

CONTRAT DE BAIL

entre

et

L'Entité des Nations Unies pour l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes

LE PRÉSENT Contrat de BAIL, établi et conclu ce ____ jour du mois de ____ de l'année deux mille _____ par et entre _____, dont l'adresse est sis _____ pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit (ci-après « **le Bailleur** ») et l'Entité des Nations Unies pour l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes (ci-après « **ONU Femmes** ») agissant par _____, son Représentant en _____ (ci-après « **le pays** »), dont l'adresse est sis _____. Le Bailleur et ONU Femmes sont collectivement désignés par « **les Parties** ».

EN FOI DE QUOI :

Les Parties à la présente, en considération des promesses mutuelles exposées dans la présente, conviennent de ce qui suit :

1. Par la présente, le Bailleur loue à ONU Femmes, et ONU Femmes loue auprès du Bailleur, [la maison] [le bâtiment] désigné[e] par _____ [au(x) _____ étage(s) dans le bâtiment désigné par _____] [avec l'espace de stationnement approprié], dans la ville de _____ [ladite maison] [ledit bâtiment] et l'espace de stationnement (ci-après les « Locaux loués ») qui sont décrits plus en détail comme suit :

(Si le bâtiment est destiné à être partagé avec d'autres occupants, les dispositions suivantes doivent être incluses :)

« **AINSI QUE** l'utilisation des entrées au bâtiment, de ses salles publiques, couloirs, ascenseurs, escaliers et toilettes publiques, en commun avec d'autres personnes qui y sont habilitées ».

À UTILISER pour un bureau de ____ dans le pays et aux autres fins éventuellement souhaitées par le ____, le présent Contrat de bail annulant tout autre accord, le cas échéant, conclu jusqu'ici entre lesdites Parties en relation d'une façon ou d'une autre avec les Locaux loués.

Initiales du Bailleur

Initiales d'ONU Femmes

POUR UNE DURÉE commençant _____ et se terminant
ou à la date anticipée à laquelle le présent Contrat de bail pourrait être résilié conformément aux
dispositions prévues dans la présente.

2. ONU Femmes devra payer au Bailleur pour les Locaux loués un loyer de
correspondant à chaque mois complet de la durée du présent Contrat de bail. Ce loyer sera
payable dans un délai de cinq jours civils après la fin du mois civil auquel correspond le
paiement du loyer. Si l'utilisation et l'occupation par ONU Femmes des Locaux loués est
inférieure à un mois complet, le loyer mensuel sera calculé au prorata.

**(Si la disposition standard ci-dessus est modifiée et, en particulier, si le loyer doit être
payé à l'avance après la satisfaction des dispositions du Règlement financier 2407 d'ONU
Femmes,¹ le texte suivant devra être ajouté à la fin du présent Article 2, pour indiquer ce
qui suit :**

**« Le Bailleur devra remettre une lettre de crédit de soutien irrévocable (ou une
garantie bancaire ou autre forme de garantie) acceptable pour ONU Femmes, au bénéfice
d'ONU Femmes ».**

3. ONU Femmes devra prendre soin des Locaux loués et des équipements et
dépendances qui s'y trouvent, à l'exception de l'usure normale.

4. Le Bailleur déclare que les Locaux loués **[en dehors de l'espace de
stationnement]** peuvent être légalement utilisés pour le bureau d'ONU Femmes et aux d'autres
fins, le cas échéant, expressément exposées dans le présent Contrat de bail et ses clauses
restrictives, et accepte qu'ONU Femmes dispose, détienne et jouisse de manière paisible et
tranquille des Locaux loués pour la durée précitée, sans aucune interruption ni perturbation
illicites.

5. À son expiration, le présent Contrat de bail sera reconductible si ONU Femmes le
souhaite, selon les mêmes modalités et conditions que celles qui sont exposées dans la
présente.

**(Si le Bailleur accepte de reconduire le Contrat de bail selon les mêmes modalités et
conditions, à l'exception du loyer mensuel, alors les dispositions suivantes doivent être
ajoutées à la fin de l'Article 5 :)**

**« , à l'exception du loyer, qui sera ajusté dans les limites convenues selon le taux
d'augmentation ou de réduction de l'indice officiel des prix à la consommation à
.....(ville)..... ou selon un autre indice éventuellement accepté par les Parties ».**

1 Sauf si la pratique commerciale normale ou si les intérêts d'ONU Femmes l'exigent, aucun contrat ne sera conclu pour le
compte d'ONU Femmes exigeant un ou plusieurs paiements préalablement à la fourniture de produits ou à l'exécution de
services contractuels. Chaque fois qu'un paiement d'avance est convenu conformément aux instructions administratives et
qu'une justification est remise par le chef du Service des achats, la raison à ce paiement d'avance devra être consignée. Des
acomptes peuvent être autorisés conformément à la pratique commerciale normale ou aux intérêts de l'organisation, en
conformité avec les instructions administratives remises par le chef du Service des achats.

6. Par ailleurs, il est entendu et convenu que, dans le cas où ONU Femmes déciderait de fermer le bureau de son Représentant dans le pays, de le retirer de _____ ou de modifier le niveau de représentation d'ONU Femmes dans le pays, ou si ONU Femmes acquiert sa propre propriété dans le pays ou décide de déplacer son bureau dans les locaux communs du système des Nations Unies, conformément aux résolutions de l'Assemblée générale, ONU Femmes aura le droit de résilier le présent Contrat de bail en remettant un préavis écrit au Bailleur d'au moins trente jours, sans que le Bailleur n'ait droit à un paiement quel qu'il soit, en dehors du loyer jusqu'à la date à laquelle ONU Femmes quitte les Locaux loués.

7. En cas de vente ou de transfert de propriété ou de constitution d'une hypothèque ou de tout autre grèvement affectant les Locaux loués, le Bailleur garantit que les modalités et conditions de location resteront pleinement en vigueur sans porter atteinte aux droits ou recours dont dispose ONU Femmes par la présente, notamment mais non exclusivement le droit de jouir des Locaux loués et de les utiliser jusqu'à la date d'expiration prévue dans le présent Contrat de bail ou de toute prolongation ou reconduction de ce Contrat de bail.

8. Le Bailleur s'engage à fournir, sans frais supplémentaires pour ONU Femmes, les services décrits dans l'Annexe A à la présente.

9. Le Bailleur s'engage à être pleinement et exclusivement responsable du paiement de toutes les taxes et de toute autre charge de nature publique qui sont ou pourraient être évaluées à l'avenir par rapport aux Locaux loués.

10. Le Bailleur s'engage à maintenir les Locaux loués [et le bâtiment, y compris ses entrées, ses salles publiques, ses couloirs, ses ascenseurs, ses escaliers et ses toilettes publiques] en bon état de réparation et propre à la location, notamment en les repeignant et/ou en les réparant à des intervalles de deux ans et quand leur état nécessite une attention plus rapide. À cette fin et sous réserve de l'accord d'ONU Femmes, le Bailleur aura le droit, moyennant un préavis raisonnable adressé à ONU Femmes, de pénétrer, d'inspecter et d'effectuer toutes les réparations nécessaires dans les Locaux loués, à des heures raisonnables, et il peut pénétrer dans les Locaux loués immédiatement chaque fois que cela est raisonnablement nécessaire, pour effectuer des réparations urgentes.

11. Le Bailleur s'engage à maintenir les trottoirs **[de la maison] [du bâtiment]** en bon état et sans **[glace, neige et]** obstruction et accepte de le faire ainsi que toute responsabilité relative à cet engagement.

(Si le bâtiment est destiné à être partagé avec d'autres occupants, le paragraphe suivant doit être inclus :)

« 12. Le Bailleur s'engage à ce que les autres parties du bâtiment ne soient pas louées ou utilisées à des fins illégales ou pour des jeux d'argent et à tenir compte du fait qu'ONU Femmes est un locataire dans le bâtiment ».

13. (a) ONU Femmes aura le droit de procéder à des modifications, d'installer des accessoires, des films de protection sur les fenêtres et des murs permanents, de construire des annexes et des structures, de poser des panneaux dans ou sur les Locaux loués et

d'apposer une hampe ainsi que des panneaux et insignes de bureau à l'extérieur **[de la maison] [du bâtiment]** et sur les Locaux loués, à condition que ces modifications, annexes, structures ou panneaux ne portent pas atteinte ou ne soient pas contraires aux droits accordés aux autres locataires dans le bâtiment. Ces accessoires, annexes ou structures ainsi placés dans ou sur les Locaux loués ou qui y sont fixés seront et resteront la propriété d'ONU Femmes et peuvent en être retirés par ONU Femmes avant ou dans un délai raisonnable après l'expiration de la durée ou après la résiliation du présent Contrat de bail, conformément aux dispositions prévues dans la présente.

(b) Lorsque des modifications, rénovations ou ajouts mineurs sont effectués sur les Locaux loués, ONU Femmes, à la demande du Bailleur, devra restaurer les Locaux loués dans les mêmes conditions que celles qui existaient au moment de son entrée dans les Locaux loués en vertu du présent Contrat de bail, à l'exception de l'usure normale et des dommages par les éléments ou de circonstances sur lesquelles le ___ n'a aucun contrôle. Si le Bailleur demande une telle restauration, il devra en informer ONU Femmes par un préavis écrit, au moins trente jours avant l'expiration ou la résiliation du présent Contrat de bail.

(c) Si, avec le consentement écrit préalable du Bailleur, des modifications, rénovations ou ajouts majeurs sont effectués sur les Locaux loués, ONU Femmes ne sera pas tenue de restaurer les Locaux loués dans l'état et dans les conditions qui existaient avant d'entrer dans les Locaux loués en vertu du présent Contrat de bail. Un tel consentement devra être énoncé par écrit et contenir des dispositions sur l'amortissement ou le paiement des dépenses, soit en déduisant les dépenses des paiements du loyer, soit par un paiement correspondant à leur valeur juste du marché.

14. ONU Femmes ne devra pas transférer, céder ou sous-louer les Locaux loués ou toute autre partie des Locaux loués, sauf à d'autres unités, organismes ou organes des Nations Unies ou à des Agences spécialisées au sein du système des Nations Unies, sans le consentement écrit du Bailleur. Ce consentement ne devra pas toutefois être indûment refusé et, dans le cas d'un transfert ou d'une cession, ledit consentement devra avoir pour effet juridique de libérer ou de décharger ONU Femmes de ses obligations en vertu du présent Contrat de bail à compter de la date du transfert ou de la cession.

15. Si **[la maison] [le bâtiment]** ou toute autre partie **[de la maison] [du bâtiment]** est endommagé(e) par un incendie ou par une autre cause, entraînant une destruction totale **[de la maison] [du bâtiment]** ou des Locaux loués ou si [la maison] [le bâtiment] ou les Locaux loués sont rendus impropres à la poursuite de leur occupation ou de leur utilisation par ONU Femmes, le présent Contrat de bail devra être immédiatement résilié et, en cas de destruction ou de dommage partiel [de la maison] [du bâtiment] ou des Locaux loués, le présent Contrat de bail sera résilié si ONU Femmes le souhaite, moyennant un préavis écrit adressé au Bailleur dans un délai de trente jours après ledit incendie, ladite destruction partielle ou ledit dommage partiel. En cas de résiliation du présent Contrat de bail en vertu du présent paragraphe, aucun loyer ne courra pour le Bailleur après une telle destruction totale ou partielle ou de tels dommages totaux ou partiels. Si ONU Femmes décide de rester dans les Locaux loués rendus partiellement impropres à une occupation, elle aura droit à une remise ou à une réduction proportionnelle des paiements du loyer. Dans de telles circonstances, le Bailleur devra rapidement entreprendre les réparations ou permettre à ONU Femmes d'entreprendre les réparations aux frais du Bailleur. Une telle autorisation devra être énoncée par écrit et contenir

une disposition autorisant ONU Femmes à déduire du loyer mensuel les dépenses engagées pour le compte du Bailleur.

16. En cas d'interruption ou de restriction, en raison de grèves, de difficultés mécaniques ou d'autres causes, d'un service quelconque maintenu ou dont le maintien est requis dans [la maison] [le bâtiment] ou dans les Locaux loués, le Bailleur s'engage à prendre les mesures nécessaires dans les circonstances pour rétablir le service sans retard indu. ONU Femmes aura droit à une réduction proportionnelle du loyer au cours de la période de cette interruption ou de cette restriction.

17. Dans le cas où le Bailleur manquerait à remplir substantiellement l'une quelconque des modalités et conditions prévues dans le présent Contrat de bail et sans préjudice de tout autre recours dont ONU Femmes pourrait disposer pour un tel manquement, ONU Femmes aura le droit de résilier le présent Contrat de bail sans préavis et/ou, à son choix, de prendre toute autre mesure qu'elle considère éventuellement nécessaire pour établir les conditions envisagées par le présent Contrat de bail, et ce aux frais et dépens exclusifs du Bailleur.

(Si un paiement d'avance est effectué, le paragraphe suivant doit être inclus.)

« 18. Sans préjudice de tout autre droit disponible à l'encontre du Bailleur et nonobstant toute disposition contraire prévue au présent Contrat de bail, si le présent Contrat de bail est résilié pour une raison quelconque avant la date finale exposée à l'Article 1 ou de toute prolongation du présent Contrat de bail, le Bailleur devra rembourser à ONU Femmes le solde de tout paiement d'avance après déduction du loyer correspondant à la période pendant laquelle ONU Femmes a réellement occupé les Locaux loués. Un tel remboursement sera affecté à la date à laquelle ONU Femmes quitte les Locaux loués ».

19. Le Bailleur s'engage à fournir et à maintenir, à ses propres frais, une assurance de responsabilité civile, nommant ONU Femmes en tant qu'assuré supplémentaire. Cette assurance tiendra ONU Femmes quitte de toute réclamation à son encontre en tant qu'occupant des Locaux loués et le Bailleur devra fournir à ONU Femmes une preuve d'obtention de cette assurance et de son maintien en vigueur.

20. (a) Le Bailleur devra maintenir les Locaux loués assurés contre tous les risques, y compris des incendies, des explosions, des émeutes civiles, ainsi que des tremblements de terre, des inondations et d'autres phénomènes naturels, en vertu d'une police complète souscrite auprès d'une compagnie d'assurance acceptable pour ONU Femmes, et le Bailleur devra informer cette compagnie d'assurance de l'utilisation du bâtiment par ONU Femmes.

(b) Le Bailleur devra obtenir, pour chaque police de chaque assurance, les dispositions prévoyant une renonciation aux droits de subrogation du Bailleur à la société d'assurance contre ONU Femmes.

(c) ONU Femmes sera responsable d'assurer ses propres biens, équipements et meubles dans les Locaux loués.

(d) Le Bailleur sera tenu de satisfaire aux réclamations en responsabilité civile délictuelle intentées par des tiers pour blessure corporelle, perte, maladie, décès ou dommages à leurs biens survenant dans les Locaux loués ou aux alentours et attribuables aux actes ou omissions du Bailleur ou de ses préposés ou mandataires, et le Bailleur devra exonérer ONU Femmes de toute responsabilité contre de telles réclamations.

(e) ONU Femmes sera chargée de traiter toute réclamation en responsabilité civile délictuelle par des tiers pour blessure corporelle, perte, maladie, décès ou dommages de leurs biens découlant de son occupation et de son utilisation des Locaux loués. Le Bailleur reconnaît et accepte qu'ONU Femmes devra s'assurer elle-même contre de tels risques.

21. Les Parties mettront tout en œuvre pour régler à l'amiable tout litige ou toute controverse ou réclamation découlant du présent Contrat de bail ou s'y rapportant ou concernant la violation, la résiliation ou l'invalidité du présent Contrat de bail, par le biais de négociations, d'une conciliation ou d'autres modes de règlement à l'amiable. Lorsque les Parties souhaitent s'entendre à l'amiable par l'intermédiaire d'une conciliation, celle-ci devra être entreprise conformément au Règlement de conciliation en vigueur de la CNUDCI. Si les Parties ne parviennent pas à résoudre le litige, la controverse ou la réclamation par un règlement à l'amiable dans un délai de soixante (60) jours après la date de réception par une Partie de la demande de l'autre Partie d'un tel règlement à l'amiable, l'une ou l'autre Partie devra soumettre le litige, la controverse ou la réclamation à une procédure d'arbitrage conformément au Règlement d'arbitrage en vigueur de la CNUDCI. Le tribunal d'arbitrage ne sera pas autorisé à accorder des dommages-intérêts punitifs. Les Parties seront liées par la décision arbitrale rendue conformément à cet arbitrage, à titre de décision finale dans le cadre de ce litige, de cette controverse ou de cette réclamation.

22. Rien dans le contenu du présent Contrat de bail ne sera considéré comme une levée, expresse ou implicite, d'immunité contre des poursuites ou des procédures juridiques ou comme un privilège, une exemption ou autre immunité dont jouit ONU Femmes, conformément à la Convention sur les privilèges et immunités des Nations Unies, à une autre Convention ou loi ou à un décret de caractère international ou national, ou autrement.

23. Le Bailleur s'engage à payer les droits de timbre et les taxes ou redevances sur le présent Contrat de bail, le cas échéant.

24. Le présent Contrat de bail a été préparé en ___ paragraphes et ___ Annexes, qui forment une partie intégrale du présent Contrat de bail.

EN FOI DE QUOI, les Parties à la présente ont apposé leurs noms à la date indiquée au début de la présente.

M./Mme
Titre
Bailleur

Date

Initiales du Bailleur

Initiales d'ONU Femmes

M./Mme

Date

Titre

L'Entité des Nations Unies pour l'égalité des sexes et l'autonomisation des femmes

Initiales du Bailleur

Initiales d'ONU Femmes

Annexe A

Les articles inclus dans la présente Annexe sont des exemples – modifier / ajouter / supprimer si nécessaire

Services à fournir par le Bailleur sans frais supplémentaire pour ONU Femmes mentionnés au paragraphe 8 du Contrat de bail.

- (1) service d'ascenseur durant les jours ouvrés officiels d'ONU Femmes, de 8h00 à 19h30, étant entendu que, pendant toutes les autres heures, un ascenseur sera à disposition ;
- (2) système de chauffage ou de climatisation adéquat au cours des saisons appropriées, lors des jours ouvrés officiels d'ONU Femmes, de 8h00 à 19h30 ;
- (3) eau chaude et froide pour les besoins sanitaires ;
- (4) services de nettoyage adéquats en vue du maintien des Locaux loués dans un état et à un standard de propreté appropriés pour l'utilisation à laquelle ils sont destinés par ONU Femmes ;
- (5) éclairage et électricité ;
- (6) mise au rebut des ordures ;
- (7) toilettes, y compris les installations d'égouts nécessaires ;
- (8) fourniture d'un accès aux Locaux loués tous les jours et à toute heure, durant les jours ouvrés ou les heures ouvrées, ou autrement ;
- (9) l'ensemble des installations et des services qu'il met généralement à la disposition des locataires dans le bâtiment ; et
- (10) le Bailleur s'engage à fournir un système de chauffage et de climatisation aux tarifs respectifs de _____ et de _____ en dehors des heures qui sont indiquées dans le sous-alinéa (a)(2) ci-dessus, chaque fois qu'ONU Femmes le demande et pour les périodes qu'elle demande.