**CONTRAT DE BAIL**

 **entre**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **et**

# Programme des Nations Unies pour le développement

Le présent Contrat de bail, conclu le par et entre [dont l’adresse est pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs, administrateurs, successeurs et cessionnaires] [une société de dûment constituée en vertu des lois de ], (ci-après dénommé le « **Bailleur** »), [agissant en qualité de , son [titre]] et le Programme des Nations Unies pour le développement (ci-après dénommé le « **PNUD** ») agissant en qualité de , son représentant en (ci-après dénommé le « **pays** »), dont l’adresse est . Le Bailleur et le PNUD sont tous deux dénommés les « **Parties** ».

EN FOI DE QUOI :

Les Parties, pour les considérations mutuelles prescrites par la présente, sont convenues de ce qui suit :

**1.** Le Bailleur loue par la présente au PNUD, et le PNUD loue au Bailleur, [la maison] [l’immeuble] présenté comme [au étage de l’immeuble présenté comme ] [ainsi qu’un espace de parking approprié,] dans la ville de [ladite maison] [ledit immeuble] et l’espace de parking (ci-après dénommés les « locaux en location »). Le Bailleur déclare et garantit qu’il ou elle a un titre juridique et qu’il ou elle possède légalement les locaux décrits plus précisément comme suit :

(Si l’immeuble doit être partagé avec d’autres occupants, les dispositions suivantes doivent être incluses :)

« **CONJOINTEMENT AVEC** l’utilisation avec d’autres personnes ainsi autorisées des entrées de l’immeuble, de ses salles publiques, ses couloirs, ses ascenseurs, ses escaliers, et ses toilettes publiques. »

**POUR UNE UTILISATION** d’un bureau dans le pays et à toute autre fin selon que le le souhaite, le présent Contrat de bail prévalant sur tous les autres accords, le cas échéant, conclu jusqu’ici entre lesdites Parties en ce qui concerne, de quelque façon, les locaux en location.

**POUR UNE DURÉE** commençant le et se terminant le , ou à toute date antérieure pouvant être définie par la dénonciation du Contrat de bail ou tel que prescrit par la présente.

**2.** Le PNUD verse au Bailleur, pour les locaux en location, un loyer de pour tout mois plein en vertu des conditions du présent Contrat de bail. Ce loyer est payé dans un délai de cinq jours civils suivant la fin du mois civil auquel le paiement du loyer se rapporte. Dans le cas où les locaux en location seraient utilisés et occupés par le PNUD pour moins d’un mois complet, le loyer mensuel est calculé au pro rata.

**(Si les dispositions ci-dessus sont modifiées et, en particulier, si le loyer doit être payé en avance après l’accomplissement des dispositions des Règles de gestion financière de l’ONU 125.11, les dispositions suivantes sont ajoutées à la fin du paragraphe 2, comme suit :)**

**« Le Bailleur délivre une lettre de crédit de soutien irrévocable (ou donne une garantie bancaire ou toute autre forme de garantie) acceptable pour le PNUD au bénéfice du PNUD. »**

**3.** Le PNUD prend soin des locaux en location et des structures fixes et équipements connexes s’y trouvant, à l’exception de l’usure normale.

**4.** Le Bailleur prévoit que les locaux en location **[autres que l’espace de parking]** peuvent être utilisés pour le bureau du PNUD et à d’autres fins, le cas échéant, expressément décrites dans le présent Contrat de bail, et s’engage et accepte que le PNUD, d’une manière pacifique et paisible, possède, détienne et jouisse des locaux en location pour la période susmentionnée sans interruption ou nuisance illicites.‑

**5.** Après son expiration, le présent Contrat de bail est renouvelable au gré du PNUD, avec les mêmes conditions générales que celles prescrites dans le présent Contrat.

(Si le Bailleur est favorable au renouvellement du Contrat de bail avec les mêmes conditions générales, à l’exception du loyer mensuel, alors les dispositions suivantes sont ajoutées à la fin du paragraphe 5 :)

« , à l’exception du loyer, qui est ajusté dans les limites convenues de la base du taux de croissance ou de décroissance de l’indice officiel des prix à la consommation à (ville) ou de tout autre indice tel que convenu par les Parties. »

**6.** Le PNUD peut dénoncer le présent Contrat au moyen d’une notification écrite donnée dans un délai d’au moins trente (30) jours au Bailleur. Dans le cas de la dénonciation par le PNUD, le Bailleur a droit au paiement du loyer seulement, jusqu’à la date à laquelle le PNUD libère les locaux en location.

**7.** Dans le cas d’une vente ou d’un transfert de titre ou de la création d’une hypothèque ou de toute autre créance hypothécaire concernant les locaux en location, le Bailleur garantit que les conditions générales du bail restent en vigueur sans préjudice à tout droit ou recours dont dispose le PNUD, y compris, sans toutefois s’y limiter, le droit de jouir des locaux en location et de les utiliser jusqu’à la date d’expiration tel que prescrit dans le présent Contrat de bail, ou toute extension ou renouvellement dudit Contrat.

**8.** Le Bailleur s’engage à fournir, sans frais supplémentaires pour le PNUD, les services décrits à l’annexe A du présent Contrat.

**9.** Le Bailleur assume la pleine et entière responsabilité du paiement de toutes les taxes et tout autre frais de nature publique auxquels les locaux en location sont ou peuvent être soumis.

**10.** Le Bailleur s’engage à conserver les locaux en location **[et l’immeuble]**, notamment ses entrées, ses salles publiques, ses couloirs, ses ascenseurs, ses escaliers et ses toilettes publiques dans un bon état permettant leur location, notamment en les repeignant et en les réparant tous les deux ans et lorsque leur condition exige une attention particulière avant un délai de deux ans. À cette fin, et conformément à l’accord du PNUD, le Bailleur a le droit, après notification préalable dans un délai raisonnable au PNUD, et à des moments raisonnables, d’entrer dans les locaux en location, de les inspecter et d’y effectuer les réparations nécessaires ; il peut entrer dans les locaux en location lorsqu’il est raisonnablement nécessaire de faire des réparations d’urgence.

**11.** Le Bailleur s’engage et accepte de garder les trottoirs de **[la maison] [de l’immeuble]** en bon état et dénués de **[glace, neige ou de]** toute obstruction, et accepte la pleine responsabilité quant à ce sujet.

**(Si l’immeuble doit être partagé avec d’autres occupants, le paragraphe suivant est inclus :)**

**« 12.** **Le Bailleur s’engage à ce que les autres parties de l’immeuble ne soient pas utilisées ou laissées à une utilisation à des fins illicites ou pour le jeu, et prend en compte le fait que le PNUD est un locataire de l’immeuble. »**

**13.** a) Le PNUD a le droit de procéder à des modifications, d’installer des structures fixes, des films de protection sur les fenêtres, des murs permanents, des additions, des structures et des panneaux dans ou à l’arrivée des locaux en location, et d’installer un drapeau et des panneaux et insignes du bureau à l’extérieur **[de la maison] [de l’immeuble]** et sur les locaux en location fournis, à condition que ces modifications, ces additions, ces structures ou ces panneaux ne soient pas préjudiciables ou contraires aux droits accordés aux autres locataires de l’immeuble. Ces structures fixes, ces additions, ou ces structures ajoutées dans les locaux en location, à leur entrée ou conjointement auxdits locaux sont et restent la propriété du PNUD et peuvent être retirés de ces locaux par le PNUD avant ou dans un délai raisonnable après l’expiration ou la dénonciation du présent Contrat de bail conformément aux dispositions de celui-ci ;

b) Lorsque des modifications, des rénovations ou des additions mineures sont effectuées sur les locaux en location, le PNUD, à la demande du Bailleur, remet les locaux en location dans le même état que celui dans lequel ils étaient lors de son entrée dans les locaux, en vertu du présent Contrat de bail, à l’exception de l’usure normale due à des éléments ou des circonstances sur lesquels le n’a aucun contrôle. Si le Bailleur exige une telle remise en état, il donne une notification écrite le demandant au PNUD dans un délai d’au moins trente (30) jours avant l’expiration ou la dénonciation du présent Contrat de bail.

c) Lorsque, avec le consentement préalable écrit du Bailleur, des modifications, des rénovations ou des additions majeures sont effectuées sur les locaux en location, le PNUD ne se trouve pas sous l’obligation de remettre les locaux en location dans l’état et dans les conditions dans lesquels ils étaient avant l’entrée dans ces locaux en vertu du présent Contrat de bail. Ce consentement est exprimé par écrit et contient des dispositions sur l’amortissement ou l’indemnisation, par le biais de la compensation des frais de loyers ou le paiement de leur juste valeur marchande.

**14.** Le PNUD ne transfère, ne confie et ne sous-loue pas les locaux en location ou une partie des locaux, sauf pour les autres unités, organes et entités des Nations Unies ou des organismes spécialisés au sein du système des Nations Unies, sans le consentement écrit du Bailleur ; celui-ci ne refuse pas de manière déraisonnable, et, lors d’un transfert ou d’une cession, le consentement libère et décharge le PNUD de ses obligations en vertu du présent Contrat de bail à compter de la date du transfert ou de la cession.

**15.** Si une partie ou l’intégralité de **[la maison] [l’immeuble]** est endommagée par un incendie ou toute autre cause, le présent Contrat de bail, en cas de destruction totale **[de la maison] [de l’immeuble]** ou des locaux en location, ou après que **[la maison] [l’immeuble]** ou les locaux en location sont rendus impropres à la location ou à l’utilisation par le PNUD, dénoncer immédiatement le présent Contrat de bail nonobstant le paragraphe 6, et, en cas de destruction partielle ou dommage à **[la maison] [l’immeuble]** ou aux locaux en location, dénoncer, au gré du PNUD, au moyen d’une notification écrite au Bailleur dans un délai de trente (30) jours après cet incendie, cette destruction partielle ou ce dommage. Dans le cas de la dénonciation du présent Contrat de bail en vertu du présent paragraphe, le loyer n’incombe pas au Bailleur après cette destruction partielle ou ce dommage. Si le PNUD choisit de rester dans les locaux en location, partiellement non disponibles à la location, il a le droit de procéder à un rabais ou une réduction proportionnels des loyers. Dans ces circonstances, le Bailleur entreprend instamment des réparations ou autorise le PNUD à entreprendre des réparations aux frais du Bailleur. Cette autorisation est exprimée par écrit et contient une disposition autorisant le PNUD à compenser les frais engendrés pour le compte du Bailleur quant au loyer mensuel.

**(Lorsque le loyer est versé en avance, la phrase suivante doit être ajoutée à la fin de l’article 15).**

Lorsque le loyer est versé en avance et que le PNUD décide de libérer les locaux après la destruction totale ou partielle ou le dommage, le Bailleur rembourse le montant du loyer restant établi au pro rata après que le PNUD a quitté les locaux.

**16.** Dans le cas d’une interruption ou d’une réduction, du fait de grèves, de difficultés techniques ou d’autres causes, de tout service maintenu ou devant être maintenu dans **[la maison] [l’immeuble]** ou dans les locaux en location, le Bailleur entreprend ces mesures selon le besoin afin de rétablir le service sans délai déraisonnable. Le PNUD bénéficie d’un abattement proportionné du loyer durant la période de cette interruption ou de cette réduction.

**17.** Dans le cas où le Bailleur ne remplit pas significativement les conditions générales du présent Contrat de bail, et sans préjudice à toute autre solution que le PNUD pourrait avoir dans un tel cas, le PNUD peut dénoncer le présent Contrat de bail sans notification préalable ou, à son gré, prendre toute autre mesure jugée nécessaire afin d’établir les conditions énoncées dans le présent Contrat de bail, à la charge intégrale du Bailleur.

(Si le paiement est effectué en avance, le paragraphe suivant doit être ajouté.)

**« 18.** **Sans préjudice à tout autre droit dont dispose le Bailleur, et nonobstant toute provision du présent Contrat de bail spécifiant le contraire, dans le cas ou le présent Contrat est dénoncé, pour toute raison, avant la date d’expiration mentionnée au paragraphe 1 ou toute extension de celle-ci, le Bailleur rembourse au PNUD tout paiement effectué en avance après avoir déduit le loyer correspondant à la période d’occupation réelle des locaux en location par le PNUD. Ce remboursement est effectué à la date à laquelle le PNUD libère les locaux en location. »**

**19.** Le Bailleur s’engage à fournir et à maintenir, à sa charge, une assurance responsabilité publique qui protège le PNUD, et le nomme, en tant qu’assuré supplémentaire, des réclamations le concernant en tant qu’occupant des locaux en location, et le Bailleur fournit au PNUD une preuve que telle assurance a bien été obtenue et s’applique toujours.

**20.** a) Le Bailleur garde les locaux en location assurés contre tous les risques, notamment les incendies, les explosions, les troubles civils, ainsi que les tremblements de terre, les inondations ou d’autres phénomènes naturels, en vertu d’une politique globale souscrite avec une compagnie d’assurance acceptable pour le PNUD, et renseigne ladite compagnie sur l’utilisation qui sera faite de l’immeuble par le PNUD.

b) Le Bailleur obtient, pour chaque politique de chaque assurance, des dispositions de renonciation à la subrogation des droits du Bailleur à l’assureur du PNUD.

c) Le PNUD est responsable de l’assurance de ses propres biens, équipements et ameublement se trouvant dans les locaux en location.

d) Le Bailleur est responsable de satisfaire toute créance délictuelle venant de tierces parties pour préjudice corporel, perte, maladie, mort ou dommage à leurs biens dans les locaux en location ou près d’eux, et attribuables aux actes ou omissions du Bailleur ou de ses employés ou agents, et protège le PNUD de ces réclamations.

e) Le PNUD est responsable de gérer toute créance délictuelle venant de tierces parties pour préjudice corporel, perte, maladie, mort ou dommage à leurs biens découlant de son occupation et utilisation des locaux en location. Le Bailleur reconnaît et convient que le PNUD est auto-assuré contre ces risques.

**21.** Les Parties déploient leurs meilleurs efforts pour régler à l’amiable tout différend, tout litige ou toute réclamation découlant du présent Contrat de bail ou de la rupture, de la dénonciation ou de l’invalidité de celui-ci, ou relatifs à ceux-ci, au moyen de la négociation, de la conciliation ou d’autres modes de règlement à l’amiable. Lorsque les Parties souhaitent un règlement à l’amiable au moyen de la conciliation, celle-ci est entreprise conformément au Règlement de conciliation de la Commission des Nations Unies pour le droit commercial international. Si les Parties ne parviennent pas à régler le différend, le litige ou la réclamation à l’amiable dans un délai de soixante (60) jours après réception par l’une des Parties de la demande de l’autre à cet effet, l’une des Parties soumet le différend, le litige ou la réclamation à l’arbitrage conformément au Règlement de conciliation de la Commission des Nations Unies pour le droit commercial international. Le tribunal d’arbitrage n’est pas autorisé à accorder des dommages-intérêts pénaux. Les Parties sont liées par la sentence arbitrale rendue conformément à cet arbitrage, qui constitue la décision finale quant à ce différent, ce litige ou cette réclamation.

**22.** Aucune disposition du présent Contrat de bail n’est considéré comme une renonciation, explicite ou implicite, à toute immunité contre les actions ou les procédures juridiques, ou à tout privilège, toute exemption ou toute autre immunité dont jouit le PNUD, conformément à la Convention sur les privilèges et immunités des Nations Unies ou à une autre Convention, loi ou décret revêtant un caractère international ou national, ou autre.

1. Le Bailleur s’engage à verser les droits de timbre, les taxes et les impôts relatifs au présent Contrat de bail, le cas échéant.
2. Le présent Contrat de bail a été préparé en paragraphes et annexes, qui font partie intégrante du présent Contrat de bail.

EN FOI DE QUOI, les Parties ont par la présente souscrit à compter de la date mentionnée ci-dessus.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

M/Mme Date

Fonction

Bailleur

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

M/Mme Date

Fonction

Programme des Nations Unies pour le développement

 **Annexe A**

Les objets figurant dans la présente annexe sont des exemples – ils doivent être supprimés s’ils ne sont pas pertinents, et des objets supplémentaires pertinents pour le Contrat de bail peuvent être ajoutés.

Services à fournir par le Bailleur sans frais supplémentaires pour le PNUD mentionnés dans le paragraphe 8 du Contrat de bail.

1) Service d’ascenseur pendant les jours ouvrables officiels du PNUD, de 8 h 00 à 17 h 30, étant convenu qu’en dehors de ces horaires, il doit y avoir un ascenseur en fonctionnement ;

2) Chauffage ou climatisation adéquats, suivant les saisons, durant les jours ouvrables officiels du PNUD de 8 h 00 à 19 h 30 ;

3) Eau chaude et froide à des fins d’hygiène ;

4) Services de nettoyage appropriés pour garder les locaux en location dans des conditions et à un niveau de propreté adéquats pour l’utilisation visée par le PNUD ;

5) Lumière et électricité ;

6) Élimination des déchets ;

7) Toilettes, notamment des installations d’évacuation des eaux usées ;

8) Garantie d’accès aux locaux en location quel que soit le jour et l’heure, que ce soit lors des jours et heures ouvrables ou à un autre moment ;

1. Toutes les installations et les services rendus disponibles de manière générale aux locataires de l’immeuble ; et
2. Le Bailleur s’engage à fournir le chauffage et la climatisation à raison de et respectivement aux heures autres que celles indiquées dans l’alinéa a) du paragraphe 2 ci-dessus, à la demande du PNUD et pour les périodes qu’il exige.