FONDS INTERNATIONAL
D'INDEMNISATION POUR
LES DOMMAGES DUS
A LA POLLUTION PAR
LES HYDROCARBURES

ASSEMBLEE
15ème session
Point 11 de l'ordre du jour

FUND/A.15/8
10 août 1992

Original: ANGLAIS

BAIL DES BUREAUX DU FIPOL

Note de l'Administrateur

Introduction

1 Un bail de dix ans courant à compter du 1er novembre 1982 a été conclu avec l'OMI pour les bureaux occupés par le FIPOL dans le bâtiment du Siège de l'OMI situé à Albert Embankment. Ce bail expire le 31 octobre 1992.

2 Aux termes du bail en question, le FIPOL occupait initialement huit salles de bureaux plus une salle de rangement, soit 1 791 pieds carrés au total. En 1989, un enfoncement a été ajouté à la salle de rangement, ce qui a porté la superficie totale occupée à 1 872 pieds carrés. A l'issue de négociations entre l'Administrateur et le Secrétaire général, qui se fondaient sur une option prévue dans le bail, les bureaux du FIPOL ont été élargis le 1er octobre 1991, couvrant une superficie totale de 2 647 pieds carrés (document FUND/A.14/10). Le FIPOL occupe actuellement onze salles de bureaux et une salle de rangement.

3 Le bail actuel expirant le 31 octobre 1992, l'Administrateur soumet, pour examen par l'Assemblée, la question de sa prorogation au-delà de cette date.

Examen ultérieur de la question par l'Assemblée

4 A sa 13ème session, l'Assemblée a examiné le problème du bail dont dispose le FIPOL pour ses bureaux. L'Assemblée a estimé qu'il était souhaitable que les bureaux du FIPOL restent dans le bâtiment de l'OMI après le 31 octobre 1992 et a insisté sur le fait que tout nouveau bail signé avec l'OMI devait garantir que des locaux additionnels à usage de bureaux seraient mis à la disposition du FIPOL au cas où celui-ci en aurait besoin. L'Assemblée a chargé l'Administrateur d'examiner la question et de s'entretenir à son sujet avec le Secrétaire général et le Gouvernement du Royaume-Uni de manière à trouver la meilleure solution; elle l'a prié de lui rendre compte des résultats de ces expertises à la 14ème session de l'Assemblée (document FUND/A.13/21, paragraphe 18).

5 Conformément aux instructions de l'Assemblée, l'Administrateur a poursuivi ses négociations avec le Secrétaire général. Celles-ci ont abouti à la conclusion, en juillet 1991, d'un accord de principe sur la prorogation du présent bail, lequel a été confirmé par des lettres échangées en août 1991. Le nouveau bail courrait à compter du 1er novembre 1992 pendant une période convenue. Le Secrétaire général et l'Administrateur devraient examiner plus avant les clauses de détail du bail prorogé. Conformément à cet accord, le nouveau bail donnerait au FIPOL la possibilité d'obtenir deux autres salles de bureau attenant à celles dont il a pris possession le 1er octobre 1991. Pour se prévaloir de cette option, le FIPOL devrait donner un préavis de six mois. L'accord conclu entre le Secrétaire général et l'Administrateur serait subordonné à l'approbation de l'Assemblée et du Gouvernement du Royaume-Uni (document FUND/A.14/10).

6 A sa 14ème session tenue en octobre 1991, l'Assemblée s'est déclarée satisfaite qu'un accord de principe ait été conclu entre le Secrétaire général de l'OMI et l'Administrateur au sujet de la prorogation du bail après le 31 octobre 1992. L'Assemblée a chargé l'Administrateur de poursuivre ses pourparlers avec le Secrétaire général afin qu'un accord officiel au sujet de cette prorogation puisse être signé bien avant cette date. De l'avis de l'Assemblée, le nouveau bail devrait courir pour une période de dix ans. L'Assemblée a souligné que le nouveau bail devrait donner au FIPOL la possibilité d'obtenir au moins deux bureaux supplémentaires adjacents aux bureaux actuels afin de donner au FIPOL une garantie adéquate que des locaux additionnels suffisants seraient mis à sa disposition si le besoin s'en faisait sentir (document FUND/A.14/23, paragraphe 13.3).

Accord officiel avec le Secrétaire général

7 La documentation régissant l'occupation par le FIPOL de ses bureaux dans le bâtiment de l'OMI prend la forme d'un accord et d'un permis d'occupation, auxquels est joint un projet de sous-bail. Cette structure juridique était due au fait que, lors de la signature de ces documents (26 septembre 1986), les termes du bail définitif au sujet de l'occupation par l'OMI du bâtiment n'avaient pas encore été convenus entre le gouvernement du Royaume-Uni et l'OMI car le coût de la construction du bâtiment n'avait pas encore été définitivement établi et l'OMI ne disposait donc que d'un projet de bail accompagné d'un document de couverture approprié. Le Gouvernement du Royaume-Uni a demandé que la documentation correspondante soit utilisée en ce qui concerne les relations entre l'OMI et le FIPOL.

8 Le bail définitif n'a pas encore été conclu entre le Gouvernement du Royaume-Uni et l'OMI. Jusqu'à ce que le bail définitif ait été établi, il ne sera pas possible d'arrêter définitivement l'accord de bail entre l'OMI et le FIPOL pour la période qui commencera le 1er novembre 1992. En conséquence, le Secrétaire général et l'Administrateur sont convenus de proroger, en procédant à un échange de lettres, le bail actuel qui courra pour une période de dix ans à compter de cette date et dont les clauses seront maintenues, sous réserve de certaines modifications énoncées dans les lettres qui seront échangées. De l'avis de l'Administrateur, c'est la solution la plus simple que l'on puisse apporter à une situation juridique relativement compliquée. Cette échange de lettres devrait avoir lieu en septembre 1992.

9 Le Gouvernement du Royaume-Uni a approuvé la prorogation du bail relatif aux bureaux du FIPOL et a également donné son approbation à la solution technique susmentionnée.

10 Les lettres échangées entre le Secrétaire général et l'Administrateur porteront notamment sur les points ci-après qui revêtent un intérêt particulier:

a) Le bail prorogé visera les locaux occupés actuellement par le FIPOL, à savoir onze salles de bureaux et une salle de rangement (2 647 pieds carrés).

b) Le FIPOL a la possibilité d'obtenir deux autres salles de bureaux attenant aux salles qu'il occupe actuellement; pour se prévaloir de cette option, le FIPOL devrait donner un préavis de six mois.

c) Le FIPOL versera à l'OMI le même loyer par pied carré que celui que l'OMI paye effectivement au Gouvernement du Royaume-Uni, £8,23 par pied carré (après le remboursement des 80% par le gouvernement du Royaume-Uni), sans compter les impôts locaux et les charges.

11 Le gouvernement du Royaume-Uni a été consulté sur les éléments principaux du bail prorogé. Le contenu de lettres échangées entre le Secrétaire général et l'Administrateur devrait être approuvé par le gouvernement du Royaume-Uni.

12 S'agissant des incidences budgétaires du bail prorogé, il convient de se reporter au document FUND/A.15/9 qui contient le projet de budget pour 1993 et, en particulier, aux observations formulées à la page 5 de l'annexe de ce document.

Mesures que l'Assemblée est invitée à prendre

13 L'Assemblée est invitée à prendre les mesures suivantes:

a) prendre note des renseignements contenus dans le présent document;

b) approuver l'accord conclu entre le Secrétaire général de l'OMI et l'Administrateur au sujet de la prorogation du bail du FIPOL pour les bureaux qu'il occupe dans le bâtiment de l'OMI pour la période allant du 1er novembre 1992 au 31 octobre 2002; et

c) donner à l'Administrateur les instructions qu'elle jugera appropriées au sujet des négociations à mener avec le Secrétaire général concernant les clauses de détail du bail prorogé.