



Assemblée des États Parties

Distr.: générale
20 décembre 2011

FRANÇAIS
Original: anglais

Dixième session

New York, 12-21 décembre 2011

Rapport de la Cour au Bureau sur les négociations concernant le bail des locaux provisoires de la Cour pénale internationale

1. Comme le Bureau l'en avait chargée le 29 juillet 2011, la Cour, assistée par les facilitateurs (Allemagne, Australie et Nigéria) et par des experts techniques, a mené avec le propriétaire¹ des négociations concernant la reconduction du bail du bâtiment du *Haagse Arc*, qui abrite les locaux principaux de la Cour.² Le bail actuel des locaux de la Cour au *Haagse Arc* vient à expiration le 1^{er} juillet 2012. Toutefois, l'État hôte s'est engagé à continuer à payer le loyer du *Haagse Arc* et des autres locaux provisoires de la Cour jusqu'au 1^{er} janvier 2013.

2. Le bâtiment du *Haagse Arc* est occupé par la Cour et par Eurojust, l'organe de coopération judiciaire de l'Union européenne. Le bail en cours a été conclu entre le propriétaire et l'État hôte, et la Cour n'y est pas partie. Cependant, le colocationnaire de la Cour, Eurojust, sous-loue ses locaux directement au Service national des bâtiments néerlandais, le *Rijksgebouwendienst* ("RGD").

3. Conformément au mandat qui lui avait été confié, la Cour a, le 29 juillet 2011, entamé des discussions avec le propriétaire en vue d'obtenir un loyer plus favorable. Selon le bail existant, le prix de location est de 195,7 euros le mètre carré. Le régime récemment accepté par le propriétaire envisage un prix de 168 euros le mètre carré. Cela représente une économie de près de 314 000 euros par an pour la location du *Haagse Arc*. Afin d'illustrer l'impact financier total prévisible du loyer pour l'ensemble de la Cour, l'on a inclus à l'annexe I du présent rapport un tableau exposant le coût, en 2011, de la location de chacun des locaux occupés par la Cour. Ces coûts sont actuellement payés par l'État hôte. À titre de comparaison, il a également été inclus un tableau indiquant le coût prévu du loyer pour les différents locaux en 2013.

4. Le coût total du loyer des locaux de la Cour en 2011 est de 6 225 000 euros, et le coût projeté pour 2013 de 5 910 313 euros. Comme indiqué au paragraphe 3, cela représente une économie de 314 000 euros par an. Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée, il est proposé que la Cour essaie, en 2012, de renégocier les baux des autres locaux loués par la Cour (voir l'annexe I) afin d'obtenir des conditions plus favorables.

5. L'on trouvera à l'annexe II un document exposant les principales clauses et conditions du projet de bail négocié avec le propriétaire concernant le *Haagse Arc*.

¹ Le propriétaire initial des locaux du *Haagse Arc* était ING Real Estate. Au cours des négociations, cependant, la propriété des locaux a été transférée à CBRE Global Investments.

² Les locaux du *Haagse Arc* abritent les salles d'audience et la plupart des organes de la Cour, dont les Chambres et la Présidence, le Bureau du Procureur et la majeure partie du Greffe.

I. Rôle du RGD

6. Initialement, il a été envisagé que la Cour de loue les locaux du *Haagse Arc* en concluant directement un bail avec le propriétaire, l'hypothèse étant que cette formule serait plus efficace et financièrement avantageuse. À la suite de maintes discussions avec les parties prenantes intéressées, y compris le colocataire de la Cour, le RGD et un expert technique, d'autres considérations sont cependant apparues.

7. Selon l'arrangement actuel, les locaux tant de la Cour que d'Eurojust sont gérés en vertu de baux distincts avec le RGD. Si la Cour voulait louer directement les locaux au propriétaire, il faudrait mener à bien un exercice de démarcation difficile, et en définitive dépourvu d'efficacité, des locaux du *Haagse Arc*. Étant donné la multitude d'espaces communs utilisés par la Cour et par Eurojust, indépendamment des dispositifs communs d'administration des bâtiments et des dispositions uniques à prendre en matière de sécurité, il est apparu qu'il serait beaucoup plus coûteux et beaucoup moins efficace de louer les locaux occupés par la Cour au *Haagse Arc* en traitant directement avec le propriétaire. En particulier, cela exigerait presque certainement la réinstallation d'une partie du personnel et du matériel de la Cour.

8. En outre, en vertu de l'arrangement de sous-location avec le RGD, il est réalisé certaines économies sur le service et l'entretien des bâtiments qui, jointes à un certain nombre de considérations liées au colocataire, compensent ce coût supplémentaire. En outre, si le RGD n'intervenait pas, la Cour devrait consacrer des ressources financières et du personnel supplémentaires à la gestion des services et de l'entretien des bâtiments conformément au contrat de bail. Le RGD s'est dit disposé à continuer de faire fonction de preneur du bâtiment du *Haagse Arc* et à conclure des accords subsidiaires distincts avec la Cour et avec Eurojust afin de maintenir l'intégrité des opérations existantes des deux organisations. Le RGD, en consultation avec la Cour et les parties prenantes intéressées, est convenu de continuer à négocier le futur accord de bail avec le propriétaire.

9. Le fait que le RGD soit titulaire du bail pour le compte de la Cour entraîne un coût d'administration de 117 682 euros, lequel est cependant sans doute compensé par les économies sur les dépenses que la Cour devrait autrement encourir si elle louait directement au propriétaire l'espace qu'elle occupe dans le bâtiment du *Haagse Arc*.

II. Autres considérations

10. La discussion a également porté sur un autre élément important, à savoir l'obligation qui incombe à l'État hôte de remettre dans leur état initial les locaux occupés par la Cour dans le bâtiment du *Haagse Arc*.³ Cette obligation de remise en état prendra naissance lors de l'expiration finale du bail, dont on prévoit, à ce stade, qu'elle devrait intervenir le 30 mars 2016. Nous croyons savoir que le propriétaire et l'État hôte ont commencé à discuter entre eux de l'exécution de cette obligation. Le RGD a fait savoir que les deux parties essaient de trouver un arrangement aux termes duquel l'État hôte rachèterait au propriétaire, moyennant un paiement en euros, son obligation de remise en état. Dans un souci de clarté, le RGD s'est engagé à incorporer à l'accord de sous-location avec la Cour une clause stipulant que celle-ci ne sera aucunement responsable des coûts liés à l'exécution de l'obligation de remise en état, y compris en ce qui concerne le loyer éventuellement dû au titre des locaux pendant la phase de remise en état après le départ de la Cour.

³ Nous croyons savoir que l'État hôte et le propriétaire (qui était alors ING Real Estate) ont conclu lors de l'établissement du bail initial un accord subsidiaire qui, entre autres, décrivait l'état des lieux lorsque la Cour en a pris possession.

III. Renégociation éventuelle des baux concernant les autres locaux de la Cour

11. Indépendamment des négociations concernant le bail du *Haagse Arc*, il y a lieu de noter que la Cour occupe à La Haye des locaux situés dans différents quartiers.⁴ L'on trouvera une liste de tous les locaux occupés par la Cour à l'annexe I. La Cour et les facilitateurs sont d'avis qu'il serait bon d'essayer de renégocier les conditions de ces accords en vue de réaliser des économies supplémentaires sur le loyer acquitté pour les locaux de la Cour.

IV. Recommandations

12. La Cour recommande à l'Assemblée des États Parties:

a) D'approuver l'arrangement aux termes duquel le Service national des bâtiments néerlandais, le *Rijksgebouwendienst* (RGD), ferait fonction de preneur, pour le compte de la Cour, de l'espace occupé par celle-ci dans les locaux du *Haagse Arc*;

b) D'approuver la signature par la Cour d'un accord avec le RGD, conformément aux conditions exposées dans le présent rapport, concernant la location de l'espace qu'elle occupe actuellement dans les locaux du *Haagse Arc*; et

c) De décider que la Cour devrait s'efforcer de renégocier les baux concernant ses autres locaux provisoires, lorsque cela sera possible, en vue d'obtenir de meilleures conditions et de réaliser des économies supplémentaires.

⁴ Ces locaux sont les suivants: Haagse Veste I (qui accueille, entre autres, les sections opérationnelles du Greffe et du Fonds au profit des victimes); Saturnusstraat (qui accueille les aires de stationnement, les services d'information, le service auto et les services d'entreposage de la Cour); Wegastraat (aires de stationnement des fourgons); et de petits terrains à Maanweg et Regulusweg.

Annexe I

Ventilation

A. Haagse Arc (loyer) 2011

	Euros
Loyer ARC-A	2 450 000,00
Loyer ARC-C	980 000,00
Loyer HAAGSE VESTE	1 675 000,00
Loyer REGULUSWEG	13 000,00
Loyer SATURNUSSTRAAT PARKEERTERREIN	330 000,00
Loyer MAANWEG ONGENUMMERD	32 500,00
Total	5 480 500,00

B. MVGM HUUR (loyer)

	Euros
Loyer WEGASTRAAT	44 500,00

C. RGD ONDERHOUD (charges de services)

	Euros
ARC sur la base de l'expérience	400 000,00
HAAGSE VESTE sur la base des nouveaux contrats de maintenance	300 000,00
	700 000,00
Total	6 225 000,00

D. Loyer des locaux provisoires projeté pour 2013

Haagse Arc	<i>Année</i>	<i>Euros</i>
Loyer bureaux A ⁵	2013	1 552 634,00
Loyer bureaux C	2013	742 841,00
Loyer sous-sol et entrepôts	2013	43 275,00
Loyer aires de stationnement (aujourd'hui aile D)	2013	437 500,00
Dépenses d'administration du RGD	2013	117 682,00
Total des charges reflétées dans l'accord conclu avec le RGD		2 893 933,00
Charges de services Arc C (facturées directement par le propriétaire)	2011	70 832,00
Charges de services Arc A (facturées directement par le propriétaire)	2011	148 048,00
Coût total de location de l'Arc		3 112 813,00
Haagse Veste		
Loyer	2011	1 678 000,00
Saturnusstraat 20 – Aires de stationnement et entreposage		
Loyer	2011	330 000,00 ⁶
Terrain de Regulusweg		
Loyer	2011	13 000,00
Terrain de Maanweg		
Loyer	2011	32 000,00
Aire de stationnement satellite des fourgons de Wegastraat		
Loyer	2011	44 500,00
Maintenance de l'ARC ⁷	2011	400 000,00
Maintenance du Haagse Veste ⁸	2011	300 000,00
Total des coûts de loyer des locaux provisoires		5 910 312,00

⁵ Les dépenses afférentes à l'aile A du Haagse Arc pour 2011 comprennent également les coûts de l'aile D, qui était précédemment l'aire de stationnement et qui accueille aujourd'hui les salles d'audience de la Cour. L'aile D est indiquée séparément pour 2013.

⁶ Comme indiqué au paragraphe 11 du rapport, la Cour a l'intention de chercher à renégocier, si possible, le loyer et les conditions des baux concernant ses autres locaux provisoires (indépendamment du *Haagse Arc*).

⁷ Coûts estimatifs des services de maintenance à la charge de l'utilisateur précédemment payés par l'État hôte.

⁸ Coûts estimatifs des services de maintenance à la charge de l'utilisateur précédemment payés par l'État hôte.

Annexe II

Conditions du bail

A. Loyer

1. Aux termes du bail actuel, le loyer du bâtiment du *Haagse Arc* est de 195,70 euros le mètre carré. Selon l'accord négocié avec le propriétaire, le loyer a été ramené à 168 euros le mètre carré, soit une économie de plus de 314 000 euros par an. Le coût total actuel du loyer des locaux de la Cour en 2001 est de 6 225 000 euros. Le coût total projeté du loyer des locaux provisoires de la Cour en 2013 est de 5 910 313 euros par an;

a) *Indexation*: le prix du loyer au mètre carré sera lié au taux d'inflation dans l'État hôte, tel que déterminé par le Bureau central de statistique (www.cbs.nl) sur la base de l'indice des prix à la consommation. Par conséquent, si l'inflation est de 1 pour cent par an dans l'État hôte, le prix du loyer au mètre carré des locaux du *Haagse Arc* augmentera de 1 pour cent. L'inverse s'appliquera également;

Des clauses de cette nature sont usuelles dans les baux aussi bien commerciaux que résidentiels dans l'État hôte. L'indexation commencera en 2014; et

b) *Exonération d'impôt*: il a été précisé que la Cour jouit de l'exonération d'impôt au titre du loyer dû en vertu du bail ainsi que des contrats de services et de maintenance concernant les locaux de la Cour. Le loyer susmentionné reflète déjà l'impact de cette exonération fiscale, dont nous croyons savoir qu'elle s'applique également au RGD.

B. Terme du bail

2. Selon les prévisions, le contrat de sous-location conclu entre la Cour et le RGD entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2013 et devrait venir à expiration le 30 mars 2016, conformément au calendrier que prévoit le projet de locaux permanents.

C. Résiliation anticipée/prolongation

3. Il a été convenu qu'au cas où les locaux permanents seraient achevés avant la date prévue, la Cour pourra résilier le bail moyennant préavis d'un an, à intervalles de trois mois. Autrement dit, le propriétaire accepterait un préavis les 31 mars 2015, 30 juin 2015, 30 septembre 2015 ou 31 décembre 2015 pour résiliation du bail les 31 mars 2016, 30 juin 2016, 30 septembre 2016 ou 31 décembre 2016 respectivement;

4. Les mêmes règles de délai trimestriel s'appliqueraient, le cas échéant, à toute prolongation du bail;

5. La Cour envisage de se tenir régulièrement en contact avec le propriétaire concernant l'avancement du projet de locaux permanents.

D. Coûts de remise en état

6. La discussion a également porté sur un autre élément important, à savoir l'obligation qui incombe à l'État hôte de remettre dans leur état initial les locaux occupés par la Cour dans le bâtiment du *Haagse Arc*.⁹ Cette obligation de remise en état prendra naissance lors de l'expiration finale du bail, dont on prévoit, à ce stade, qu'elle devrait intervenir le 30 mars 2016;

7. Nous croyons savoir que le propriétaire et l'État hôte ont commencé à discuter entre eux de l'exécution de cette obligation. Le RGD a fait savoir que les deux parties essaient de trouver un arrangement aux termes duquel l'État hôte rachèterait au propriétaire, moyennant un paiement en euros, son obligation de remise en état;

⁹ Nous croyons savoir que l'État hôte et le propriétaire (qui était alors ING Real Estate) ont conclu lors de l'établissement du bail initial un accord subsidiaire qui, entre autres, décrivait l'état des lieux lorsque la Cour en a pris possession.

8. Dans un souci de clarté, le RGD s'est engagé à incorporer à l'accord de sous-location avec la Cour une clause stipulant que celle-ci ne sera aucunement responsable des coûts liés à l'exécution de l'obligation de remise en état, y compris en ce qui concerne le loyer éventuellement dû au titre des locaux pendant la phase de remise en état après le départ de la Cour.

E. Renégociation des baux

9. Indépendamment du *Haagse Arc*, la Cour occupe également plusieurs autres locaux à La Haye. Il est envisagé que la Cour essaiera en 2012 d'améliorer les conditions et les clauses de ces baux afin de réaliser des économies supplémentaires sur le loyer afférent aux locaux de la Cour.
