**(Révision : Septembre 2019)**

**MÉMORANDUM D’ACCORD SUR L’OCCUPATION ET L’UTILISATION DE LOCAUX COMMUNS PAR LES**  **ORGANISMES, PROGRAMMES, FONDS ET BUREAUX DE L’ORGANISATION DES NATIONS UNIES (CI-APRÈS DÉNOMMÉS LES « ORGANISMES »)**

ATTENDU QUE l’Assemblée générale, dans sa résolution 44/211 du 22 décembre 1989, a prié tous les organes, organisations et organismes des Nations Unies de prendre les dispositions nécessaires, en coopération avec les gouvernements hôtes et sans qu’il en coûte davantage aux pays en développement, pour installer des locaux communs dans les divers pays;

ATTENDU QUE, dans sa résolution 72/279 de mai 2018, l’Assemblée générale a souligné l’importance d’établir des locaux communs afin de permettre aux entités de travailler ensemble et de renforcer l’efficacité, les synergies et la cohérence, demandé que ces mesures soient mises en œuvre conformément aux dispositions de la résolution 71/243, et posé que le coordonnateur résident était le plus haut représentant du système des Nations Unies pour le développement, dont l’autorité s’exerçait sur les équipes de pays des Nations Unies;

ATTENDU QUE l’établissement de locaux communs doit bénéficier du concours du gouvernement hôte et servir à renforcer l’efficacité des opérations, notamment grâce au regroupement des infrastructures administratives des organismes concernés, sans qu’il en résulte des coûts supplémentaires pour le système des Nations Unies ni pour les pays en développement, et que l’Assemblée générale a prié le Secrétaire général de renforcer le système des coordonnateurs résidents;

ATTENDU QUE, conformément à ces résolutions, un bail daté du \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a été conclu ou des locaux ont été construits ou achetés par ***[acronyme de l’organisme chef de file]*** au nom d’organes des Nations Unies (ci-après dénommés individuellement « l’organisme » et collectivement « les organismes ») pour les locaux situés au \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

qui serviront de locaux communs aux organismes (ci-après dénommés les « locaux communs »). Une copie du bail ou de l’accord d’achat ou de construction est jointe à l’annexe A du présent Accord;

ATTENDU QUE les organismes qui ont exprimé l’intention de participer à la mise en commun de locaux ont confié à ***[acronyme de l’organisme chef de file]*** le mandat de signer le bail ou l’accord d’achat ou de construction des locaux communs et d’assurer leur administration;

ATTENDU QU’il est maintenant nécessaire d’établir les modalités et conditions de l’occupation des locaux communs par chacun des organismes; le présent Mémorandum reflète leur volonté d’assurer de manière concertée la saine gestion des services communs sous la direction de l’organisme chef de file / du coordonnateur résident des Nations Unies.

PAR CONSÉQUENT, chacun des organismes signataires du présent Mémorandum convient de ce qui suit :

ARTICLE  PREMIER OCCUPATION DES LOCAUX COMMUNS

Chaque organisme qui souhaite occuper et utiliser les locaux communs s’engage à signer et à respecter le présent Mémorandum, y compris ses annexes, dans la mesure où elles s’appliquent à lui, et à observer les conditions du bail ou de l’accord ou du mémorandum d’accord d’achat ou de construction joint aux présentes. L’aménagement de l’immeuble constituant ou renfermant les locaux communs (ci-après dénommé l’« immeuble ») est décrit à l’annexe B du présent Mémorandum.

ARTICLE 2. ATTRIBUTION ET UTILISATION DE L’ESPACE DES LOCAUX COMMUNS

1. Chaque organisme a le droit exclusif d’occuper et d’utiliser les bureaux et autres espaces des locaux communs (ci-après dénommés les « bureaux ») qui lui sont attribués par l’organisme chef de file, guidé par le comité de gestion (article 3.1) en consultation avec les organismes participants. Le comité de gestion attribue les bureaux en tenant compte des besoins des organismes participants. Le terme « bureaux » englobe également tout bureau ou espace devant être attribué à un organisme, mais auquel celui-ci a renoncé, ou qui n’a pas été attribué à un organisme.

2. Tous les bureaux sont utilisés exclusivement à titre de locaux à bureaux des organismes conformément au présent Mémorandum et aux règles et règlements établis par le comité de gestion.

3. Sauf disposition contraire du présent Mémorandum, les organismes ont le droit, en commun, d’utiliser les espaces et aires des locaux communs qui ne sont pas des bureaux (ci-après dénommés les « aires communes »), y compris les salles de conférence et de réunion, aires de stationnement, entrées, halls, couloirs, toilettes publiques, cours, ascenseurs et escaliers.

4. L’utilisation de certaines aires communes, indiquées à l’annexe C du présent Accord, est conditionnelle à leur disponibilité[[1]](#footnote-2)1/.L’attribution de ces aires communes est coordonnée par l’organisme chef de file en consultation avec les organismes participants.

5. Les aires communes sont utilisées conformément au présent Mémorandum et aux directives pouvant être établies par l’organisme chef de file en consultation avec les organismes participants, et d’une manière qui ne nuit pas à leur utilisation en commun par les organismes.

6. La Maison des Nations Unies/les locaux communs sont un environnement sans fumée et sans vapeur.

ARTICLE 3. GESTION DES LOCAUX COMMUNS

1. L’organisme chef de file est responsable de la gestion courante des locaux communs. À ce titre, il est conseillé par un comité de gestion[[2]](#footnote-3)2/composé d’au plus trois représentants d’organisme et présidé par le coordonnateur résident. Les membres du comité de gestion sont nommés par les organismes représentés pour un mandat d’un an selon un système de rotation.

2. Le coordonnateur résident définit les orientations stratégiques quant aux services communs de gestion d’immeuble qui sont gérés par le ou les fournisseurs des services prévus à l’annexe D des présentes en ce qui concerne les locaux communs3/.Tout service fourni à un organisme autre que ceux prévus à l’annexe D est à la charge de l’organisme en question.

3. Les services distincts décrits à l’annexe D des présentes sont coordonnés par l’organisme chef de file, mais facturés directement à chaque organisme par le fournisseur du service et payé individuellement par chaque organisme4/.

ARTICLE 4. RÉPARTITION DES COÛTS

En date des présentes, le coût de base mensuel des locaux communs est de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_5/. L’organisme chef de file avise au préalable les organismes de toute modification du coût de base mensuel. Les organismes se partagent le coût de base mensuel selon les proportions prévues à l’annexe E des présentes.

2. Chaque organisme paie sa quote-part des services communs de gestion d’immeuble conformément à l’article 7(1) des présentes. Cette quote-part correspond au pourcentage de la superficie totale des bureaux d’un organisme par rapport à la superficie totale de l’ensemble des bureaux des locaux communs, y compris les bureaux non attribués.

2/ Il est prévu que ce comité soit composé de trois organismes participants dans le pays, qui alternent selon une rotation annuelle, bien qu’il n’y ait aucun obstacle juridique à ce que les organismes participants conviennent d’une composition différente.

3/ Les services communs de gestion d’immeuble devraient comprendre, par exemple, l’assurance de biens et de responsabilité, l’entretien, l’entretien ménager, les réparations, la sécurité, le chauffage, la ventilation, la climatisation, l’enlèvement des déchets, l’architecture paysagère et le dispensaire. Ils peuvent aussi comprendre les télécommunications, l’électricité et d’autres services publics, si ces services ne sont pas mesurés par compteurs séparés pour chaque organisme; pour les services mesurés par compteurs séparés, voir le paragraphe 3 du présent article 3.

4/ Les services distincts peuvent comprendre, par exemple, les services publics comme l’électricité et le téléphone.

5/ Dans le cas de locaux communs loués, le coût de base mensuel correspond au loyer des locaux communs. Dans le cas de locaux communs appartenant à un organisme des Nations Unies, le coût de base mensuel devrait être calculé et amorti en fonction des coûts d’achat ou de construction des locaux communs.

ARTICLE 5. ASSURANCE

L’organisme chef de file prend les dispositions pour souscrire :

(a) une assurance protégeant les locaux communs contre la perte ou les dommages en cas d’incendie;

(b) une assurance responsabilité civile avec les montants de garantie qu’il juge souhaitable;

(c) toute autre police d’assurance, à son gré.

2. Chaque organisme est responsable de faire assurer ou d’autoassurer ses biens (à l’exclusion de l’immeuble), son équipement et son mobilier dans les locaux communs.

3. Chaque organisme est exclusivement responsable de répondre à toute réclamation en responsabilité civile que pourrait déposer contre lui un tiers pour dommages corporels ou matériels, pertes, maladie ou décès découlant de son occupation et de son utilisation des locaux communs. Le coût de règlement de toute réclamation de cette nature est assumé par l’organisme. Chaque organisme doit souscrire les polices d’assurance nécessaires pour s’acquitter de ses responsabilités aux termes du présent paragraphe.

ARTICLE 6. RÉPARATIONS, RÉAMÉNAGEMENTS ET RÉNOVATIONS

1. L’organisme chef de file coordonne les travaux de réparation, de réaménagement et de rénovation visant les locaux communs, y compris les bureaux si les travaux sont susceptibles de toucher l’immeuble, les locaux communs ou l’utilisation d’autres bureaux. Cela comprend les travaux visant les aires communes et tout bureau non attribué.

2. Les organismes se partagent les coûts des travaux d’entretien, de réparation, de réaménagement et de rénovation visant l’immeuble, les aires communes ou tout bureau non attribué selon les mêmes proportions que celles prévues au paragraphe 2 de l’article 4 des présentes; toutefois, les coûts des travaux de réparation, de réaménagement ou de rénovation découlant de pertes ou de dommages attribuables à la faute, à la négligence ou à toute autre responsabilité légale d’un organisme, de ses employés, invités ou contractants, sont assumés exclusivement par cet organisme.

3. Il est interdit aux organismes de peindre, de décorer ou de modifier l’apparence des locaux communs ou de l’immeuble, ou d’en transformer ou retirer une partie, à moins d’en avoir obtenu le consentement écrit du coordonnateur résident en sa qualité de président du comité de gestion.

4. Les organismes doivent signaler promptement au comité de gestion toute défectuosité ou tout besoin de réparation, l’autorité d’y remédier ayant été conférée par le présent Mémorandum à l’organisme chef de file.

5. Il est interdit aux organismes de modifier la partie des bureaux qui leur a été attribuée, d’en retirer ou d’y ajouter une partie ou de faire quoi que ce soit qui pourrait porter atteinte à la sécurité ou à l’intégrité des locaux communs ou de l’immeuble sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de l’organisme chef de file.

6. Chaque organisme est responsable, à ses frais, de l’entretien, de la réparation et du remplacement de toute partie des bureaux qui lui a été attribuée, ainsi que de l’aménagement intérieur, y compris les appareils et l’équipement de chauffage, de plomberie, d’électricité, de climatisation et leur installation, ainsi que toute partie d’infrastructure de service public située à l’intérieur des limites de sa partie des bureaux. L’organisme avise au préalable l’organisme chef de file du déroulement de travaux d’entretien, de réparation et de remplacement, qui font l’objet de la coordination et de la supervision de l’organisme chef de file par l’entremise du comité de gestion.

7. Sur consultation des organismes participants et les conseils du comité de gestion, l’organisme chef de file coordonne l’entretien et la réparation de tout bureau, aux frais de l’organisme à qui il a été attribué, si cet entretien ou cette réparation est nécessaire pour protéger le bureau, les locaux communs, l’immeuble ou toute partie de ceux-ci, et que l’organisme omet ou refuse d’effectuer l’entretien ou la réparation dans un délai raisonnable après avoir reçu de l’organisme chef de file un avis écrit de la nécessité de l’entretien ou de la réparation.

8. L’organisme chef de file peut entrer dans tout bureau lorsque nécessaire dans le contexte des travaux d’entretien ou de construction dont il est responsable.

ARTICLE 7. ÉTATS FINANCIERS ET TENUE DES COMPTES

1. L’organisme chef de file, au plus tard le 1er décembre de chaque année, estime le montant total des coûts des services des aires communes et autres services qui seront requis aux termes du présent Mémorandum pendant l’année civile suivante, majoré d’une réserve raisonnable pour imprévus ou remplacements selon ce que le comité de gestion juge nécessaire, et, au plus tard le 15 décembre, avise chaque organisme du montant, ventilé raisonnablement, de la cotisation qu’il devra payer. Au plus tard le 1er janvier de l’année suivante, puis au plus tard le premier de chaque mois suivant de l’année, chaque organisme paie à l’organisme chef de file un douzième de sa quote-part de la cotisation établie aux termes du présent paragraphe, plus le coût de base mensuel applicable.

2. Au plus tard le 31 janvier de chaque année, l’organisme chef de file fournit à tous les organismes un état détaillé du coût de base mensuel, des coûts des services des aires communes et des autres coûts réellement engagés et payés pour l’année civile précédente, ainsi qu’un tableau des sommes perçues par l’organisme chef de file indiquant le déficit ou l’excédent par rapport au total des dépenses réelles et des réserves. Ce rapport devrait être préparé par le ou les fournisseurs de services.

3. Tout excédent accumulé par rapport à la somme des dépenses réelles et des réserves est déduit des prochains acomptes mensuels exigibles des organismes pour la cotisation de l’année en cours, jusqu’à épuisement, et tout déficit est ajouté aux acomptes exigibles dans les six mois suivant l’établissement des comptes.

4. Sous la coordination générale du comité de gestion, l’organisme chef de file constitue et maintient une réserve raisonnable pour imprévus et remplacements. Toute dépense qui n’a pas été prévue lors de l’établissement de la cotisation annuelle mais qui devient nécessaire pendant l’année est imputée d’abord à cette réserve. Si la réserve s’avère insuffisante pour quelque raison que ce soit, y compris le non-paiement de la cotisation d’un organisme, l’organisme chef de file peut à tout moment percevoir une cotisation supplémentaire des organismes, selon leur quote-part respective prévue à l’article 4(2) des présentes.

5. Les fonds perçus aux termes des présentes sont détenus et dépensés uniquement aux fins prévues aux présentes. L’organisme chef de file tient des livres comptables complets et exacts, qui peuvent être inspectés à tout moment raisonnable par le représentant autorisé d’un organisme.

ARTICLE 8. RETRAIT D’UN ORGANISME DES LOCAUX COMMUNS

1. Un organisme peut se retirer du présent Mémorandum s’il a l’intention de déménager de façon permanente son siège ou ses bureaux à l’extérieur du pays.

2. Un organisme qui souhaite se retirer en avise par écrit l’organisme chef de file au moins un mois à l’avance.

3. Dans le cas de locaux communs loués, l’organisme qui se retire continue d’être financièrement responsable, jusqu’à l’expiration du bail, du paiement de sa quote-part du coût de base mensuel prévu à l’annexe E et de sa quote-part des services communs de gestion d’immeuble prévus à l’annexe D des présentes.

1. Les dispositions du paragraphe 3 ne s’appliquent pas si :
2. le bail prévoit que le locateur réduise le loyer des locaux communs d’un montant proportionnel à l’espace libéré par l’organisme qui se retire;
3. l’espace libéré est pris en charge par un autre organisme des Nations Unies, auquel cas cet organisme accepte d’assumer les obligations que le présent Mémorandum impose à l’organisme qui se retire;
4. les autres organismes acceptent d’absorber les coûts dont serait autrement responsable l’organisme qui se retire.
5. l’article 8.1 s’applique.

ARTICLE 9. RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Tout différend entre organismes, ou entre un ou plusieurs organismes et le coordonnateur résident, est réglé par la voie de discussions. Tout différend ne pouvant être ainsi réglé peut être soumis au Bureau de la coordination des activités de développement en vue d’un règlement entre les entités des Nations Unies concernées.

ARTICLE 10. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un organisme adhère au présent Mémorandum en autorisant son représentant dans le pays à le signer en son nom ci-dessous. Dès sa signature, l’organisme est lié par le présent Mémorandum ainsi que le bail ou l’accord d’achat ou de construction joint aux présentes, y compris, en particulier, les obligations de paiement.

ARTICLE 11.

Dès sa signature, l’organisme est lié par le présent Mémorandum ainsi que, le cas échéant, l’annexe spéciale qui s’applique à lui.

Signé : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 pour \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Signé : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 pour \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Signé : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 pour \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Signé : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 pour \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. 1/ Ces aires devraient comprendre, par exemple, les salles de réunion et de conférence, les aires de stationnement et d’autres aires similaires. [↑](#footnote-ref-2)
2. [↑](#footnote-ref-3)