestations de ces levées de non-conformité sont annexées dans leur registre de sécurité.

b. Accessibilité

Les extincteurs portatifs doivent toujours être accessibles et visibles.

Les Occupants qui disposeraient dans leurs locaux d'installations d'extinction automatique à eau (sprinklers) ou de robinets d'incendie armés (R.I.A.) doivent les maintenir plombés en position d'attente, mais en permettre l'accès en cas de besoin aux membres du service de sécurité de la Gare.

c. Utilisation

Les équipements de sécurité incendie ne doivent pas être utilisés pour des motifs autres que les impératifs de sécurité. Les Occupants sont responsables de toutes dégradations et des conséquences de celles-ci, survenues de leur fait ou du fait de leur personnel (ou prestataires).

4.6.3. Formation

Chaque Occupant doit s'assurer que son personnel est formé en matière de risques incendie, notamment :

- formation pour l'utilisation des moyens de premier secours ;
- participation aux exercices d'évacuation organisés par le responsable de site sécurité incendie.

4.6.4. Registres / Consignes

Les Occupants tiennent un registre de sécurité incendie actualisé contenant les renseignements attestant la traçabilité des actions de sécurité engagées (formation, maintenance des installations / équipements, ...).

Ce document est tenu à la disposition du responsable de site sécurité incendie et le cas échéant de la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement.

Les Occupants affichent la consigne de sécurité incendie en vigueur, dans tous les Locaux mis à leur disposition. Ils s'assurent que leur personnel en connaît la teneur.

4.6.5. Réalisation de travaux dangereux / Plans de prévention

ous travaux dangereux, en particulier les travaux par points chauds, ne peuvent être réalisés, tant au moment de travaux de construction ou d'aménagement qu'en cours d'exploitation, sans l'accord du responsable de site sécurité incendie du Gestionnaire de Gare. Pour cela, un permis de feu élaboré par l'Occupant doit être soumis à la validation de ce dernier.

Chaque Occupant devra élaborer un plan de prévention ; ce plan et le cas échéant le permis de feu devront pouvoir être présenté à tout moment au Chef de Gare ou son représentant.

Le Correspondant Sécurité Incendie (CSI) participe à l'élaboration du plan de prévention pour énoncer les mesures de prévention liées au risque incendie, pour toute partie des bâtiments. Ce plan de prévention devra être validé par le responsable de site sécurité incendie en cas d'intervention à l'extérieur des locaux, notamment pour protéger les personnes présentes en Gare contre les risques liés aux interférences entre les différentes activités exploitées dans la Gare et en particulier les risques incendies.

4.7. Sûreté des locaux / Transports de fonds

La direction du site n'est pas responsable de la protection des Locaux, et en particulier les commerces, contre le vol.

En conséquence, chaque Occupant doit faire son affaire personnelle de la protection efficace de ses Locaux contre les intrusions ou effractions. Les Occupants sont responsables de leurs alarmes antivol, anti-intrusion, et éventuellement de la télésurveillance, vidéo- surveillance, etc.

Les Occupants ne peuvent s'opposer à l'exécution des tâches du personnel de sécurité qui pourra (en cas d'urgence seulement) entrer par effraction dans un Local, même en l'absence de l'Occupant pour y prendre toutes mesures utiles de sauvegarde de la Gare.

Concernant les transports de fonds, les Occupants ainsi que leurs fournisseurs et livreurs sont tenus de strictement se conformer aux règles de sécurité et de sûreté de la Gare, ainsi qu'aux horaires visés en annexe 1.

4.8. Approvisionnements et livraisons

4.8.1. Horaires

Les périodes de forte affluence, dont les plages horaires sont décrites en annexe 1, sont des périodes pendant lesquelles toute livraison des Espaces situés dans la Gare est interdite, à l'exception des Espaces situés dans l'aire de livraison. Les approvisionnements et livraisons ne pourront donc se faire qu'en dehors de ces plages horaires. Il en est de même pour les périodes exceptionnelles de forte affluence telles que les veilles de longs week-ends, les jours de grands départs, dus aux vacances scolaires, les manifestations sportives, etc.

Le stationnement sur les aires de livraison est autorisé au maximum 30 minutes. Chaque livreur doit apposer sur son pare-brise les coordonnées de l'Occupant qu'il livre. Afin d'assurer le maintien de la qualité de l'air dans l'aire de livraison, les moteurs devront être arrêtés dès la mise en stationnement et pendant toute la durée de la livraison. Des horaires de livraison seront définis au cas par cas entre la direction du site et chaque Occupant et repris en annexe 1 et, le cas échéant, en annexe 3.

Dans le cas où un poste de filtrage existe, les livreurs doivent être en mesure de présenter un bon de livraison justifiant l'accès en Gare.

La direction du site pourra dresser ou faire dresser par des agents habilités des procès-verbaux en cas de stationnement abusif des véhicules. En cas de gêne, l'enlèvement des véhicules pourra être demandé.

Les livraisons de points de vente en dehors des horaires définis ci-avant devront être justifiées par l'Occupant et devront être validés par la direction de site.

4.8.2. Itinéraires

Le stationnement pour livraison est prévu sur les aires de livraisons définies en annexe 1. Les livraisons sur le parvis ne sont autorisées par la direction de site que pour quelques cas justifiés.

Les camions devront utiliser exclusivement les voies de circulation correspondant à leur gabarit.

Le stationnement des véhicules de livraison ne doit entraîner aucune perturbation pour la circulation, ni entraver la circulation des moyens de secours ou d'intervention des pompiers et services de secours.

L'approvisionnement des services et activités autorisés se fera par les itinéraires causant le moins de gêne pour la clientèle. En cas de nécessité le Chef de Gare pourra imposer un itinéraire précis spécifié pour chaque Local sur un plan contractualisé (cf. annexe 1)

En cas de panne des monte-charges, un itinéraire de substitution définira un cheminement sans utilisation des escalators ni des ascenseurs dont l'utilisation est interdite sans autorisation exceptionnelle de la direction de site.

Les Occupants autorisés sont tenus d'employer un personnel suffisant pour assurer, dans les meilleures conditions de rapidité, les chargements et déchargements de marchandises.

Les livraisons de marchandises devant emprunter les Espaces Publics ne peuvent s'effectuer qu'en dehors des horaires d'ouverture du Local au public, notamment par des transpalettes. Pendant les horaires d'ouverture du Local au public, les livraisons pourront s'effectuer par des moyens légers (manuels, caddies, diables, etc.) et pendant les horaires définis par la direction du site.

Toute manutention par les Occupants au moyen des caddies ou chariots à bagages mis à la disposition des voyageurs est strictement interdite.

Toute livraison devra respecter la charge maximale supportable au sol, définis en annexe sur les voiries de circulation, dans l'aire de livraison et plus généralement dans tous les Espaces de la Gare. Au-delà, une protection devra obligatoirement être mise en place. Les manutentions exceptionnelles sur les Espaces publics ne pourront s'effectuer qu'après accord de la direction du site.

4.8.3. Contrôle des accès

Certains Espaces sont soumis à un contrôle d'accès par badges.

Ces badges seront fournis par la direction de site sur demande de l'Occupant. La demande devra comprendre l'identification précise de l'Occupant demandeur, et, lorsqu'il s'agit d'un prestataire ou d'un fournisseur, l'identification de l'Occupant pour qui il effectue ses prestations ainsi que la durée de ces dernières.

Le remplacement d'un badge perdu est à la charge de l'Occupant. A cet égard, une caution, dont le montant est fixé en annexe 1, sera demandée à chaque Occupant demandeur (30€ HT par badge). La Gare refacturera chaque badge perdu à l'Occupant.

4.8.4. Déménagements et emménagements

Chaque opération de déménagement ou d'emménagement devra faire l'objet d'une demande écrite auprès de la direction de site, et de l'accord formel de celle-ci, qui prendra les dispositions nécessaires pour faciliter les opérations.

4.9. Entretien

Les Occupants devront maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de propreté et de présentation l'ensemble des Locaux mis à leur disposition, et notamment les vitres, les enseignes, les accessoires, l'équipement, la devanture et les abords immédiats.

Dans l'hypothèse où un Local accessible ou visible au public, notamment en ce qui concerne devantures, fermetures, décoration et aménagements, se trouverait dans un état préjudiciable à la Gare ou aux Locaux commerciaux, la direction du site pourra faire procéder, huit jours après mise en demeure restée infructueuse, à sa remise en état de bonne présentation ou à des travaux visant à le dissimuler au public, aux frais de l'Occupant en cause.

Chaque Occupant doit maintenir ses installations en bon état de fonctionnement. Les réparations éventuelles doivent être exécutées sans retard. Ceci s'applique aussi à tous les éléments de construction ou d'équipement installés à l'usage exclusif des Occupants même hors de leurs Locaux, et notamment, tous les réseaux d'alimentation en fluides du Local.

Les travaux d'entretien seront effectués de manière à ne pas gêner la circulation des voyageurs (pas d'entreposage de matériaux, de déchets, ...).

L'Occupant s'engage à mettre en place et à tenir à disposition permanente du Chef de Gare et du Directeur de l'Espace Commercial les contrats ainsi que les bons d'intervention des prestations suivantes :

- Nettoyage
- Dératisation et désinsectisation

Avec en plus pour les points de vente de restauration :

- Vidage et entretien du bac à graisse
- Entretien des hottes d'extraction
- Etc... liste non exhaustive.

4.10. Dispositions liées à l'environnement

Le Gestionnaire de Gare assure la propreté de l'ensemble des Espaces Publics de la Gare.

L'Occupant communique au Chef de Gare et au Directeur de l'Espace Commercial l'organisation qu'il met en place pour l'enlèvement et l'élimination de ses déchets, le tri spécifique réalisé à cette occasion, la nature des déchets dangereux traités et leur mode

d'élimination. Les produits utilisés doivent être identifiés dans le cadre du plan de prévention. Pour information, est considéré comme dangereux tout déchet contenant ou contaminé par des substances ou matières, en quantités ou concentrations telles qu'elles présentent un risque pour l'environnement ou la santé

L'Occupant doit se conformer aux principes suivants :

- Aucun déchet ne doit être déposé en Gare.
- L'évacuation ou l'abandon des déchets sur la voie publique est interdit.
- L'utilisation de détergents et produits similaires de nettoyage causant des odeurs désagréables est interdite.
- Le dépôt des déchets dans les conteneurs mis à disposition ne peut se faire que pour des déchets usuels, triés en fonction des règles locales et déposés dans des sacs poubelle transparents qui doivent permettre d'identifier clairement l'Occupant concerné producteur des déchets.
- Tout écoulement d'eau sur le sol devra être supprimé immédiatement après lavage.
- Les vitres, les châssis des vitrines et devantures seront immédiatement essuyés après lavage.
- Les graffitis, tags et affichages sauvages sur leurs Locaux devront être nettoyés par les Occupants selon les normes appliquées sur le site par le Gestionnaire de Gare.
- Les Occupants sont tenus d'évacuer leurs déchets (y compris les emballages, vides, mis à plat ou déchirés) dans les lieux définis par la direction de site et en dehors des heures d'ouverture de leur Local.
- Les Occupants ayant des Locaux d'une surface totale supérieure à 300m² doivent faire leur affaire du stockage à l'intérieur de leur surface privative et de l'évacuation de leurs déchets.
- Toutefois, les déchets spéciaux, dangereux ou inhabituels (palettes, caisses, cageots, meubles, éléments ou déchets de chantier, présentoirs, ferrailles, gravats, etc.) ne doivent pas être évacués dans les lieux de la Gare définis à cet effet. Ils doivent l'être hors des limites de la Gare par les Occupants concernés dans le respect des règles en vigueur.
- Les Occupants peuvent être tenus par la direction de site de mettre en place des compacteurs dans les Espaces mis à leur disposition, et de passer un contrat avec une société de traitement des déchets, le tout à leurs frais exclusifs et sous leur entière responsabilité.

4.11. Réalisation de travaux

Les demandes d'autorisation de construire doivent être préparées par l'Occupant et transmises à la direction de site (via un Dossier d'Aménagement – DAM).

Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après accord du Gestionnaire de Gare et autorisation délivrée par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la mobilité après avis favorable de la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement et dans le respect des dispositions du cahier des prescriptions techniques et

architecturales, remis à l'Occupant. L'ouverture au public est autorisée après délivrance par ladite Direction de l'autorisation définitive d'occuper les locaux.

Les réserves issues de la visite de récolement doivent être levées dans les délais fixés par l'autorisation provisoire d'occuper les locaux et ceux fixés par le Chef de Gare. Ce dernier peut faire réaliser les travaux et les faire refacturer à l'Occupant.

Lors des travaux l'Occupant doit installer et maintenir une palissade toute hauteur, jointive, MO ou M1 (et fournir le PV en français). La palissade doit être recouverte d'un adhésif M1. La charte graphique est imposée par le Gestionnaire de Gare qui se réserve le droit d'imposer l'agence de communication et l'imprimeur.

Si une palissade n'est pas nécessaire un adhésivage est imposé sur toute la vitrine qui doit être soumis à l'agrément de la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité. En cas de départ de l'Occupant, l'enseigne doit être déposée et la vitrine adhésivée.

Tous ces éléments sont à la charge de l'Occupant.

Le Gestionnaire de Gare se réserve le droit de réaliser la pose et de refacturer ensuite à l'Occupant.

Réalisation de travaux légers

Pour les travaux d'entretien, les travaux de réparation courante ou ceux nécessitant une remise en état d'un élément existant de construction ou d'équipement à l'intérieur des volumes préexistants, dénommés « travaux de rénovation et/ou d'aménagement »

Ces travaux concernent :

- La peinture,
- Les revêtements muraux,
- Les revêtements de sol,
- Les rideaux ou voilages,
- Les faux-plafonds. C'est un cas particulier : une simple déclaration de l'exploitant suffit, sous réserve que ces travaux ne s'inscrivent pas dans une opération plus conséquente (dans ce cas, des missions LP et LE par des bureaux de contrôle technique sont nécessaires)
- Les changements d'enseigne sans travaux,
- Les portes automatiques (à l'identique),

Les aménagements intérieurs concernent :

- Le déplacement, le remplacement, l'ajout de mobilier,
- La modification des installations électriques en aval du tableau sur la protection différentielle et les appareils électriques.

Pour toutes ces opérations, il n'est plus nécessaire de transmettre un dossier d'autorisation de construire mais la validation au préalable du Gestionnaire de Gare est obligatoire.

Les dispositions du présent article 4.11 s'appliquent sans préjudice des législations et réglementations en vigueur, notamment celles concernant l'urbanisme, l'aménagement commercial, et plus largement toute législation ou réglementation applicable aux travaux envisagés.

4.12. Sonorisation

Les Occupants ne devront utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Espaces mis à leur disposition, ni utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter des troubles pour le voisinage. Les Occupants doivent assurer le cas échéant l'isolation phonique de leurs Locaux et de leurs installations techniques.

L'Occupant est tenu de faire toutes déclarations fiscales nécessaires et de payer tous les droits et taxes auxquels pourra donner lieu la sonorisation.

Lors d'une manifestation commerciale mettant en jeu l'ensemble des Occupants ayant une activité commerciale, l'utilisation d'une sonorisation est soumise à l'accord express de la direction de site.

L'Occupant doit permettre dans toute situation la diffusion du message d'évacuation qui peut être émis par la sonorisation commerciale de la Gare.

4.13. Ambiance olfactive

Il est interdit d'utiliser des stratégies de communication olfactives en Gare (diffuseurs d'odeurs, etc.) Toutefois une demande peut être faite au Chef de Gare ou le Directeur de l'Espace Commercial qui se réserve le droit d'accepter ou non.

4.14. Eclairage

Les Occupants sont tenus de conserver leurs vitrines et enseignes, et toutes parties de leur magasin immédiatement visibles des Espaces publics, éclairées au minimum pendant les heures d'ouverture du commerce, et le cas échéant, à la demande du Chef de Gare, jusqu'à une heure plus tardive en cas d'opérations exceptionnelles (inauguration, promotions diverses, etc.).

4.15. Manifestations exceptionnelles

Pour des raisons de sécurité, les soldes ne peuvent être pratiquées qu'en accord avec la période réglementaire et le Chef de Gare ou le Directeur de l'Espace Commercial.

Toute manifestation exceptionnelle, sous forme notamment de démonstrations, expositions, stands promotionnels ou à caractère commercial, doit faire l'objet d'un dossier constitué et

déposé par l'Occupant auprès du responsable de site sécurité incendie ainsi qu'auprès de la Commission Technique d'Hygiène, de Sécurité et de Protection de l'Environnement, en application des dispositions de l'arrêté ministériel n° 92-503 du 04 septembre 1992 fixant les conditions auxquelles est subordonnée l'organisation de spectacles et autres manifestations dans les établissements clos ou de plein air, recevant du public. La manifestation exceptionnelle devra être autorisée par la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité.

Afin de préparer la manifestation (soldes, autres opérations promotionnelles, inventaire, etc.), l'Occupant peut demander à la direction de site l'accès tardif ou plus tôt à son Local. Dans ce cas, tous les frais afférents à la présence anticipée ou plus tardive d'un agent de sécurité dans la Gare seront à la charge de l'Occupant.

L'Occupant s'engage à ce que la préparation de la manifestation (soldes, autres opérations promotionnelles, inventaire, etc.) n'ait aucune incidence sur les horaires habituels d'ouverture de son commerce au public.

4.16. Esthétique

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique de la Gare doit être soumis à l'approbation de la direction du site.

Dispositions complémentaires pour les Occupants :

L'Occupant ne peut faire figurer sur sa façade que les indications se rapportant à son enseigne commerciale et à la nature des produits distribués.

L'Occupant ne peut en aucun cas apposer des affiches, affichettes, bannières, banderoles ni inscriptions, sur sa vitrine, sur les façades, et même côté intérieur des vitrines dans leurs Locaux, ni dans les Espaces publics, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la direction du site.

L'Occupant ne peut réaliser, à l'intérieur de son Local, pour les produits ou services commercialisés et dans les limites des besoins de son activité, que :

- de la publicité de marque,
- la diffusion de messages sonores (sous contrainte de la sonorisation sécurité incendie), non audibles de l'extérieur.

Ces enseignes doivent respecter impérativement les prescriptions du cahier des prescriptions techniques et architecturales de la Gare et devront être en harmonie avec l'esthétique de la Gare.

L'Occupant est tenu de faire toutes déclarations fiscales nécessaires et de payer tous les droits et taxes auxquels pourront donner lieu les éléments publicitaires installés.

La direction de site se réserve le droit d'exiger la suppression de toute publicité qui ne serait pas conforme à ces dispositions, et ce, sans que l'Occupant ne puisse réclamer une quelconque indemnité.

L'Occupant s'engage à maintenir son point de vente et ses abords immédiats propre, rangé, accueillant et libre de tous cartons. L'Occupant s'engage aussi à rénover son point de vente dès que les dégradations liées au temps et à l'usage sont visibles, et ce conformément aux dispositions de son contrat d'occupation.

4.17. Informations Voyageurs

Le Gestionnaire de Gare se réserve le droit d'imposer à un Occupant de placer à ses frais un écran d'information voyageurs (frais d'achat, de pose et d'abonnement mensuel au flux de données). Les fournisseurs référencés vous seront transmis par le Gestionnaire de Gare.

Cette Disposition est prévue dans le contrat et l'une de ses annexes, le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (CPTA).

4.18. Suivi de la qualité

Le Gestionnaire de Gare mène une politique d'amélioration de la qualité des services en Gare.

A ce titre le Gestionnaire de Gare s'autorise à mener des audits dans les commerces (enquêtes clients mystères et audits back office) afin de mesurer la qualité de prestation offerte aux usagers des gares. L'Occupant s'engage à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires afin de lever les non conformités réalisées.

4.19. Respect des obligations des Occupants

Le Chef de Gare est en charge de faire respecter le présent Règlement intérieur, dont l'objet est de définir les règles d'utilisation et de fonctionnement de la Gare communes à l'ensemble des Occupants.

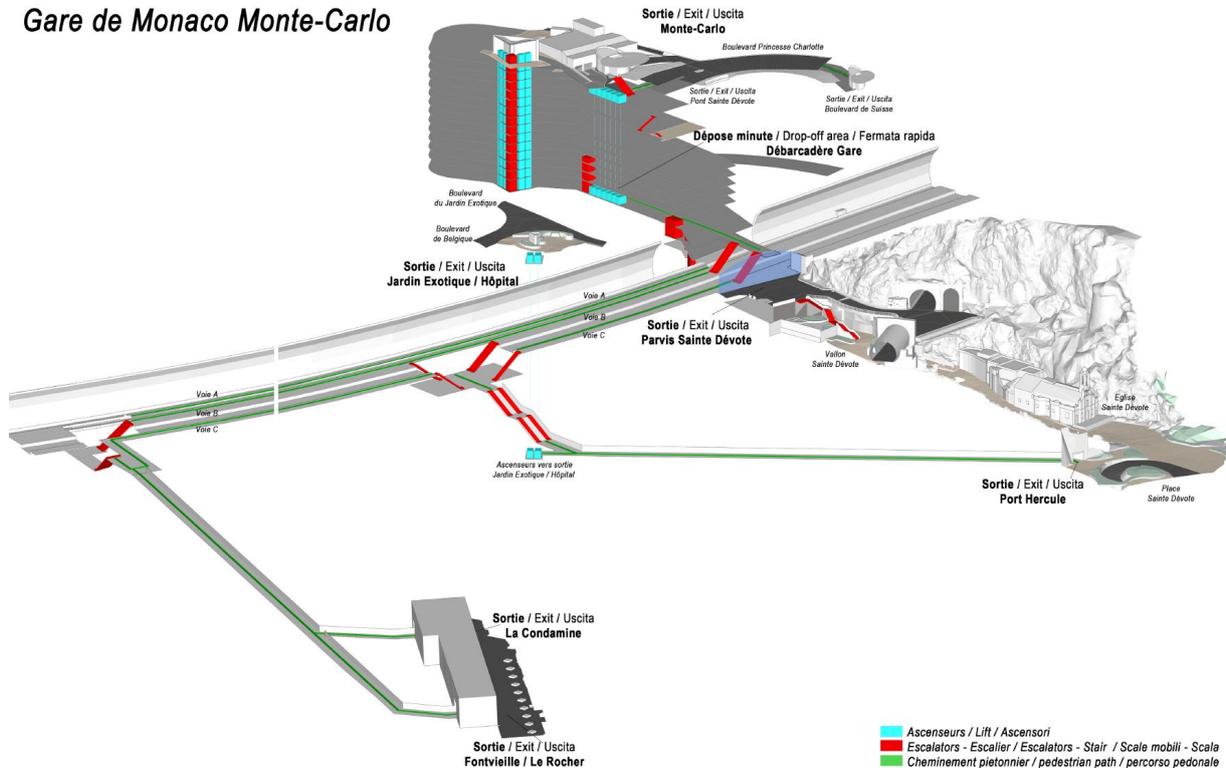
En cas de manquement de ces derniers à leurs obligations le Chef de Gare ou le Directeur de l'Espace Commercial fera les rappels nécessaires aux Occupants défailants

Le Chef de Gare ou le Directeur de l'Espace Commercial et les Occupants devront chercher toutes les solutions communes permettant de faire évoluer ce présent Règlement intérieur.

ANNEXE 1 : DESCRIPTION PHYSIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA GARE DE MONACO

Plan

Gare de Monaco Monte-Carlo



zoning :

La Gare de Monaco est située Place Sainte Dévôte, 98000 MONACO.

La gare est souterraine avec un hall principal puis 4 différents accès aux quais:

- Hall principal, accès par la dépose minute ou par le Pont Sainte Dévôte, avec un espace de vente de billet SNCF ouvert de 9h00 à 17h00 tous les jours, un hall d'attente, deux commerces, une passerelle donnant accès aux deux quais, un parvis ayant comme accès le Vallon Sainte Dévôte et donnant directement sur le quai latéral voie C, un échange central par l'accès Place Sainte Dévôte et donnant accès aux quais central et latéral et un accès par l'échange Fontvieille donnant accès aux quais central et latéral
- 2 quais longitudinaux permettant l'accès aux trains (quai central pour les voies A et B et quai latéral pour la voie C),
- 3 voies de réception à quai pour les trains de voyageurs (A, B et C),
- 2 passages souterrains (Fontvieille et Echange Central) permettant l'accès aux différents quais,
- 1 passerelle (hall principal) permettant l'accès aux différents quais,
- des espaces d'attente et de confort (toilettes, toilettes PMR, hall attente...).

Catégorie d'établissement recevant du public de la Gare

La gare de Monaco est un établissement d'établissement recevant du public de 2ème Catégorie.

Horaires d'ouvertures de la Gare

De 5h00 du matin à 2h00 du matin.

Période d'affluence : 7h00 à 11h00 et 16h00 à 20h00

Manifestations Exceptionnelles récurrentes : Monaco Run, Monte-Carlo Rolex Masters, Grand Prix Historique ou Electrique, Grand Prix de Formule 1, Jumping International de Monte-Carlo, Concours International de Feux d'Artifice Pyromélodiques, Meeting International d'Athlétisme Herculis, ainsi que les matchs de football qualifiés de « à risques », dans la limite de quinze (15) par an.

Conditions d'accessibilité de certains locaux sécurisés

Pour le moment le contrôle d'accès par badge n'est pas opérationnel.

Dans le futur, la demande de badge devra être effectuée auprès du Responsable Local Sûreté.

Il n'y aura pas de caution demandée (coût d'un badge 30 €).

Certains locaux sont accessibles uniquement aux personnels habilités.

Les demandes d'habilitations et de délivrance de badge devront se faire au Chef de Gare par mail : patrick.dubief@sncf.fr

Procédures de livraison

Les livraisons doivent s'effectuer le matin de 5h00 à 8h00.

Les livraisons se font par la dépose minute, accès par le tunnel du débarcadère.

Le stationnement est strictement limité aux opérations de livraisons (déchargement et/ou chargement).

Le numéro de téléphone du livreur doit être placé de façon lisible sur tableau de bord du véhicule.

Toutes livraisons en dehors de ces heures doit faire l'objet d'une autorisation du Chef de Gare.

Règles et sûreté de la Gare en matière de transport de fonds

Stationnement en droit de la porte d'accès convoyeurs de fonds de l'espace de vente, avis par téléphone en amont au responsable de la vente présent sur site.

Certification et labellisation de la Gare

Plus simple : 5 promesses qui parlent à nos clients

P1	P2	P3	P4	P5
INFORMATION	DÉPLACEMENT	PROPRETÉ & SÛRETÉ	CONFORT	SERVICE & COMMERCE
Les clients ont accès à l'information relative aux trains et à la gare.	Les déplacements des clients en gare et entre leurs modes de transport sont fluides.	L'espace de la gare est propre et sûr.	Les clients passent un moment agréable en gare	Les clients disposent de services et de commerces facilitateurs.
Information : <ul style="list-style-type: none"> - sur les trains - sur les services en gare - Intermodale - en situation perturbée Délivrée par : <ul style="list-style-type: none"> - les agents - l'information dynamique - la signalétique - la sonorisation - l'affichage statique 	Déplacements en gare : <ul style="list-style-type: none"> - Ascenseurs - Escaliers mécaniques - Portes automatiques - Equipements PMR 	Propreté gare : <ul style="list-style-type: none"> Toilettes : <ul style="list-style-type: none"> - Equipements en état - Toilettes Propres Sûreté : <ul style="list-style-type: none"> - Gardiennage - Vidéoprotection 	Confort : <ul style="list-style-type: none"> - Assises - Espaces d'attente - Prises, tablettes... 	Services : <ul style="list-style-type: none"> - Wifi - Objets trouvés - Consignes - Services facilitateurs Commerces : <ul style="list-style-type: none"> - Restauration - Presse

GARES & CONNEXIONS SNCF

Procédure d'enlèvement des déchets

Pour l'évacuation des déchets, un local avec containers est mis à la disposition des occupants dans le vallon Sainte Devote.

Pour l'évacuation des emballages cartons des containers en fer sont mis à la disposition des occupants ils doivent être pliés.

Un projet de tri sélectif est en cours de réflexion sur la gare avec création d'un local spécifique. Une communication sera réalisée le moment venu.

ANNEXE 2 : ORGANISATION LOCALE ET COORDONNEES UTILES DE LA GARE DE MONACO

1. La direction de site

La direction de site de la gare de Monaco Monte-Carlo est assurée par le Chef de Gare, interlocuteur privilégié de l'ensemble des occupants présents sur le site.

Le Chef de Gare est chargé de s'assurer de la bonne exécution du présent Règlement intérieur par les différents occupants de la Gare.

A ce titre il a autorité pour prendre toutes décisions relatives au bon fonctionnement de la gare, dans le respect des dispositions édictées par le Gestionnaire de Gare, et possède un droit de contrôle sur la mise en œuvre des procédures applicables sur le site de la gare.

Le Chef de Gare a autorité sur la mise en œuvre locale de toutes dispositions liées à la sûreté ou à la sécurité des personnes et des bâtiments, et sur la mise en œuvre locale du contrat d'occupation en gare, et peut prendre toutes décisions y afférentes.

Les coordonnées postales et téléphoniques utiles à la mise en œuvre du présent Règlement sont reprises en annexe 2.

Pour assurer ses missions, le Chef de Gare peut s'appuyer le cas échéant sur les différents interlocuteurs identifiés pour la gare.

2. Le chargé de sécurité incendie ou correspondant de sécurité incendie

La gestion de la sécurité incendie sur le périmètre de la gare est placée sous la responsabilité d'une direction unique.

Cette Direction Unique est assurée par le Gestionnaire de Gare et plus précisément par le responsable de site sécurité incendie (RSI) désigné. Il s'appuie sur le chargé de sécurité incendie ou correspondant de sécurité incendie (cf. 4.6.5 du Règlement intérieur) Il est responsable des demandes d'autorisation, telles que travaux, demandes exceptionnelles..., auprès des autorités publiques pour l'ensemble des occupants de la gare.

Par ailleurs, il contrôle l'exécution des tâches et obligations liées à la sécurité incendie par les occupants sur leurs Espaces privatifs (participation aux visites de sécurité), et notamment ceux qui accueillent du public.

De manière générale, il est le correspondant de tous les Occupants de la gare sur les questions de sécurité incendie.

3. L'animateur gestion de site

L'animateur gestion de site est responsable de la qualité de l'exploitation de la gare en termes de maintenance, de propreté et de sûreté, et, de son optimisation.

Il est chargé de l'ensemble des missions visant à garantir à la fois le bon fonctionnement, la disponibilité et la propreté des équipements mis à disposition de la clientèle, mais également leur assurer l'accessibilité, le confort nécessaires et le maintien d'un bon niveau de sécurité dans la gare. De manière générale, il est le correspondant des Occupants en matière de gestion de site.

4. L'animateur qualité

L'animateur qualité est l'interlocuteur pour tous les occupants de l'animation et de la promotion de toutes les actions qui sont liées à la politique qualité de la gare.

4bis. L'auditeur qualité

L'auditeur qualité est soit :

- Un client mystère qui vient mesurer le service client
- Un auditeur back office qui vient contrôler le bon fonctionnement du point de vente.

Dans les deux cas l'Occupant doit leur laisser libre accès au point de vente et au back office.

5. Le référent patrimoine

Le Référent Patrimoine est l'interlocuteur des occupants pour les questions d'occupation de locaux sur le périmètre de la gare (états des lieux d'entrée et de sortie, respect des obligations contractuelles de l'occupant) et de travaux de la responsabilité du propriétaire (Gestionnaire de Gare), ou impliquant son accord (tous aménagements entraînant la modification de locaux).

A ce titre, il est chargé de s'assurer, en opérationnel, de la bonne exécution du présent Règlement intérieur par les occupants de la gare.

Le Référent Patrimoine participe également de la sécurité au titre de la co-activité en gare. Ainsi, lorsqu'une activité projetée par l'occupant peut avoir un impact sur les espaces communs, publics, ou occupés par un autre occupant (travaux, livraison...), y compris du fait des acheminements, il revient à l'occupant, avant la mise en œuvre, de réaliser le plan de prévention ou le protocole de sécurité, en conviant le Référent Patrimoine à l'Inspection Commune Préalable, afin que celui-ci puisse y participer, en donnant, à l'occupant, les prescriptions pour la gare, qui devront être intégrées au document de sécurité.

6. Le Chef de Gare

M. Patrick DUBIEF tél 06.16.93.36.19

7. Coordonnées

- Adresse de la gare :

Vallon Sainte Dévote, 98000 MONACO

Contacts de la société SNCF Hubs&Connexions PM :

Fabrice MORENON – tél : +33614064072

fabrice.morenon@sncf.fr

Thierry JACQUINOD

thierry.jacquinod@sncf.fr

Sylvain JAMET – tél : 0614503517

sylvain.jamet@sncf.fr

ANNEXE 3 : INFORMATIONS SUR L'OCCUPANT

<i>PHOTOMATON</i>	Pascal DEROODE	Responsable exploitation		
<i>SELECTA</i>	Mr GENESTAL	Responsable exploitation		
<i>MEDIATRANSPORT</i>	Mr CAILLEAU	Responsable exploitation		
<i>ART CAFE</i>	Mr VAROUTSIKOS	Responsable exploitation		
<i>LE COMPTOIR DU RAIL</i>	Mr LAUGIER	Responsable		
<i>LA PASSERELLE</i>	Mme OUDOT	Responsable		
<i>THELLO</i>	Mr BIREM IDRISS	Responsable		
<i>UO VENTE COTE D'AZUR</i>	MACHADO Christophe	Dirigeant		

SURETE EN GARE

La gare est dotée d'un poste de police permanent situé au niveau +30.10. Deux agents de la sûreté publique sont présents en Gare de 7heures à 22heures tous les jours (horaires d'ouverture du poste de police). De 22heures à 1heure des passages en Gare sont réalisés par la section nuit de la sûreté publique.

UN MOBILIER ADAPTE

LES POUBELLES : des sacs transparents

Les zones accessibles au public de la Gare sont munies de poubelles avec des sacs transparents, permettant une visibilité du contenu déposé.



Objectif :

➤ Limiter les risques d'abandon par une personne malveillante, dans les emprises ouvertes au public de la Gare, d'un colis contenant un explosif ou un produit nocif.

ACCES: DES PORTES ETANCHES ET FERMEES

Les protections physiques de vos espaces doivent être maintenues en bon état de fonctionnement et assurer leur mission de limitation d'accès aux seules personnes autorisées. Les portes d'accès de service à vos commerces ou aux zones de stockage (réserves) doivent être fermées et accessibles aux seules personnes autorisées.

Les portes et grilles de protection des accès publics aux commerces doivent être fonctionnelles et étanches.

Objectifs :

- Pouvoir sécuriser efficacement l'espace commercial au besoin.
- Garantir l'étanchéité de l'espace aux heures de fermeture au public.
- Maîtriser les zones non accessibles au public.

DES LIVRAISONS SECURISEES

Toute personne, objet ou véhicule, inconnu ou inhabituel doit être détecté.

Respect des procédures de livraisons

L'objectif est de maîtriser l'ensemble des procédures de livraisons

- Le stationnement des véhicules de livraison doit se faire impérativement sur les zones définies par le gestionnaire de gare.
- *Un véhicule non autorisé sur les zones de livraison ou un véhicule de livraison stationné sur une zone non autorisée doit être signalé au réseau sûreté de l'entreprise en contactant le 17.*
- Le personnel en charge de la livraison doit être accompagné par une personne habilitée dans les zones interdites au public.
- *Tout opérateur de la gare constatant la présence inhabituelle ou anormale d'une personne dans une zone interdite au public doit s'enquérir auprès d'elle du motif de sa présence et s'assurer qu'elle est fondée à y pénétrer. En cas d'absence de justification, contacter le 17.*

DES CONTROLES CONTRADICTOIRES DES LIVRAISONS

Les livraisons doivent faire l'objet d'un contrôle contradictoire avec le livreur.

Vérification de la conformité de la commande (nombre de colis, intégrité du conditionnement).

Tout colis présentant une anomalie ou non préalablement commandé par le récipiendaire doit être refusé, avec annotation sur le bon de livraison.

Les bons de commandes et de livraisons doivent être archivés.



STOCKAGE DES LIVRAISONS ET DES DECHETS

Les colis ou produits livrés ne doivent pas être stockés sans surveillance sur les Espaces Reçevant du Public de la gare.

Vos livraisons doivent être traitées rapidement et stockées dans vos réserves ou à l'intérieur des espaces commerciaux.

Les emballages ou déchets émanant de vos livraisons doivent impérativement être déposés dans les zones de déchets de la Gare. L'entreposage sur l'espace recevant du public est formellement interdit sous peine de déclenchement d'une procédure pour dépôts ou abandons d'objets dans les emprises de la Gare.

Objectif: Empêcher une personne malveillante d'abandonner dans nos emprises un colis contenant un explosif ou une substance nocive.

GESTION DES COLIS OU BAGAGES ABANDONNES

Un colis abandonné désigne indifféremment les bagages (valise, sac, etc.), colis, objets ou tout contenant.

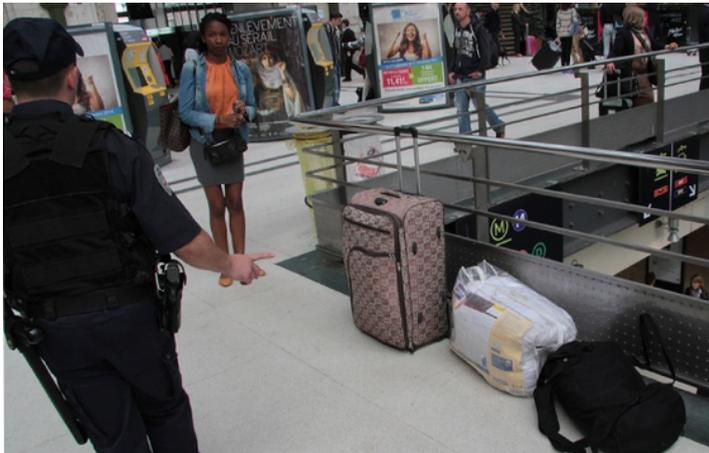
Toute découverte de colis/objet/bagage sans propriétaire doit faire l'objet d'un signalement aux agents du Gestionnaire de Gare (ou à défaut aux forces de l'ordre présentes).

Conduite à tenir face à la présence d'un colis ou bagage abandonné :

- Ne pas toucher, déplacer ou manipuler le colis/bagage
- Vérifier si le bagage/colis est étiqueté et porte une identité (information à communiquer lors de l'avis au représentant du Gestionnaire de Gare)
- Effectuer une enquête rapide de proximité afin d'en identifier le propriétaire (interroger les personnes présentes aux alentours)
- Eviter le plus possible l'utilisation de téléphones portables ou émission radio à proximité du bagage/colis.
- Alerter le 17 pour que le personnel du Gestionnaire de Gare puisse engager la procédure de levée de doute (annonces sonores en gare, exploitation des images Vidéo...)
- Préciser lors de l'appel, le lieu exact de la présence du bagage, sa typologie.

A partir de l'appel au 17, la procédure de levée de doute est assurée par le personnel du Gestionnaire de Gare.

Si le propriétaire n'est pas identifié dans les 20 minutes après la découverte du colis/bagage, ou si l'objet en lui-même et/ou les conditions de son dépôt sont suspectes, le colis/objet/bagage devient « douteux ». Les agents de la sûreté publique sont alertés. Ils décident des mesures de sécurité, traitent l'objet douteux ou le classent SUSPECT et le confient aux services de déminage.



Enquête de proximité autour de bagages abandonnés.

Ne jamais accepter la garde de bagages ou colis dans vos espaces commerciaux, ou dans vos zones de stockage !

ALERTE A LA BOMBE

La menace peut concerner la Gare, un train, une infrastructure ou directement le commerce/espace concédé recevant l'appel.

Les mesures à prendre doivent être adaptées à l'imminence de la menace reçue. Il convient avant tout d'alerter immédiatement le 17 en tenant compte des préconisations suivantes :

En cas de menace émanant d'un appel téléphonique, l'employé qui reçoit directement l'information recueille l'ensemble des caractéristiques relatives au message ou à l'appel, à l'interlocuteur pour renseigner immédiatement et au mieux les acteurs sûreté :

- *relevé du numéro de l'appelant sur les appareils téléphoniques équipés,*
- *type de voix (accent, vocabulaire et termes utilisés, ton employé, sexe, âge estimé,...)*
- *nature de la revendication,*
- *précisions apportées sur la menace, localisation, échéance....*

Procéder à l'alerte en appelant le 17, si possible depuis un endroit isolé, éviter les conversations audibles pour les clients présents dans l'espace commercial ou concédé, afin de ne pas provoquer de mouvements de panique.

Une fois l'alerte transmise au 17, la gestion de l'événement est garantie par l'application des procédures internes au Gestionnaire de Gare.

Il convient au représentant de l'espace commercial de respecter et faciliter la mise en place des mesures précautions décidées par les opérateurs du Gestionnaire de Gare ou acteurs sûreté.

UNE VIGILANCE ACCRUE ET PERMANENTE

Chaque employé peut contribuer par sa vigilance à la sûreté du site et de son espace commercial. Plus un événement est détecté tôt, plus la réaction et intervention des acteurs sûreté est efficace.

Détecter des attitudes ou comportements suspects ;

A QUOI FAIRE ATTENTION !

- *Attitudes laissant supposer un repérage (curiosité inhabituelle relative aux mesures de sécurité, à l'organisation de l'établissement, prise de photos et de vidéos, personnes ou véhicule stationnant de manière prolongée au même endroit, avec ou sans occupants...).*
- *Comportements inhabituels d'une personne paraissant angoissée, analyse du langage corporel (gestes incontrôlés, suées, mouvement perpétuel, etc..).*
- *Tenue vestimentaire inhabituelle pour la saison (ex. : manteau en été).*
- *Sous-traitants et livreurs intervenant en dehors des lieux et des horaires habituels.*

En cas de doute, constat de situation anormale, alertez les acteurs sûreté en appelant le 17.

EVACUATION GARE

L'évacuation d'une gare peut être envisagée en cas d'incident grave.

L'incident grave se définit comme tout événement de nature à avoir des répercussions importantes pour la sûreté des clients, des prestataires et du personnel du Concessionnaire.

Dès la diffusion du message d'évacuation, l'ensemble des espaces commerciaux de la gare se doivent de fermer leur point de vente, et le personnel quitter les emprises de la gare.

Avant de fermer le point de vente et de quitter la gare, il est nécessaire de s'assurer de :

- *L'évacuation de l'ensemble des clients de l'espace commercial*
- *De la fermeture des accès de service et des zones de stockages (réserves)*
- *De l'évacuation de tout le personnel de l'enseigne ou commerce*
- *De s'assurer d'aucune présence de colis ou bagages abandonnés dans l'espace commercial*
- *De l'efficacité des dispositifs de fermeture de l'espace commercial.*

En cas d'anomalie, dysfonctionnement des dispositifs de fermeture, présence d'un colis ou bagage abandonné, présence d'une personne refusant de quitter l'espace, il est nécessaire d'alerter les acteurs sûreté de la gare en appelant le 17.

LES ACTEURS EN GARE

Sûreté

Les agents chargés de la sûreté en Gare sont :

- Agents permanents de la sûreté publique ;
- le chef de Gare ;
- agents assermentés de la Surveillance Générale.

Les missions des acteurs sûreté en gare ont pour objectifs de:

- **Rassurer la clientèle et le personnel,**
- **Dissuader les contrevenants et délinquants potentiels,**
- **Faire respecter le bon usage du lieu.**
- **Informé la clientèle**
- **Procéder à des inspections visuelles des bagages.**

Les agents de la sûreté publique et les agents assermentés de la Surveillance Générale en Gare ont notamment pour mission de constater les infractions aux dispositions de l'Ordonnance n° 8.821 du 26 février 1987 relative à la police du chemin de fer et aux dispositions de Code pénal.

En application de l'article 252 du Code de procédure pénal :

« En cas de crime ou délit flagrant ou réputé tel par les articles précédents et lorsque le fait comporte une peine privative de liberté, tout dépositaire de la force publique est tenu de saisir son auteur et de le conduire devant le procureur général. »

Surveillance

La surveillance de la Gare est assurée lors de sa fermeture par des agents de la sécurité privée.

RAPPEL DES REGLES DE VIGILANCE A DESTINATION DES CLIENTS ET PERSONNES PRESENTES EN GARE

ETIQUETEZ systématiquement vos bagages.

NE VOUS SEPARER PAS de vos affaires personnelles.

REGARDEZ sous votre siège et aux alentours.

Si vous repérez un bagage abandonné, PARLEZ-EN A VOTRE VOISIN.

En cas de doute, CONTACTEZ les agents présents (conducteur, contrôleur, agents d'accueil...).

SUIVEZ LES CONSIGNES les agents sont informés pour votre sécurité.

FACILITEZ les opérations de contrôle.

Si vous êtes témoin d'une situation qui présente un risque pour votre sécurité ou celle des autres voyageurs, APPELEZ le 17.