

CONTRAT DE BAIL

entre

[NOM DU BAILLEUR]

(ci-après dénommé “le Bailleur”, expression qui, si le contexte l’autorise, comprend également les ayants cause)

sis à/demeurant à [adresse]

et l’

**ORGANISATION DES NATIONS UNIES
POUR LE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL (ONUDI)**

(ci-après dénommée “l’ONUDI”)

dont le siège est sis au Centre international de Vienne, Wagramer Strasse 5,
A-1400 Vienne (Autriche)

Le présent contrat de bail (ci-après dénommé “le Bail”) porte sur la location à l’ONUDI de certains locaux du Bailleur, qui seront occupés par [nom du bureau de l’ONUDI, par exemple “le Bureau de promotion de l’investissement et de la technologie en Italie”] (ci-après dénommé “le Bureau de l’ONUDI”), conformément aux clauses et conditions énoncées ci-dessous. Les activités du Bureau de l’ONUDI sont notamment les suivantes [préciser selon qu’il conviendra].

Article premier

Locaux loués

En vertu du présent Bail, le Bailleur donne à bail à l’ONUDI, qui accepte, les locaux situés dans l’immeuble du Bailleur [adresse desdits locaux], à [nom de la ville, de la province et du pays], dont la superficie totale est de ... mètres carrés, comme il ressort du plan ci-joint (plan I), ci-après dénommés “les Locaux”; l’ONUDI aura également l’usage, conjointement avec les autres personnes qui y sont autorisées, des accès au bâtiment, de ses parties communes, y compris, sans restriction, des entrées, couloirs, ascenseurs, escaliers et toilettes, qui seront utilisés aux fins des activités menées par le Bureau de l’ONUDI. Le Bailleur déclare que les Locaux peuvent légalement être utilisés comme bureau et à toute autre fin mentionnée par l’ONUDI dans le cadre de l’exécution du présent Bail.

Article 2

Durée du Bail

Sous réserve de l'article 3 ci-dessous, la durée du Bail sera de [...] an(s), à compter du [jour, mois et année] jusqu'au [jour, mois et année] compris, et il pourra être renouvelé à la demande de l'ONUDI, pour une nouvelle période de [...] an(s), selon les mêmes clauses et modalités que celles énoncées dans le présent Bail.

Article 3

Résiliation du Bail

L'ONUDI aura le droit de résilier le Bail pour tout motif, moyennant un préavis écrit de [90] jours adressé par lettre recommandée au Bailleur. Aux fins du présent article, la période de préavis de [90] jours commencera à compter de la date à laquelle sera postée la lettre mentionnée dans la phrase précédente.

Article 4

Loyer

Le montant total du loyer mensuel fixé pour les Locaux sera de [écrire le montant] euros (... €). Ce loyer doit être versé au Bailleur à l'avance, la première semaine de chaque mois, par le biais du compte d'avances temporaires du Bureau de l'ONUDI. Sauf disposition contraire expressément énoncée dans le présent Bail, le Bailleur ne sera pas fondé à percevoir un autre paiement que le loyer mensuel susmentionné.

Article 5

Obligations de l'ONUDI

L'ONUDI s'engage:

- À utiliser les Locaux pour mener les activités officielles de son Bureau;
- À verser le loyer mensuel au Bailleur comme mentionné à l'article 4 ci-dessus;
- À utiliser les Locaux [et les équipements] de manière responsable et, à l'expiration du Bail, à les remettre dans l'état où ils se trouvaient au moment où le Bail a été conclu, compte tenu de l'usure normale;
- À régler toutes les dépenses de consommation de son Bureau dans les Locaux (eau, chauffage, électricité et services téléphoniques);

- À ne pas sous-louer une partie quelconque des Locaux et à ne pas y effectuer de rénovations, aménagements ou modifications sans le consentement par écrit du Bailleur.

Article 6

Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'engage:

- À assurer comme il convient les services dont il a la responsabilité, y compris l'alimentation en eau, en électricité et en chauffage;
- À effectuer à ses frais et rapidement, en veillant à perturber le moins possible les activités de l'ONUDI, tous les travaux de maintenance et de réparation nécessaires dans les Locaux, y compris, sans restriction, les travaux concernant les fondations, les éléments de base, les poutres, les sols, les toits, les terrasses, les murs et autres éléments porteurs, les accès, les parties communes (y compris, sans restriction, les entrées, couloirs, ascenseurs et escaliers), les égouts collecteurs, les tuyaux d'écoulement, les gouttières, les chambranles des fenêtres et des portes, etc., le système de chauffage et de climatisation, les toilettes et tous les systèmes du bâtiment (y compris, sans restriction, la plomberie et l'électricité). À cette fin, et sous réserve de l'accord de l'ONUDI, le Bailleur sera autorisé, moyennant un préavis raisonnable adressé à l'ONUDI et à un moment raisonnable, à pénétrer dans les Locaux, à les inspecter et à faire toutes les réparations nécessaires;
- À permettre à l'ONUDI de demeurer en possession des Locaux et d'en avoir la jouissance paisiblement et sans interruption, conformément aux clauses et conditions du présent Bail;
- En cas de vente ou de transfert du titre de propriété, ou de prise d'hypothèque, ou de tout autre servitude grevant les Locaux, à veiller à ce que les clauses et conditions du présent Bail demeurent pleinement valides, sans préjudice des droits ou recours dont l'ONUDI peut se prévaloir, y compris, mais non exclusivement, le droit de possession et de jouissance des Locaux paisiblement et sans interruption jusqu'à la date d'expiration, de résiliation ou de renouvellement du présent Bail.

Article 7

Assurance, responsabilité et indemnités

7. 1. Le Bailleur s'engage, pendant la durée du présent Bail, à contracter et à maintenir en vigueur à ses frais une assurance de responsabilité civile mettant hors de cause l'ONUDI et lui reconnaissant la qualité de coassuré en cas d'action intentée contre elle en tant que locataire des Locaux. Le Bailleur assurera les Locaux contre tous risques, y compris les risques d'incendie, d'explosion, de troubles civils, ainsi que les tremblements de terre, inondations et autres phénomènes naturels et également les risques de guerre, au moyen d'une police multirisque d'assurance. Le Bailleur obtiendra pour chacune des polices de ladite assurance l'insertion d'une clause de renonciation à la subrogation de l'assureur dans les droits du Bailleur contre l'ONUDI. L'ONUDI s'engage à assurer ses propres biens, équipements et objets mobiliers, ainsi que ceux de son personnel employé dans les Locaux.

7. 2. Le Bailleur indemnifiera, mettra hors de cause et défendra, à ses propres frais, l'ONUDI, ses fonctionnaires, agents et employés en cas d'action judiciaire, réclamation, mise en demeure et responsabilité de toute nature, y compris en ce qui concerne leurs frais et dépenses découlant des actes ou omissions du Bailleur ou de ses employés, membres du personnel, agents ou sous-traitants, dans le cadre de l'exécution du présent Bail ou de l'utilisation des Locaux par l'ONUDI, y compris, sans restriction, toutes réclamations introduites par des tiers prétendant posséder un titre de propriété, ou tout autre droit de toute nature, sur tout ou partie des Locaux, ou toutes réclamations introduites par des tiers à raison de préjudice personnel, perte, maladie, décès ou dommage aux biens survenus dans les Locaux et imputables aux actes ou omissions du Bailleur ou à ses employés, membres du personnel, agents ou sous-traitants. Les obligations du Bailleur énoncées dans le présent paragraphe perdurent après la fin du Bail.

7. 3. L'ONUDI s'engage à faire face à toutes réclamations introduites par des tiers à raison de préjudice corporel, perte, maladie, décès ou dommages aux biens découlant de son occupation et de son utilisation des Locaux et imputables à ses actes ou omissions ou à ceux de ses agents ou employés. Le Bailleur convient et accepte que l'ONUDI puisse souscrire une police auprès d'une société d'assurance ou s'assurer à soi-même pour couvrir sa responsabilité.

Article 8

Restrictions à l'utilisation des Locaux

Si, pendant la durée du Bail, des travaux deviennent nécessaires à des fins de remplacement, réparation ou entretien particulier et entraînent une restriction partielle de l'utilisation des Locaux au cours d'une période supérieure à vingt (20) jours, l'ONUDI aura droit à une réduction du loyer proportionnelle à la durée totale des travaux exécutés à des fins de remplacement, réparation ou entretien particulier et au montant total du manque à gagner. Si, en revanche, l'ONUDI ne peut en aucune manière utiliser les Locaux, elle sera dispensée de la totalité du loyer pendant la durée en cause.

Article 9

Privilèges et immunités; exonération d'impôt

9.1. Aucun des termes du présent Bail ne sera considéré comme constituant une renonciation, explicite ou implicite, à quelque privilège ou immunité que ce soit dont peut jouir l'ONUDI conformément à la Convention sur les privilèges et immunités des Nations Unies ou à la Convention sur les privilèges et immunités des institutions spécialisées. Conformément à ces conventions, les Locaux sont inviolables et aucun agent ni aucune autorité du Bailleur ou de l'État [...] ne peut y pénétrer sans avoir reçu au préalable l'autorisation expresse du Directeur général de l'ONUDI.

9.2. L'ONUDI est exonérée de tout impôt direct, à l'exception des taxes couvrant le coût de services publics, et exonérée de tous droits de douanes et prohibitions et restrictions d'importation ou d'exportation à l'égard d'objets importés ou exportés par elle pour son usage officiel. En conséquence, le Bailleur assume l'entière responsabilité du règlement de tous les impôts et de toutes les autres redevances publiques qui sont ou pourraient être mis en recouvrement au titre des Locaux. Si les autorités administratives, quelles qu'elles soient, refusent de reconnaître ces exonérations, le Bailleur doit immédiatement se mettre en rapport avec l'ONUDI afin de déterminer avec elle ce qu'il y a lieu de faire.

Article 10

Force majeure

10.1. Si un cas de force majeure met définitivement le Bailleur dans l'incapacité totale ou partielle de remplir les obligations et d'exercer les responsabilités qui lui incombent en vertu

du Bail, l'ONUUDI est en droit de résilier celui-ci en totalité ou en partie dans les trente (30) jours qui suivent la notification de la résiliation au Bailleur. Si cette résiliation n'est pas due à la négligence ou à la faute du Bailleur, l'ONUUDI devra verser à ce dernier le montant du loyer jusqu'à la date effective de la résiliation.

10. 2. Aux fins du premier paragraphe du présent article, l'ONUUDI peut considérer que le Bailleur est définitivement dans l'incapacité de remplir ses obligations et d'exercer ses responsabilités si toute période de suspension est supérieure à trente (30) jours. Pour toute période égale ou inférieure à trente (30) jours l'incapacité sera considérée comme temporaire.

10. 3. Aux fins du présent article, sont considérés comme relevant de la force majeure les guerres (déclarées ou non), les invasions, les révolutions, les insurrections et tous autres événements de nature ou gravité semblable.

Article 11

Intégralité de l'Accord

Le présent Bail, y compris les annexes, exprime l'intégralité de l'accord entre les parties et remplace toutes communications orales ou tous documents écrits antérieurs au sujet des questions qui y sont mentionnées.

Article 12

Amendements

Aucun amendement ni modification du présent Bail, ni aucune dérogation à ses dispositions ne sera valide et exécutoire sans l'approbation, par écrit, des représentants dûment autorisés des parties au présent Bail.

Article 13

Clause d'arbitrage

Tout litige, controverse ou réclamation né du présent Bail ou se rapportant au présent Bail ou à une contravention au présent Bail, à sa résolution ou à sa nullité, s'il ne peut être tranché par la voie de négociations directes, le sera par voie d'arbitrage devant un arbitre unique, conformément au Règlement d'arbitrage de la Commission des Nations Unies pour le droit

commercial international (CNUDCI). La langue utilisée dans la procédure arbitrale sera l'anglais; le tribunal arbitral ne sera pas autorisé à accorder des dommages-intérêts punitifs. Les parties seront liées par la sentence arbitrale rendue à l'issue de l'arbitrage, qui sera considérée comme règlement définitif du litige, de la controverse ou de la réclamation. Les dispositions du présent paragraphe ne constituent ni n'impliquent une renonciation de la part de l'ONUDI à ses privilèges et immunités.

Article 14

Adresse où doivent être envoyées les notifications

Toute communication ou notification conformément au présent Bail ou prévue dans celui-ci sera rédigée en anglais, prendra effet au moment de sa réception sauf disposition contraire expressément mentionnée dans le présent Bail, et sera adressée comme suit:

Pour le Bailleur:

[nom du Bailleur]
[adresse postale complète]

Pour l'ONUDI:

[nom du Bureau de l'ONUDI]
[adresse postale complète]

Une copie sera adressée à:

Organisation des Nations Unies pour le développement industriel (ONUDI)
Wagramer Strasse 5,
B.P. 300
A-1400, Vienne (Autriche)
À l'attention de: [selon qu'il conviendra]

Article 15

Entrée en vigueur et durée

Le présent Bail, une fois signé par toutes les parties, sera réputé être entré en vigueur le [jour, mois et année, comme à l'article 2] et restera en vigueur conformément à l'article 2.

Article 16

Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement du présent Bail seront acquittés, à parts égales, par le Bailleur et l'ONUDI. [S'il y a lieu]

Article 17

Langue du Bail

Le Bail est rédigé en anglais [et en (indiquer la langue, s'il y a lieu)] et signé dans cette [ces] version[s]. En cas de divergence entre la version anglaise et la version [autre langue], la version anglaise prévaudra.

Pour [Nom du Bailleur]:

Pour l'Organisation des Nations Unies
pour le développement industriel (ONUDI):

Nom:

Titre:

Lieu:

Date:

Nom:

Titre:

Lieu:

Date: