

GENERAL AGREEMENT ON TARIFFS AND TRADE

RESTRICTED

Spec(73)65

21 December 1973

NOTE BY THE DIRECTOR-GENERAL TO THE BUDGET COMMITTEE

1. Pro memoria. At its meetings of 15-19 October and 12 November 1973 (reference documents Spec(73)56 and Spec(73)53), the Committee on Budget, Finance and Administration studied a number of practical problems arising in connexion with the installation of the GATT secretariat, scheduled for 1976, in the north wing and central part of the present ILO building in the rue de Lausanne.

The principle of this installation was approved by the CONTRACTING PARTIES in 1971 (documents L/3454, L/3527, Spec(71)95).

In the course of its meeting on 12 November 1973 and its visit to the premises, the Budget Committee expressed the wish to have some additional information, concerning in particular the lease, the work to be done and the relevant financing.

The present document sets forth the additional information requested.

2. Draft lease

At its meeting on 10 December 1973 the Board of FIPOI studied the wishes expressed by the GATT Budget Committee and has replied as follows:

(a) Duration of the lease: FIPOI agrees to extend the duration of the lease to fifteen years (instead of ten), and to provide for GATT to receive compensation in the event that FIPOI exercises the right to terminate the lease less than twenty years from its commencement (see Annex 1). The amount of compensation payable to GATT would be calculated on the basis of the amount of the GATT investment still to be amortized.

(b) Rent: Taking into account the inflation, the precise amount of the rent cannot be fixed until after completion of the work to be done by FIPOI, which in 1972 was estimated at 7 million francs (see Annex 2).

(c) Related expenses: The regulations of the building to be rented by the GATT contain only the usual clauses providing for costs normally defrayable by the tenant, for example chimney-sweeping (see Annex 1).

GATT would take over the same costs for up-keep of the grounds as are at present paid by the ILO.

3. Work to be done and execution thereof

The work will be carried out essentially as described in document Spec(73)53, Annexes 2 and 4. Taking into account the wishes expressed by the Budget Committee, the secretariat intends that the present meeting rooms B and C be equipped as conference rooms, not as a cafeteria; room D would be enlarged, its interpretation booths being placed on the side of what is now room E, which would become a delegates' lounge.

4. Financing

After a detailed study, the Director-General proposes to finance the work to be done by GATT, estimated at 5 million francs, directly out of the budget, it being understood, however, that this way of financing could be supplemented by raising loans at a later stage, if economically justified.

The payment of costs would be spread over four years, i.e. some advance payments in 1974, the main expenditure in 1975/1976 and the balance, estimated at about 10 per cent, after acceptance of the work in 1977.

It will normally be possible to finance the advance payments to be made in 1974 by the budgetary surplus remaining at the end of 1973.

Annexes: 1. Draft lease

2. Formula for calculating initial rent

Annex 1

DRAFT LEASE

The draft lease reproduced in document Spec(73)56 has been revised by FIPOI, proprietor, and the secretariat of GATT, future lessee, in order to take into account the remarks made by the Budget Committee on 12 November 1973.

The following draft takes the result of these exchanges into account.

See in particular:

Article 3: Duration of the lease.

Article 5, sub-paragraph 2: Indemnification in case of the termination of the lease in less than 20 years.

..... Attached hereto: Regulations of the building, foreseen by Article 13 (in French).

The undersigned:

1 FONDATION DES IMMEUBLES POUR LES ORGANISATIONS INTERNATIONALES (FIPOI), hereinafter referred to as the "lessor", represented by its Chairman and Vice-Chairman,

and

the INTERIM COMMISSION FOR THE INTERNATIONAL TRADE ORGANIZATION (ICITO-GATT), hereinafter referred to as the "lessee", represented by

have hereby agreed as follows:

Article 1 - The Fondation des Immeubles pour les Organisations internationales (FIPOI) leases unfurnished to the Interim Commission for the International Trade Organization (ICITO-GATT) the whole of the north wing and of the central part of the present building of the International Labour Office, together with the offices shown on the plan annexed hereto and covering an area of 1,144 square metres in the south wing of that building.

Article 2 - The lessee declares that he is well acquainted with the premises to be leased, that he accepts them in the condition in which he will receive them as set forth in the statement on the condition of the premises to be drawn up jointly as at the date of commencement of the lease and that he intends, without reservations, to use them for the purposes for which they are designed.

Article 3 - The lease is for a term of 15 years, beginning on 1 July 1976 and ending on 30 June 1991.

Article 4 - The rent is set at 1,080,000 francs a year, payable quarterly in advance to the CAISSE D'EPARGNE LA REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, account No. U7.755.506. The lessor reserves the right to change the rent every five years after consultation with the lessee.

The lessee may not set off any claim against the rent; only a financial obligation recognized by a decision of the Board of Arbitrators provided for in Article 14 may be set off against rent.

The cost of upkeep and repairs borne by the lessor under the rules and practices governing tenancies in force at Geneva shall not give rise to any increase in rent.

The lessee, on the other hand, shall be responsible for the following costs, in so far as they relate to the leased premises as described in Article 1; inter alia

- the upkeep of special equipment installed by the lessee
- the rental of the telephone switchboard
- electricity supply
- heating costs
- the cost of cleaning offices and furnishings
- the upkeep of that part of the grounds on which a surface right (droit de superficie) has been granted to the lessor by the Canton of Geneva and which has been placed at the disposal of the lessee.

It being the intention of the lessor to lease the south wing to other international organizations, the costs described above shall be distributed between the undersigned lessee and the tenant or tenants of the south wing in accordance with an agreement, to which the lessor will be a party, to be concluded before occupancy of the south wing by other tenants.

Article 5 - To be valid, notice of termination of the tenancy must be given by either party by registered letter at least one year before expiry of the present lease, failing which the tenancy shall be renewed on the same terms and conditions for a further period of five years and so on every five years.

In case the lessor unilaterally terminates the lease before its twentieth anniversary, he will become proprietor of the installations made in the building by the lessee and shall indemnify him at the rate of 5 per cent of the amount invested in these installations for each year remaining up to the twentieth anniversary.

Should international events oblige the lessee to cease or suspend his activities in Geneva, the lease may be terminated before its expiry, without compensation, as from the end of a month by giving thirty days' notice.

It is stipulated that the establishment elsewhere than at Geneva of the Office of the United Nations or of any public international organization which may replace it constitutes an international event authorizing the lessee to terminate the present lease.

There shall be the same option to terminate the lease if the lessee's freedom to carry on his activities is ended or curtailed, or if the lessee discontinues his activities at Geneva.

Article 6 - The lessee may not change the disposition of the premises rented or the purposes for which they are used. He may not assign the said premises in whole or in part without the lessor's written permission, it being understood, however, that he may sublet part of them to the United Nations or to one of its Agencies. He shall notify the lessor.

The lessor shall not be required to give reasons for refusing to allow the premises to be sublet.

Article 7 - Before the expiry of the lease, the lessee shall restore the premises to their original condition, as described in the statement on the condition of the premises to be drawn up in accordance with article 2.

The lessor may agree at any time that the leased premises be handed over to him in the condition resulting from fittings and alterations, without payment of compensation to either party, or may require them to be handed over to him in that condition subject to the payment of fair compensation to the outgoing lessee.

If, by arrangement with the outgoing lessee, the new lessee replacing him has agreed to take over the premises in the condition in which he finds them, either without payment or subject to the payment of fair compensation, the two preceding paragraphs shall not apply, but the rights and obligations of the parties on the termination of the new lessee's lease shall be the same as though he himself had been responsible for the fittings and alterations.

Article 8 - The lessee shall not object to the carrying out, without compensation, of all necessary repairs. Except in cases of urgency, the timing of the repairs shall be settled by mutual agreement between lessor and lessee.

Article 9 - The lessor shall not be responsible for injury to persons or damage to property caused by water, gas or electricity nor for the consequences of explosions, gas leakages, fire or losses resulting from theft, if such incidents are not due to his fault.

Article 10 - The lessee shall take all precautions against frost. He shall be responsible for the replacement of cracked or broken window panes.

Article 11 - The external installation of signs, insignia, emblems, shields, flag poles and mounts, signboards, plates and radio-electrical transmitting or receiving aerials shall be subject to the lessor's written permission. The lessor shall not object to the installation of such objects in so far as they are consistent with the practices of international organizations established at Geneva.

Article 12 - The lessee undertakes to use the rented premises with the greatest care, to keep them in a state of perfect cleanliness and not to inconvenience his neighbours. He is required to report without delay to the lessor any damage suffered by the premises which he occupies.

Article 13 - The lessee undertakes to comply with the regulations for the building annexed hereto.

Article 14 -

(a) Any dispute concerning the implementation or interpretation of the present contract which it has not been possible to settle by direct negotiation between the parties may be submitted by either party to a Board of Arbitrators composed of three members for its opinion.

- (b) The lessor and the lessee shall each designate one member of the Board of Arbitrators.
- (c) The Arbitrators so appointed shall choose a third Arbitrator who shall preside.
- (d) In the event of disagreement between the arbitrators on the choice of the third arbitrator, he shall be appointed by the President of the International Court of Justice at the request of either party.
- (e) Disputes shall be referred to the Board of Arbitrators by petition from either party.
- (f) The Board shall determine its own procedure and its decisions shall be final and enforceable.
- (g) The present lease shall be interpreted in accordance with the general principles of law supplemented, if necessary, by the Swiss law applicable in similar matters.

Done and signed in four copies, of which two for each party, at Geneva on

Interim Commission for the
International Trade Organization

Fondation des Immeubles pour les
Organisations internationales

Entrée du locataire

Article premier. — Conformément à la loi, le locataire est censé avoir pris possession des locaux en bon état et au complet. Aucune restriction au sujet du bon état et de l'intégralité des locaux n'est admise si elle n'est pas mentionnée dans un « Etat des lieux » reconnu contradictoirement à l'entrée du locataire ou, quand un état des lieux fait défaut, si le locataire n'a pas présenté ses remarques par écrit et ne les a pas fait approuver dans les dix jours qui suivent la mise à disposition des locaux.

Si dans les dix jours qui suivent la présentation d'un état des lieux, le locataire ne le signe pas ou refuse d'y annoter ses remarques, le document est réputé avoir été reconnu exact.

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.

Le locataire a l'obligation de faire vérifier l'état de ramonage des tuyaux et canaux de fumée et de les faire ramoner s'il y a lieu. Il est responsable des conséquences éventuelles de l'inobservation de cette règle.

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).

Sortie du locataire

Art. 3. — 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.

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 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 locaux n'a pas été reconnu et accepté par ce dernier.

Art. 4. — 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 devoir de requérir l'assistance de la police pour empêcher toute sortie de meubles non autorisée.

Menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparations

Art. 5. — Conformément à la loi et au bail, les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparations commandés par la jouissance normale de la chose louée, y compris les travaux de cette nature imposés par les autorités, sont à la charge du locataire. Il s'agit notamment de :

- a) nettoyage et remise en état de l'allée, de l'escalier, de l'ascenseur et des locaux communs ainsi que de 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;
- b) entretien des planchers et parquets, encausticage;
- c) remplacement des cordes de stores à palettes et des sangles de stores à rouleau;
- d) maintien en bon état de propreté des peintures, ainsi que lavage et nettoyage régulier des cuisines, W.C. et chambres de bains;
- e) pose, saillissement et garde des doubles-fenêtres;

- f) entretien des serrures, des ferrures, de la robinetterie, des interrupteurs électriques ainsi que des installations fixes servant à brancher les appareils de tous genres;
- g) entretien des appareils de tous genres (boilers, chauffe-bains à gaz, cuisinières, armoires frigorifiques, lavabos, W.C., etc.), notamment détartrage régulier des boilers;
- h) contrôle des appareils de chauffage particulier avant leur mise en service; vérification du remplissage des installations, entretien ainsi que décrassage et graissage des chaudières et calorifères en fin de chaque période de chauffage;
- i) ramonage régulier des cheminées et canaux de fumée, conformément aux prescriptions légales et administratives. Toute cheminée brûlée dont le locataire ne pourra prouver le ramonage régulier au moyen des bulletins de ramonage, sera brûlée et débûlée aux frais de ce dernier;
- j) entretien en état de propreté des placages, vitrages des marquises ou vérandas dépendant des locaux loués, ainsi que nettoyage de leurs chéneaux et descente d'eau pluviale;
- k) débouchage des canaux, conduites et écoulements des appareils sanitaires;
- l) enlèvement de la neige ou de la glace sur les balcons, marquises et vérandas dépendant des locaux loués;
- m) remplacement des vitres, glaces ou miroirs brisés ou fondus;
- n) destruction immédiate des souris, punaises, insectes ou autres parasites, dès que l'on en constate l'apparition.

Responsabilité du locataire en cas d'absence

Art. 6. — En cas d'absence, le locataire est responsable des dégâts survenant par sa faute ou sa négligence dans les locaux loués ou dans une autre partie de l'immeuble (gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes ou couloirs à balayures, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Il est en outre responsable de tout dommage pouvant résulter du manque de précautions ou soins mentionnés à l'art. 5.

Modifications ou installations faites par le locataire. Ecriteaux et enseignes

Art. 7. — Doivent faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur :

- a) tout changement dans les locaux, dans la construction ou la distribution intérieure de l'immeuble;
- b) la pose d'écriteaux, enseignes ou attributs, ainsi que tout affichage;
- c) toute installation intérieure ou extérieure (eau, chauffage, gaz, électricité, téléphone, T.S.F., télévision, etc.);
- d) toute peinture intérieure ou extérieure;
- e) le passage en couleur des planchers, la pose de tapis cloués ou de linoléums collés ou cloués;
- f) le tapissage des plafonds;
- g) l'usage de machines ou appareils avec ou sans moteur.

Art. 8. — Toutes les installations fixes introduites par le locataire (conduites de gaz, d'eau et d'électricité, tuyaux, fils, prises, plaques de propreté, baguettes d'encadrement, papiers, 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.

Toutes les clés supplémentaires appartiennent au bailleur.

concernant la propreté, la
et la tranquillité de l'immeuble

- Art. 9. — Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit :*
- a) d'incommoder les voisins par l'usage excessif d'appareils destinés à reproduire le son (radio, gramo, etc.) et d'instruments de musique. Aucune manifestation bruyante (réception, bal, etc.) susceptible de gêner les voisins ne peut être organisée sans l'autorisation du bailleur. *Dans la règle, la tranquillité doit régner dans l'immeuble de 22 h. à 7 h.;*
 - b) d'utiliser des appareils électriques non déparasités, ou tous autres appareils bruyants ou susceptibles d'incommoder les voisins d'une manière quelconque;
 - c) de faire des lessives ou étendre du linge ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage, lesquels doivent être rendus propres et en bon ordre. Ces locaux sont réservés exclusivement aux locataires de l'immeuble;
 - d) de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et balcons du linge, de la literie, des meubles ou tous autres objets auxquels ces emplacements ne sont pas destinés;
 - e) de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude, et notamment d'utiliser l'eau chaude fournie par l'immeuble pour faire des lessives ou des lavages dans l'appartement ou pour remplir les lessiveuses ou autres récipients des chambres à lessive;
 - f) de scier, fendre du bois ou casser d'autres combustibles;
 - g) d'avoir en dépôt des marchandises ou objets dangereux, nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voisins d'une manière quelconque;
 - h) d'entreposer aucun objet (bicyclette, char d'enfant, etc.) dans les allées, montées ou sur les paliers, ou en dehors des emplacements réservés à cet effet lorsqu'il en existe;
 - i) de faire aucun travail ou nettoyage de quelque nature que ce soit dans les allées, montées ou sur les paliers, ainsi que de salir les accès et les abords des locaux loués ou les dépendances de l'immeuble;
 - j) de garder des animaux pouvant nuire à la propreté de l'immeuble ou incommoder les voisins; d'attirer des pigeons, mouettes ou autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble;

...dayures ou résidus du
ménage, poubelles de l'immeuble placées sur
le passage du service de la voirie ou dans les conduites (déva-
loirs) installées à cet effet;

- l) de secouer ou jeter quoi que ce soit par les fenêtres et guichets ou dans les courettes; de battre les tapis dans les montées d'escalier; d'évacuer par les W.C., évières et tous autres appareils à écoulement des objets ou matières pouvant obstruer les conduites;
- m) d'utiliser dans les dépendances — outre l'installation fixe existante — d'autres moyens d'éclairage que des lampes électriques portatives.

*Art. 10. — Les locataires qui désirent faire usage de la chambre à lessive et du grenier d'étendage doivent s'inscrire auprès du concierge chargé d'établir le tour de rôle. Les locaux doivent être rendus en parfait état de propreté. Les cendres, de même que tous autres objets, ne doivent pas être jetés dans les écoulements. En outre, les cendres doivent être placées par le locataire dans un réci-
pient incombustible et bien isolé, jusqu'au moment où il peut les déverser dans les poubelles de l'immeuble.*

Art. 11. — S'il n'y a pas de concierge, les locataires sont solidairement tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les W.C. et dépendances communes, les allées, escaliers, cours et corridors, et de pourvoir à l'évacuation des déchets ménagers et autres. A défaut, le bailleur sera effectuer ce travail aux frais des locataires.

Règlements de maison

Art. 12. — Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble.

Dispositions concernant les magasins et les locaux commerciaux au rez-de-chaussée

Art. 13. — Indépendamment des obligations découlant des articles précédents, les locataires des magasins et locaux commerciaux au rez-de-chaussée doivent :

- a) entretenir en bon état de fonctionnement les volets et rideaux de fer ainsi que leurs moyens de manœuvre;
- b) pourvoir au balayage et à l'enlèvement de la neige et du verglas sur les trottoirs, devant les locaux loués;
- c) maintenir en parfait état de propreté les devantures, vitrines et soubassements.

Annex 2

RENT CALCULATION

<u>1. Financial basis</u>	<u>Swiss francs</u>
Purchase price of building by FIPOI	18,000,000
Cost of renovations envisaged by FIPOI per estimate of 11 October 1972 (Zurich index at 1.4.72: 218.8)	<u>7,000,000</u>
Basic value for calculation of rent	<u>25,000,000</u>
<u>2. Component elements of rent</u>	
Interest on Sw F 25,000,000 at 3.5%	875,000
Ground rent	180,000
Amortization 1.01%	252,500
Charges 1.3%	325,000
Administration 2% on Sw F 1,632,500	<u>32,650</u>
Total	<u>1,665,150</u>
<u>3. Rent</u>	
Chargeable to GATT (61.45%)	1,023,200
Chargeable to other tenants (38.55%)	<u>641,950</u>
	<u>1,665,150</u>

The actual rent to be paid by GATT, estimated at Sw F 1,023,200, will be adjusted in accordance with possible modifications to the cost of renovations envisaged by FIPOI, estimated at Sw F 7,000,000. In addition, GATT will assume responsibility for part of the maintenance costs of the grounds, estimated at Sw F 60,000, which will raise the level of rent to approximately Sw F 1,080,000.