



Assemblée des États Parties

Distr. : générale
30 octobre 2013

FRANÇAIS
Original : anglais

Douzième session

La Haye, 20-28 novembre 2013

Rapport de la Cour sur ses contrats de location en cours pour les locaux provisoires*

I. Introduction

1. Il est actuellement envisagé que la Cour déménage dans ses nouveaux locaux permanents d'ici à fin décembre 2015. Lors de la vingtième session du Comité du budget et des finances (« le Comité »), tenue en avril 2013, le Comité de contrôle a indiqué que les contrats de location pour le bâtiment de l'Arc, actuellement occupé par la Cour pénale internationale (« la Cour »), avaient été récemment reconduits jusqu'à fin mars 2016. Le Comité de contrôle a également noté qu'il existait un risque que la Cour doive continuer de payer un loyer même après avoir libéré ses locaux provisoires actuels, mais une certaine souplesse pourrait s'avérer opportune en cas de retards imprévus. Les négociations avec le propriétaire des locaux provisoires de la Cour devraient reprendre en vue d'inclure une clause de flexibilité dans le contrat, qui permettrait, si nécessaire, de résilier le contrat plus tôt (ou plus tard)¹.

2. Le Comité a invité le Comité de contrôle et la Cour à parvenir à un accord sur un concept et une stratégie quant à la manière de procéder. Le Comité a noté qu'il s'avérait que la location des locaux de Saturnusstraat pourrait aussi jusqu'en 2016 et a invité la Cour à présenter dès que possible une analyse des modalités de résiliation et des risques financiers qui s'ensuivent pour tous les contrats de location en cours².

3. Dans le présent rapport, la Cour fournit des détails sur tous ses contrats de location en cours pour ses locaux provisoires, un aperçu des modalités de résiliation et des éventuels risques financiers, ainsi que des propositions pour sa stratégie future.

II. Contrats de location

4. En 2008, alors qu'elle occupait ses locaux provisoires dans le bâtiment de Haagse Arc depuis 2002 et faisant suite à une demande d'espaces supplémentaires dans les locaux provisoires de la Cour, l'État hôte a négocié et loué les locaux du bâtiment de Haageveste 1. La Cour a signé un bail avec le Ministère du Logement et de la construction des Pays-Bas (RGD) pour ces locaux. Ce bail a été établi sur la base des conditions convenues entre le RGD et les propriétaires du bâtiment. À l'époque, ces conditions incluaient deux dates de résiliation possibles, toutes deux avec un délai de préavis de

* Document précédemment publié sous la cote CBF/21/23.

¹ ICC-ASP/12/5/Rev.1, paragraphe 96.

² *Ibid.*, paragraphe 97.

quinze mois. Ces dates étaient le 30 juin 2014 et le 30 juin 2016. Il s'agissait à l'époque des scénarios « les plus probables », sur la base des estimations de l'état d'avancement du projet des locaux permanents. Elles ont ensuite été influencées par les conditions exigées par Eurojust, l'organisation qui partage les locaux provisoires avec la Cour. Dans l'éventualité où la Cour aurait besoin de ces locaux après juin 2016, ce bail pourrait être reconduit pour de nouvelles périodes de six mois.

5. La prochaine date pour notifier au RGD la résiliation en respectant le délai de préavis de 15 mois est le 31 mars 2015, avec une date de résiliation au 30 juin 2016.

6. Le bail initial pour le bâtiment de l'Arc et les autres biens a pris fin le 30 juin 2012, la date initiale jusqu'à laquelle l'État hôte avait accepté de continuer de payer pour les locaux provisoires de la Cour. En prévision de cette échéance, le Bureau de l'Assemblée (« le Bureau ») avait nommé trois facilitateurs pour assister la Cour dans le cadre de la négociation d'un nouveau contrat. Ce processus a abouti à une réduction du loyer de l'ordre de 400 000 euros par an par rapport aux sommes préalablement versées par l'État hôte. Il a été suggéré à cette époque ; une nouvelle fois sur la base des scénarios « les plus probables », que la date de résiliation optimale du bail serait le 31 mars 2016. Le délai pour le préavis de résiliation est de 13 mois. Il est possible de reconduire ce bail pour des périodes successives de six mois.

7. Avant d'achever ces négociations, la Cour et les facilitateurs ont présenté un rapport final au Bureau, en décembre 2011. L'Assemblée a pris note du rapport tel que transmis par le Bureau, a adopté les recommandations qu'il contient et autorisé la Cour à conclure un contrat de location pour ses locaux provisoires sur la base des dispositions retenues par le rapport³.

8. Le bail du bâtiment de l'Arc a été dûment signé. Le bail pour les locaux de Saturnusstraat 20, qui comprend l'entrepôt que se partagent la Cour et Eurojust et le parc de stationnement pour véhicules, a été négocié selon les mêmes conditions que l'Arc, c'est-à-dire que le bail prend fin le 31 mars 2016. Cela correspond à la décision adoptée par l'Assemblée. Au moment de la rédaction du présent rapport, ce bail n'a pas été signé, étant donné que les discussions entre le RGD et la Cour portant sur les termes juridiques du contrat viennent tout juste de se terminer. Le bail est désormais prêt à être signé. Le Comité en sera tenu informé au plus tard à sa vingtième session. Les dates de location et de résiliation pour ce bail ont été fixées d'un commun accord et le RGD a signé les accords pertinents avec les propriétaires des biens.

9. Depuis la décision adoptée par l'Assemblée, l'État hôte a accepté de payer le loyer et l'entretien des locaux provisoires de la Cour jusqu'à fin 2012, et cinquante pour cent des coûts pour la période allant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015, jusqu'à un maximum de 3 millions d'euros par an.

III. Stratégie

10. Du fait de l'état de déprime actuel du marché de l'immobilier, il pourrait ne pas être dans l'intérêt des propriétaires du bâtiment d'envisager de réduire la durée des baux existants. Étant donné que les baux de la Cour sont signés avec le RGD, il serait peut-être plus efficace que les États Parties se concertent directement avec l'État hôte sur cette question.

11. La Cour a examiné la question avec le vice-président du Comité de contrôle des locaux permanent et décidé de suivre la démarche commune indiquée ci-après :

12. Le RGD a indiqué à la Cour qu'il ne sera pas possible de réduire la durée restante des baux. L'État hôte sera toutefois tenu de remettre en état le bâtiment après le départ de la Cour. Étant donné qu'il lui faudra pour cela occuper le bâtiment et payer un loyer pendant une durée considérable pour mener les travaux nécessaires, la Cour se rapprochera du RGD

³ Documents officiels de l'Assemblée des États Parties au Statut de Rome de la Cour pénale internationale, vingtième session, New York, 12-21 décembre 2011 (ICC-ASP/10/20), vol. I, partie III, résolution ICC-ASP/10/Res. 4, section K.

et de l'État hôte en vue d'examiner la possibilité que ce dernier prenne à sa charge les derniers mois du bail et les intègre dans le processus de remise en état du bâtiment. Cela pourrait avoir pour effet de réduire les coûts pour la Cour et de permettre au bâtiment d'être prêt pour ses prochains locataires avant la date prévue. Il faudrait pour cela la coopération de l'État hôte, du RGD et des propriétaires du bâtiment.

13. Il existe toutefois une difficulté en ce qui concerne cette possibilité, à savoir qu'il est prévu que le colocataire de la Cour, Eurojust, ne quitte pas les locaux provisoires avant le deuxième trimestre de 2016. Cela ajoute un facteur supplémentaire, susceptible d'entraîner des complications dans les négociations avec le RGD.

14. De nouvelles négociations par l'Assemblée, visant à sécuriser la poursuite de l'aide de l'État hôte jusqu'à la fin des baux de la Cour, pourraient également être appropriées.

IV. Risques financiers

15. Les implications en termes de coûts pour les locaux provisoires en 2016 sont indiquées ci-après (prix au niveau de 2014) :

Loyer du Haagseveste jusqu'au 30 juin	775 055 euros
Loyer du Haagse Arc jusqu'au 31 mars	699 838 euros
Loyer de Sundry Land jusqu'au 31 mars	23 373 euros
Loyer de l'entrepôt et du parking	67 500 euros
Marges du RGD	60 000 euros (estimation)
Coûts pour les services liés aux biens du propriétaire	90 600 euros
Entretien des locaux par le RGD	153 250 euros (coût maximum)*
Total des coûts estimés en 2016	1 896 616

* Les dépenses d'entretien de 153 250 euros dépendront du fait que les locaux provisoires sont occupés ou non.

V. Conclusion

16. Renégocier les modalités des contrats sera difficile par les voies commerciales normales, car ce n'est pas dans l'intérêt des propriétaires des bâtiments de le faire. Il pourrait être pratique que les États Parties demandent à l'État hôte d'intervenir afin d'obtenir une éventuelle réduction de la durée des contrats.

17. La Cour se rapprochera également du RGD et de l'État hôte afin que ce dernier reprenne les baux avant les dates de résiliation officielles, de façon à ce que les travaux de remise en état puissent commencer plus tôt que prévu.

18. S'il devait ne pas être possible de réduire la durée des contrats, les États pourraient souhaiter convaincre l'État hôte de prolonger son offre de payer 50 pour cent du loyer des locaux provisoires après fin 2015, jusqu'aux dates de résiliation des différents contrats.

19. Si aucune de ces options ne devait déboucher sur des résultats, la Cour court le risque de supporter la totalité de la charge financière du loyer et de l'entretien des locaux provisoires jusqu'en 2016, soit leurs dates de résiliation respectives.