



23 DEC. 1992

Maison de l'environnement à Genève
Solution provisoire et crédits d'étude pour la solution définitive

Vu la proposition du DFAE, DFI et DFF
Vu les résultats de la procédure de co-rapport, il est

décidé

1. Il est pris note de la proposition de Genève de mettre à disposition du PNUE et d'autres organismes internationaux actifs dans le domaine de l'environnement le "Palais Wilson" pour la réalisation de la "Maison de l'environnement", dont le principe a été accepté par décision du Conseil fédéral du 1^{er} juillet 1992.
2. Il est pris note que la réalisation du projet de rénovation du "Palais Wilson" prendra quelque quatre à cinq ans et qu'une solution provisoire doit être trouvée pour regrouper dès que possible sous un même toit les institutions mentionnées au point 1.
3. Pour la "solution provisoire" et les besoins immédiats du PNUE, un contrat de bail est passé avec la Société privée de gérance, pour la location de 3'964 m² de bureaux, et de 362 m² de dépôts, ainsi que de 127 places de parking, pour un loyer annuel de frs. 2'085'144.--. Conformément au contrat de bail, ce montant est soumis aux augmentations périodiques normales de loyers.
4. La Confédération prendra en charge pour la "solution provisoire" un montant de frs. 1'812'144.-- par année pour les années 1993 à 1997, au titre de participation aux frais de location de la "Maison de l'environnement provisoire", le PNUE devant prendre en charge le reste du loyer. Le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire", un crédit d'engagement de frs. 8'941'307.-- pour les années 1993 à 1997, y



compris le renchérissement, ainsi qu'un crédit de paiement, avec avance provisoire pour un montant de frs. 1'359'108.-- (loyers d'avril à décembre 1993).

5. Le DFF (AFF) est autorisé à prendre immédiatement les engagements nécessaires à la réalisation des aménagements intérieurs et à la mise en place des installations de télécommunications et d'informatique, et d'un dispositif de sécurité. Pour la couverture de ces frais, le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire", un crédit de paiement de frs. 2'000'000.-- avec avance provisoire pour le même montant.
6. La Confédération participera aux frais de déménagement des différents organismes concernés à concurrence d'un montant de frs. 50'000.-- . Le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire", un crédit de paiement pour le même montant, avec avance provisoire.
7. Pour la location à moyen terme, un contrat de bail est passé avec la Société privée de gérance, pour la location de 6'183 m² de bureaux, et de 487 m² de dépôts, ainsi que de 206 places de parking, pour un loyer annuel de frs. 3'263'616.--
8. Le DFAE est autorisé à demander pour la location à moyen terme, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire", un crédit d'engagement de frs. 16'026'530.-- pour les années 1993 à 1997, y compris le renchérissement, ainsi qu'un crédit de paiement de frs. 2'447'712.-- (loyers d'avril à décembre 1993), avec avance provisoire pour le même montant.
9. Les montants mentionnés aux points 4, 5, 6 et 8 seront compensés en 1993 par blocage d'un montant de frs. 1'000'000.-- sur la contribution volontaire au PNUE, inscrite à l'article budgétaire 201.3600.166 "Fonds Programme des Nations Unies pour l'environnement", ainsi que par blocage d'un montant de frs. 4'631'820.-- sur les contributions prévues à l'article 0310.3600.503 "Fonds multilatéral pour l'environnement", par blocage d'un montant de frs. 100'000.-- sur les contributions prévues à l'article budgétaire 0310.3600.501 "Commissions et organisations internationales" et par blocage d'un montant de frs. 125'000.-- sur les contributions prévues à l'article budgétaire 0310.3600.502 "Problèmes globaux de l'environnement". La question des compensations au-delà de 1993 sera examinée ultérieurement.

10. Le directeur de la FIPOI est autorisé à signer, pour le compte de la Confédération et après approbation du DFAE, les contrats de bail et de sous-location relatifs à la solution provisoire.
11. Il est pris note des conditions auxquelles le projet "Palais Wilson" pour la "solution définitive" sera réalisé et qu'un crédit de construction de frs. 80 mio. sera demandé aux Chambres fédérales, au titre de la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI).
12. Le DFF (AFF, Centre de coordination des constructions civiles) est chargé d'assurer la fonction de maître de l'ouvrage et la gestion du projet, ainsi que de définir l'organisation du projet.
13. Le DFAE est chargé d'obtenir du PNUE la confirmation formelle de son acceptation d'occuper le Palais Wilson lorsque les travaux de rénovation auront été achevés.
14. Pour l'obtention des données techniques et l'établissement d'un devis général nécessaires à la rédaction du message aux Chambres fédérales pour l'octroi d'un crédit de construction pour la réalisation de la "Maison de l'environnement", solution définitive, un crédit d'étude de frs. 3 mio est accordé. Le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.4200.002 "Fondation des immeubles pour les organisations internationales", un crédit de paiement de frs. 3 mio. avec avance provisoire pour le même montant, à valoir sur le crédit global de construction de frs. 80 mio.
15. Pour les travaux préparatoires à engager en automne 1993 et les honoraires d'architectes y relatifs, le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.4200.002 "Fondation des immeubles pour les organisations internationales", un crédit de paiement de frs. 3 mio. avec avance provisoire pour le même montant, à valoir sur le crédit global de construction de frs. 80 mio.
16. Le montant mentionné au point 15 pour les travaux préparatoires sera bloqué jusqu'à l'obtention des décisions du Grand Conseil de la République et Canton de Genève, ainsi que du Conseil communal de la Ville de Genève sur leurs engagements respectifs.
17. Le DFF est autorisé à faire inscrire au Registre foncier pour 1993 en faveur de la Confédération un droit d'emption sur le "Geneva Executive Center" pour un montant de frs. 96 mio.

18. Pour couvrir les frais de notaire relatifs à l'inscription du droit d'emption mentionné au point 17, le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.4200.002 "Fondation des immeubles pour les organisations internationales", un crédit de paiement de frs. 52'500.-- avec avance provisoire.
19. Les lettres adressées, respectivement, au Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève et au Conseil administratif de la Ville de Genève sont approuvées.
20. La Chancellerie fédérale est chargée d'adresser immédiatement à leur destinataire, par télécopie, les lettres mentionnées au point 19. Les originaux seront envoyés ultérieurement par courrier.

Pour extrait conforme,

Musar Müller

Protokollauszug an:				
<input type="checkbox"/> ohne / <input checked="" type="checkbox"/> mit Beilage				
z.V.	z.K.	Dep.	Anz.	Akten
X		EDA	10	-
	X	EDI	5	-
	X	EJPD	5	-
		EMD		
	X	EFD	7	-
	X	EVD	5	-
		EVED		
	X	BK	3	-
	X	EFK	2	-
	X	Fin.Del.	2	-

DÉPARTEMENT FÉDÉRAL
DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES

DÉPARTEMENT FÉDÉRAL
DE L'INTÉRIEUR

DÉPARTEMENT FÉDÉRAL
DES FINANCES

Berne, le 16 décembre 1992

Au Conseil fédéral

Maison de l'environnement à Genève
Solution provisoire et crédits d'étude pour la solution définitive

Le 1^{er} juillet dernier, le Conseil fédéral acceptait le principe de créer à Genève une "Maison de l'environnement", bâtiment destiné à rassembler sous un même toit les organisations internationales ou organismes en dépendant, actifs dans le domaine de l'environnement. Cette décision répondait ainsi à la demande du Directeur exécutif du PNUE de regrouper ses services, répartis à travers tout le canton de Genève.

Compte tenu des délais nécessaires - environ quatre à cinq ans - pour la planification et la réalisation d'une "Maison de l'environnement", il convient d'envisager une solution intérimaire en attendant la mise à disposition définitive des locaux regroupés. Nous vous proposons en conséquence de nous autoriser à mettre provisoirement des locaux à disposition du PNUE et d'autres organismes actifs en matière d'environnement et à prendre en charge une partie des loyers correspondants. Nous vous demandons également de nous autoriser à engager les études pour la réalisation du projet de "Maison de l'environnement" définitif et de nous accorder les crédits nécessaires y relatifs. Ces études fourniront les éléments indispensables à la préparation du message aux Chambres fédérales, que le DFAE a été chargé de rédiger par la décision du 1^{er} juillet susmentionnée.

I. Introduction

1. Rappel

Lors de la réunion entre délégations du Conseil fédéral et du Conseil d'Etat genevois du 28 novembre 1991, il avait été convenu que les priorités du développement de la Genève internationale se concentreraient en particulier sur le maintien et le développement harmonieux de l'acquis à Genève et sur l'environnement en général. L'objectif 2 du Rapport sur le Programme de la législature 1991-1995 du 25 mars 1992 (p.32) mentionne en outre expressément le soutien que le Conseil fédéral apportera à l'établissement en Suisse d'organisations internationales oeuvrant en faveur de l'environnement.

Dans cette optique, le Conseil fédéral et le Conseil d'Etat genevois se sont engagés en faveur du développement de Genève dans le domaine de l'environnement dans le cadre des préparatifs de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement (CNUED) de Rio de Janeiro, de la Conférence même et de son suivi, ainsi que dans le cadre du PNUE à Nairobi. L'établissement d'une "Maison de l'environnement" entre dans le même contexte que la candidature suisse pour l'obtention des Secrétariats intérimaires, respectivement, de la Commission à haut niveau sur le développement durable (CDD) - finalement attribué à New York -, de la Convention sur la diversité biologique, ainsi que de la Convention sur le climat ou de la Convention sur la désertification. Il s'agit en effet, dans le cadre de notre politique générale d'Etat hôte, de faciliter les conditions de travail des organisations environnementales internationales en leur trouvant des locaux les plus adéquats possible. La concentration de ces activités sous un seul toit accroîtra de plus l'efficacité de ces organisations grâce à une coordination entre elles simplifiée et leur permettra des économies par la mise en commun d'infrastructures au profit d'investissements additionnels dans les programmes.

Une note d'information sur les différents aspects de la Genève internationale (relative notamment aux conditions d'accueil des organisations internationales, locaux, privilèges et immunités) et les améliorations nécessaires éventuelles sera présentée au Conseil fédéral dès que possible.

2. Principes

Le Directeur exécutif du PNUE s'est adressé aux autorités fédérales et cantonales afin de trouver une solution aux problèmes qu'il rencontre du fait que les différents organismes du PNUE ou qui en dépendent sont disséminés en des endroits très différents dans la région lémanique, rendant la collaboration plus difficile. En outre, certains de ces organismes auraient dû être relogés à plus ou moins brève échéance dans d'autres locaux (certains dès

avril 1993) en raison de la fin du bail ou du fait que les locaux occupés constituaient une solution intérimaire temporaire que nous leur avons trouvée avec l'aide du Canton de Genève pour répondre à leurs besoins les plus urgents. C'est pourquoi le Conseil fédéral a pris la décision de principe, le 1^{er} juillet dernier, de créer une "Maison de l'environnement" qui regrouperait sous un même toit tous les organismes établis à Genève et dépendant des Nations Unies qui s'occupent de questions relatives à l'environnement.

La mise sur pied d'une telle "Maison de l'environnement" prendra environ quatre à cinq ans. Il est donc nécessaire de prévoir une solution provisoire en attendant la solution définitive.

En principe, la mise à disposition de locaux pour les organisations internationales intervient par l'intermédiaire de la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI). Dans le cas présent et compte tenu des intérêts en jeu, la responsabilité de la réalisation de la "Maison de l'environnement" définitive appartiendra à la Confédération (voir les modalités au chapitre III ci-dessous).

3. Les organisations internationales concernées et leurs besoins

Les besoins pour la solution définitive ne sont pas encore connus avec précision. Il est cependant prévu une augmentation de l'ordre de 25% par rapport aux besoins provisoires présentés ci-dessous.

ORGANISATION (éléments déjà établis en Suisse)	SITUATION ACTUELLE	BESOINS PROVISOIRES
Bureau régional pour l'Europe du PNUE et bureau du directeur exécutif Petit-Saconnex	- m ² 443/net - personnes: 16 - loyer interne ONU	- m ² 403/net - personnes: 18

<p>Registre international des substances chimiques potentiellement toxiques (RISCPT) Petit-Saconnex</p>	<p>- m² 410/net - personnes: 27 - loyer frs. 208'000.-- (US \$ 151'000.--) payé par ONU (au m² frs. 507.--)</p>	<p>- m² 609/net - personnes: 32</p>
<p>Unité administrative Rive Belle, Chambésy</p>	<p>- m² 30/net - personnes: 2 - loyer inclus dans celui de la Convention de Bâle</p>	<p>- m² 102/net - personnes: 7</p>
<p>Secrétariat intérimaire de la Convention de Bâle, (SICB) Rive Belle, Chambésy (Secrétariat permanent dès le 04.12.92)</p>	<p>- m² 450/net - personnes: 10 - loyer frs. 100'000.-- payé par une contribution extraordinaire de l'OFEFP (au m² frs. 222.--)</p>	<p>- m² 411/net - personnes: 18</p>
<p>Centre d'information sur les changements climatiques (CICC) Beaulieu, Genève</p>	<p>- m² 520/net - personnes: 11 - loyer frs. 125'000.-- (inclus dans la contribution suisse) (au m² frs. 250.--)</p>	<p>- m² 213/net - personnes: 7</p>
<p>Centre des Nations Unies pour l'assistance environnementale d'urgence (CNUAEM) Beaulieu, Genève</p>	<p>- espaces et loyer partagés avec ci-dessus - personnes: 10</p>	<p>- m² 290/net - personnes: 12</p>
<p>Earthwatch Beaulieu, Genève</p>	<p>- m² partagé avec ci-dessus - personne: 1 - loyer inclus ci-dessus</p>	<p>- m² 60/net - personnes: 2</p>

<p>CITES Lausanne</p>	<p>- m² 315/net - personnes: 22 - loyer frs. 65'000.--</p>	<p>- m² 546/net - personnes: 26</p>
---------------------------	---	--

Les besoins à couvrir à court terme s'élèvent donc à 2634 m² pour 122 personnes (solution provisoire), auxquels il convient d'ajouter 930 m² pour les installations communes (total à ce stade 3'564 m²) telles que salles de réunion, central téléphonique, réception, information, service du courrier, ainsi que pour la cafétéria. Il faut également prévoir quelque 400 m² de réserves pour une croissance normale de ces organismes durant la phase de construction de la solution définitive (soit un total général de 3'964 m²).

Ces surfaces permettront également de répondre aux besoins immédiats de la Convention sur la diversité biologique et de son Secrétariat. Ces besoins sont estimés à 200 m² de bureaux pour 14 personnes.

* * *

II. Maison de l'environnement provisoire ("Solution provisoire")

1. Locaux provisoires

a) Location pour les besoins immédiats du PNUE

Nous avons confié la recherche de locaux à la FIPOI, car le canton ne possédait aucun objet d'une importance suffisante pour couvrir les besoins exprimés. Un seul immeuble permet, à Genève, de répondre à la demande, soit le complexe administratif "Geneva Executive Center" (GEC), récemment construit. Le GEC est un bâtiment de haut standing situé à Châtelaine, à proximité de l'aéroport et de l'annexe des Nations Unies du Petit-Saconnex. Le prix de location au m² a pu être ramené de frs. 600.--/m² à frs. 440.--/m² pour les bureaux, de 200.--/m² à frs. 100.--/m² pour les dépôts, le prix pour le parking étant de frs. 2'400.--/place.

Il s'agirait ainsi de louer au GEC - pour la solution provisoire - une surface de 3'964 m² environ de bureaux, et de 362 m² de dépôts, ainsi que 127 places de parking, pour un loyer annuel total de frs. 2'085'144.--. Afin de garantir le maintien des conditions négociées avec la société de gérance, le contrat de bail pertinent a déjà été signé par le directeur de la FIPOI en tant que mandataire de la Confédération, sous réserve de la décision du Conseil

fédéral (voir en annexe 4). Etant donné les travaux d'aménagement intérieurs à effectuer (janvier à mars) pendant lesquels les locaux ne peuvent être occupés, la location débutera en avril 1993.

L'offre de la Confédération de regrouper ces organismes s'inscrit, d'une part dans le cadre de sa politique traditionnelle d'accueil d'organisations internationales et constitue, d'autre part, un geste particulier en faveur des organisations actives en matière de protection de l'environnement. Au vu des intérêts particuliers de la Suisse dans ce domaine et des difficultés budgétaires immédiates que ce regroupement poserait au PNUE, il convient que la Confédération assume, - pour cette phase transitoire que représente la "Maison de l'environnement" provisoire - les coûts supplémentaires découlant pour les organisations concernées de cette concentration de leurs activités par rapport à leur situation actuelle.

La Confédération devra donc prendre en charge un montant annuel de **frs. 1'812'144.--** pro rata temporis (soumis aux augmentations périodiques normales de loyer) durant la phase transitoire de 1993 à 1997/98. Ce montant comprend les contributions particulières déjà prévues en faveur de certains de ces organismes jusqu'en 1993 ou début 1994, soit frs. 100'000.-- en faveur du Secrétariat de la Convention de Bâle et frs. 125'000.-- en faveur du Centre d'information sur les changements climatiques et du Centre des Nations Unies pour l'assistance environnementale d'urgence.

b) Aménagements intérieurs

Pour tenir compte des besoins spécifiques des différents organismes dont l'installation au GEC est envisagée, et pour faciliter une utilisation la plus rationnelle possible des espaces disponibles, il convient de procéder à certains aménagements de l'immeuble à louer. Il est en particulier nécessaire d'augmenter la densité des places de travail par l'introduction de parois suspendues supplémentaires. A cela s'ajoute notamment l'installation d'un emplacement cafétéria pour le personnel, ainsi que la mise en place des câblages pour les télécommunications et l'informatique. Ces coûts inévitables sont estimés à **1,2 millions de francs**, et devraient être mis à la charge de la Confédération.

En plus de ces montants, il faut ajouter une somme de **frs. 800'000.--** pour des installations de télécommunications et d'informatique, ainsi que d'un dispositif de sécurité. Ces installations sont normalement à la charge des organisations internationales. Au vu toutefois du cas particulier que représente la "Maison de l'environnement" et de l'importance que revêt aujourd'hui le domaine de l'environnement, nous proposons, à titre exceptionnel, que la Confédération prenne également ces frais en charge. Une partie de ces installations pourra être remise aux prochains locataires ou reprise au Palais Wilson.

Au vu de la nécessité de commencer ces travaux au début du mois de janvier pour que les organismes puissent entrer dans les locaux au 1^{er} avril 1993, nous vous demandons d'autoriser le Département fédéral des finances (DFF) à prendre immédiatement les engagements y relatifs.

c) Location pour les besoins à moyen terme

La réalisation du projet "Palais Wilson" durera, selon les prévisions, jusqu'en 1997/1998. Or, dès 1995, le PNUE et les organismes qui y sont rattachés auront besoin d'environ 8'000 m² de surfaces de bureaux. A cela s'ajoutent les besoins (non encore concrètement définis) des Secrétariats intérimaires, respectivement, de la Convention sur le climat et de la Convention sur la désertification.

Afin d'être en mesure de répondre à ces besoins, nous proposons de louer les surfaces encore disponibles au "Geneva Executive Center". Cette solution permettra en outre d'avoir la garantie de pouvoir disposer de l'ensemble du bâtiment le moment venu au cas où la Confédération déciderait d'acquérir l'ensemble du bâtiment. Il s'agit également d'une condition à l'inscription au Registre foncier d'un droit d'emption en faveur de la Confédération (voir point III.3 ci-dessous).

Il s'agirait ainsi de louer au GEC le solde de 6'183 m² (soit frs. 2'720'520.-- par année) de bureaux, ainsi que 487 m² de dépôts (frs. 48'696.-- par année), et 206 places de parking (frs. 494'400.-- par année) pour les années 1993 à 1997. Cette location correspondrait donc à un engagement de frs. 3'263'616.-- par année. Le directeur de la FIPOI, en tant que mandataire de la Confédération, a également signé ce contrat sous réserve de l'approbation du Conseil fédéral (voir en annexe 5).

Il est prévu que ces locaux soient mis à disposition d'organisations internationales à titre onéreux ou gratuit selon les engagements que la Confédération a pris à leur égard.

Au cas où ces locaux ne seraient pas entièrement occupés par des organismes actifs en matière d'environnement, nous disposerions également de surfaces que nous pourrions mettre à disposition pour répondre aux besoins supplémentaires des organisations internationales établies à Genève.

d) Frais de déménagement

Le transfert des différents organismes de leurs locaux actuels au GEC n'a pas été prévu dans les budgets respectifs de 1993 des organisations concernées. Dans la mesure où le regroupement de ces organismes sous un même toit constitue un geste particulier qui s'inscrit dans le cadre de la stratégie en faveur du maintien et du développement de la Genève internationale, il importe que la Confédération facilite autant que possible le

déménagement de ces organismes en participant aux frais qui en découlent. Il s'agirait en conséquence d'un montant jusqu'à concurrence de **frs. 50'000.--** à charge de la Confédération.

e) Relations avec le PNUE

Le DFAE conclura avec le PNUE et, le cas échéant les autres organismes internationaux concernés, un échange de notes pour fixer les modalités de mise à disposition des locaux, en sus du contrat de sous-location à passer entre ces organismes et la FIPOI (annexe 6 contrat de sous-location entre la FIPOI et le PNUE).

2. Conséquences financières pour la Confédération et financement

a) Location pour les besoins immédiats du PNUE

Il convient que la Confédération assume, - pour cette phase transitoire que représente la "Maison de l'environnement" provisoire - les coûts supplémentaires découlant pour les organisations concernées de cette concentration de leurs activités par rapport à leur situation actuelle. Ainsi, ces organismes paieront la part du loyer du GEC correspondant aux loyers qu'ils paient actuellement, et la Confédération couvrira la différence. Ainsi, le loyer GEC est de: **frs. 2'085'144.--**. Les loyers actuellement assumés par les organisations sont: frs. 208'000.-- (RISCPT); frs. 65'000 (CITES), au total **frs. 273'000.--**. L'OFEFP, d'autre part, verse des contributions particulières (frs. 100'000.-- SICB, frs. 125'000.-- CICC et CNUAEM) qu'il convient, pour des raisons de clarté, d'inclure pro rata temporis dans le montant pris en charge par la Confédération. La Confédération devra donc prendre en charge un montant annuel pro rata temporis de **frs. 1'812'144.--** durant la phase transitoire de 1993 à 1997/98. Le montant du loyer est soumis aux augmentations périodiques normales, s'agissant d'un contrat de nature commerciale. L'indexation des loyers sera, le cas échéant, reportée sur les sous-locataires en proportion du loyer qu'ils paient.

Nous vous demandons en conséquence de nous autoriser à demander avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire" un crédit d'engagement de **frs. 8'941'307.--** pour les années 1993 à 1997 y compris l'indexation estimée des loyers. Le contrat de location prévoit une entrée dans les locaux au début avril 1993, soit après que les travaux d'aménagements intérieurs auront été achevés. Nous vous demandons dès lors de nous autoriser à demander également un crédit de paiement pour 1993 avec avance provisoire pour un montant de **frs. 1'359'108.--**.

b) Aménagements intérieurs

Pour la prise en charge des frais relatifs aux aménagements intérieurs, nous vous demandons de nous autoriser à demander avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire" un crédit de paiement de **frs. 2'000'000.--** avec avance provisoire pour le même montant.

c) Location pour les besoins à moyen terme

Pour la location des surfaces encore disponibles au GEC, nous vous demandons de nous autoriser à demander avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire" un crédit d'engagement de **frs. 16'026'530.--** pour les années 1993 à 1997, ainsi qu'un crédit de paiement pour 1993 de **frs. 2'447'712.--** avec avance provisoire pour le même montant.

d) Frais de déménagement

Pour la participation de la Confédération aux frais de déménagement des organismes concernés de leurs locaux actuels au GEC, nous vous demandons de nous autoriser à demander avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire" un crédit de paiement de **frs. 50'000.--** pour 1993 avec avance provisoire pour le même montant.

e) Compensations en 1993

Les crédits de paiement demandés pour 1993 (au total **frs. 5'856'820.--**) seront compensés par déduction de sommes correspondantes aux articles budgétaires suivants:

Sur le budget du DFAE (DOI), nous proposons de bloquer un montant de **frs. 1'000'000.--** sur la contribution volontaire au PNUE, inscrite à l'article budgétaire 201.3600.166 "Fonds Programme des Nations Unies pour l'environnement".

Sur le budget du DFI (OFEFP), nous proposons de bloquer un montant de **frs. 4'631'820.--** sur les contributions prévues à l'article budgétaire 0310.3600.503 "Fonds multilatéral pour l'environnement", un montant de **frs. 100'000.--** sur les contributions prévues à l'article budgétaire 0310.3600.501 "Commissions et organisations internationales" et un montant de **frs. 125'000.--** sur les contributions prévues à l'article budgétaire 0310.3600.502 "Problèmes globaux de l'environnement".

La question des compensations au-delà de 1993 sera examinée ultérieurement.

III. Maison de l'environnement définitive ("Solution définitive")

1. Principes

Plusieurs solutions ont été étudiées pour la réalisation de la "Solution définitive". Trois alternatives ont particulièrement retenu l'attention et ont été examinées sous l'angle de l'opportunité politique, du délai de réalisation et des coûts en découlant:

- a) rénovation du Palais Wilson
- b) acquisition du Geneva Executive Center (GEC)
- c) construction d'un bâtiment neuf.

L'Administration fédérale des finances a établi un rapport sur les coûts de ces trois solutions. Sur cette base et prenant en compte les intérêts politiques en jeu aussi bien vis-à-vis des organisations internationales concernées que du Canton de Genève, les Chefs de département du DFAE et du DFF se sont mis d'accord pour proposer au Conseil fédéral d'approuver la réalisation du projet de rénovation du Palais Wilson, sous réserve de certaines conditions.

2. Palais Wilson

a) Avantages du Palais Wilson

Le Conseil d'Etat du Canton de Genève a proposé que le Palais Wilson soit rénové pour servir de "Maison de l'environnement". Cette solution aurait l'avantage de trouver enfin une affectation utile, et conforme à la tradition internationale du bâtiment, et d'éviter que ce dernier ne continue à se dégrader. De plus, le Palais Wilson bénéficie d'un passé historique important puisqu'il a été le siège de la Société des Nations, et représente ainsi une certaine image de la Genève internationale. Il est le témoin de la longue tradition d'accueil d'organismes internationaux en Suisse.

La réalisation de la rénovation du Palais Wilson coûterait - selon le devis estimatif englobant le renchérissement et les frais financiers - **frs. 80 millions** (prêt FIPOI) si l'ouvrage se termine en 1997. Ce montant pourra être précisé par les études à engager, pour lesquelles nous vous demandons les crédits nécessaires.

b) Conditions pour la réalisation du Palais Wilson

Pour pouvoir se lancer dans ce projet avec un minimum de garanties quant à la faisabilité du projet et la participation des autorités genevoises (Ville et Canton), un certain nombre de conditions doivent être remplies avant que le message ne soit remis aux Chambres fédérales:

- le Conseil d'Etat doit s'engager formellement à assumer les coûts supplémentaires éventuels au-delà du montant-plafond de frs 80 millions pris en charge par la Confédération, et le Grand Conseil doit confirmer cette décision du Conseil d'Etat;
- la Ville de Genève doit s'engager à remettre gratuitement le bâtiment (dont elle est propriétaire) à la Confédération;
- la réalisation de ce projet se fera en dehors des procédures usuelles de la FIPOI en raison des différents intérêts en jeu. Le maître de l'ouvrage sera le DFF. Une fois les travaux terminés, le bâtiment sera remis à la FIPOI.

D'autre part, le DFAE devra obtenir la confirmation formelle de la part du PNUE de son acceptation d'occuper le Palais Wilson lorsque les travaux de rénovation auront été achevés.

c) Crédits d'étude et travaux préparatoires

Afin de disposer des éléments techniques nécessaires à l'élaboration du message aux Chambres fédérales pour l'obtention du crédit de construction (établissement des plans et du devis général), il est indispensable que nous soyons autorisés à engager les études nécessaires au début 1993. Nous vous demandons dès lors un crédit d'étude de **frs. 3 millions** pour 1993 à valoir sur le crédit global de construction de frs. 80 millions que nous demanderons aux Chambres fédérales.

En outre, nous vous demandons d'autoriser le DFAE à demander un crédit de paiement de **frs. 3 millions** à imputer sur le crédit global de construction de frs 80 millions pour pouvoir engager les travaux préparatoires en automne 1993 déjà et les honoraires d'architecte y relatifs, ce qui permettrait de gagner environ six mois sur la durée totale des travaux.

Au vu de l'urgence de la question, nous proposons d'engager les crédits d'étude sans attendre le résultat des procédures genevoises pour la réalisation des conditions susmentionnées. En effet, il s'agit de réaliser le projet du Palais Wilson le plus rapidement possible pour réduire d'autant la durée de la solution provisoire (et les coûts en découlant pour la Confédération). Cela nous permettra de préparer le plus rapidement possible le message aux Chambres fédérales, étant entendu qu'il ne leur sera effectivement soumis que lorsque les décisions formelles de la Ville et du Canton de Genève nous seront parvenues.

3. Solution alternative

Pour le cas où des difficultés surgiraient dans la réalisation du projet du Palais Wilson ou si les conditions susmentionnées ne peuvent être remplies, il est indispensable de prévoir

une solution de secours. La possibilité de construire un bâtiment neuf a été provisoirement écartée.

Le "Geneva Executive Center" (GEC), dans lequel des surfaces seront louées pour la "Maison de l'environnement provisoire" pourrait être acquis par la Confédération à un prix de **frs. 96 millions** (prix valable si l'acquisition a lieu en 1993. Il se pourrait que les conditions soient révisées si l'acquisition devait se faire au-delà de cette limite). Ce montant est inférieur de quelque 30 millions par rapport au prix initialement demandé par les propriétaires. Ce bâtiment comprend quatre entrées et dispose d'une surface totale de bureaux de 14'000 m².

Cette acquisition n'a pas les mêmes avantages politiques que le Palais Wilson, mais pourrait constituer une solution de repli très favorable. Bien situé (à proximité de l'aéroport), il s'agit d'un immeuble neuf de haut standing et le prix négocié est très favorable. Il aurait encore l'avantage de permettre de disposer d'une certaine réserve de bureaux pour répondre aux éventuels besoins futurs d'extension des organisations actives en matière d'environnement qui sont établies ou viendront s'établir à Genève.

Compte tenu du fait que la procédure jusqu'à l'obtention des crédits de construction pour la réalisation du projet du Palais Wilson prendra environ une année, il est nécessaire d'obtenir la garantie que cette possibilité d'acquisition subsistera d'ici-là aux mêmes conditions. C'est pourquoi nous proposons de faire inscrire au Registre foncier un droit d'emption en faveur de la Confédération. Les propriétaires ont d'ores et déjà accepté le principe et les modalités d'une telle inscription. D'autre part, il convient d'éviter que, pendant cette période, les surfaces non encore louées au GEC ne soient remises en location à des tiers, rendant par là difficile une occupation de ces surfaces par les organisations concernées si la Confédération acquiert ce bâtiment. Nous proposons en conséquence que la Confédération loue elle-même, aux conditions prévues pour la solution provisoire, les quelque 6'000 m² encore libres (voir point II,1,c ci-dessus).

4. Conséquences financières pour la Confédération et financement

a) Palais Wilson

La rénovation du Palais Wilson coûterait - selon le devis estimatif englobant le renchérissement et les frais financiers - **frs. 80 millions**. Ce montant, précisé par les études à engager, sera demandé aux Chambres fédérales au titre de la FIPOI.

Pour les crédits d'étude, nous vous demandons de nous autoriser à demander avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.4200.002 "Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI)" un crédit de paiement de **frs. 3 millions**

avec avance provisoire pour le même montant, à valoir sur le crédit global de construction de frs. 80 millions.

Pour les travaux préparatoires à engager en automne 1993, nous vous demandons de nous autoriser à demander avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.4200.002 "Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI)" un crédit de paiement de **frs. 3 millions** avec avance provisoire pour le même montant à valoir sur le crédit global de construction de frs. 80 millions.

b) Solution alternative

Pour le maintien des possibilités d'acquérir le GEC, un montant de **frs. 52'500.--** (selon tarif des notaires genevois) est nécessaire pour les frais de notaire relatifs à l'inscription du droit d'emption au Registre foncier. Nous vous demandons en conséquence d'autoriser le DFAE à demander avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.4200.002 "Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI)" un crédit de paiement pour le même montant avec avance provisoire.

* * *

IV. Dispositions générales

1. Base juridique

Conformément à la pratique suivie jusqu'ici (FF 1984 II 1961/1462, 1989 I 1584 et 1200), le Conseil fédéral peut accorder les montants susmentionnés (solutions provisoire et définitive) en se fondant directement sur sa compétence en matière de politique étrangère telle que prévue à l'article 102, chiffre 8, de la constitution fédérale. Une base légale spécifique n'est pas nécessaire. La compétence budgétaire des Chambres fédérales est réservée.

2. Lettres aux Genevois

Pour pouvoir informer officiellement et complètement les Genevois sur les décisions prises, nous vous proposons que le Conseil fédéral adresse une lettre, respectivement, au Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève, ainsi qu'au Conseil administratif de la Ville de Genève. Les projets y relatifs figurent en annexes 2 et 3.

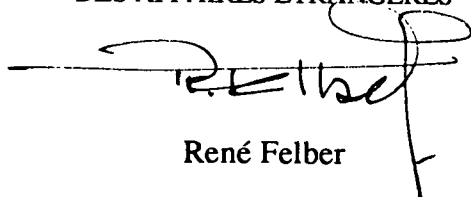
3. Résultats de la procédure de consultation

La Chancellerie fédérale, l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage, l'Office fédéral de la justice, l'Administration fédérale des finances, l'Office fédéral des affaires économiques extérieures, l'Office vétérinaire fédéral ont été consultés et sont d'accord avec cette proposition.

* * *

A la lumière des considérations qui précèdent, nous vous proposons de prendre la décision ci-jointe (annexe 1).

DÉPARTEMENT FÉDÉRAL
DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES



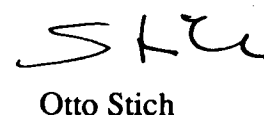
René Felber

DÉPARTEMENT FÉDÉRAL
DE L'INTÉRIEUR



Flavio Cotti

DÉPARTEMENT FÉDÉRAL
DES FINANCES



Otto Stich

Annexes: 1. projet de décision

2. lettre du Conseil fédéral au Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève
3. lettre du Conseil fédéral au Conseil administratif de la Ville de Genève
4. contrat de location entre la FIPOI et la SPG pour les besoins immédiats
5. contrat de location entre la FIPOI et la SPG pour les besoins à moyen terme
6. contrat de sous-location entre la FIPOI et le PNUE

Pour co-rapport: - DFI
- DFJP
- DFF
- DFEP
- Chf

<u>Extrait du procès-verbal:</u>	- DFAE	10 ex. pour exécution
	- DFI	5 ex. pour information
	- DFJP	5 ex. pour information
	- DFF	5 ex. pour information
	- DFEP	5 ex. pour information
	- Chf	5 ex. pour information

Maison de l'environnement à Genève
Solution provisoire et crédits d'étude pour la solution définitive

Vu la proposition du DFAE - DFI et DFF
Vu les résultats de la procédure de co-rapport, il est

décidé

1. Il est pris note de la proposition de Genève de mettre à disposition du PNUE et d'autres organismes internationaux actifs dans le domaine de l'environnement le "Palais Wilson" pour la réalisation de la "Maison de l'environnement", dont le principe a été accepté par décision du Conseil fédéral du 1^{er} juillet 1992.
2. Il est pris note que la réalisation du projet de rénovation du "Palais Wilson" prendra quelque quatre à cinq ans et qu'une solution provisoire doit être trouvée pour regrouper dès que possible sous un même toit les institutions mentionnées au point 1.
3. Pour la "solution provisoire" et les besoins immédiats du PNUE, un contrat de bail est passé avec la Société privée de gérance, pour la location de 3'964 m² de bureaux, et de 362 m² de dépôts, ainsi que de 127 places de parking, pour un loyer annuel de frs. 2'085'144.--. Conformément au contrat de bail, ce montant est soumis aux augmentations périodiques normales de loyers.
4. La Confédération prendra en charge pour la "solution provisoire" un montant de frs. 1'812'144.-- par année pour les années 1993 à 1997, au titre de participation aux frais de location de la "Maison de l'environnement provisoire", le PNUE devant prendre en charge le reste du loyer. Le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire", un crédit d'engagement de frs. 8'941'307.-- pour les années 1993 à 1997, y

compris le renchérissement, ainsi qu'un crédit de paiement, avec avance provisoire pour un montant de frs. 1'359'108.-- (loyers d'avril à décembre 1993).

5. Le DFF (AFF) est autorisé à prendre immédiatement les engagements nécessaires à la réalisation des aménagements intérieurs et à la mise en place des installations de télécommunications et d'informatique, et d'un dispositif de sécurité. Pour la couverture de ces frais, le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire", un crédit de paiement de frs. 2'000'000.-- avec avance provisoire pour le même montant.
6. La Confédération participera aux frais de déménagement des différents organismes concernés à concurrence d'un montant de frs. 50'000.-- . Le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire", un crédit de paiement pour le même montant, avec avance provisoire.
7. Pour la location à moyen terme, un contrat de bail est passé avec la Société privée de gérance, pour la location de 6'183 m² de bureaux, et de 487 m² de dépôts, ainsi que de 206 places de parking, pour un loyer annuel de frs. 3'263'616.--
8. Le DFAE est autorisé à demander pour la location à moyen terme, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.3600.365 "Maison de l'environnement, solution provisoire", un crédit d'engagement de frs. 16'026'530.-- pour les années 1993 à 1997, y compris le renchérissement, ainsi qu'un crédit de paiement de frs. 2'447'712.-- (loyers d'avril à décembre 1993), avec avance provisoire pour le même montant.
9. Les montants mentionnés aux points 4, 5, 6 et 8 seront compensés en 1993 par blocage d'un montant de frs. 1'000'000.-- sur la contribution volontaire au PNUE, inscrite à l'article budgétaire 201.3600.166 "Fonds Programme des Nations Unies pour l'environnement", ainsi que par blocage d'un montant de frs. 4'631'820.-- sur les contributions prévues à l'article 0310.3600.503 "Fonds multilatéral pour l'environnement", par blocage d'un montant de frs. 100'000.-- sur les contributions prévues à l'article budgétaire 0310.3600.501 "Commissions et organisations internationales" et par blocage d'un montant de frs. 125'000.-- sur les contributions prévues à l'article budgétaire 0310.3600.502 "Problèmes globaux de l'environnement". La question des compensations au-delà de 1993 sera examinée ultérieurement.

10. Le directeur de la FIPOI est autorisé à signer, pour le compte de la Confédération et après approbation du DFAE, les contrats de bail et de sous-location relatifs à la solution provisoire.
11. Il est pris note des conditions auxquelles le projet "Palais Wilson" pour la "solution définitive" sera réalisé et qu'un crédit de construction de frs. 80 mio. sera demandé aux Chambres fédérales, au titre de la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI).
12. Le DFF (AFF, Centre de coordination des constructions civiles) est chargé d'assurer la fonction de maître de l'ouvrage et la gestion du projet, ainsi que de définir l'organisation du projet.
13. Le DFAE est chargé d'obtenir du PNUE la confirmation formelle de son acceptation d'occuper le Palais Wilson lorsque les travaux de rénovation auront été achevés.
14. Pour l'obtention des données techniques et l'établissement d'un devis général nécessaires à la rédaction du message aux Chambres fédérales pour l'octroi d'un crédit de construction pour la réalisation de la "Maison de l'environnement", solution définitive, un crédit d'étude de frs. 3 mio est accordé. Le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.4200.002 "Fondation des immeubles pour les organisations internationales", un crédit de paiement de frs. 3 mio. avec avance provisoire pour le même montant, à valoir sur le crédit global de construction de frs. 80 mio.
15. Pour les travaux préparatoires à engager en automne 1993 et les honoraires d'architectes y relatifs, le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.4200.002 "Fondation des immeubles pour les organisations internationales", un crédit de paiement de frs. 3 mio. avec avance provisoire pour le même montant, à valoir sur le crédit global de construction de frs. 80 mio.
16. Le montant mentionné au point 15 pour les travaux préparatoires sera bloqué jusqu'à l'obtention des décisions du Grand Conseil de la République et Canton de Genève, ainsi que du Conseil communal de la Ville de Genève sur leurs engagements respectifs.
17. Le DFF est autorisé à faire inscrire au Registre foncier pour 1993 en faveur de la Confédération un droit d'emption sur le "Geneva Executive Center" pour un montant de frs. 96 mio.

18. Pour couvrir les frais de notaire relatifs à l'inscription du droit d'emption mentionné au point 17, le DFAE est autorisé à demander, avec le 1^{er} supplément du budget 1993, à charge de l'article 201.4200.002 "Fondation des immeubles pour les organisations internationales", un crédit de paiement de frs. 52'500.-- avec avance provisoire.
19. Les lettres adressées, respectivement, au Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève et au Conseil administratif de la Ville de Genève sont approuvées.
20. La Chancellerie fédérale est chargée d'adresser immédiatement à leur destinataire, par télécopie, les lettres mentionnées au point 19. Les originaux seront envoyés ultérieurement par courrier.

Pour extrait conforme,



LE CONSEIL FÉDÉRAL SUISSE

Au Conseil d'Etat
de la République et Canton
de Genève
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2

1211 GENÈVE 3

Maison de l'environnement

Fidèles et chers Confédérés,

Suite aux différentes discussions qui ont pris place au cours de ces derniers mois concernant le principe, la localisation et les modalités de la "Maison de l'environnement" à Genève, nous avons le plaisir de vous faire part ci-dessous des décisions que nous avons prises à ce sujet.

Dans l'esprit des entretiens qui ont eu lieu entre délégations du Conseil fédéral et du Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève le 28 novembre 1991, prévoyant de mettre la priorité du développement de la Genève internationale sur le maintien de l'acquis et les questions relatives à l'environnement, le Conseil fédéral a accepté, le 1^{er} juillet dernier, le principe de créer à Genève une "Maison de l'environnement" qui regrouperait sous un même toit les organisations internationales ou organismes en dépendant, actifs dans le domaine de l'environnement. Cette "Maison de l'environnement" doit ainsi permettre de rassembler le Bureau européen du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) et les organismes en dépendant qui sont établis à Genève ou dans la région lémanique, de même que les organismes de suivi de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement

(CNUED) qui s'est tenue à Rio de Janeiro en juin 1992, soit, en principe, les Secrétariats, respectivement, de la Convention sur la diversité biologique, de la Convention sur le climat et de la Convention sur la désertification.

Dans ce contexte, le Conseil fédéral a pris note avec satisfaction, lors de sa séance du 23 décembre 1992, de la proposition de Genève de mettre à disposition le Palais Wilson pour la réalisation de la "Maison de l'environnement". Le Conseil fédéral a également décidé de soumettre aux Chambres fédérales un message pour l'obtention des crédits nécessaires à la rénovation, par la Confédération, de ce bâtiment au grand prestige historique.

Ainsi que vous en avez été informés, l'exécution du projet de rénovation du Palais Wilson est soumise à un certain nombre de conditions. En particulier, il importe que le Grand Conseil de la République et Canton de Genève nous confirme formellement sa volonté d'accepter la responsabilité financière de tout dépassement éventuel du plafond de 80 millions de francs prévu pour la rénovation du Palais Wilson (sur la base d'une expertise effectuée par les services compétents de l'administration fédérale). De même, nous devons disposer de la décision du Conseil communal de la Ville de Genève de mettre gratuitement le bâtiment à la disposition de la Confédération. Ce n'est que lorsque nous serons en possession de ces décisions que nous serons en mesure de transmettre aux Chambres fédérales le message pertinent pour pouvoir entreprendre la rénovation du Palais Wilson. Nous relèverons à cet égard que, au vu des circonstances particulières qui entourent ce projet, les travaux seront exécutés sous la responsabilité de la Confédération et le bâtiment ne sera remis à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) qu'à la fin des travaux. Enfin, nous attirons votre attention sur la nécessité d'obtenir très rapidement les décisions requises afin de pouvoir entreprendre dès que possible les travaux préparatoires de rénovation.

Etant donné la durée des travaux au Palais Wilson, soit quatre à cinq ans, le Conseil fédéral a décidé de mettre à disposition des organismes susmentionnés une "Maison de l'environnement provisoire", qui doit permettre de répondre à leurs besoins immédiats et intermédiaires jusqu'à ce qu'ils puissent prendre possession de leurs nouveaux locaux. Le Conseil fédéral a donc autorisé le directeur de la FIPOI, agissant en tant que mandataire de la Confédération, à signer les contrats de bail pour la location des surfaces nécessaires au "Geneva Executive Center", à Châtelaine, ainsi que les contrats de sous-location avec les organisations qui occuperont ces bureaux. Le Conseil fédéral a en outre autorisé le Département fédéral des finances à faire inscrire au Registre foncier un droit d'emption en faveur de la Confédération pour le bâtiment du "Geneva Executive

Center". Ce droit permettra de garantir pendant une année la possibilité pour la Confédération d'acquérir ces locaux à des conditions avantageuses.

La réalisation de la "Maison de l'environnement" sera, sans aucun doute, un élément important du maintien et du développement de la Genève internationale dans le sens qui avait été évoqué lors de la réunion susmentionnée du 28 novembre 1991. Nous disposerons ainsi d'un élément supplémentaire pour démontrer une nouvelle fois aux organisations internationales et à leurs Etats membres la portée concrète de la disponibilité traditionnelle de la Suisse et de la place de Genève dans le cadre de notre politique d'Etat hôte. Nous répondrons en outre ainsi à l'un des objectifs fixés dans le Programme de la législature 1991-1995, soit la mise en place d'une stratégie visant à maintenir et développer le rôle de la Suisse en tant qu'Etat hôte d'organisations internationales, en particulier pour soutenir l'établissement en Suisse d'organisations internationales oeuvrant en faveur de l'environnement.

Enfin, nous tenons à vous faire savoir que nous informerons également la Ville de Genève de ces décisions.

Nous vous remercions de la disponibilité dont vous faites régulièrement preuve dans le cadre du maintien et du développement de la Genève internationale.

Nous saisissons l'occasion, fidèles et chers Confédérés, pour vous recommander avec nous à la protection divine.

Berne, le 23 décembre 1992

AU NOM DU CONSEIL FÉDÉRAL SUISSE
Le Président de la Confédération

Le Chancelier de la Confédération



LE CONSEIL FÉDÉRAL SUISSE

Au Conseil administratif
de la Ville de Genève
Palais Eynard
Rue de la Croix-Rouge 4

1211 GENÈVE 3

Maison de l'environnement

Fidèles et chers Confédérés,

Suite aux différentes discussions qui ont pris place au cours de ces derniers mois concernant le principe, la localisation et les modalités de la "Maison de l'environnement" à Genève, nous avons le plaisir de vous faire part ci-dessous des décisions que nous avons prises à ce sujet.

Dans l'esprit des entretiens qui ont eu lieu entre délégations du Conseil fédéral et du Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève le 28 novembre 1991, prévoyant de mettre la priorité du développement de la Genève internationale sur le maintien de l'acquis et les questions relatives à l'environnement, le Conseil fédéral a accepté, le 1^{er} juillet dernier, le principe de créer à Genève une "Maison de l'environnement" qui regrouperait sous un même toit les organisations internationales ou organismes en dépendant, actifs dans le domaine de l'environnement. Cette "Maison de l'environnement" doit ainsi permettre de rassembler le Bureau européen du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) et les organismes en dépendant qui sont établis à Genève ou dans la région lémanique, de même que les organismes de suivi de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement

(CNUED) qui s'est tenue à Rio de Janeiro en juin 1992, soit, en principe, les Secrétariats, respectivement, de la Convention sur la diversité biologique, de la Convention sur le climat et de la Convention sur la désertification.

Dans ce contexte, le Conseil fédéral a pris note avec gratitude, lors de sa séance du 23 décembre 1992, de la proposition de Genève de mettre à disposition le Palais Wilson pour la réalisation de la "Maison de l'environnement". Le Conseil fédéral a également décidé de soumettre aux Chambres fédérales un message pour l'obtention des crédits nécessaires à la rénovation, par la Confédération, de ce bâtiment au grand prestige historique.

Ainsi que vous en avez été informés, l'exécution du projet de rénovation du Palais Wilson est soumise à un certain nombre de conditions. En particulier, il importe que le Grand Conseil de la République et Canton de Genève nous confirme formellement sa volonté d'accepter la responsabilité financière de tout dépassement éventuel du plafond de 80 millions de francs prévu pour la rénovation du Palais Wilson (sur la base d'une expertise effectuée par les services compétents de l'administration fédérale). De même, nous devons disposer de la décision du Conseil communal de la Ville de Genève de mettre gratuitement le bâtiment à la disposition de la Confédération. Ce n'est que lorsque nous serons en possession de ces décisions que nous serons en mesure de transmettre aux Chambres fédérales le message pertinent pour pouvoir entreprendre la rénovation du Palais Wilson. Nous relèverons à cet égard que, au vu des circonstances particulières qui entourent ce projet, les travaux seront exécutés sous la responsabilité de la Confédération et le bâtiment ne sera remis à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) qu'à la fin des travaux. Enfin, nous attirons votre attention sur la nécessité d'obtenir très rapidement les décisions requises afin de pouvoir entreprendre dès que possible les travaux préparatoires de rénovation.

Etant donné la durée des travaux au Palais Wilson, soit quatre à cinq ans, le Conseil fédéral a décidé de mettre à disposition des organismes susmentionnés une "Maison de l'environnement provisoire", qui doit permettre de répondre à leurs besoins immédiats et intermédiaires jusqu'à ce qu'ils puissent prendre possession de leurs nouveaux locaux. Le Conseil fédéral a donc autorisé le directeur la FIPOI, agissant en tant que mandataire de la Confédération, à signer les contrats de bail pour la location des surfaces nécessaires au "Geneva Executive Center", à Châtelaine, ainsi que les contrats de sous-location avec les organisations qui occuperont ces bureaux. Le Conseil fédéral a en outre autorisé le Département fédéral des finances à faire inscrire au Registre foncier un droit d'emption en faveur de la Confédération pour le bâtiment du "Geneva Executive

Center". Ce droit permettra de garantir pendant une année la possibilité pour la Confédération d'acquérir ces locaux à des conditions avantageuses.

La réalisation de la "Maison de l'environnement" sera, sans aucun doute, un élément important du maintien et du développement de la Genève internationale dans le sens qui avait été évoqué lors de la réunion susmentionnée du 28 novembre 1991. Nous disposerons ainsi d'un élément supplémentaire pour démontrer une nouvelle fois aux organisations internationales et à leurs Etats membres la portée concrète de la disponibilité traditionnelle de la Suisse et de la place de Genève dans le cadre de notre politique d'Etat hôte. Nous répondrons en outre ainsi à l'un des objectifs fixés dans le Programme de la législature 1991-1995, soit la mise en place d'une stratégie visant à maintenir et développer le rôle de la Suisse en tant qu'Etat hôte d'organisations internationales, en particulier pour soutenir l'établissement en Suisse d'organisations internationales oeuvrant en faveur de l'environnement.

Enfin, nous tenons à vous faire savoir que nous informerons également le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève de ces décisions.

Nous vous remercions de la disponibilité dont vous faites preuve pour toutes les questions relatives aux organisations internationales et pour le dossier "Maison de l'environnement" en particulier.

Nous saisissons l'occasion, fidèles et chers Confédérés, pour vous recommander avec nous à la protection divine.

Berne, le 23 décembre 1992

AU NOM DU CONSEIL FÉDÉRAL SUISSE
Le Président de la Confédération

Le Chancelier de la Confédération

LOCAUX COMMERCIAUX

LIBRE CANTONAL
LIBRE CANTONAL
15.10.1992
SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
FR. 4.50 FR. 4.50
1200 GENÈVE



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Genève

BAIL A LOYER

convenu entre

1668/400/01

1. Messieurs Carlo LAVIZZARI et Jean-Pierre MAGNIN

propriétaires de l'immeuble 15, chemin des Anémones à Châtelaine

représentés par LA SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, 36, route de Chêne, 1208 Genève.

désigné ci-après par « le bailleur »,

d'une part, et

2. FIPOI, Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales, 15, rue de Varembe, 1211 Genève 20

désigné ci-après par « le locataire »,

d'autre part,

Art. 1.

1. Le bailleur loue au locataire, qui accepte, aux conditions stipulées dans ce bail et ses annexes, les locaux ci-après :

La totalité de l'immeuble 15, chemin des Anémones, du 2ème sous-sol à l'attique, ainsi que 127 parkings sis dans le garage souterrain (Nos 1 à 103 au 1er sous-sol et 104 à 127 au 2ème sous-sol). (voir art. 45.-)

2. Ces locaux sont destinés à l'usage de bureaux, dépôts et parcage de véhicules.

3. Ils ont pour dépendances individuelles

4. Le locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et à ne pas en demander une désignation plus complète. Il les accepte dans l'état où il les reçoit et s'engage à ne pas en modifier la distribution, ni en faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués, sauf à exploiter dans ceux-ci un autre commerce d'un genre d'activités similaire et n'engendrant pas de nuisance accrue. Les dispositions particulières concernant les clauses d'exclusivité sont réservées. Utilisation

5. Le locataire doit utiliser les locaux précités personnellement ou sous sa propre responsabilité pendant la durée du bail et de ses renouvellements.

Art. 2

1. La présente location est faite pour une durée de 5 ans, qui commence le 01.04.1993 pour finir le 31.03.1998 (voir art. 46.-) Durée

2. Le loyer est fixé de l'une des quatre manières suivantes :

Prix et mode de fixation du loyer

a) Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale : 5 ans)

Le loyer annuel de Fr. 2'085'144.- est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation constaté au 31.3.1993 (base décembre 1982 = 100), appliqué à raison de 4/5 de la variation de l'indice.

(voir art. 45.-)

Le loyer peut, en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.

Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail ou celle de son renouvellement en cours est égale ou supérieure à 5 ans.

~~b) Echelonnement (durée minimale 3 ans)~~

Le loyer annuel est de :

Fr. du au (12 mois au minimum)

Fr. du au (12 mois au minimum)

Fr. du au (12 mois au minimum)

c) Bail de courte durée

Lorsque le bail est conclu pour une courte durée (moins de 3 ans) le loyer annuel ou mensuel (biffez la mention qui ne convient pas) de Fr. ne peut être modifié que pour l'échéance du contrat.

d) Bail partiaire (durée minimale 5 ans)

Les parties peuvent convenir d'une méthode de fixation annuelle du loyer et en fonction des résultats commerciaux réalisés par le locataire. Dans cette hypothèse, elles adoptant des dispositions particulières.

Acomptes

3. Les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation etc, se montent à Fr. **99'120.-** par an (cf. article 8, ci-après)

Domicile de paiement

4. Le loyer et les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / etc, sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

5. Le premier terme du loyer est payable à la signature du bail.

Mode de paiement

6. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite lui impartissant un délai de paiement de dix jours au minimum, le bailleur peut exiger que le loyer et les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / etc., soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Art. 3

Renouvellement et résiliation

1. ~~Un an~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement ; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de ~~5~~ année(s)....., toutes les conditions du bail restant en vigueur, et ainsi de suite, ~~de 5~~ années ~~XX~~ (voir art. 46.)

Longs rapports de bail

~~2. Lorsque le commerce exploité dans les locaux a duré 20 ans ou plus et que le bailleur résilie le bail ou se prévaut du terme fixe d'échéance du contrat, il doit accorder au locataire une pleine indemnité de départ anticipé si ce dernier restitue les locaux avant le délai maximal de prolongation du bail (art. 272 CO). Au cas où le locataire bénéficie de prolongations, l'indemnité est réduite proportionnellement dès la deuxième année de prolongation, à raison de 1 cinquième par année. Le locataire est libre de choisir la restitution anticipée des locaux contre indemnité. Le bailleur s'engage à ne pas invoquer les pourparlers ou la décision de la Chambre d'Experts (cf. notes finales) sur le montant de l'indemnité de départ anticipé pour s'opposer au principe ou pour limiter la durée de la prolongation judiciaire du bail.~~

Indemnité

3. Sauf circonstances tout à fait exceptionnelles (réalisées notamment lorsque le loyer est très modeste ou lorsque le bailleur veut reprendre les locaux pour exercer la même activité que celle exercée jusqu'alors par le locataire), la pleine indemnité de départ anticipé mentionnée à l'alinéa précédent ne peut dépasser un montant correspondant à 5 fois le dernier loyer annuel dû par le locataire.

Litige sur le montant de l'indemnité

4. En cas de désaccord, les parties peuvent saisir la Chambre d'Experts (cf. notes finales) qui détermine le montant de l'indemnité.

- ~~5. Les principes exposés aux alinéas 2 à 4 de la présente disposition ne s'appliquent pas lorsque les locaux loués le sont à l'usage de bureaux, d'entrepôts, de dépôts, de places de parc ou de garages.~~
- ~~6. L'article 3, alinéas 2 à 5, n'est pas applicable lorsque :~~
- ~~a) le bailleur est propriétaire ou responsable de l'exploitation d'un centre commercial,~~
 - ~~b) le locataire possède plus de deux points de vente à Genève.~~
7. Le locataire est tenu de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent des heures et jours normaux auxquels les visites ont lieu.

Exceptions bureaux
entrepôts etc.,

Centre commercial

Plus de deux points de vente

Visite des locaux

Art. 4

- ~~1. Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie de Fr.~~
- ~~2. Cette garantie, constituée conformément aux exigences légales (dépôt bancaire ou caution solidaire), ne peut être affectée par le locataire au paiement contractuel du loyer.~~
- ~~3. En outre, les meubles, objets ou marchandises appartenant au locataire sont susceptibles de garantir l'exercice du droit de rétention de bailleur prévu par la loi pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant ainsi que toutes prestations accessoires pour les mêmes périodes.~~

Garantie du loyer

Usage

Droit de rétention

Art. 5

- ~~1. Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui indiquant les conditions de la sous-location et en lui fournissant les renseignements qu'il est en droit de requérir en application de l'art. 262 CO.~~
- ~~2. Le sous-locataire doit exercer le même genre d'activité que le locataire ou une activité ne présentant pas des nuisances accrues.~~
- ~~3. Dès qu'il possède tous les renseignements utiles, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour se prononcer, à défaut de quoi il est présumé accepter la sous-location.~~

Sous-location principes

Restrictions

Délai

(voir art. 47.-)

Art. 6

- ~~1. Lorsque le locataire veut transférer son bail à un tiers, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur.~~
- ~~2. Afin de se déterminer, le bailleur peut exiger de connaître les conditions du transfert du bail et d'obtenir des renseignements précis quant à la personne du bénéficiaire du transfert et à l'activité que celui-ci compte déployer dans les locaux loués.~~
- ~~3. Dès qu'il possède tous les renseignements, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour accepter ou refuser le transfert ou pour se substituer au bénéficiaire du transfert aux conditions convenues par ce dernier avec le locataire. A défaut de détermination du bailleur dans le délai précité, celui-ci est présumé accepter le transfert du bail.~~
- ~~4. Le bailleur ne peut s'opposer au transfert que pour l'un ou plusieurs des justes motifs suivants :~~
- ~~a) le bénéficiaire du transfert exerce un genre d'activité différent de celui du transférant et susceptible d'engendrer des nuisances accrues ou de créer une situation de concurrence directe avec un autre locataire de l'immeuble ;~~
 - ~~b) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités morales ou professionnelles nécessaires ou suffisantes à l'exploitation prévue ;~~
 - ~~c) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du présent contrat.~~
- ~~5. Lorsque le prix du transfert est surévalué, le bénéficiaire est présumé ne pas disposer des capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du bail. Il peut cependant renverser cette présomption, notamment en démontrant qu'il dispose d'une fortune suffisante ou en fournissant une garantie supplémentaire au bailleur, limitée à 12 mois de loyer au maximum.~~

Transfert du bail ; principe

Renseignements

Décision et délai

Motifs d'opposition

Garantie complémentaire

Détermination du prix du transfert : a) du bail	6. Lorsque le transfert ne porte que sur le bail (à l'exclusion de l'activité du locataire transférant), son prix ne peut pas dépasser le montant des investissements, effectués par le locataire, amortis conformément à l'article 10 du présent bail, pour les locaux à l'usage de bureaux, d'entrepôts, de dépôts, de places de parc ou de garages.
b) des activités	6.b. Le prix du transfert n'est pas surévalué s'il est établi en fonction de la nature de l'exploitation, de la valeur réelle des installations, du chiffre d'affaires, du bénéfice et de la durée du bail restant à courir.
Litige sur le prix du transfert	7. Si le bailleur s'oppose au transfert du bail, le transférant ou le bénéficiaire du transfert peut saisir la Chambre d'Experts (cf. notes finales). Lorsque le bailleur allègue que le prix du transfert est surévalué, le bail est transféré et le bénéficiaire du transfert peut prendre possession des locaux s'il fournit au bailleur la garantie financière supplémentaire prévue à l'article 6, alinéa 5, ci-dessus. Dans cette hypothèse, la Chambre d'Experts (cf. notes finales) statue ultérieurement quant au principe et à la quotité de la garantie financière supplémentaire.
Conséquences	8. Le bénéficiaire du transfert reprend les obligations du locataire. Il est notamment tenu de fournir une nouvelle garantie d'un même montant que celle constituée précédemment par le transférant (sous réserve d'une décision de la Chambre d'Experts) (cf. notes finales) prise selon l'alinéa 7 et de souscrire en son nom des polices d'assurances conformes à l'article 15 du présent contrat.
Solidarité	9. Le locataire répond solidairement avec le bénéficiaire du transfert, à l'égard du bailleur jusqu'à l'échéance contractuelle du bail mais au plus pour la période de deux ans qui suit le transfert.

Art. 7

Jouissance des dépendances et installations

1. Dans la mesure où le bail l'autorise à utiliser les dépendances et installations communes, le locataire ne doit pas en faire un autre usage que celui auquel elles sont destinées ni en faire profiter des personnes étrangères à l'immeuble.

Nécessité

2. En cas de nécessité, le bailleur peut modifier en tout temps l'attribution des dépendances communes.

Art. 8

Service de chauffage, eau chaude, climatisation, etc.

Les conditions de fourniture et de paiement de ces services sont fixées par une ou plusieurs conventions faisant partie intégrante du présent bail. La signature du bail implique et comporte l'acceptation sans réserve de cette, ou de ces conventions.

Art. 9

Menus travaux de nettoyage, de réparation ou imposés par les autorités.

1. Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition.

2. Sont également à la charge du locataire, les travaux de même nature imposés par les autorités.

Art. 10

Travaux effectués par le locataire : principes

1. Lorsque le locataire veut à ses frais et risques adapter la chose louée aux besoins de l'activité professionnelle prévue dans le présent bail, la modifier ou la rénover, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation. Il en va de même lorsque les travaux sont imposés au locataire par les autorités.

Conditions

2. Les adaptations, modifications et rénovations effectuées par le locataire ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment et doivent être conformes aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes.

Délai

3. Le bailleur doit se déterminer dans les soixante jours ; il peut soumettre son approbation à la constitution d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Plus-values

~~4. Si, à la fin du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant des travaux de modification ou de rénovation acceptés par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value. Sauf convention contraire, l'indemnité due par le bailleur ne peut excéder le coût des travaux, prouvé par des factures acquittées, diminué de 10% l'an à dater de leur exécution.~~

(voir art. 48.-)

Art. 11.

1. Travaux d'entretien. Lorsque le bailleur entend procéder à l'exécution de travaux destinés à remédier aux défauts de la chose, à la réparer ou à prévenir des dommages, il doit les annoncer à temps au locataire et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci. Travaux effectués par le bailleur
2. Travaux de rénovation et de modification. Le bailleur ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification que si ceux-ci peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.
3. Le locataire ne peut s'opposer à l'étude et à l'exécution de tels travaux ; il doit, à cet effet, laisser le libre accès à ses locaux. Le bailleur s'oblige à remettre rapidement les locaux en leur état initial à ses frais. **et à en aviser au préalable le locataire. L'exécution desdits travaux ne pourra débiter qu'à réception de l'acceptation, même téléphonique, du locataire.** Libre accès

Art. 12

- ~~1. La pose par le locataire d'enseignes notamment lumineuses ou de distributeurs automatiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur, lorsqu'elle est prévue à l'extérieur du local commercial. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes. Enseignes lumineuses et distributeurs automatiques ; principes~~
- ~~2. L'utilisation par le locataire de la façade de l'immeuble aux fins d'y apposer des enseignes ou des distributeurs automatiques donne, en règle générale, lieu à une redevance fixée de cas en cas. Redevance~~
- ~~3. En principe, la redevance n'est pas due pour les enseignes par lesquelles le locataire se borne à annoncer son entreprise au public, à moins que ces enseignes ne dépassent les emplacements prévus. Exceptions~~
- ~~4. Le locataire supporte le coût de l'installation et de l'entretien des enseignes ou des distributeurs automatiques, celui des mesures de protection nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble, la consommation d'électricité et les primes d'assurances responsabilité civile et incendie, les taxes officielles, etc. s'y rapportant. Coût en entretien~~

(voir art. 49.-)

Art. 13

1. Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés, ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif, en conformité et dans les limites du Code des Obligations. Responsabilité du locataire ; principes
2. Le locataire doit signaler au bailleur, dès qu'il en a connaissance, puis le confirmer par écrit tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite d'eau ou de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant des cuisinières, frigorifiques, chauffage, etc. Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation. Information
3. Le locataire doit prendre les mesures nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble du fait de l'exercice de sa profession. Précautions

Art. 14

1. La responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment. Responsabilité du bailleur ; principes
2. Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, les membres de sa famille, ses employés ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués ou dans l'immeuble, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc. Exception
3. Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.) qui existent dans l'immeuble mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire toute diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement. Obligations

Art. 15

Assurances

1. Assurances conclues par le bailleur. Le bailleur assure le bâtiment avec une couverture suffisante contre les risques incendie. Il conclut également une assurance responsabilité civile (propriétaire d'immeuble).
2. Assurances conclues par le locataire. Le locataire s'engage à conclure pour toute la durée du bail et de ses renouvellements, avec une couverture suffisante, les assurances suivantes :
 - a) assurance responsabilité civile couvrant le dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers dans l'exploitation de son entreprise ou par sa clientèle ;
 - b) assurance couvrant ses équipements et ses biens contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol et d'autres sinistres y compris la force majeure ;
 - c) assurance bris de glace. Si le bailleur est titulaire d'une assurance couvrant le risque, le locataire doit lui rembourser la part de prime d'assurance afférente aux locaux loués. Sauf convention contraire, l'assurance ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et les devantures ;
 - d) toutes autres assurances légalement obligatoires.
3. La partie qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent supporte seule les conséquences qui en résultent.

Art. 16

Résiliation anticipée du bail

1. Le présent bail peut être résilié par le bailleur avant son expiration en cas d'inobservation de l'une des clauses du bail, et notamment :
 - a) en cas de non paiement du loyer et/ou des provisions pour redevances accessoires (provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / enseigne / etc.) ;
 - b) lorsque le comportement du locataire ou de toute autre personne occupant les locaux loués ne correspond pas aux égards dus aux autres habitants de l'immeuble et aux voisins, est contraire aux bonnes mœurs ou, d'une manière générale, est de nature à nuire à l'ordre et à la réputation de l'immeuble ;
 - c) ~~en cas de violation de l'article 4 du présent bail.~~
2. Une résiliation fondée sur la présente disposition suppose en règle générale une vaine mise en demeure écrite et préalable émanant du bailleur.

Mise en demeure

Art. 17

Restitution anticipée de la chose ; principes

1. Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.

Conditions

2. Le bénéficiaire de la restitution doit être d'accord de reprendre les obligations du locataire et notamment de fournir une nouvelle garantie d'un même montant et de souscrire des polices d'assurance couvrant les mêmes risques.

Préavis

3. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

Choix du bailleur

4. En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré.

Art. 18

Décès du locataire ; principes

- ~~1. En cas de décès du locataire ses héritiers peuvent, soit poursuivre le bail eux-mêmes, soit le transférer, soit le résilier.~~

Délai à terme

- ~~2. Pour résilier le bail, les héritiers du locataire disposent d'un délai de 90 jours à compter du décès pendant lequel ils peuvent y mettre fin pour une échéance mensuelle, en respectant un préavis de six mois.~~

Transfert

- ~~3. Pour transférer le bail à un tiers, les héritiers doivent agir conformément à l'article 6 du présent bail.~~

Art. 19

1. Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif au présent bail :

Juridictions

a) la compétence exclusive de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral, ~~sauf en ce qui concerne l'application de ses articles 3, alinéas 2 à 4, et article 6, alinéas 8 et 9;~~

Procédure ordinaire

b) la compétence simultanée de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral d'une part et d'autre part de la Chambre d'Experts (cf. notes finales) pour les litiges relevant de l'application des dispositions précitées.

Chambre d'experts (estimations pécuniaires)

Lors de la survenance de tels litiges, la partie demanderesse doit saisir simultanément les tribunaux genevois et la Chambre d'Experts (cf. notes finales) et tout mettre en œuvre avec l'appui de la partie défenderesse, pour que la procédure devant les tribunaux genevois soit suspendue aussi longtemps que la Chambre d'Experts n'aura pas rendu sa décision finale, mais au maximum pour une durée de six mois.

Procédure

2. Toutefois, les parties peuvent décider de soumettre leurs litiges à un Tribunal Arbitral de leur choix.

Tribunal Arbitral

Art. 20

~~1. Toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués, à charge pour le locataire d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances et notamment en cas d'absence. (voir art. 50.-)~~

Communications et notifications : par le bailleur

2. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.

3. Toute communication ou notification du locataire au bailleur relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée au domicile de son représentant lorsqu'il en a un ou, à défaut, à son propre domicile.

Par le locataire

Art. 21

1. Chaque partie supporte l'impôt du timbre, pour l'exemplaire du bail qu'elle détient.

Impôts, taxes et charges

2. Le bailleur se réserve en outre le droit de mettre à la charge du locataire la consommation d'eau nécessaire à son exploitation. Il peut exiger la pose d'un compteur d'eau aux frais du locataire.

Art. 22

3. Vendant l'immeuble, le bailleur obtient de l'acquéreur l'engagement de suivre au présent bail jusqu'à son échéance, le locataire le décharge en compensation de toute responsabilité à son égard pour l'éventualité où un acquéreur subséquent résilierait le bail en application de l'article 261 CO.

Vente de l'immeuble

Art. 23

Sous réserve de stipulations contraires du bail, l'usage des locaux loués est régi par les Règles et usages locatifs du canton de Genève, dont le locataire reconnaît avoir reçu un exemplaire. Les dispositions du Code des Obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.

Dispositions générales

Dispositions particulières au présent bail :

Les clauses ci-annexées font partie intégrante du présent contrat.-

Fait et signé en 2 exemplaire(s) à Genève le 5 novembre 1992

Le locataire : *[Signature]* Président :

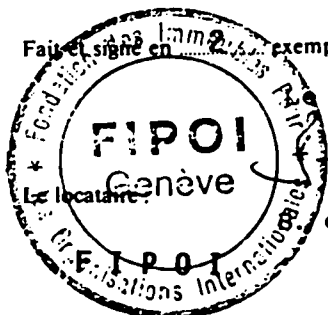
Le Directeur :

de Riedmatten

M. Constantin

Le bailleur :

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE



[Signature]
7

Notes finales

A. Le présent contrat de bail à loyer pour les locaux commerciaux a été élaboré paritairement par les associations suivantes :

Pour les locataires : - la Fédération des Artisans et Commerçants ;

- le Syndicat Patronal des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers du Canton de Genève ;

- la Fédération des Syndicats Patronaux.

Pour les bailleurs : - La Chambre Genevoise Immobilière ;

- la Société des Régisseurs de Genève.

Il est entré en vigueur le 1^{er} juillet 1991.

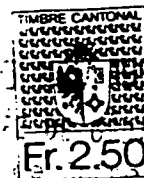
B. Les associations susmentionnées ont décidé d'instituer une **Chambre d'Experts** dont la mission est d'évaluer les prétentions pécuniaires que les parties peuvent élever dans certaines circonstances particulières (art. 3, al. 2, et ss ; art. 6 du présent contrat).

Son siège se trouve à l'OFFICE GENEVOIS DE CAUTIONNEMENT MUTUEL (OGCM), route des Acacias 54, 1227 CAROUGE.

La procédure est régie par l'art. 19, al. 1 lettre b du présent contrat ainsi que par un règlement qui peut être obtenu par simple demande au siège de la Chambre d'Experts.

Annexes : 1 convention de chauffage et d'eau chaude

..... l'état des lieux



CLAUSES COMPLEMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT BAIL

Art. 24.-

Le locataire est seul responsable de la remise en état des locaux lors de son départ s'il a procédé à des modifications importantes, notamment à l'installation d'un coffre-fort ou d'une chambre forte.

Art. 25.

La possibilité de "froid supplémentaire" est techniquement réalisable.

Art. 26.-

Les stores extérieurs font partie intégrante de l'installation "air rafraîchi". En conséquence, leur fermeture en cas d'ensoleillement se fera automatiquement. Le locataire aura le loisir de modifier cette situation, mais il s'engage d'ores et déjà à n'élever aucune protestation quant à la modification de température qu'aura pu engendrer cette manoeuvre, étant néanmoins précisé que la commande desdits stores est possible en tout temps, soit à l'ouverture ou à la fermeture.

Art. 27.-

L'attention du locataire est attirée sur le fait que la résistance de la dalle est de 400 kg au m². il prendra donc toutes les précautions d'usage à cet effet, notamment lors de l'installation éventuelle d'un coffre-fort ou d'une chambre forte.

Art. 28.-

Le locataire devra fournir au bailleur deux plans d'aménagement intérieur qui devront être approuvés par ce dernier. Ces plans seront signés par les parties et annexés au bail, dont ils feront partie intégrante.

Art. 29.-

Au cas où le locataire souhaiterait ultérieurement modifier le plan d'aménagement des locaux, en accord avec le bailleur, il devra déplacer, en fonction de son nouveau plan, les détecteurs de fumée installés en plafond, de même que prévoir toute étude et modification nécessaires au bon fonctionnement de l'air rafraîchi, ainsi que des stores, auprès des entreprises agréées et ceci à ses frais.

Art. 30.-

En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques (telles que climatisation, électricité ou autres), le locataire s'adressera exclusivement à la régie qui donnera immédiatement les ordres nécessaires, le locataire n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix. D'éventuelles pannes momentanées ou réparations ne pourront donner lieu à une indemnité quelconque.

Par ailleurs, il est rappelé que le locataire répondrait des dommages résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Art. 31.-

Il est interdit d'entreposer, de déballer ou d'exposer quoi que ce soit sur les trottoirs de l'immeuble.

L#

do-dis.ch/62553
Fr. 2.50

CLAUSES COMPLEMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT CONTRAT

Art. 32.-

Le locataire est seul responsable de veiller à ce que les locaux répondent aux exigences des Autorités, tant au point de vue sécurité que salubrité.

Art. 33.-

Toutes les plaquettes de boîtes aux lettres, ainsi que celles du panneau d'entrée, devront être commandées auprès de l'entreprise agréée par le bailleur, aux frais du locataire.

Art. 34.-

Toutes les installations courant fort ou courant faible sont à la charge du locataire.

Art. 35.-

Il est interdit de fixer quoi que ce soit contre les parois mobiles. Les tableaux devront être fixés au moyen d'un fil de nylon aux profilés des parois.

Art. 36.-

L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il est possible d'ouvrir " à la française " les fenêtres du bâtiment. Cependant, cela entraîne instantanément la coupure de la ventilation (air chaud ou froid) dans le local concerné.

Art. 37.-

Le locataire ou ses employés ayant provoqué un déclenchement intempestif d'une alarme-feu engendrant l'intervention du Service Incendie se verra tenu d'en supporter les frais y relatifs.

Art. 38.-

Les places de parking devant le bâtiment sont destinées principalement aux visiteurs des locataires. Il est conseillé aux employeurs de bien vouloir rappeler cette clause à leurs collaborateurs.

Art. 39.-

Les locaux sont rendus entièrement aménagés, conformément au plan annexé au présent contrat, dont il fait partie intégrante. Les moquettes, parois, plafonds, luminaires et détection incendie demeureront donc propriété du bailleur.

Art. 40.-

Le descriptif technique annexé au présent contrat en fait partie intégrante.

Art. 41.-

Le locataire devra assurer, à ses frais et pour leur valeur contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau et de vol avec effraction, les véhicules et leurs accessoires se trouvant sur les emplacements loués dans le garage souterrain.
Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

... +

CLAUSES COMPLEMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT CONTRAT

Art. 42.-

L'attention du locataire est attirée sur le fait que l'accès à la terrasse d'attique est interdit. Seuls les techniciens et les laveurs de vitres pourront y circuler et faire usage de la nacelle, dont le cheminement est prévu sur l'ensemble de la terrasse.

Art. 43.-

Il est précisé que le paiement du loyer ne pourra être différé en cas de retard dans la terminaison des travaux d'aménagement réalisés par le locataire.

Art. 44.-

Le locataire assumera les frais relatifs à l'entretien des ascenseurs puisqu'il en est l'unique utilisateur, à l'exception des grosses réparations.

Art. 45.-

Le loyer annuel fixé à l'art. 2.- du bail est réparti de la manière suivante, pour des surfaces nettes de 3'964 m2 env. de bureaux et de 362 m2 env. de dépôts, ainsi que 127 places de parking :

- Loyer bureaux	Fr. 1'744'152.-- (Fr. 440.-- m2/an env.)
- Loyer dépôts	Fr. 36'192.-- (Fr. 100.-- m2/an env.)
- Loyer 127 parkings	Fr. 304'800.-- (Fr. 2'400.--/an par emplacement)

Art. 46.-

En dérogation partielle à l'art. 3.- ch. 1) ci-dessus, le locataire aura, unilatéralement, la faculté de résilier le présent contrat au terme de la 3ème année, moyennant un préavis écrit d'un an au moins, la première fois pour le 31 mars 1996.

Cette possibilité persistera pour le 31 mars de chaque année.

Art. 47.-

L'art. 5.- ci-dessus est supprimé et remplacé par :

" Le locataire aura la possibilité de sous-louer tout ou partie de la chose louée à une organisation intergouvernementale de son choix.
Il s'oblige néanmoins à tenir le bailleur informé de cette nouvelle situation."

Art. 48.-

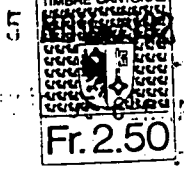
L'art. 10.- ch. 4) ci-dessus est supprimé et remplacé par :

" A la fin du bail, le locataire s'engage à ne prétendre à aucune indemnité pouvant correspondre à une plus-value qu'il aurait apportée au bâtiment par l'exécution de ses travaux d'aménagement."

Art. 49.-

L'art. 12.- ci-dessus est supprimé et remplacé par :

" Le locataire sera autorisé à mettre en place une installation lui permettant la pose de drapeaux. Cependant, tant l'emplacement que la réalisation technique de ladite installation devront être convenues avec le bailleur et Monsieur J.Y. WICHT, architecte."



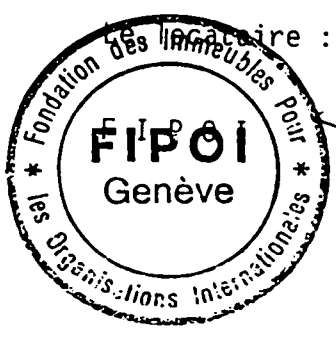
CLAUSES COMPLEMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT CONTRAT

Art. 50.-

L'art. 20.- ch. 1) ci-dessus est supprimé et remplacé par :

" Toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée à la FIPOI, 15, rue de Varembe à Genève."

Ainsi fait et signé en 2 exemplaires à Genève, le 5 novembre 1992



Le Président : Le Directeur : Le bailleur :

[Signature]
B.de Riedmatten: M. Constantin

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE

[Signature]

remettra sur demande des locataires un exemplaire du compte général et du tableau de répartition de l'immeuble.

Il doit, d'autre part, permettre au locataire ou à son mandataire dûment autorisé d'examiner librement au domicile du bailleur toutes les pièces originales justificatives des dépenses portées en compte et recevoir verbalement ou par écrit les explications utiles.

Le locataire, ou son mandataire, est habilité à contrôler en tout temps l'état des stocks et les livraisons de combustible. A cette fin, les locataires peuvent désigner un représentant et demander qu'il soit avisé 48 heures avant toute livraison de combustible.

- e) Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte ; le solde en faveur du locataire est porté au crédit de son compte ou lui est remboursé.
- f) Le bailleur peut exiger du locataire qui entre dans les locaux après la date du boucllement de la dernière période de chauffage le versement d'acomptes assurant la couverture approximative des frais de chauffage et d'eau chaude jusqu'au prochain boucllement.
- g) Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.
- h) S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais de chauffage et d'eau chaude, le bailleur peut les réadapter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours, en respectant les formes prévues, cas échéant, par la loi.
- i) Si des locaux de l'immeuble ne sont pas loués, le bailleur supporte les frais de chauffage incombant à ces locaux.

B. SERVICES INDIVIDUELS

Art. 4 -

- a) Si le chauffage est installé par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute l'installation incombent au locataire ; les réparations restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation. L'énergie consommée par les chauffe-eau individuels est à la charge du locataire.
- b) Le locataire doit contrôler et entretenir les appareils de chauffage individuels et leur briquetage avant toute mise en service, vérifier le remplissage des installations, entretenir, décrasser et graisser les chaudières et les calorifères en fin de chaque période de chauffage.
- c) Le bailleur fait détartrer régulièrement les bouilleurs individuels. Les frais de détartrage sont à la charge du locataire.

C. DISPOSITIONS COMMUNES

Art. 5 - Le locataire est responsable des dommages causés aux ou par les installations, en raison d'une faute de sa part, d'une négligence ou de son absence, notamment en cas de gel.

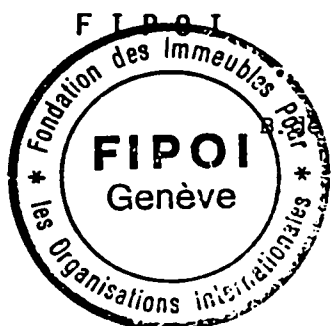
S'il s'absente pour un certain temps, il doit prendre toutes dispositions opportunes pour éviter le chauffage excessif de ses locaux et assurer leur aération régulière, sans toutefois exposer les appareils au gel.

Art. 6 - La présente convention est conclue pour une durée égale à celle du bail du locataire ; elle est soumise aux mêmes clauses de renouvellement ou de résiliation. De plus, toute occupation, même illite, des locaux, implique le paiement du prix des services.

Art. 7 - A titre d'acompte, le locataire versera annuellement la somme de Fr. 99'120.-- (nonante. neuf mille cent-vingt frs) ----- divisible et payable aux mêmes échéances que le loyer.

Ainsi fait et signé en double exemplaire, à Genève, le 5 novembre 1992

Le locataire : Le Président : Le Directeur : Le bailleur :



Riedmatten

M. Constantin

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE

Jurvet



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Genève

CONVENTION
RELATIVE AUX SERVICES DE
CHAUFFAGE, EAU CHAUDE ET
CLIMATISATION



Entre les soussignés :

1. Messieurs Carlo LAVIZZARI et Jean-Pierre MAGNIN -----

Propriétaire S. de l'immeuble 15, chemin des Anémones à Châtelaine -----

représenté S. par LA SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, 36, route de Chêne, 1208 Genève

désigné^e ci-après par le « bailleur » d'une part, et

2. FIPOI, Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales, 15,
rue de Varembe, 1211 Genève 20.-----

désigné^e ci-après par le « locataire » d'autre part,

il a été convenu ce qui suit :

A. SERVICES GÉNÉRAUX

Article premier. – La jouissance et le paiement de ces services, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail. Le locataire doit payer les redevances qui en découlent dès que l'un ou l'autre sont mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui est personnel, il ne les utilise pas.

Art. 2. – La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.

Le bailleur assure aux locaux loués une température normale au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire et des dispositions de l'alinéa 3.

Les services de chauffage et d'eau chaude dépendent des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement normal des installations, le locataire ne peut, sauf en cas de faute du bailleur, demander de dommages-intérêts, de réduction de loyer, ni résilier le bail en cas de réduction ou d'interruption de l'un ou l'autre des services généraux.

Art. 3 –

a) Le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué. Sauf convention contraire, ce compte couvre la période allant du 1^{er} mai au 30 avril de l'année suivante.

b) Le compte de chauffage annuel comprend les frais de combustible, énergie, salaire du chauffeur et prestations sociales, assurances se rapportant spécialement à l'installation de chauffage, frais de nettoyage, de ramonage, de détartrage des bouilleurs, de révision périodique des installations (sauf les pièces de rechange), de relevé des compteurs, traitement des eaux et des frais d'administration, à concurrence des taux usuels, à l'exclusion de l'amortissement des installations, de leur renouvellement ou de leur remplacement et de la contribution d'exploitation des installations d'épuration.

Répartition

c) La répartition des frais de chauffage est faite proportionnellement à la clé de répartition fixée par l'installateur ou, à son défaut, proportionnellement au volume chauffé ou à la surface de chauffe. A défaut de compteurs individuels, le coût eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti entre les locataires de la même manière que les frais de chauffage.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, il en est tenu compte dans la répartition des frais.

Décompte individuel et provisions

d) Le locataire doit être informé de la part des frais qui lui incombe dans un délai de 4 mois au plus dès la date du bouclage des comptes annuels par un décompte individuel mentionnant le montant total des frais de chauffage, d'eau chaude, ses quote-parts et le montant des acomptes versés. Le bailleur

RÈGLES ET USAGES LOCATIFS

APPLIQUÉS DANS LE CANTON DE GENÈVE

I. ENTRÉE DU LOCATAIRE

Article premier. — A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, sera en principe dressé en présence des deux parties qui le signeront sur place, en deux exemplaires; un exemplaire sera immédiatement remis à chacune d'elles. Il fera partie intégrante du bail. Cet état des lieux sera établi si possible dans des locaux vides.

A défaut d'état des lieux, le locataire doit signaler au propriétaire dans les dix jours, par lettre recommandée, les défauts qu'il a constatés. S'il n'y a pas d'état des lieux et si le locataire n'a pas signalé de défauts dans les dix jours, il est réputé avoir reçu la chose en bon état.

Les locaux sont livrés au locataire simplement balayés; le nettoyage des parquets et planchers, le récurage, l'encausticage et le ponçage sont à sa charge.

Art. 2. — Le locataire ne peut emménager avant d'avoir payé le premier terme du loyer et sans avoir reçu l'autorisation écrite du bailleur (bon d'entrée).

Art. 3. — La consommation d'électricité et de gaz étant à la charge du locataire, ce dernier requiert à ses frais des services publics compétents, la pose du ou des compteurs et le relevé de ceux qui existent.

Art. 4. — Le bailleur n'assume aucune responsabilité si, par suite de circonstances indépendantes de sa volonté, les locaux loués ne sont pas disponibles à la date convenue, notamment lorsque le locataire, précédent ne les a pas libérés à la date prévue. Dans la mesure du possible, le bailleur préviendra le locataire d'un éventuel retard dès qu'il en aura connaissance.

II. SORTIE DU LOCATAIRE

Art. 5. — Le locataire est tenu de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent des jours et heures normales auxquels les visites ont lieu.

Art. 6. — Les locaux et leurs dépendances doivent être rendus au plus tard le jour de l'échéance du bail en bon état, au complet, balayés et débarrassés de tout objet n'appartenant pas au bailleur. Lorsqu'il existe un état des lieux, les locaux doivent être rendus en conformité de ce dernier, sous réserve de l'usure normale. Dans la règle, l'état des lieux est établi le jour du déménagement ou au plus tard dans les deux jours qui suivent.

Au cas où le locataire n'a pas remis les locaux en état avant son départ, il est tenu d'indemniser le bailleur pour les frais occasionnés et pour la perte éventuelle du loyer. Cette obligation s'étend aussi aux dégâts constatés après le départ du locataire, dont la réparation est à sa charge.

La simple remise des clés ne libère pas le locataire de ses obligations à l'égard du bailleur tant que l'état des lieux n'a pas été reconnu et accepté par ce dernier. En cas de perte de clé, le locataire assume les frais du changement du cylindre de la serrure.

Art. 7. — Avant de déménager ou d'enlever des meubles en cours de location, le locataire doit en obtenir du bailleur l'autorisation écrite (bon de sortie) à remettre au concierge. L'autorisation n'est donnée que si le locataire a exécuté toutes ses obligations. Le concierge a le pouvoir de requérir l'assistance de la police pour empêcher toute sortie de meubles non autorisée.

Art. 8. — Seuls les frais de réparation et de réfection dus à l'usure normale sont à la charge du bailleur.

Art. 9. — Toutes les installations fixes introduites par le locataire (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, fils, plaques de propreté, baguettes d'encadrement, papiers peints, sonneries, serrures, etc.) restent acquises à l'immeuble, sans indemnité, à moins que le bailleur n'exige la remise des locaux en leur état antérieur.

III. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

A. Obligations du bailleur

Art. 10. — Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Art. 11. — Le bailleur supporte les frais:

- a) d'établissement du bail et de ses avenants;
- b) des réparations et réfections qui proviennent de l'usure normale de l'immeuble, sous réserve des dispositions de l'article 13;
- c) d'entretien du canal du dévaloir, ainsi que de l'enlèvement des poubelles de l'immeuble;
- d) d'entretien et de force motrice de l'ascenseur;
- e) d'éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble;
- f) de conciergerie si l'immeuble est pourvu d'un tel service;
- g) d'eau utilisée par les locataires, sauf l'eau utilisée à usage professionnel.

B. Obligations du locataire

Art. 12. — Une fois en possession des locaux, le locataire est tenu d'en user avec soin et de les maintenir propres et en bon état. Les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, qui lui incombent conformément à la loi, sont notamment les suivants:

- a) poser et enlever les fenêtres doubles;
- b) remplacer les vitres brisées ou endommagées;
- c) entretenir les boiseries, les sols; les dégâts causés par des talons-aiguilles, des brûlures, des griffures et des taches importantes ne sont pas assimilables à de l'usure normale;
- d) remplacer les joints usés des robinets, les brise-jet, les flexibles, les interrupteurs usés, les prises et les fusibles;
- e) changer les cordes et les sangles de tirage usées aux volets à rouleaux et aux stores, même si elles étaient usagées au moment de la prise de possession;
- f) rabattre les volets à rouleaux en cas d'intempéries;
- g) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tentes, etc.;
- h) entretenir les installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, prises, fiches et cordons électriques, etc.;
- i) réparer, avant son déménagement, les dégâts qu'il a commis et qui ne sont pas dus à l'usure normale et à l'usage normal;
- j) déboucher les canaux, conduites, écoulements jusqu'à la conduite collective;
- k) entretenir en bon état de propreté et enlever la neige ou la glace sur les balcons, marquises, vérandas et trottoirs dépendant des locaux loués;
- l) signaler au bailleur l'apparition de parasites ou rongeurs tels que: punaises, cafards, fourmis, guêpes, souris; le bailleur prend toutes les dispositions pour leur extermination, aux frais du locataire fautif s'il y a lieu; le locataire ne peut s'opposer à la désinfection de ces locaux lorsqu'elle est effectuée dans l'intérêt général;
- m) faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et canaux de fumée conformément aux prescriptions légales;
- n) maintenir en bon état de propreté les peintures, laver et nettoyer régulièrement les cuisines, W.C., et chambres de bains;
- o) nettoyer et remettre en état l'allée, l'escalier, l'ascenseur et les locaux communs, ainsi que leurs accès, lorsqu'ils ont été salis ou détériorés par le fait du locataire, de ses fournisseurs (apports de combustible ou autres approvisionnements, transports, emménagement, déménagement, etc.) ou par des animaux lui appartenant;

p) entretenir en état de propreté les placages, vitrages des marquises ou vérandas dépendant des locaux loués, ainsi que nettoyage de leurs chéneaux et descentes d'eau pluviale.

Le locataire ne peut se prévaloir du fait que des installations dont l'entretien est à sa charge n'étaient pas neuves lors de la prise de possession des lieux pour se soustraire aux dépenses qui lui incombent.

Art. 13. — En cas d'absence, le locataire prend toutes dispositions utiles pour éviter que se produisent par sa faute ou sa négligence, dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le bailleur est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt.

Le locataire veille à ce que ses locaux soient accessibles en cas d'urgence, notamment en déposant une clé chez le concierge ou chez un voisin. Il avise le bailleur ou le concierge des dispositions prises.

Art. 14. — Doivent faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur et, si nécessaire, des autorités compétentes:

- a) tout changement dans les locaux, dans la construction ou la distribution intérieure de l'immeuble;
- b) la pose d'écriteaux, enseignes, affiches, panneaux publicitaires;
- c) toute installation intérieure ou extérieure (eau, chauffage, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, machines à laver le linge ou la vaisselle, etc.);
- d) toute peinture intérieure ou extérieure;
- e) le revêtement des sols par des tapis, linoléums, etc.;
- f) le tapissage des plafonds;
- g) le ponçage des parquets.

L'autorisation sera donnée par le bailleur si les travaux n'entraînent pas une moins-value des locaux loués.

Art. 15. — Les locataires doivent user des caves situées dans les abris de protection civile de manière qu'elles puissent être affectées en tout temps et dans le plus bref délai à la protection civile. Les installations, telles que portes spéciales et appareils de ventilation, ne doivent en aucun cas être déposées ni démontées.

C. Assurances

Art. 16. — Il est recommandé au bailleur et au locataire de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du bail.

IV. DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 17. — Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit:

- a) d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits;
- b) de faire usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, gramo, TV, etc.) et d'instruments de musique; d'utiliser des appareils électriques non déparasités;
- c) de faire des lessives ou d'étendre du linge (à l'exception du petit linge) ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage; ces locaux sont réservés exclusivement aux locataires de l'immeuble;
- d) de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie, des meubles ou tous autres objets;
- e) d'avoir en dépôt des marchandises ou objets dangereux nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voisins d'une manière quelconque;
- f) d'entreposer des objets (vélos à moteur, bicyclettes, poussettes, jouets, caisses à fleurs, meubles, etc.) dans les cages d'escaliers ou en dehors des emplacements réservés à cet effet;
- g) de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble;
- h) de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;
- i) d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les dévaloirs, les poubelles ou autres récipients prévus à cet effet;
- j) d'utiliser dans les dépendances, caves, greniers, etc., en plus de l'installation fixe existante, d'autres moyens d'éclairage que des lampes de poche;

- k) de faire des travaux bruyants, salissants ou dangereux dans les caves, les escaliers, les accès, les abords de locaux loués ou les dépendances de l'immeuble;
- l) de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude.

Art. 18. — Dans les locaux loués comme habitation, les activités artisanales ou industrielles, l'enseignement de la musique, du chant, de la danse, de la culture physique, etc., sont interdits sauf convention contraire entre le bailleur et le locataire. Ce dernier veille alors à ce qu'ils ne portent pas préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble lui-même.

Art. 19. — La détention d'animaux est tolérée à bien plaisir, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires.

Art. 20. — La pose d'antennes extérieures (radio, TV, etc.) doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur; s'il existe une antenne collective, le locataire est tenu d'y raccorder ses appareils dans les règles de l'art. Les frais d'intervention occasionnés par un mauvais branchement sont à la charge du locataire fautif.

Art. 21. — L'ascenseur est réservé au transport de personnes, à l'exclusion des enfants non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

Art. 22. — Toute chose jetée dans un dévaloir doit être soigneusement emballée. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres chaudes, etc. Le locataire dépose dans le local approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs, etc. et, en général, tous objets pouvant obstruer le dévaloir. Lorsque le dévaloir est détérioré ou obstrué et que l'auteur de ce fait ne peut être découvert, les frais de réparation sont répartis entre tous les locataires.

Art. 23. — Le bailleur a le droit de faire visiter les locaux loués pour en vérifier l'état d'entretien ou, en vue de réparation, moyennant avis préalable de 24 heures au locataire, sauf cas urgents.

Art. 24. — Le locataire utilise la buanderie et l'étendage aux jours fixés par le rôle établi par le concierge; il doit se conformer au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel, ainsi que l'eau chaude utilisée, sont à la charge du locataire. Les locaux et appareils doivent être rendus en parfait état de propreté.

Art. 25. — S'il n'y a pas de service de conciergerie, les locataires sont tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les allées, escaliers, cours, corridors et dépendances communes et de pourvoir à l'évacuation des déchets ménagers et autres.

Art. 26. — Les locataires qui garnissent de plantes ou de fleurs leurs balcons et fenêtres sont tenus de prendre toutes mesures pour éviter d'incommoder les autres locataires, de détériorer la façade et de provoquer des accidents.

Art. 27. — Les plaques-adresses de sonnettes ou de boîtes aux lettres, etc., selon modèle déterminé par le bailleur, sont à la charge du locataire.

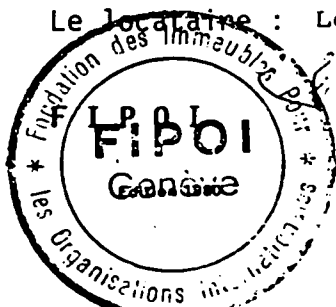
Art. 28. — Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble.

Art. 29. — Les toiles de tentes et nattes sont à la charge du locataire qui doit s'en tenir au modèle choisi par le bailleur.

Pour des raisons d'esthétique, le bailleur peut exiger la pose ou le remplacement des toiles de tentes et des nattes.

Le locataire : Le Président : Le Directeur :

Le bailleur :



B. de Riedmatten M. Constantin

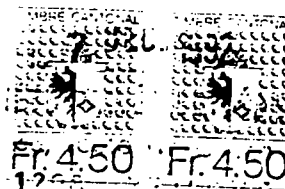
SOCIETE PRIVEE DE GERANCE

[Signature]

LOCAUX COMMERCIAUX

BAIL A LOYER

convenu entre

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Genève1. **Messieurs Carlo LAVIZZARI et Jean-Pierre MAGNIN et LA RENTE IMMOBILIERE SA**-----propriétaires **s** de **x** respectivement des immeubles **9, ch. des Anémones et 11-13, chemin des Anémones à Châtelaine** .-----représentés par **LA SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, 36, route de Chêne, 1208 Genève** .-----désigné **e** ci-après par « le bailleur »,-----

d'une part, et

2. **EIPOI, Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales, 15, rue de Varembé, 1211 Genève 20.**-----désigné **e** ci-après par « le locataire »,-----

d'autre part.

Art. 1.

1. Le bailleur loue au locataire, qui accepte, aux conditions stipulées dans ce bail et ses annexes, les locaux ci-après :

Une surface de bureaux de 6'183 m² env., de dépôts de 487 m² env., sise dans les immeubles 9, 11 et 13, chemin des Anémones, ainsi que 206 places de parking dans le garage souterrain (voir détail art. 44.-).-----

2. Ces locaux sont destinés à **l'usage de bureaux, dépôts et parcage de véhicules.**-----

3. Ils ont pour dépendances individuelles -----

4. Le locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et à ne pas en demander une désignation plus complète. Il les accepte dans l'état où il les reçoit et s'engage à ne pas en modifier la distribution, ni en faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués, sauf à exploiter dans ceux-ci un autre commerce d'un genre d'activités similaire et n'engendrant pas de nuisance accrue. Les dispositions particulières concernant les clauses d'exclusivité sont réservées.

Utilisation

5. Le locataire doit utiliser les locaux précités personnellement ou sous sa propre responsabilité pendant la durée du bail et de ses renouvellements.

Art. 2

1. La présente location est faite pour une durée de **5** ans, qui commence le **01.04.1993** pour finir le **31.03.1998** Durée (voir art. 46.-)

2. Le loyer est fixé de l'une des quatre manières suivantes :

Prix et mode
de fixation
du loyer

a) Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale : 5 ans)

Le loyer annuel de Fr. **3'263'616.-** Est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation

constaté au 31-03-1993
(base décembre 1982 = 100), appliqué à raison de 4/5 de la variation de l'indice.

(voir art. 45.-)

Le loyer peut, en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.

Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail ou celle de son renouvellement en cours est égale ou supérieure à 5 ans.

~~b) Echelonnement (durée minimale 3 ans)~~

~~Le loyer annuel est de :~~

~~Fr. du au (12 mois au minimum)~~

~~Fr. du au (12 mois au minimum)~~

~~Fr. du au (12 mois au minimum)~~

~~c) Bail de courte durée~~

~~Lorsque le bail est conclu pour une courte durée (moins de 3 ans) le loyer annuel ou mensuel (biffez la mention qui ne convient pas) de Fr. ne peut être modifié que pour l'échéance du contrat.~~

~~d) Bail partiaire (durée minimale 5 ans)~~

~~Les parties peuvent convenir d'une méthode de fixation annuelle du loyer et en fonction des résultats commerciaux réalisés par le locataire. Dans cette hypothèse, elles adoptent des dispositions particulières.~~

Acomptes

3. Les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation etc. se montent à **Fr 154'560.--** par an (cf. article 8, ci-après)

Domicile de paiement

4. Le loyer et les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / etc. sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

5. Le premier terme du loyer est payable à la signature du bail.

Mode de paiement

6. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite lui impartissant un délai de paiement de dix jours au minimum, le bailleur peut exiger que le loyer et les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / etc., soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Art. 3

Renouvellement et résiliation

1. ~~Un an~~ ~~XXXXXX~~ au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement : leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de ~~5~~ ~~XXXXXX~~ années, toutes les conditions du bail restant en vigueur, et ainsi de suite de ~~5~~ ~~XXXXXX~~ années ~~XXXXXX~~ en ~~5~~ ~~XXXXXX~~ années ~~XXXXXX~~ (voir art. 46.-)

Longs rapports de bail

~~2. Lorsque le commerce exploité dans les locaux a duré 20 ans ou plus et que le bailleur résilie le bail ou se prévaut du terme fixe d'échéance du contrat, il doit accorder au locataire une pleine indemnité de départ anticipé si ce dernier restitue les locaux avant le délai maximal de prolongation du bail (art. 272 CO). Au cas où le locataire bénéficie de prolongations, l'indemnité est réduite proportionnellement dès la deuxième année de prolongation, à raison de 1 cinquième par année. Le locataire est libre de choisir la restitution anticipée des locaux contre indemnité. Le bailleur s'engage à ne pas invoquer les pourparlers ou la décision de la Chambre d'Experts (cf. notes finales) sur le montant de l'indemnité de départ anticipé pour s'opposer au principe ou pour limiter la durée de la prolongation judiciaire du bail.~~

Indemnité

3. Sauf circonstances tout à fait exceptionnelles (réalisées notamment lorsque le loyer est très modeste ou lorsque le bailleur veut reprendre les locaux pour exercer la même activité que celle exercée jusqu'alors par le locataire), la pleine indemnité de départ anticipé mentionnée à l'alinéa précédent ne peut dépasser un montant correspondant à 5 fois le dernier loyer annuel dû par le locataire.

Litige sur le montant de l'indemnité

4. En cas de désaccord, les parties peuvent saisir la Chambre d'Experts (cf. notes finales) qui détermine le montant de l'indemnité

- ~~5. Les principes exposés aux alinéas 2 à 4 de la présente disposition ne s'appliquent pas lorsque les locaux loués le sont à l'usage de bureaux, d'entrepôts, de dépôts, de places de parc ou de garages.~~
- ~~6. L'article 3, alinéas 2 à 5, n'est pas applicable lorsque :~~
- ~~a) le bailleur est propriétaire ou responsable de l'exploitation d'un centre commercial ;~~
 - ~~b) le locataire possède plus de deux points de vente à Genève.~~
- ~~7. Le locataire est tenu de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent des heures et jours normaux auxquels les visites ont lieu.~~

Exceptions bureaux
entrepôts etc.,
Centre commercial
Plus de deux points de vente
Visite des locaux

Art. 4

- ~~1. Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie de Fr.~~
- ~~2. Cette garantie, constituée conformément aux exigences légales (dépôt bancaire ou caution solidaire), ne peut être affectée par le locataire au paiement contractuel du loyer.~~
- ~~3. En outre, les meubles, objets ou marchandises appartenant au locataire sont susceptibles de garantir l'exercice du droit de rétention du bailleur prévu par la loi pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant ainsi que toutes prestations accessoires pour les mêmes périodes.~~

Garantie du loyer
Usage
Droit de rétention

Art. 5

- ~~1. Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui indiquant les conditions de la sous-location et en lui fournissant les renseignements qu'il est en droit de requérir en application de l'art. 262 CO.~~
- ~~2. Le sous-locataire doit exercer le même genre d'activité que le locataire ou une activité ne présentant pas des nuisances accrues.~~
- ~~3. Dès qu'il possède tous les renseignements utiles, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour se prononcer, à défaut de quoi il est présumé accepter la sous-location.~~

Sous-location principes
Restrictions
Délai

(voir art. 47.-)

Art. 6

- ~~1. Lorsque le locataire veut transférer son bail à un tiers, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur.~~
- ~~2. Afin de se déterminer, le bailleur peut exiger de connaître les conditions du transfert du bail et d'obtenir des renseignements précis quant à la personne du bénéficiaire du transfert et à l'activité que celui-ci compte déployer dans les locaux loués.~~
- ~~3. Dès qu'il possède tous les renseignements, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour accepter ou refuser le transfert ou pour se substituer au bénéficiaire du transfert aux conditions convenues par ce dernier avec le locataire. A défaut de détermination du bailleur dans le délai précité, celui-ci est présumé accepter le transfert du bail.~~
- ~~4. Le bailleur ne peut s'opposer au transfert que pour l'un ou plusieurs des justes motifs suivants :~~
- ~~a) le bénéficiaire du transfert exerce un genre d'activité différent de celui du transférant et susceptible d'engendrer des nuisances accrues ou de créer une situation de concurrence directe avec un autre locataire de l'immeuble ;~~
 - ~~b) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités morales ou professionnelles nécessaires ou suffisantes à l'exploitation prévue ;~~
 - ~~c) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du présent contrat.~~
- ~~5. Lorsque le prix du transfert est surévalué, le bénéficiaire est présumé ne pas disposer des capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du bail. Il peut cependant renverser cette présomption, notamment en démontrant qu'il dispose d'une fortune suffisante ou en fournissant une garantie supplémentaire au bailleur, limitée à 12 mois de loyer au maximum.~~

Transfert du bail : principe
Renseignements
Décision et délai
Motifs d'opposition
Garantie complémentaire

Détermination du prix du transfert :	6.a. Lorsque le transfert ne porte que sur le bail (à l'exclusion de l'activité du locataire transférant), son prix ne peut pas dépasser le montant des investissements, effectués par le locataire, amortis conformément à l'article 10 du présent bail, pour les locaux à l'usage de bureaux, d'entrepôts, de dépôts, de places de parc ou de garages.
a) du bail	
b) des activités	6.b. Le prix du transfert n'est pas surévalué s'il est établi en fonction de la nature de l'exploitation, de la valeur réelle des installations, du chiffre d'affaires, du bénéfice et de la durée du bail restant à courir.
Litige sur le prix du transfert	7. Si le bailleur s'oppose au transfert du bail, le transférant ou le bénéficiaire du transfert peut saisir la Chambre d'Experts (cf. notes finales). Lorsque le bailleur allègue que le prix du transfert est surévalué, le bail est transféré et le bénéficiaire du transfert peut prendre possession des locaux s'il fournit au bailleur la garantie financière supplémentaire prévue à l'article 6, alinéa 5, ci-dessus. Dans cette hypothèse, la Chambre d'Experts (cf. notes finales) statue ultérieurement quant au principe et à la quotité de la garantie financière supplémentaire.
Conséquences	8. Le bénéficiaire du transfert reprend les obligations du locataire. Il est notamment tenu de fournir une nouvelle garantie d'un même montant que celle constituée précédemment par le transférant (sous réserve d'une décision de la Chambre d'Experts) (cf. notes finales) prise selon l'alinéa 7 et de souscrire en son nom des polices d'assurances conformes à l'article 15 du présent contrat.
Solidarité	9. Le locataire répond solidairement avec le bénéficiaire du transfert, à l'égard du bailleur jusqu'à l'échéance contractuelle du bail mais au plus pour la période de deux ans qui suit le transfert.
<i>Art. 7</i>	
Jouissance des dépendances et installations	1. Dans la mesure où le bail l'autorise à utiliser les dépendances et installations communes, le locataire ne doit pas en faire un autre usage que celui auquel elles sont destinées ni en faire profiter des personnes étrangères à l'immeuble.
Nécessité	2. En cas de nécessité, le bailleur peut modifier en tout temps l'attribution des dépendances communes.
<i>Art. 8</i>	
Service de chauffage, eau chaude, climatisation, etc.	Les conditions de fourniture et de paiement de ces services sont fixées par une ou plusieurs conventions faisant partie intégrante du présent bail. La signature du bail implique et comporte l'acceptation sans réserve de cette, ou de ces conventions.
<i>Art. 9</i>	
Menus travaux de nettoyage, de réparation ou imposés par les autorités.	1. Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition.
	2. Sont également à la charge du locataire, les travaux de même nature imposés par les autorités.
<i>Art. 10</i>	
Travaux effectués par le locataire ; principes	1. Lorsque le locataire veut à ses frais et risques adapter la chose louée aux besoins de l'activité professionnelle prévue dans le présent bail, la modifier ou la rénover, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation. Il en va de même lorsque les travaux sont imposés au locataire par les autorités.
Conditions	2. Les adaptations, modifications et rénovations effectuées par le locataire ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment et doivent être conformes aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes.
Délai	3. Le bailleur doit se déterminer dans les soixante jours ; il peut soumettre son approbation à la constitution d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.
Plus-values	4. Si, à la fin du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant des travaux de modification ou de rénovation acceptés par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value. Sauf convention contraire, l'indemnité due par le bailleur ne peut excéder le coût des travaux, prouvé par des factures acquittées, diminué de 10% l'an à dater de leur exécution.

(voir art. 48.-)

Art. 11.

1. Travaux d'entretien. Lorsque le bailleur entend procéder à l'exécution de travaux destinés à remédier aux défauts de la chose, à la réparer ou à prévenir des dommages, il doit les annoncer à temps au locataire et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci. Travaux effectués par le bailleur
2. Travaux de rénovation et de modification. Le bailleur ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification que si ceux-ci peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.
3. Le locataire ne peut s'opposer à l'étude et à l'exécution de tels travaux ; il doit, à cet effet, laisser le libre accès à ses locaux. Le bailleur s'oblige à remettre rapidement les locaux en leur état initial à ses frais. **et à en aviser au préalable le locataire. L'exécution desdits travaux ne pourra débuter qu'à réception de l'acceptation, même téléphonique, du locataire.** Libre accès

Art. 12

- ~~1. La pose par le locataire d'enseignes notamment lumineuses ou de distributeurs automatiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur, lorsqu'elle est prévue à l'extérieur du local commercial. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes.~~ Enseignes lumineuses et distributeurs automatiques : principes
- ~~2. L'utilisation par le locataire de la façade de l'immeuble aux fins d'y apposer des enseignes ou des distributeurs automatiques donne, en règle générale, lieu à une redevance fixée de cas en cas.~~ Redevance
- ~~3. En principe, la redevance n'est pas due pour les enseignes par lesquelles le locataire se borne à annoncer son entreprise au public, à moins que ces enseignes ne dépassent les emplacements prévus.~~ Exceptions
- ~~4. Le locataire supporte le coût de l'installation et de l'entretien des enseignes ou des distributeurs automatiques, celui des mesures de protection nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble, la consommation d'électricité et les primes d'assurances responsabilité civile et incendie, les taxes officielles, etc. s'y rapportant.~~ Coût en entretien

(voir art. 49.-)

Art. 13

1. Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés, ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif, en conformité et dans les limites du Code des Obligations. Responsabilité du locataire : principes
2. Le locataire doit signaler au bailleur, dès qu'il en a connaissance, puis le confirmer par écrit tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite d'eau ou de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant des cuisinières, frigorifiques, chauffage, etc. Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation. Information
3. Le locataire doit prendre les mesures nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble du fait de l'exercice de sa profession. Précautions

Art. 14

1. La responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment. Responsabilité du bailleur : principes
2. Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, les membres de sa famille, ses employés ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués ou dans l'immeuble, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc. Exception
3. Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.) qui existent dans l'immeuble mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire toute diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement. Obligations

Art. 15

Assurances

1. Assurances conclues par le bailleur. Le bailleur assure le bâtiment avec une couverture suffisante contre les risques incendie. Il conclut également une assurance responsabilité civile (propriétaire d'immeuble).
2. Assurances conclues par le locataire. Le locataire s'engage à conclure pour toute la durée du bail et de ses renouvellements, avec une couverture suffisante, les assurances suivantes :
 - a) assurance responsabilité civile couvrant le dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers dans l'exploitation de son entreprise ou par sa clientèle ;
 - b) assurance couvrant ses équipements et ses biens contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol et d'autres sinistres y compris la force majeure ;
 - c) assurance bris de glace. Si le bailleur est titulaire d'une assurance couvrant le risque, le locataire doit lui rembourser la part de prime d'assurance afférente aux locaux loués. Sauf convention contraire, l'assurance ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et les devantures ;
 - d) toutes autres assurances légalement obligatoires.
3. La partie qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent supporte seule les conséquences qui en résultent.

Art. 16

Résiliation anticipée du bail

1. Le présent bail peut être résilié par le bailleur avant son expiration en cas d'inobservation de l'une des clauses du bail, et notamment :
 - a) en cas de non paiement du loyer et/ou des provisions pour redevances accessoires (provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / enseigne / etc.) ;
 - b) lorsque le comportement du locataire ou de toute autre personne occupant les locaux loués ne correspond pas aux égards dus aux autres habitants de l'immeuble et aux voisins, est contraire aux bonnes mœurs ou, d'une manière générale, est de nature à nuire à l'ordre et à la réputation de l'immeuble ;
 - ~~c) en cas de violation de l'article 1 du présent bail.~~

Mise en demeure

2. Une résiliation fondée sur la présente disposition suppose en règle générale une vaine mise en demeure écrite et préalable émanant du bailleur.

Art. 17

Restitution anticipée de la chose ; principes

1. Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.

Conditions

2. Le bénéficiaire de la restitution doit être d'accord de reprendre les obligations du locataire et notamment de fournir une nouvelle garantie d'un même montant et de souscrire des polices d'assurance couvrant les mêmes risques.

Préavis

3. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

Choix du bailleur

4. En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré.

Art. 18

Décès du locataire ; principes

~~1. En cas de décès du locataire ses héritiers peuvent, soit poursuivre le bail eux-mêmes, soit le transférer, soit le résilier.~~

Délai à terme

2. Pour résilier le bail, les héritiers du locataire disposent d'un délai de 90 jours à compter du décès pendant lequel ils peuvent y mettre fin pour une échéance mensuelle, en respectant un préavis de six mois.

Transfert

~~3. Pour transférer le bail à un tiers, les héritiers doivent agir conformément à l'article 6 du présent bail.~~

Art. 19

1. Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif au présent bail :

Juridictions

a) la compétence exclusive de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral, ~~sauf en ce qui concerne l'application de ses articles 3, alinéas 2 à 4, et article 6, alinéas 8 et 9;~~

Procédure ordinaire

b) la compétence simultanée de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral d'une part et d'autre part de la Chambre d'Experts (cf. notes finales) pour les litiges relevant de l'application des dispositions précitées.

Chambre d'experts (estimations pécuniaires)

Procédure

Lors de la survenance de tels litiges, la partie demanderesse doit saisir simultanément les tribunaux genevois et la Chambre d'Experts (cf. notes finales) et tout mettre en œuvre avec l'appui de la partie défenderesse, pour que la procédure devant les tribunaux genevois soit suspendue aussi longtemps que la Chambre d'Experts n'aura pas rendu sa décision finale, mais au maximum pour une durée de six mois.

2. Toutefois, les parties peuvent décider de soumettre leurs litiges à un Tribunal Arbitral de leur choix.

Tribunal Arbitral

Art. 20

~~Toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués, à charge pour le locataire d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances et notamment en cas d'absence.~~

Communications et notifications : par le bailleur

(voir art. 50.-)

2. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.

3. Toute communication ou notification du locataire au bailleur relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée au domicile de son représentant lorsqu'il en a un ou, à défaut, à son propre domicile.

Par le locataire

Art. 21

1. Chaque partie supporte l'impôt du timbre, pour l'exemplaire du bail qu'elle détient.

Impôts, taxes et charges

2. Le bailleur se réserve en outre le droit de mettre à la charge du locataire la consommation d'eau nécessaire à son exploitation. Il peut exiger la pose d'un compteur d'eau aux frais du locataire.

Art. 22

Si, en vendant l'immeuble, le bailleur obtient de l'acquéreur l'engagement de suivre au présent bail jusqu'à son échéance, le locataire le décharge en compensation de toute responsabilité à son égard pour l'éventualité où un acquéreur subséquent résilierait le bail en application de l'article 261 CO.

Vente de l'immeuble

Art. 23

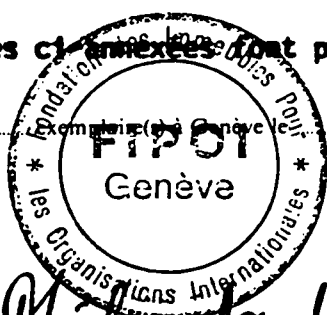
Sous réserve de stipulations contraires du bail, l'usage des locaux loués est régi par les Règles et usages locatifs du canton de Genève, dont le locataire reconnaît avoir reçu un exemplaire. Les dispositions du Code des Obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.

Dispositions générales

Dispositions particulières au présent bail :

~~Les clauses ci-dessous font partie intégrante du présent contrat.-~~

Fait et signé en 2



7. 12. 1992

Le locataire :

FIPDI

M. Louandin

Le bailleur :

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE

Notes finales

A. Le présent contrat de bail à loyer pour les locaux commerciaux a été élaboré paritairement par les associations suivantes :

Pour les locataires : – la Fédération des Artisans et Commerçants ;

– le Syndicat Patronal des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers du Canton de Genève ;

– la Fédération des Syndicats Patronaux.

Pour les bailleurs : – La Chambre Genevoise Immobilière ;

– la Société des Régisseurs de Genève.

Il est entré en vigueur le 1^{er} juillet 1991.

B. Les associations susmentionnées ont décidé d'instituer une **Chambre d'Experts** dont la mission est d'évaluer les prétentions pécuniaires que les parties peuvent élever dans certaines circonstances particulières (art. 3, al. 2, et ss ; art. 6 présent contrat).

Son siège se trouve à l'OFFICE GENEVOIS DE CAUTIONNEMENT MUTUEL (OGCM), route des Acacias 54, 1227 CAROUGE.

La procédure est régie par l'art. 19, al. 1 lettre b du présent contrat ainsi que par un règlement qui peut être obtenu par simple demande au siège de la Chambre d'Experts.

Annexes : 1 convention de chauffage et d'eau chaude
1 état des lieux



CLAUSES COMPLEMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT BAIL

Art. 24.-

Le locataire est seul responsable de la remise en état des locaux lors de son départ s'il a procédé à des modifications importantes, notamment à l'installation d'un coffre-fort ou d'une chambre forte.

Art. 25.

La possibilité de "froid supplémentaire" est techniquement réalisable.

Art. 26.-

Les stores extérieurs font partie intégrante de l'installation "air rafraîchi". En conséquence, leur fermeture en cas d'ensoleillement se fera automatiquement. Le locataire aura le loisir de modifier cette situation, mais il s'engage d'ores et déjà à n'élever aucune protestation quant à la modification de température qu'aura pu engendrer cette manoeuvre, étant néanmoins précisé que la commande desdits stores est possible en tout temps, soit à l'ouverture ou à la fermeture.

Art. 27.-

L'attention du locataire est attirée sur le fait que la résistance de la dalle est de 400 kg au m². il prendra donc toutes les précautions d'usage à cet effet, notamment lors de l'installation éventuelle d'un coffre-fort ou d'une chambre forte.

Art. 28.-

Le locataire devra fournir au bailleur deux plans d'aménagement intérieur qui devront être approuvés par ce dernier. Ces plans seront signés par les parties et annexés au bail, dont ils feront partie intégrante.

Art. 29.-

Au cas où le locataire souhaiterait ultérieurement modifier le plan d'aménagement des locaux, en accord avec le bailleur, il devra déplacer, en fonction de son nouveau plan, les détecteurs de fumée installés en plafond, de même que prévoir toute étude et modification nécessaires au bon fonctionnement de l'air rafraîchi, ainsi que des stores, auprès des entreprises agréées et ceci à ses frais.

Art. 30.-

En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques (telles que climatisation, électricité ou autres), le locataire s'adressera exclusivement à la régie qui donnera immédiatement les ordres nécessaires, le locataire n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix. D'éventuelles pannes momentanées ou réparations ne pourront donner lieu à une indemnité quelconque.

Par ailleurs, il est rappelé que le locataire répondrait des dommages résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Art. 31.-

Il est interdit d'entreposer, de déballer ou d'exposer quoi que ce soit sur les trottoirs de l'immeuble.

+



CLAUSES COMPLEMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT CONTRAT

Art. 32.-

Le locataire est seul responsable de veiller à ce que les locaux répondent aux exigences des Autorités, tant au point de vue sécurité que salubrité.

Art. 33.-

Toutes les plaquettes de boîtes aux lettres, ainsi que celles du panneau d'entrée, devront être commandées auprès de l'entreprise agréée par le bailleur, aux frais du locataire.

Art. 34.-

Toutes les installations courant fort ou courant faible sont à la charge du locataire.

Art. 35.-

Il est interdit de fixer quoi que ce soit contre les parois mobiles. Les tableaux devront être fixés au moyen d'un fil de nylon aux profilés des parois.

Art. 36.-

L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il est possible d'ouvrir " à la française " les fenêtres du bâtiment. Cependant, cela entraîne instantanément la coupure de la ventilation (air chaud ou froid) dans le local concerné.

Art. 37.-

Le locataire ou ses employés ayant provoqué un déclenchement intempestif d'une alarme-feu engendrant l'intervention du Service Incendie se verra tenu d'en supporter les frais y relatifs.

Art. 38.-

Les places de parking devant le bâtiment sont destinées principalement aux visiteurs des locataires. Il est conseillé aux employeurs de bien vouloir rappeler cette clause à leurs collaborateurs.

Art. 39.-

Les locaux sont rendus entièrement aménagés, conformément au plan annexé au présent contrat, dont il fait partie intégrante. Les moquettes, parois, plafonds, luminaires et détection incendie demeureront donc propriété du bailleur.

Art. 40.-

Le descriptif technique annexé au présent contrat en fait partie intégrante.

Art. 41.-

Le locataire devra assurer, à ses frais et pour leur valeur contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau et de vol avec effraction, les véhicules et leurs accessoires se trouvant sur les emplacements loués dans le garage souterrain.

Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

J *...*



CLAUSES COMPLEMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT CONTRAT

Art. 42.-

L'attention du locataire est attirée sur le fait que l'accès à la terrasse d'attique est interdit. Seuls les techniciens et les laveurs de vitres pourront y circuler et faire usage de la nacelle, dont le cheminement est prévu sur l'ensemble de la terrasse.

Art. 43.-

Il est précisé que le paiement du loyer ne pourra être différé en cas de retard dans la terminaison des travaux d'aménagement réalisés par le locataire.

Art. 44.-

Les surfaces ainsi que les parkings mentionnés à l'art. 1er du présent bail, sont distribués de la manière suivante :

Immeuble 9, chemin des Anémones

- Dépôts :	2ème sous-sol	189 m2 env.
	1er sous-sol	99 m2 env.
- Bureaux :	1er étage	425 m2 env.
	2ème étage	425 m2 env.
	3ème étage	425 m2 env.
	4ème étage	425 m2 env.
	5ème étage	426 m2 env.

Immeuble 11, chemin des Anémones

- Dépôts :	2ème sous-sol	50 m2 env.
	1er sous-sol	24 m2 env.
- Bureaux :	rez	344 m2 env.
	1er étage	421 m2 env.
	2ème étage	421 m2 env.
	3ème étage	421 m2 env.
	4ème étage	421 m2 env.
	5ème étage	422 m2 env.

Immeuble 13, chemin des Anémones

- Dépôts :	2ème sous-sol	95 m2 env.
	1er sous-sol	30 m2 env.
- Bureaux :	rez	344 m2 env.
	1er étage	421 m2 env.
	2ème étage	421 m2 env.
	3ème étage	421 m2 env.

Parking souterrain

- 2ème sous-sol : Nos 128 à 180, et 182
- 3ème sous-sol : Nos 240 à 321
- 4ème sous-sol : Nos 367 - 369 à 437



CLAUSES COMPLEMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT CONTRAT

Art. 45.-

Le loyer annuel fixé à l'art. 2.- du bail est réparti de la manière suivante, pour des surfaces nettes de 6'183 m² env. de bureaux et de 487 m² env. de dépôts, ainsi que 206 places de parking :

- Loyer bureaux	Fr. 2'720'520.-- (Fr. 440.-- m ² /an env.)
- Loyer dépôts	Fr. 48'696.-- (Fr. 100.-- m ² /an env.)
- Loyer 206 parkings	Fr. 494'400.-- (Fr. 2'400.--/an par emplacement)

Art. 46.-

En dérogation partielle à l'art. 3.- ch. 1) ci-dessus, le locataire aura, unilatéralement, la faculté de résilier le présent contrat au terme de la 3ème année, moyennant un préavis écrit d'un an au moins, la première fois pour le 31 mars 1996.

Cette possibilité persistera pour le 31 mars de chaque année.

Art. 47.-

L'art. 5.- ci-dessus est supprimé et remplacé par :

" Le locataire aura la possibilité de sous-louer tout ou partie de la chose louée à une organisation intergouvernementale de son choix.
Il s'oblige néanmoins à tenir le bailleur informé de cette nouvelle situation."

Art. 48.-

L'art. 10.- ch. 4) ci-dessus est supprimé et remplacé par :

" A la fin du bail, le locataire s'engage à ne prétendre à aucune indemnité pouvant correspondre à une plus-value qu'il aurait apportée au bâtiment par l'exécution de ses travaux d'aménagement."

Art. 49.-

L'art. 12.- ci-dessus est supprimé et remplacé par :

" Le locataire sera autorisé à mettre en place une installation lui permettant la pose de drapeaux. Cependant, tant l'emplacement que la réalisation technique de ladite installation devront être convenues avec le bailleur et Monsieur J.Y. WICHT, architecte."

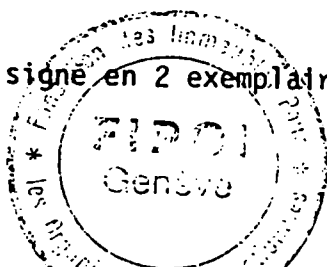
Art. 50.-

L'art. 20.- ch. 1) ci-dessus est supprimé et remplacé par :

" Toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée à la FIPOI, 15, rue de Varembe à Genève."

Ainsi fait et signé en 2 exemplaires à Genève, le 7. 12. 1992

Le locataire :



Al. Holstadin

Le bailleur :

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE

J. J. J. J.

FIPOI



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Genève

CONVENTION
RELATIVE AUX SERVICES DE
CHAUFFAGE, EAU CHAUDE ET
CLIMATISATION



Entre les soussignés :

1. **Messieurs Carlo LAVIZZARI et Jean-Pierre MAGNIN et LA RENTE IMMOBILIERE SA**
Propriétaire ~~s xxx respectivement des immeubles 9, chemin des Anémones et 11-13,~~
chemin des Anémones à Châtelaine -----
représenté ~~es~~ par **LA SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, 36, route De Chêne, 1208 Genève**

désigné ~~e~~ ci-après par le « bailleur » d'une part, et

2. **FIPOI, Fondation des Immeubles pour les Organisations Internationales, 15,**
rue de Varemé, 1211 Genève 20 -----

désigné ~~e~~ ci-après par le « locataire » d'autre part,

il a été convenu ce qui suit :

A. SERVICES GÉNÉRAUX

Article premier. – La jouissance et le paiement de ces services, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail. Le locataire doit payer les redevances qui en découlent dès que l'un ou l'autre sont mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui est personnel, il ne les utilise pas.

Art. 2. – La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.

Le bailleur assure aux locaux loués une température normale au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire et des dispositions de l'alinéa 3.

Les services de chauffage et d'eau chaude dépendent des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement normal des installations, le locataire ne peut, sauf en cas de faute du bailleur, demander de dommages-intérêts, de réduction de loyer, ni résilier le bail en cas de réduction ou d'interruption de l'un ou l'autre des services généraux.

Art. 3 –

- a) Le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué. Sauf convention contraire, ce compte couvre la période allant du 1^{er} mai au 30 avril de l'année suivante.

- b) Le compte de chauffage annuel comprend les frais de combustible, énergie, salaire du chauffeur et prestations sociales, assurances se rapportant spécialement à l'installation de chauffage, frais de nettoyage, de ramonage, de détartrage des bouilleurs, de révision périodique des installations (sauf les pièces de rechange), de relevé des compteurs, traitement des eaux et des frais d'administration, à concurrence des taux usuels, à l'exclusion de l'amortissement des installations, de leur renouvellement ou de leur remplacement et de la contribution d'exploitation des installations d'épuration.

Répartition

- c) La répartition des frais de chauffage est faite proportionnellement à la clef de répartition fixée par l'installateur ou, à son défaut, proportionnellement au volume chauffé ou à la surface de chauffe. A défaut de compteurs individuels, le coût eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti entre les locataires de la même manière que les frais de chauffage.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, il en est tenu compte dans la répartition des frais.

Décompte individuel et provisions

- d) Le locataire doit être informé de la part des frais qui lui incombe dans un délai de 4 mois au plus dès la date du bouclage des comptes annuels par un décompte individuel mentionnant le montant total des frais de chauffage, d'eau chaude, ses quote-parts et le montant des acomptes versés. Le bailleur

remettra sur demande des locataires un exemplaire du compte général et du tableau de répartition de l'immeuble.

Il doit, d'autre part, permettre au locataire ou à son mandataire dûment autorisé d'examiner librement au domicile du bailleur toutes les pièces originales justificatives des dépenses portées en compte et recevoir verbalement ou par écrit les explications utiles.

Le locataire, ou son mandataire, est habilité à contrôler en tout temps l'état des stocks et les livraisons de combustible. A cette fin, les locataires peuvent désigner un représentant et demander qu'il soit avisé 48 heures avant toute livraison de combustible.

- e) Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte ; le solde en faveur du locataire est porté au crédit de son compte ou lui est remboursé.
- f) Le bailleur peut exiger du locataire qui entre dans les locaux après la date du boucllement de la dernière période de chauffage le versement d'acomptes assurant la couverture approximative des frais de chauffage et d'eau chaude jusqu'au prochain boucllement.
- g) Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.
- h) S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais de chauffage et d'eau chaude, le bailleur peut les réadapter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours, en respectant les formes prévues, cas échéant, par la loi.
- i) Si des locaux de l'immeuble ne sont pas loués, le bailleur supporte les frais de chauffage incombant à ces locaux.

B. SERVICES INDIVIDUELS

Art. 4 -

- a) Si le chauffage est installé par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute l'installation incombent au locataire ; les réparations restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation. L'énergie consommée par les chauffe-eau individuels est à la charge du locataire.
- b) Le locataire doit contrôler et entretenir les appareils de chauffage individuels et leur briquetage avant toute mise en service, vérifier le remplissage des installations, entretenir, dégraisser et graisser les chaudières et les calorifères en fin de chaque période de chauffage.
- c) Le bailleur fait détartre régulièrement les bouilleurs individuels. Les frais de détartage sont à la charge du locataire.

C. DISPOSITIONS COMMUNES

Art. 5 - Le locataire est responsable des dommages causés aux ou par les installations, en raison d'une faute de sa part, d'une négligence ou de son absence, notamment en cas de gel.

S'il s'absente pour un certain temps, il doit prendre toutes dispositions opportunes pour éviter le chauffage excessif de ses locaux et assurer leur aération régulière, sans toutefois exposer les appareils au gel.

Art. 6 - La présente convention est conclue pour une durée égale à celle du bail du locataire ; elle est soumise aux mêmes clauses de renouvellement ou de résiliation. De plus, toute occupation, même illicite, des locaux, implique le paiement du prix des services.

Art. 7 - A titre d'acompte, le locataire versera annuellement la somme de Fr. **154'560.-- (cent-cinquante-quatre-mille cinq-cent-soixante frs)** divisible et payable aux mêmes échéances que le loyer.

Ainsi fait et signé en double exemplaire, à Genève, le 17.12.1992

Le locataire :

Le bailleur :

F I P O I



Ch. Lottandini

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE

[Signature]

RÈGLES ET USAGES LOCATIFS

APPLIQUÉS DANS LE CANTON DE GENÈVE

I. ENTRÉE DU LOCATAIRE

Article premier. — A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, sera en principe dressé en présence des deux parties qui le signeront sur place, en deux exemplaires; un exemplaire sera immédiatement remis à chacune d'elles. Il fera partie intégrante du bail. Cet état des lieux sera établi si possible dans des locaux vides.

A défaut d'état des lieux, le locataire doit signaler au propriétaire dans les dix jours, par lettre recommandée, les défauts qu'il a constatés. S'il n'y a pas d'état des lieux et si le locataire n'a pas signalé de défauts dans les dix jours, il est réputé avoir reçu la chose en bon état.

Les locaux sont livrés au locataire simplement balayés; le nettoyage des parquets et planchers, le récurage, l'encausticage et le ponçage sont à sa charge.

Art. 2. — Le locataire ne peut emménager avant d'avoir payé le premier terme du loyer et sans avoir reçu l'autorisation écrite du bailleur (bon d'entrée).

Art. 3. — La consommation d'électricité et de gaz étant à la charge du locataire, ce dernier requiert à ses frais des services publics compétents, la pose du ou des compteurs et le relevé de ceux qui existent.

Art. 4. — Le bailleur n'assume aucune responsabilité si, par suite de circonstances indépendantes de sa volonté, les locaux loués ne sont pas disponibles à la date convenue, notamment lorsque le locataire précédent ne les a pas libérés à la date prévue. Dans la mesure du possible, le bailleur prévient le locataire d'un éventuel retard dès qu'il en aura connaissance.

II. SORTIE DU LOCATAIRE

Art. 5. — Le locataire est tenu de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent des jours et heures normales auxquels les visites ont lieu.

Art. 6. — Les locaux et leurs dépendances doivent être rendus au plus tard le jour de l'échéance du bail en bon état, au complet, balayés et débarrassés de tout objet n'appartenant pas au bailleur. Lorsqu'il existe un état des lieux, les locaux doivent être rendus en conformité de ce dernier, sous réserve de l'usure normale. Dans la règle, l'état des lieux est établi le jour du déménagement ou au plus tard dans les deux jours qui suivent.

Au cas où le locataire n'a pas remis les locaux en état avant son départ, il est tenu d'indemniser le bailleur pour les frais occasionnés et pour la perte éventuelle du loyer. Cette obligation s'étend aussi aux dégâts constatés après le départ du locataire, dont la réparation est à sa charge.

La simple remise des clés ne libère pas le locataire de ses obligations à l'égard du bailleur tant que l'état des lieux n'a pas été reconnu et accepté par ce dernier. En cas de perte de clé, le locataire assume les frais du changement du cylindre de la serrure.

Art. 7. — Avant de déménager ou d'enlever des meubles en cours de location, le locataire doit en obtenir du bailleur l'autorisation écrite (bon de sortie) à remettre au concierge. L'autorisation n'est donnée que si le locataire a exécuté toutes ses obligations. Le concierge a le pouvoir de requérir l'assistance de la police pour empêcher toute sortie de meubles non autorisée.

Art. 8. — Seuls les frais de réparation et de réfection dus à l'usure normale sont à la charge du bailleur.

Art. 9. — Toutes les installations fixes introduites par le locataire (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, fils, plaques de propreté, baguettes d'encadrement, papiers peints, sonneries, serrures, etc.) restent acquises à l'immeuble, sans indemnité, à moins que le bailleur n'exige la remise des locaux en leur état antérieur.

III. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

A. Obligations du bailleur

Art. 10. — Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Art. 11. — Le bailleur supporte les frais:

- a) d'établissement du bail et de ses avenants;
- b) des réparations et réfections qui proviennent de l'usure normale de l'immeuble, sous réserve des dispositions de l'article 13;
- c) d'entretien du canal du dévaloir, ainsi que de l'enlèvement des poubelles de l'immeuble,
- d) d'entretien et de force motrice de l'ascenseur;
- e) d'éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble;
- f) de conciergerie si l'immeuble est pourvu d'un tel service;
- g) d'eau utilisée par les locataires, sauf l'eau utilisée à usage professionnel.

B. Obligations du locataire

Art. 12. — Une fois en possession des locaux, le locataire est tenu d'en user avec soin et de les maintenir propres et en bon état. Les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, qui lui incombent conformément à la loi, sont notamment les suivants:

- a) poser et enlever les fenêtres doubles;
- b) remplacer les vitres brisées ou endommagées;
- c) entretenir les boiseries, les sols; les dégâts causés par des talons-aiguilles, des brûlures, des griffures et des taches importantes ne sont pas assimilables à de l'usure normale;
- d) remplacer les joints usés des robinets, les brise-jet, les flexibles, les interrupteurs usés, les prises et les fusibles;
- e) changer les cordes et les sangles de tirage usées aux volets à rouleaux et aux stores, même si elles étaient usagées au moment de la prise de possession;
- f) rabattre les volets à rouleaux en cas d'intempéries;
- g) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tentes, etc.;
- h) entretenir les installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, prises, fiches et cordons électriques, etc.;
- i) réparer, avant son déménagement, les dégâts qu'il a commis et qui ne sont pas dus à l'usure normale et à l'usage normal;
- j) déboucher les canaux, conduites, écoulements jusqu'à la conduite collective;
- k) entretenir en bon état de propreté et enlever la neige ou la glace sur les balcons, marquises, vérandas et trottoirs dépendant des locaux loués;
- l) signaler au bailleur l'apparition de parasites ou rongeurs tels que: punaises, cafards, fourmis, guêpes, souris; le bailleur prend toutes les dispositions pour leur extermination, aux frais du locataire fautif s'il y a lieu; le locataire ne peut s'opposer à la désinfection de ces locaux lorsqu'elle est effectuée dans l'intérêt général;
- m) faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et canaux de fumée conformément aux prescriptions légales;
- n) maintenir en bon état de propreté les peintures, laver et nettoyer régulièrement les cuisines, W.C., et chambres de bains;
- o) nettoyer et remettre en état l'allée, l'escalier, l'ascenseur et les locaux communs, ainsi que leurs accès, lorsqu'ils ont été salis ou détériorés par le fait du locataire, de ses fournisseurs (apports de combustible ou autres approvisionnements, transports, emménagement, déménagement, etc.) ou par des animaux lui appartenant;

- k) de faire des travaux bruyants, salissants ou dangereux dans les caves, les escaliers, les accès, les abords de locaux loués ou les dépendances de l'immeuble;
- l) de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude.

Art. 18. — Dans les locaux loués comme habitation, les activités artisanales ou industrielles, l'enseignement de la musique, du chant, de la danse, de la culture physique, etc., sont interdits sauf convention contraire entre le bailleur et le locataire. Ce dernier veille alors à ce qu'ils ne portent pas préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble lui-même.

Art. 19. — La détention d'animaux est tolérée à bien plaisir, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires.

Art. 20. — La pose d'antennes extérieures (radio, TV, etc.) doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur; s'il existe une antenne collective, le locataire est tenu d'y raccorder ses appareils dans les règles de l'art. Les frais d'intervention occasionnés par un mauvais branchement sont à la charge du locataire fautif.

Art. 21. — L'ascenseur est réservé au transport de personnes, à l'exclusion des enfants non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

Art. 22. — Toute chose jetée dans un dévaloir doit être soigneusement emballée. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres chaudes, etc. Le locataire dépose dans le local approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs, etc. et, en général, tous objets pouvant obstruer le dévaloir. Lorsque le dévaloir est détérioré ou obstrué et que l'auteur de ce fait ne peut être découvert, les frais de réparation sont répartis entre tous les locataires.

Art. 23. — Le bailleur a le droit de faire visiter les locaux loués pour en vérifier l'état d'entretien ou, en vue de réparation, moyennant avis préalable de 24 heures au locataire, sauf cas urgents.

Art. 24. — Le locataire utilise la buanderie et l'étendage aux jours fixés par le rôle établi par le concierge; il doit se conformer au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel, ainsi que l'eau chaude utilisée, sont à la charge du locataire. Les locaux et appareils doivent être rendus en parfait état de propreté.

Art. 25. — S'il n'y a pas de service de conciergerie, les locataires sont tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les allées, escaliers, cours, corridors et dépendances communes et de pourvoir à l'évacuation des déchets ménagers et autres.

Art. 26. — Les locataires qui garnissent de plantes ou de fleurs leurs balcons et fenêtres sont tenus de prendre toutes mesures pour éviter d'incommoder les autres locataires, de détériorer la façade et de provoquer des accidents.

Art. 27. — Les plaques-adresses de sonnettes ou de boîtes aux lettres, etc., selon modèle déterminé par le bailleur, sont à la charge du locataire.

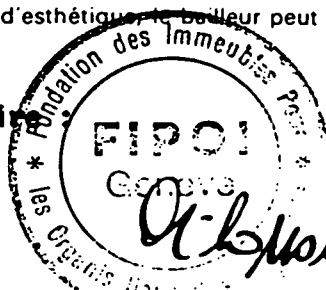
Art. 28. — Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble.

Art. 29. — Les toiles de tentes et nattes sont à la charge du locataire qui doit s'en tenir au modèle choisi par le bailleur.

Pour des raisons d'esthétique, le bailleur peut exiger la pose ou le remplacement des toiles de tentes et des nattes.

Le locataire :

F I P O I



7.12.1982

Le bailleur :

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

p) entretenir en état de propreté les placages, vitrages des marquises ou vérandas dépendant des locaux loués, ainsi que nettoyage de leurs chéneaux et descentes d'eau pluviale.

Le locataire ne peut se prévaloir du fait que des installations dont l'entretien est à sa charge n'étaient pas neuves lors de la prise de possession des lieux pour se soustraire aux dépenses qui lui incombent.

Art. 13. — En cas d'absence, le locataire prend toutes dispositions utiles pour éviter que se produisent par sa faute ou sa négligence, dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le bailleur est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt.

Le locataire veille à ce que ses locaux soient accessibles en cas d'urgence, notamment en déposant une clé chez le concierge ou chez un voisin. Il avise le bailleur ou le concierge des dispositions prises.

Art. 14. — Doivent faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur et, si nécessaire, des autorités compétentes:

- a) tout changement dans les locaux, dans la construction ou la distribution intérieure de l'immeuble;
- b) la pose d'écriteaux, enseignes, affiches, panneaux publicitaires;
- c) toute installation intérieure ou extérieure (eau, chauffage, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, machines à laver le linge ou la vaisselle, etc.);
- d) toute peinture intérieure ou extérieure;
- e) le revêtement des sols par des tapis, linoléums, etc.;
- f) le tapissage des plafonds;
- g) le ponçage des parquets.

L'autorisation sera donnée par le bailleur si les travaux n'entraînent pas une moins-value des locaux loués.

Art. 15. — Les locataires doivent user des caves situées dans les abris de protection civile de manière qu'elles puissent être affectées en tout temps et dans le plus bref délai à la protection civile. Les installations, telles que portes spéciales et appareils de ventilation, ne doivent en aucun cas être déposées ni démontées.

C. Assurances

Art. 16. — Il est recommandé au bailleur et au locataire de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du bail.

IV. DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 17. — Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit:

- a) d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits;
- b) de faire usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, gramo, TV, etc.) et d'instruments de musique; d'utiliser des appareils électriques non déparasités;
- c) de faire des lessives ou d'étendre du linge (à l'exception du petit linge) ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage; ces locaux sont réservés exclusivement aux locataires de l'immeuble;
- d) de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie, des meubles ou tous autres objets;
- e) d'avoir en dépôt des marchandises ou objets dangereux nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voisins d'une manière quelconque;
- f) d'entreposer des objets (vélos à moteur, bicyclettes, poussettes, jouets, caisses à fleurs, meubles, etc.) dans les cages d'escaliers ou en dehors des emplacements réservés à cet effet;
- g) de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble;
- h) de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;
- i) d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les dévaloirs, les poubelles ou autres récipients prévus à cet effet;
- j) d'utiliser dans les dépendances, caves, greniers, etc., en plus de l'installation fixe existante, d'autres moyens d'éclairage que des lampes de poche;

(Projet)

CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Entre

le PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR L'ENVIRONNEMENT (PNUE)
représenté par son Directeur exécutif, M.....,

ci-après, le PNUE,

d'une part,

et

la FONDATION DES IMMEUBLES POUR LES ORGANISATIONS INTERNATIONALES
(FIPOI), représentée par son président, M..... et par son directeur, M. Michel
Constantin,

ci-après, la FIPOI,

d'autre part,

il est convenu ce qui suit :

Article premier

1. La FIPOI loue au PNUE, qui l'accepte, aux conditions stipulées dans le bail conclu entre la FIPOI et la Société privée de gérance le, qui fait partie intégrante du présent contrat (voir annexe 1), la totalité de l'immeuble, 15 chemin des Anémones, à Genève, du 2ème sous-sol à l'attique, soit les locaux ci-après :

- surfaces bureaux	3.964 m2
- surfaces dépôts	362 m2
- parking	127 places

Contrat de sous-location FIPOI/PNUE

Article 1 (suite)

2. Le PNUE déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et ne pas en demander une désignation plus complète. Il les accepte dans l'état où il les reçoit et s'engage à ne pas modifier la distribution, ni en faire un usage autre que celui pour lequel ils sont loués, sauf à exploiter dans ceux-ci un autre commerce d'un genre d'activité similaire et n'engendrant pas de nuisance accrue.
3. Le PNUE doit utiliser les locaux précités personnellement ou sous sa propre responsabilité pendant la durée de la sous-location.
4. Toutes propositions de modification des locaux ne peuvent être réalisées qu'avec l'assentiment de la FIPOI et du propriétaire.
5. Le PNUE gère le parking.

Article 2

1. L'immeuble et ses annexes sont mis à disposition du PNUE non meublés et à usage de bureaux pour les activités du PNUE.
2. L'immeuble et ses annexes feront partie intégrante des locaux de l'Organisation des Nations Unies, conformément à l'article II, section 2, de l'Accord sur les privilèges et immunités de l'Organisation des Nations Unies des 11 juin/1er juillet 1946, conclu entre le Conseil fédéral suisse et le Secrétaire général de l'Organisation des Nations Unies.
3. Le drapeau des Nations Unies pourra être hissé sur un mât dont l'emplacement sera défini d'un commun accord, dans la propriété, aux frais du PNUE.

Article 3

1. La présente sous-location est faite pour une durée de 5 ans qui commence le 01.04.1993 pour finir le 31.03.1998.
2. En dérogation partielle de l'alinéa précédent, le PNUE aura unilatéralement la faculté de résilier le présent contrat au terme de la 3ème année moyennant un préavis écrit d'un an au moins, la première fois pour le 31 mars 1996. Cette possibilité persistera pour le 31 mars de chaque année.

Article 3 (suite)

3. Le loyer est pris en charge par le PNUE, sous réserve d'une convention entre la Confédération suisse et le PNUE.
4. Les provisions indexées pour chauffage, eau chaude et climatisation, etc... se montent à Fr. 99.120.-- par an et sont à la charge du PNUE. Elles sont payées par mois d'avance à la FIPOI à son compte bancaire N° 289.964.01 C à l'UBS.
5. Sont à la charge du PNUE, en sus des provisions pour chauffage, eau chaude et climatisation citées au paragraphe 3, les frais suivants :
 - l'entretien et le remplacement des installations spéciales placées par le PNUE;
 - l'ensemble des taxes de location des télécommunications;
 - les installations de télécommunications;
 - l'électricité pour tous usages;
 - le nettoyage des locaux (bâtiment, parking, cuisine et cafétéria);
 - les frais de conciergerie et de sécurité;
6. Le PNUE assumera, à l'exception des grosses réparations, les frais relatifs à l'entretien des ascenseurs puisqu'il en est l'unique utilisateur.

Article 4

Le PNUE s'engage à maintenir en bon état les locaux. A cet effet, il autorisera, après notification préalable en temps utile, toute personne dûment mandatée par la FIPOI ou le propriétaire à pénétrer dans les locaux, à les inspecter et à y faire toutes les réparations nécessaires, ceci à des heures raisonnables.

Article 5

La FIPOI n'assume aucune responsabilité pour le mobilier, le numéraire, les papiers-valeurs et marchandises, les médailles, bijoux, ainsi que véhicules, se trouvant dans les locaux loués et ne faisant pas partie de la présente sous-location, ainsi que pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le PNUE, ses employés ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués ou dans l'immeuble, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc...



Contrat de sous-location FIPOI/PNUE

Article 6

Le PNUE prendra toute précaution contre le verglas et procédera au déneigement des trottoirs, faute de quoi la FIPOI pourra se retourner contre lui en cas de lésions subies par des tiers.

Article 7

1. La FIPOI et le PNUE sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent contrat. Les primes sont à la charge du PNUE.
2. Le PNUE prend une assurance couvrant ses équipements et ses biens contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol et d'autres sinistres, y compris les dégâts engendrés par un cas de force majeure.

Article 8

La FIPOI assure que le personnel du PNUE et toute autre personne autorisée par ce dernier auront accès aux locaux à tout moment, quelle que soit l'heure, et même les jours fériés.

Article 9

Le PNUE s'engage par contrat d'affermage avec le restaurateur de l'exploitation de la cafétéria et de la cuisine et règle avec lui tous les problèmes afférents à leur exploitation.

Article 10

Toutes modifications de l'état des lieux souhaitées en cours de contrat par le PNUE ne pourra se faire qu'avec l'accord de la FIPOI et du propriétaire. Les frais afférents à ces transformations seront à la charge du PNUE.

Article 11

1. Le PNUE doit signaler à la régie, dès qu'il en a connaissance, tout dommage ou menace de dommage concernant les locaux, tels que défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant d'appareils (ventilation, chauffage, etc...).

Article 11 (suite)

2. En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques (telles que climatisation, électricité ou autres), le PNUE s'adressera exclusivement à la régie qui donnera immédiatement les ordres nécessaires, le PNUE n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix.
3. Par ailleurs, il est rappelé que le PNUE répondra des dommages résultant de l'omission d'aviser la régie.

Article 12

Il est interdit d'entreposer, de déballer ou d'exposer quoi que ce soit sur les trottoirs de l'immeuble.

Article 13

Le PNUE est seul responsable de veiller à ce que les locaux répondent aux exigences des autorités, tant au point de vue de la sécurité que de la salubrité.

Article 14

Il est interdit de fixer quoi que ce soit contre les parois mobiles; les tableaux devront être fixés au moyen d'un fil nylon aux profilés des parois.

Article 15

L'attention du PNUE est attirée sur le fait qu'il est possible d'ouvrir "à la française" les fenêtres du bâtiment. L'ouverture des fenêtres entraîne instantanément la coupure de la ventilation dans le local concerné.

Article 16

Le PNUE ou ses employés ayant provoqué un déclenchement intempestif d'une alarme qui engendrerait l'intervention du service incendie se verront tenus de supporter les frais y relatifs.

Article 17

Les places de parking devant le bâtiment sont destinées principalement aux visiteurs.

Contrat de sous-location FIPOI/PNUE

Article 18

L'attention du PNUE est attirée sur le fait que l'accès de la terrasse en attique est interdite et est réservée aux techniciens et nettoyeurs.

Article 19

Le PNUE devra, à l'échéance de la sous-location, remettre les locaux en l'état tels que décrits dans l'état des lieux, compte tenu de l'usure normale et des dégâts causés par les éléments et les autres facteurs indépendants de sa volonté ainsi que des modifications éventuelles mentionnées à l'art. 1, al. 4.

Article 20

Au cas où le PNUE serait dans l'obligation de cesser ou de suspendre son activité à Genève, pour des raisons administratives officielles attestées et sous réserve que la FIPOI en soit avisée 6 mois à l'avance, il sera libéré de toutes obligations découlant du présent contrat à partir de la date ainsi fixée.

Article 21

Les deux parties s'engagent à faire tous les efforts possibles pour résoudre tout litige, controverse ou réclamation nés du présent contrat ou s'y rapportant ou se rapportant, entre autres, à une contravention au présent contrat, à sa résolution ou à sa nullité, à l'amiable par négociations directes. Si ces efforts n'aboutissaient pas dans le délai d'un mois à compter de la survenance de leur différend, celui-ci serait soumis à l'arbitrage, conformément au Règlement d'arbitrage de la CNUDCI (Règlement d'arbitrage de la Commission des Nations Unies pour le droit commercial international) actuellement en vigueur.

Toute sentence sera finale et sans appel.

Le for juridique est à Genève.

Article 22

Aucune des clauses ou dispositions du présent contrat de sous-location n'implique ou ne peut être interprétée comme impliquant une dérogation quelconque aux privilèges et immunités dont jouissent l'Organisation des Nations Unies et le PNUE en vertu de l'accord conclu entre le Secrétaire général des Nations Unies et le Conseil fédéral suisse le 1er juillet 1946, ou de tout autre accord, traité ou convention.



Contrat de sous-location FIPDI/PNUE

Article 23

Le présent contrat est interprété selon les principes généraux du droit complétés au besoin par le droit suisse applicable en la matière.

PROGRAMME DES NATIONS UNIES
POUR L'ENVIRONNEMENT

FONDATION DES IMMEUBLES POUR LES
ORGANISATIONS INTERNATIONALES



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Genève, le 23 décembre 1992

Le Conseil d'Etat

1678 - 92

CONSEIL FEDERAL
Palais fédéral
3003 BERNE

Concerne : **Palais Wilson** (Maison de l'environnement)

Fidèles et chers Confédérés,

Nous accusons réception de votre lettre de ce jour concernant l'objet sus-mentionné et que nous vous remercions de nous avoir téléfaxée.

Permettez-nous tout d'abord de vous faire part de notre très vive satisfaction à l'égard de la décision que vous avez prise de saisir l'Assemblée fédérale d'un message portant sur un crédit destiné à financer la transformation du Palais Wilson en une "Maison de l'environnement" destinée à regrouper diverses organisations internationales ou organismes en dépendant, actifs dans le domaine de l'environnement.

Nous avons pris bonne note du fait que le montant du crédit demandé ascendera à 80 millions de francs, destinés à couvrir les frais de transformation du bâtiment, la construction d'un parking d'une centaine de places et les frais financiers de cette opération.

De notre côté et à votre demande, nous vous confirmons que l'Etat de Genève s'engage à payer les suppléments de coûts éventuels résultant de l'exécution des travaux précités dans la mesure où le montant alloué de 80 millions par la Confédération serait insuffisant.

Vous nous demandez dans votre lettre de saisir le Grand Conseil d'un projet de loi à cet effet. Nous nous permettons d'attirer votre attention sur le fait que l'octroi d'une telle garantie financière relève de la compétence de notre Conseil et sera assurée grâce au recours, si nécessaire, à la rubrique budgétaire 540 30 destinée à la construction, la rénovation et la transformation d'immeubles publics dont la gestion dépend du département des travaux publics.

Nous saisissons cette occasion, fidèles et chers Confédérés, pour vous recommander avec nous à la protection divine.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier

Le président



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Chancellerie d'Etat

Le chef de l'information

Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1211 Genève 3
Téléphone 319 22 06
Télécopieur 312 08 92

Genève, le 23 décembre 1992

Aux rédactions des médias locaux**Télécopie 4 pages**

Madame,
Monsieur,

Vous trouverez ci-joint un communiqué de presse du Conseil d'Etat relatif à la décision du Conseil fédéral concernant la Maison de l'environnement à Genève.

M. Christian GROBET, président du Conseil d'Etat, qui a traité ce dossier, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je joins également le communiqué de presse de Berne, daté de ce jour.

En vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

E. Bollinger

Annexes: 1 communiqué de presse du Conseil d'Etat (1 page)
1 communiqué de presse de Berne (2 pages)



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Chancellerie d'Etat

Le chef de l'information

Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
 1211 Genève 3
 Téléphone 319 22 06
 Télécopieur 312 08 92

Genève, le 23 décembre 1992

Aux rédactions des médias locaux

COMMUNIQUE DE PRESSE DU CONSEIL D'ETAT

Maison de l'environnement à Genève

C'est avec une vive satisfaction que le Conseil d'Etat a pris connaissance de la décision de ce jour du Conseil fédéral de saisir l'Assemblée fédérale d'un message portant sur la libération des crédits nécessaires à la rénovation du Palais Wilson, ancien siège de la Société des Nations, afin d'en faire une "Maison de l'environnement" destinée à regrouper diverses organisations internationales ou organismes en dépendant, actifs dans le domaine de l'environnement.

Le Conseil d'Etat rappelle qu'il avait soumis au Conseil fédéral, en automne 1991, le projet de construire une Maison de l'environnement destinée à accueillir plus particulièrement les diverses unités du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) ayant été installées à Genève grâce notamment à des locaux mis à disposition par le canton.

Le Conseil fédéral avait par la suite, soit le 1er juillet 1992, pris une décision de principe favorable à ce projet, ce qui avait amené le Conseil d'Etat à proposer que celui-ci soit concrétisé au Palais Wilson, selon un projet qui avait été présenté à la presse le 24 juillet 1992.

Depuis lors, l'élaboration de ce projet a considérablement avancé sous l'égide de la FIPOI et du Département des travaux publics, ce qui a permis au Conseil fédéral de concrétiser sa décision de principe, après que le Conseil d'Etat ait donné son accord que le canton de Genève prenne en charge un éventuel dépassement de coût par rapport au prix de revient estimé des travaux arrêté, à 80 millions de francs.

Le Conseil d'Etat se réjouit de la décision du Conseil fédéral en espérant qu'elle sera ratifiée par l'Assemblée fédérale, qui est de nature à renforcer la "Genève internationale" et ceci dans un secteur défini comme prioritaire par le Conseil fédéral et le Conseil d'Etat, à savoir la protection de l'environnement.

* * * * *

Berne, le 23 décembre 1992

Communiqué de presseMaison de l'environnement à Genève

Le Conseil fédéral a décidé de soumettre aux Chambres fédérales un message pour l'obtention des crédits nécessaires à la rénovation, par la Confédération, du Palais Wilson, ancien siège de la Société des Nations, à Genève, afin d'en faire une "Maison de l'environnement" où pourront se regrouper diverses organisations internationales ou organismes en dépendant, actifs dans le domaine de l'environnement. Etant donné la durée des travaux au Palais Wilson, le Conseil fédéral a également décidé de mettre à disposition une "Maison de l'environnement provisoire" qui doit permettre de répondre aux besoins immédiats des organismes susmentionnés.

Le 1^{er} juillet 1992, le Conseil fédéral prenait la décision de principe de créer une "Maison de l'environnement" à Genève pour regrouper sous un même toit les organisations internationales ou organismes en dépendant, actifs dans le domaine de l'environnement. Cette "Maison de l'environnement" doit permettre de rassembler le Bureau européen du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) et les organismes en dépendant qui sont établis à Genève ou dans la région lémanique, de même que certains organismes de suivi de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement (CNUED) qui s'est tenue à Rio de Janeiro en juin 1992, soit notamment les Secrétariats intérimaires, respectivement, de la Convention sur la diversité biologique, de la Convention sur le climat et de la Convention sur la désertification.

Pour faire suite à cette décision de principe, le Conseil fédéral a pris note de la proposition de Genève de mettre à disposition le Palais Wilson, l'ancien siège de la Société des Nations, pour la réalisation de la "Maison de l'environnement". Il a également décidé de soumettre aux Chambres fédérales un message pour l'obtention des crédits nécessaires à la rénovation, par la Confédération, de ce bâtiment au grand prestige historique. L'exécution du projet de rénovation du Palais Wilson est soumise à un certain nombre de conditions, qui devront être remplies avant la présentation dudit message aux Chambres (notamment, engagement de la République et Canton de Genève de prendre en charge tout dépassement éventuel des coûts au-delà du plafond estimé nécessaire, engagement de la Ville de Genève de mettre le bâtiment gratuitement à disposition). En outre, au vu des circonstances particulières qui entourent ce projet, les travaux seront exécutés sous la responsabilité de la Confédération et le bâtiment ne sera remis à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPDI) qu'à la fin des travaux.

Etant donné la durée des travaux au Palais Wilson, soit quatre à cinq ans, le Conseil fédéral a également décidé de mettre à disposition des organismes susmentionnés une "Maison de l'environnement provisoire", qui doit permettre de répondre à leurs besoins immédiats et intermédiaires jusqu'à ce qu'ils puissent prendre possession de leurs nouveaux locaux. A cet effet, la FIPOI a loué pour le compte de la Confédération, les surfaces nécessaires au "Geneva Executive Center" (GEC). Le Conseil fédéral a en outre autorisé l'inscription au Registre foncier d'un droit d'emption limité en faveur de la Confédération pour l'acquisition éventuelle du GEC.

La réalisation de la "Maison de l'environnement" s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés dans le Programme de la législature 1991-1995, soit dans la stratégie visant à maintenir et à développer le rôle de la Suisse en tant qu'hôte d'organisations internationales.

DEPARTEMENT FEDERAL
DES AFFAIRES ETRANGERES
Presse et information

DEPARTEMENT FEDERAL
DE L'INTERIEUR
Presse et information

DEPARTEMENT FEDERAL
DES FINANCES
Presse et information



LE CONSEIL FÉDÉRAL SUISSE

Au Conseil d'Etat
de la République et Canton
de Genève
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2

1211 GENÈVE 3

Maison de l'environnement

Fidèles et chers Confédérés,

Suite aux différentes discussions qui ont pris place au cours de ces derniers mois concernant le principe, la localisation et les modalités de la "Maison de l'environnement" à Genève, nous avons le plaisir de vous faire part ci-dessous des décisions que nous avons prises à ce sujet.

Dans l'esprit des entretiens qui ont eu lieu entre délégations du Conseil fédéral et du Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève le 28 novembre 1991, prévoyant de mettre la priorité du développement de la Genève internationale sur le maintien de l'acquis et les questions relatives à l'environnement, le Conseil fédéral a accepté, le 1^{er} juillet dernier, le principe de créer à Genève une "Maison de l'environnement" qui regrouperait sous un même toit les organisations internationales ou organismes en dépendant, actifs dans le domaine de l'environnement. Cette "Maison de l'environnement" doit ainsi permettre de rassembler le Bureau européen du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) et les organismes en dépendant qui sont établis à Genève ou dans la région lémanique, de même que les organismes de suivi de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement

(CNUED) qui s'est tenue à Rio de Janeiro en juin 1992, soit, en principe, les Secrétariats, respectivement, de la Convention sur la diversité biologique, de la Convention sur le climat et de la Convention sur la désertification.

Dans ce contexte, le Conseil fédéral a pris note avec satisfaction, lors de sa séance du 23 décembre 1992, de la proposition de Genève de mettre à disposition le Palais Wilson pour la réalisation de la "Maison de l'environnement". Le Conseil fédéral a également décidé de soumettre aux Chambres fédérales un message pour l'obtention des crédits nécessaires à la rénovation, par la Confédération, de ce bâtiment au grand prestige historique.

Ainsi que vous en avez été informés, l'exécution du projet de rénovation du Palais Wilson est soumise à un certain nombre de conditions. En particulier, il importe que le Grand Conseil de la République et Canton de Genève nous confirme formellement sa volonté d'accepter la responsabilité financière de tout dépassement éventuel du plafond de 80 millions de francs prévu pour la rénovation du Palais Wilson (sur la base d'une expertise effectuée par les services compétents de l'administration fédérale). De même, nous devons disposer de la décision du Conseil communal de la Ville de Genève de mettre gratuitement le bâtiment à la disposition de la Confédération. Ce n'est que lorsque nous serons en possession de ces décisions que nous serons en mesure de transmettre aux Chambres fédérales le message pertinent pour pouvoir entreprendre la rénovation du Palais Wilson. Nous relèverons à cet égard que, au vu des circonstances particulières qui entourent ce projet, les travaux seront exécutés sous la responsabilité de la Confédération et le bâtiment ne sera remis à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) qu'à la fin des travaux. Enfin, nous attirons votre attention sur la nécessité d'obtenir très rapidement les décisions requises afin de pouvoir entreprendre dès que possible les travaux préparatoires de rénovation.

Etant donné la durée des travaux au Palais Wilson, soit quatre à cinq ans, le Conseil fédéral a décidé de mettre à disposition des organismes susmentionnés une "Maison de l'environnement provisoire", qui doit permettre de répondre à leurs besoins immédiats et intermédiaires jusqu'à ce qu'ils puissent prendre possession de leurs nouveaux locaux. Le Conseil fédéral a donc autorisé le directeur la FIPOI, agissant en tant que mandataire de la Confédération, à signer les contrats de bail pour la location des surfaces nécessaires au "Geneva Executive Center", à Châtelaine, ainsi que les contrats de sous-location avec les organisations qui occuperont ces bureaux. Le Conseil fédéral a en outre autorisé le Département fédéral des finances à faire inscrire au Registre foncier un droit d'emption en faveur de la Confédération pour le bâtiment du "Geneva Executive

Center". Ce droit permettra de garantir pendant une année la possibilité pour la Confédération d'acquérir ces locaux à des conditions avantageuses.

La réalisation de la "Maison de l'environnement" sera, sans aucun doute, un élément important du maintien et du développement de la Genève internationale dans le sens qui avait été évoqué lors de la réunion susmentionnée du 28 novembre 1991. Nous disposerons ainsi d'un élément supplémentaire pour démontrer une nouvelle fois aux organisations internationales et à leurs Etats membres la portée concrète de la disponibilité traditionnelle de la Suisse et de la place de Genève dans le cadre de notre politique d'Etat hôte. Nous répondrons en outre ainsi à l'un des objectifs fixés dans le Programme de la législature 1991-1995, soit la mise en place d'une stratégie visant à maintenir et développer le rôle de la Suisse en tant qu'Etat hôte d'organisations internationales, en particulier pour soutenir l'établissement en Suisse d'organisations internationales oeuvrant en faveur de l'environnement.

Enfin, nous tenons à vous faire savoir que nous informerons également la Ville de Genève de ces décisions.

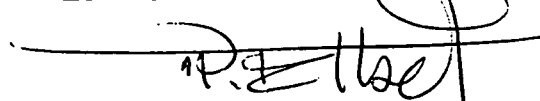
Nous vous remercions de la disponibilité dont vous faites régulièrement preuve dans le cadre du maintien et du développement de la Genève internationale.

Nous saisissons l'occasion, fidèles et chers Confédérés, pour vous recommander avec nous à la protection divine.

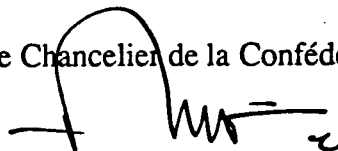
Berne, le 23 décembre 1992

AU NOM DU CONSEIL FÉDÉRAL SUISSE

Le Président de la Confédération



Le Chancelier de la Confédération





LE CONSEIL FÉDÉRAL SUISSE

Au Conseil administratif
de la Ville de Genève
Palais Eynard
Rue de la Croix-Rouge 4

1211 GENÈVE 3

Maison de l'environnement

Fidèles et chers Confédérés,

Suite aux différentes discussions qui ont pris place au cours de ces derniers mois concernant le principe, la localisation et les modalités de la "Maison de l'environnement" à Genève, nous avons le plaisir de vous faire part ci-dessous des décisions que nous avons prises à ce sujet.

Dans l'esprit des entretiens qui ont eu lieu entre délégations du Conseil fédéral et du Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève le 28 novembre 1991, prévoyant de mettre la priorité du développement de la Genève internationale sur le maintien de l'acquis et les questions relatives à l'environnement, le Conseil fédéral a accepté, le 1^{er} juillet dernier, le principe de créer à Genève une "Maison de l'environnement" qui regrouperait sous un même toit les organisations internationales ou organismes en dépendant, actifs dans le domaine de l'environnement. Cette "Maison de l'environnement" doit ainsi permettre de rassembler le Bureau européen du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE) et les organismes en dépendant qui sont établis à Genève ou dans la région lémanique, de même que les organismes de suivi de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement

(CNUED) qui s'est tenue à Rio de Janeiro en juin 1992, soit, en principe, les Secrétariats, respectivement, de la Convention sur la diversité biologique, de la Convention sur le climat et de la Convention sur la désertification.

Dans ce contexte, le Conseil fédéral a pris note avec gratitude, lors de sa séance du 23 décembre 1992, de la proposition de Genève de mettre à disposition le Palais Wilson pour la réalisation de la "Maison de l'environnement". Le Conseil fédéral a également décidé de soumettre aux Chambres fédérales un message pour l'obtention des crédits nécessaires à la rénovation, par la Confédération, de ce bâtiment au grand prestige historique.

Ainsi que vous en avez été informés, l'exécution du projet de rénovation du Palais Wilson est soumise à un certain nombre de conditions. En particulier, il importe que le Grand Conseil de la République et Canton de Genève nous confirme formellement sa volonté d'accepter la responsabilité financière de tout dépassement éventuel du plafond de 80 millions de francs prévu pour la rénovation du Palais Wilson (sur la base d'une expertise effectuée par les services compétents de l'administration fédérale). De même, nous devons disposer de la décision du Conseil communal de la Ville de Genève de mettre gratuitement le bâtiment à la disposition de la Confédération. Ce n'est que lorsque nous serons en possession de ces décisions que nous serons en mesure de transmettre aux Chambres fédérales le message pertinent pour pouvoir entreprendre la rénovation du Palais Wilson. Nous relèverons à cet égard que, au vu des circonstances particulières qui entourent ce projet, les travaux seront exécutés sous la responsabilité de la Confédération et le bâtiment ne sera remis à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) qu'à la fin des travaux. Enfin, nous attirons votre attention sur la nécessité d'obtenir très rapidement les décisions requises afin de pouvoir entreprendre dès que possible les travaux préparatoires de rénovation.

Etant donné la durée des travaux au Palais Wilson, soit quatre à cinq ans, le Conseil fédéral a décidé de mettre à disposition des organismes susmentionnés une "Maison de l'environnement provisoire", qui doit permettre de répondre à leurs besoins immédiats et intermédiaires jusqu'à ce qu'ils puissent prendre possession de leurs nouveaux locaux. Le Conseil fédéral a donc autorisé le directeur la FIPOI, agissant en tant que mandataire de la Confédération, à signer les contrats de bail pour la location des surfaces nécessaires au "Geneva Executive Center", à Châtelaine, ainsi que les contrats de sous-location avec les organisations qui occuperont ces bureaux. Le Conseil fédéral a en outre autorisé le Département fédéral des finances à faire inscrire au Registre foncier un droit d'emption en faveur de la Confédération pour le bâtiment du "Geneva Executive

Center". Ce droit permettra de garantir pendant une année la possibilité pour la Confédération d'acquérir ces locaux à des conditions avantageuses.

La réalisation de la "Maison de l'environnement" sera, sans aucun doute, un élément important du maintien et du développement de la Genève internationale dans le sens qui avait été évoqué lors de la réunion susmentionnée du 28 novembre 1991. Nous disposerons ainsi d'un élément supplémentaire pour démontrer une nouvelle fois aux organisations internationales et à leurs Etats membres la portée concrète de la disponibilité traditionnelle de la Suisse et de la place de Genève dans le cadre de notre politique d'Etat hôte. Nous répondrons en outre ainsi à l'un des objectifs fixés dans le Programme de la législature 1991-1995, soit la mise en place d'une stratégie visant à maintenir et développer le rôle de la Suisse en tant qu'Etat hôte d'organisations internationales, en particulier pour soutenir l'établissement en Suisse d'organisations internationales oeuvrant en faveur de l'environnement.

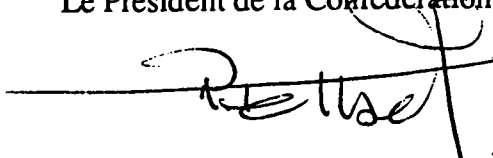
Enfin, nous tenons à vous faire savoir que nous informerons également le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève de ces décisions.

Nous vous remercions de la disponibilité dont vous faites preuve pour toutes les questions relatives aux organisations internationales et pour le dossier "Maison de l'environnement" en particulier.

Nous saisissons l'occasion, fidèles et chers Confédérés, pour vous recommander avec nous à la protection divine.

Berne, le 23 décembre 1992

AU NOM DU CONSEIL FÉDÉRAL SUISSE
Le Président de la Confédération


Le Chancelier de la Confédération

