



FONDS INTERNATIONAUX
D'INDEMNISATION
POUR LES DOMMAGES
DUS À LA POLLUTION
PAR LES HYDROCARBURES

ASSEMBLÉE
11ème session
Point 20 de l'ordre du jour

92FUND/A.11/19
29 septembre 2006
Original: ANGLAIS

ASSEMBLÉE
2ème session
Point 15 de l'ordre du jour

SUPPFUND/A.2/13

CONSEIL D'ADMINISTRATION
20ème session
Point 13 de l'ordre du jour

71FUND/AC.20/11

LOCAUX DU SECRÉTARIAT DES FIPOL

Note de l'Administrateur

Résumé:	Les propriétaires ayant décidé de reporter la remise en état de Portland House, les FIPOL ne sont plus tenus de libérer les bureaux qu'ils occupent actuellement. Les propriétaires ont offert aux FIPOL la possibilité de proroger jusqu'en mars 2015 le bail en cours, qui expire normalement en juin 2010. Les diverses questions en jeu seront examinées.
Mesures à prendre:	Autoriser l'Administrateur à négocier une prorogation du bail des locaux actuels de Portland House.

1 La question

- 1.1 Au moment de la signature du bail pour les locaux actuellement utilisés par les FIPOL à Portland House, en 1999, les FIPOL avaient été avertis que les propriétaires entendaient procéder à une remise en état extérieure du bâtiment à un moment donné dans les 10 années à venir. L'Administrateur avait été amené à croire que les locataires pourraient rester dans le bâtiment pendant les travaux de rénovation. En février 2006, l'Administrateur a toutefois été informé que les travaux nécessaires ne pourraient pas être effectués alors que les locataires se trouvaient dans le bâtiment et que, par conséquent, les propriétaires négocieraient avec les locataires pour qu'ils acceptent de mettre fin à leurs baux afin de pouvoir procéder à la remise en état, qui devrait durer deux ou trois ans.
- 1.2 À sa session de mai 2006, le Conseil d'administration du Fonds de 1992, agissant au nom de l'Assemblée, a noté que les propriétaires du bâtiment avaient veillé à obtenir l'accord des Fonds pour mettre fin au bail avant la date d'expiration en juin 2010, en vue de leur permettre de procéder aux travaux de remise en état extérieure du bâtiment.
- 1.3 À sa session de mai 2006, le Conseil d'administration du Fonds de 1992 a confirmé les pouvoirs de l'Administrateur pour signer au nom du Fonds de 1992 tout accord, bail ou autre document relatif à la location de locaux autres que les bureaux actuels de Portland House. En outre, le Conseil d'administration a autorisé l'Administrateur, en concertation avec l'Administrateur élu et avec le Président de l'Assemblée du Fonds de 1992, à prendre les décisions nécessaires au sujet du

déménagement des bureaux des FIPOL de Portland House, à condition que le Gouvernement du Royaume-Uni donne son accord en ce qui concerne le loyer, d'autres dispositions financières et la durée du bail (document 92FUND/AC.2/A/ES.11/8, paragraphe 5.7).

- 1.4 Depuis la réunion de mai 2006, les propriétaires ont informé l'Administrateur que la remise en état proposée de Portland House ne serait entreprise qu'après mars 2015. Ils ont donc offert aux FIPOL la possibilité de rester à Portland House jusqu'en mars 2015. Les propriétaires ont précisé qu'un tiers environ des baux en cours expireront en mars 2015 et que tous les nouveaux baux de location de bureaux à Portland House viendraient à expiration à cette date.

2 Locaux de Portland House

- 2.1 Les locaux à usage de bureaux que les FIPOL occupent au 23ème étage de Portland House, dans le quartier de Victoria, font l'objet d'un bail signé en 1999 pour la période allant de juin 2000 à juin 2010.
- 2.2 Les locaux se composent de 11 000 pieds carrés de bureaux, à £39,50 le pied carré, et de 710 pieds carrés de locaux annexes, à £15 le pied carré, où se trouvent les imprimantes et l'essentiel du matériel informatique. Un local d'entreposage de 600 pieds carrés, à £10 le pied carré, a pu être loué dans le sous-sol de Portland House.
- 2.3 Le montant total du loyer se chiffre à £445 000 par an pour le 23ème étage et à £6 000 par an pour le sous-sol. Le Gouvernement du Royaume-Uni prend à sa charge 80 % du loyer, et par conséquent 20 % seulement du loyer, soit £89 000, sont à la charge du Fonds de 1992 pour le 23ème étage et £1 200 pour les locaux d'entreposage.
- 2.4 Aux termes de l'accord de bail, le montant du loyer devait faire l'objet d'une révision en juin 2005. Cette révision n'est pas encore terminée. Toute augmentation prendra effet à compter du 24 juin 2005.
- 2.5 Des charges sont également perçues pour les locaux de Portland House. Ces charges correspondent aux frais d'assurance, de gaz, d'eau et de tout-à-l'égout, d'entretien et de remise en état du bâtiment, aux services de sécurité et de gestion.
- 2.6 Les locaux sont également soumis à des impôts locaux ('rates'). Comme les missions diplomatiques et les autres organisations intergouvernementales, les FIPOL ne paient qu'une faible proportion de ces impôts locaux.

3 Examen de la question par l'Administrateur

- 3.1 Les FIPOL disposent actuellement d'excellents bureaux. De l'avis de l'Administrateur et de l'Administrateur élu, les Fonds devraient étudier l'offre des propriétaires de proroger le bail jusqu'en 2015. Cette prorogation pourrait se faire au moyen soit d'une révision du bail en cours soit de la signature d'un nouveau bail. L'avantage de cette dernière solution est qu'elle permettrait d'inclure dans le bail principal les locaux d'entreposage qui font actuellement l'objet d'un bail séparé renouvelé tous les ans.
- 3.2 Il convient de noter que tous arrangements et conditions doivent également être acceptés par le Gouvernement du Royaume-Uni.
- 3.3 L'Administrateur a demandé aux propriétaires l'assurance que les locaux de Portland House continueraient d'être gérés de manière efficace et que le même niveau de qualité des services fournis jusqu'à présent serait maintenu jusqu'en mars 2015. Il a également demandé l'assurance que les charges n'augmenteraient pas de manière disproportionnée et qu'aucune dépense

d'équipement supplémentaire ne s'ajouterait aux charges au-delà de ce qui est facturé actuellement.

- 3.4 Le Gouvernement du Royaume-Uni apporte son assistance aux FIPOL pour qu'ils obtiennent une prorogation du bail jusqu'en 2015 et a fait savoir qu'il continuerait à rembourser 80 % du loyer des bureaux occupés par les FIPOL.

4 Arrangements contractuels

- 4.1 Toute révision du bail en cours ou signature d'un nouveau bail devrait être faite au nom du Fonds de 1992 uniquement, étant donné que le Secrétariat du Fonds de 1992 administre non seulement le Fonds de 1992 mais également le Fonds de 1971 et le Fonds complémentaire. Comme cela a été le cas pour le bail en cours, les propriétaires pourraient demander au Gouvernement du Royaume-Uni de se porter garant du Fonds de 1992.
- 4.2 En vertu des articles 28.2 et 2.2 de la Convention de 1992 portant création du Fonds, l'Administrateur est le représentant légal du Fonds de 1992 et il est reconnu comme tel par chaque État contractant. L'Administrateur estime donc que les pouvoirs dont il dispose pour signer les documents nécessaires concernant un bail au nom du Fonds de 1992 ne laissent place à aucun doute.
- 4.3 L'Assemblée du Fonds de 1992 souhaitera peut-être autoriser l'Administrateur à prendre les décisions nécessaires au sujet d'une prorogation du bail des locaux des Fonds.
- 4.4 La décision prise par le Conseil d'administration du Fonds de 1992 à sa session de mai 2006, a confirmé les pouvoirs de l'Administrateur pour signer au nom du Fonds de 1992 tout accord, bail ou autre document relatif à la location de locaux autres que les bureaux actuels de Portland House. Toutefois, afin d'éviter toute difficulté, l'Administrateur propose que l'Assemblée du Fonds de 1992 confirme ses pouvoirs pour signer tout nouveau bail ou autre document relatif à la prorogation du bail des bureaux actuels de Portland House.

5 Mesures que les organes directeurs sont invités à prendre

- 5.1 L'Assemblée du Fonds de 1992 est invitée à:
- a) prendre note des renseignements contenus dans le présent document;
 - b) envisager d'autoriser l'Administrateur à prendre les décisions nécessaires au sujet d'une prorogation du bail des bureaux des FIPOL de Portland House, à condition que le Gouvernement du Royaume-Uni donne son accord en ce qui concerne le montant du loyer, d'autres dispositions financières et la durée du bail; et
 - c) dans l'affirmative, confirmer les pouvoirs de l'Administrateur pour signer au nom du Fonds de 1992 tout accord, bail ou autre document relatif à la location des bureaux actuels de Portland House et à la prolongation du bail de ces locaux.
- 5.2 L'Assemblée du Fonds complémentaire et le Conseil d'Administration du Fonds de 1971 sont invités à prendre note des renseignements contenus dans le présent document.
-