

CONTRAT DE LOCATION

-----  
IMMEUBLE " LE ROYAL "  
Boulevard Albert 1er  
LEOPOLDVILLE

Entre les soussignés :  
d'une part,

l'ORGANISATION DES NATIONS UNIES AU CONGO, en abrégé O.N.U.C.  
ici représentée aux fins des présentes par Monsieur S.H. AHMED,  
Chef des Services Administratifs de l'Opération des Nations Unies  
au Congo, dénommée ci-après " Le Preneur " ou " Le Locataire ",

Et  
d'autre part,

la "Société Immobilière Africaine de Construction ", en abrégé I.C.O.  
ici représentée aux fins des présentes par son administrateur,  
Monsieur WALLAERT Gabriel, dénommée ci-après " Le Bailleur ",

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1.-

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, l'entière-  
té de l'immeuble dénommé " LE ROYAL ", construit sur la parcelle n°2091  
du plan cadastral de Léopoldville, à l'exception des parties privatives  
énumérées ci-dessous et dont les numéros sont ceux de l'Acte de Base  
déposé à la Conservation des Titres Fonciers à Léopoldville, sous le  
numéro AD 6315.

n°202	donnée en location à l'I.N.E.A.C.
n°208A	donnée en location à Mr. Carydoyannis restaurant " L'ACROPOLE "
n°214	donnée en location à la SABENA
n°213	donnée en location à Madame Frutig, pâtisserie " LA BONBONNIERE ".

L'immeuble " LE ROYAL " est un immeuble à étages multi-  
ples comprenant :

Un étage en sous-sols à usage de garages  
Un rez-de-chaussée à usage de bureaux et magasins  
Un bel-étage à usage de bureaux  
Un étage technique  
Sept étages d'appartements comprenant chacun deux appartements à  
quatre chambres et six à deux chambres  
Un étage terrasse avec les séchoirs.

L'immeuble est bien connu du preneur qui dispense le bailleur  
de plus ample description.

Article 2. - Durée

La location est consentie pour la durée d'un an, prenant  
cours le 1er décembre 1961, renouvelable d'année en année par tacite  
reconduction. L'ONUC se réserve le droit de mettre fin au présent  
contrat à n'importe quelle date avant son échéance, moyennant un préavis  
signifié par lettre recommandée d'au moins un mois.

Article 3.-

Le loyer mensuel de base, tel que défini à l'article 10, est  
fixé à 17.000 dollars U.S.A. (Dix-sept mille dollars U.S.A.)

Le loyer mensuel effectivement dû est déterminé à l'article 10  
et susceptible de fluctuation selon l'occupation progressive de l'immeuble.

Le loyer, payable anticipativement, est portable et non  
quérable. Il est payable selon les modalités prévues au paragraphe  
ci-après.

.../...



Le preneur s'engage à verser l'intégralité du montant du loyer en dollars U.S.A. à la Banque Crédit Suisse, 2, Place Bel-Air à Genève (Suisse).

Le preneur garantit la bonne fin des versements à intervenir, tant en ce qui concerne les créanciers du bailleur (Banque Crédit Suisse) et ce dans les limites de ses engagements résultant du présent contrat de bail, qu'à l'égard des Autorités du Conseil Monétaire de la République du Congo.

Il est donc expressément entendu que, si de nouveaux obstacles devaient entraver la ponctuelle exécution des engagements pris par le preneur, le loyer de base du présent contrat ( \$.17.000) serait aussitôt relevé à sa valeur initiale (\$. 18.833).

La réduction accordée ne trouve sa compensation que dans les garanties qu'offre le prestige du preneur et dans les assurances qu'il donne par le présent contrat.

Il est également entendu que, en raison des engagements antérieurs du preneur, les montants des loyers exprimés en dollars U.S.A. resteront inchangés, quel que soit le cours du dollar U.S.A. par rapport au franc congolais.

#### Article 4.- Charges du locataire

Les charges énumérées ci-dessous incombent au locataire :

- a) paiement direct à la Régie des Eaux à Léopoldville, de la totalité de l'eau consommée dans l'immeuble, sauf de celle consommée dans les parties privatives dont question dans l'article n°1.
- b) paiement direct à la Colectric à Léopoldville, de la totalité de l'énergie électrique consommée dans l'immeuble, tant dans les parties privatives que dans les parties communes, sauf pour l'énergie consommée dans les parties privatives énumérées dans l'article n°1.
- c) paiement direct au Service des Télécommunications (réseau téléphonique de Léopoldville) du cautionnement et des frais d'installations et de raccordement de tous les appareils téléphoniques ainsi que des frais des ~~appareils se trouvant dans les~~ communications de ces appareils. Il est entendu que les frais des appareils se trouvant dans les parties privatives dont question à l'article 1 sont à charge des locataires de ces parties privatives.
- d) Le preneur devra supporter les taxes et impôts gouvernementaux mis ou à mettre sur le bien loué à dater de l'entrée en jouissance, à l'exception des impôts ou taxes qui sont ou seraient mis expressément, par les lois, ordonnances ou décrets à charge exclusive du propriétaire, ainsi que de ceux dont le locataire peut être exempté d'après la Convention du 27 novembre 1961 conclue entre l'ONUC et le Gouvernement de la République du Congo.  
Si le montant des impôts qui sont à la charge exclusive du bailleur se trouve augmenté, pendant la durée du contrat, au dessus du montant en cours à la date de la signature du présent contrat, le preneur s'engage à rembourser en francs congolais, au bailleur, le montant de l'augmentation.

#### Article 5.- Charges du bailleur.

Les charges énumérées ci-dessous incombent au bailleur :

- a) Le nettoyage et le balayage régulier des parties privatives et des parties communes.
- b) Le percement de baies de communications entre les appartements donnés en location et occupés par le locataire.
- c) L'entretien des installations techniques, électriques, mécaniques et sanitaires, ainsi que les grosses réparations, notamment celles nécessaires au maintien en bon état du bâtiment et des équipements fixes, pour autant qu'aucune faute ou négligence du preneur ne puisse être invoquée à l'encontre de ce dernier.



Article 6.-

Aux termes du présent contrat, il est spécifié que le preneur est son propre assureur.

Le preneur prendra avec vigilance toutes mesures nécessaires contre les risques locatifs et notamment contre le risque d'incendie. Il ne pourra établir ni tolérer qu'il soit établi aucune disposition de nature dangereuse ou de nature à augmenter les risques.

Article 7.-

Le preneur reconnaît avoir reçu l'immeuble en parfait état d'entretien de toute nature.

Il s'oblige à l'habiter et à en jouir en bon père de famille et à en assurer les réparations qui seraient dues à sa négligence et non à une usure normale des lieux.

Le preneur, par l'entrée en jouissance, reconnaît cet état et s'engage à restituer l'immeuble tel à la fin du bail, à l'exception des dégâts dus à l'usure normale des lieux. Il sera établi à la fin du bail un constat des lieux contradictoire. Les dégâts locatifs seront évalués à dire d'expert.

Il sera également établi un inventaire des objets équipant l'immeuble, avant occupation des locaux (appareils sanitaires, appareils d'éclairage, etc...)

Article 8.-

A défaut par le preneur de faire les réparations locatives nécessaires au bon entretien du bien, le bailleur ou son mandataire pourra le faire exécuter d'office, aux frais du preneur, si une sommation par lettre recommandée est restée quinze jours sans réponse.

Il ne sera dû au locataire aucune indemnité pour privation de jouissance, pour la durée normale des dits travaux. Le preneur s'engage à livrer libre accès pour l'exécution des dits travaux à toutes personnes commises à cet effet.

Le preneur sera tenu de signaler au bailleur, sous peine de dommages et intérêts, tous dégâts aux lieux loués ou à ses dépendances, qu'ils soient survenus par cas fortuit ou autrement.

Article 9.- Changements et embellissements.

Il est interdit au locataire d'apporter un changement permanent ou une modification permanente quelconque aux biens loués, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

Toutes modifications permanentes ou tous changements permanents qui auraient été faits pendant la durée du bail, resteront à son échéance, la propriété du bailleur, à moins que celui-ci exige le rétablissement des lieux dans leur état antérieur, aux frais du locataire. D'aucune manière, des indemnités ne pourront être dues de ce chef par le bailleur au preneur.

Article 10.- Loyer de base et Evolution de son montant

Valeur locative de l'ensemble de l'immeuble, moins les parties privatives désignées à l'article 1, à la date du 1er juillet 1960 :

14 appartements à 4 chambres	à \$.	409,20 =	\$.	5.728,80
42 appartements à 2 chambres	à \$.	303,60 =	\$.	12.751,20
Bel-étage			\$.	2.000,--
Rez-de-chaussée			\$.	2.300,--
60 garages	à \$.	10,-- =	\$.	600,--
			\$.	23.380,--

Par le contrat 3.A/762 du 22 juillet 1960, ce loyer a été ramené à :

\$.

18.000,-

Le coefficient réducteur était donc de  $\frac{18.000}{23.380} = 0,77$

.../...



Loyers des locaux ajoutés, suivant avenants n°1, 2, 4, 6, 9, 11 et 14 et déjà calculés avec le coefficient 0,77 :

a) ex-avenant n°1	local 206	225		
b) ex-avenant n°2	local 207	225		
c) ex-avenant n°4	locaux 215-SS5 et 7	123		
d) ex-avenant n°6	local SS4	23		
e) ex-avenant n°9	locaux 216/217	154		
f) ex-avenant n°11	local SS8	23		
g) ex-avenant n°14	local SS15	60	=	\$. 833,-
				-----
Total :				\$. 18.833,-

Le loyer de base pour l'ensemble des parties privatives spécifiées ci-dessus était donc, suivant contrat 3.A/762 du 22 juillet 1960, de 18.833 dollars U.S.A.

Ce loyer est ramené, en vertu de l'article <sup>3</sup> du présent contrat à 17.000 dollars U.S.A.

Le nouveau coefficient ~~d~~ réducteur est donc de :

$$17.000 : ( 23.380 + \frac{833}{0,77} ) = 0,70$$

A la date du présent contrat, les parties privatives ci-après ne sont pas encore occupées par le preneur :

3 appart. à 4 ch. (n°28, 68, 78)	à 409,20 =	1.227,60
5 appart. à 2 ch. (n°17, 27, 47, 67 et 77)	à 303,60 =	1.518,--
8 garages	à 10,-- =	80,--
		<u>2.825,60</u>

soit au coefficient du présent contrat :  $0,70 \times 2.825,60 = \$ 1.978$

Le loyer actuel est donc de  $17.000 - 1.978 = \$ 15.022$

Ce montant de 15.022 dollars U.S.A. augmentera donc au fur et à mesure de l'occupation par le locataire des parties privatives renseignées ci-dessus, pour finalement atteindre la somme de 17.000 dollars U.S.A.

#### Article 11.- Expropriation et Réquisition

Le locataire renonce à toute indemnité contre le bailleur en cas d'expropriation ou de réquisition de l'immeuble et de la résiliation du bail qui s'en suivrait.

#### Article 12.- Election de domicile et compétence.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- Le bailleur, 4, avenue Baron Van Eetvelde à Léopoldville
- Le preneur, dans les locaux loués, où toutes communications peuvent être signifiées au domicile élu, tant en son absence qu'en sa présence.

#### Article 13.-

Toutes contestations et litiges entre les parties, auxquels donnerait lieu l'exécution du présent contrat, seront soumis à la demande de l'une des parties, à un arbitrage d'après la procédure arbitrale de la cour d'Arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale.

#### Article 14.-

Tout amendement aux articles ci-dessus sera constaté par écrit et annexé sous forme d'avenant au présent contrat avec lequel il formera un tout au contrat.

#### Article 15.-

Le présent contrat n'implique aucune dérogation aux privilèges et immunités dont jouit l'Organisation des Nations Unies.



Article 16.-

Le présent contrat constitue une adaptation, tant au point de vue des biens loués qu'à l'égard des dispositions nouvelles intervenues en matière de Contrôle des Changes,

1°) du contrat de bail n°3.A/762 du 22 juillet 1960

2°) des sept avenants n°s: 1, 2, 4, 6, 9, 11 et 14.

Juridiquement, il n'est que la continuation des rapports antérieurs définis entre parties, par le contrat et les avenants précités.

Article 17.-

Le présent contrat, en tant qu'adaptation du contrat 3.A/762 du 22 juillet 1960, aura effets rétroactifs à partir du 1er décembre 1961.

Fait en trois originaux en français, à Léopoldville, le  
mil neuf cent soixante deux.-

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,



IMMEUBLE " LE ROYAL "

Contrat de location n° 3.A/762 du 22 juillet 1960 pour l'immeuble  
LE ROYAL

AVENANT N° 14.-

Il est convenu entre les parties de compléter le contrat de location précité et ses avenants par les dispositions qui suivent :

Article 73.- Le bailleur donne également en location, à dater du ..... octobre 1961, au preneur, qui accepte, les pièces de mobilier qui font l'objet d'un inventaire détaillé et valorisé, annexé au présent avenant.

Article 74.- Le loyer annuel est fixé à quinze pour cent de la valeur du mobilier dont question ci-dessus.  
Ce loyer est payable mensuellement et par anticipation en dollars des Etats-Unis d'Amérique, sur une place de l'Europe ou de l'Amérique, à désigner par le bailleur.

Article 75.- Le locataire indiquera au bailleur, à titre d'information, les endroits où le mobilier sera mis en service. Sous aucun prétexte, il ne pourra quitter la ville de Léopoldville.

Article 76.- Le locataire reconnaît avoir reçu le mobilier dans nos magasins, en parfait état et déclare avoir vérifié les quantités figurant sur l'inventaire annexé au présent avenant.

Article 77.- Le présent avenant aura une durée minimum de six mois à dater des présentes.

Article 78.- Le transport tant à l'aller qu'au retour, ainsi que les chargements, les déchargements et l'installation se feront par les soins et aux frais et risques du locataire.

Article 79.- Les frais éventuels de raccordement et d'enlèvement des lustres et des cuisinières viendront en supplément au loyer du mobilier, si ces travaux sont à exécuter par les soins du bailleur. Ils seront payés fin du mois de leur exécution, en francs congolais.

Article 80.- Le locataire est responsable des dégâts occasionnés au cours des transports d'aller et de retour, pendant l'installation et l'utilisation. Il est également responsable de la garde du mobilier pendant toute la durée de la location.

Article 81.- Les dégâts seront évalués à dire d'expert et payés en dollars U.S.A., comme pour le loyer.  
Le locataire payera de la même manière, au tarif figurant sur l'inventaire annexé, les meubles disparus ou devenus irréparables.

.../...



1.A.7/598 (suite 1)

Article 82.- Le présent avenant prendra fin quand tout le mobilier sera rentré dans les magasins du bailleur, en parfait état.

Article 83.- Toutes les stipulations du contrat de location n° 3.A/762 du 22 juillet 1960 restent d'application pour autant qu'elles n'aient pas été modifiées par les dispositions du présent avenant.

Fait à Léopoldville, le        octobre 1961.

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,



1er  
Con

CONTRAT DE LOCATION  
-----

IMMEUBLE " LE ROYAL "  
Boulevard Albert 1er  
LEOPOLDVILLE

Entre les soussignés :  
d'une part,

l'ORGANISATION DES NATIONS UNIES AU CONGO, en abrégé O.N.U.C.  
ici représentée aux fins des présentes par Monsieur S.H. AHMED,  
Chef des Services administratifs de l'Opération des Nations Unies  
au Congo, dénommée ci-après " Le Preneur " ou " Le Locataire ",

Et  
d'autre part,

la " Société Immobilière Africaine de Construction ", en abrégé I.C.O.  
ici représentée aux fins des présentes par son administrateur,  
Monsieur TRENTÉSEAUX Henri-Joseph, dénommé ci-après :  
" Le Bailleur ",

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1.-

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, l'entièreté  
de l'immeuble dénommé " LE ROYAL ", construit sur la parcelle n°2091  
du plan cadastral de Léopoldville, à l'exception des parties privatives  
énumérées ci-dessous et dont les numéros sont ceux de l'Acte de Base  
déposé à la Conservation des Titres Fonciers à Léopoldville, sous le  
numéro AD 6315. :

:	n°202	donnée en location à l'I.N.E.A.C.
	n°208A	donnée en location à Monsieur CARYDOYANNIS restaurant l'Acropole
	n°214	donnée en location à la SABENA
	n°213	donnée en location à Madame FRUTIG, pâtisserie " La Bonbonnière ".

L'immeuble " LE ROYAL " est un immeuble à étages multi-  
ples comprenant :

Un étage en sous-sols à usage de garages  
Un rez-de-chaussée à usage de bureaux et magasins  
Un bel-étage à usage de bureaux  
Un étage technique  
Sept étages d'appartements comprenant chacun deux appartements à  
quatre chambres et six à deux chambres  
Un étage terrasse avec les séchoirs.

L'immeuble est bien connu du preneur qui dispense le bail-  
leur de plus ample description;

Article 2.- Durée

La location est consentie pour la durée d'un an, prenant  
cours le 1er décembre 1961, renouvelable d'année en année par tacite  
reconduction. L'ONUC se réserve le droit de mettre fin au présent  
contrat à n'importe quelle date avant son échéance, moyennant un préavis  
signifié par lettre recommandée d'au moins un mois.

Article 3.-

Le loyer mensuel de base est fixé à 18.833 dollars U.S.A.  
(Dix-huit mille huit cent trente trois dollars U.S.A.)

Le loyer mensuel effectivement dû est déterminé à l'article 10  
et susceptible de fluctuation selon l'occupation progressive de l'immeuble.

Le loyer, payable anticipativement, est portable et non  
quérable. Il est payable selon les modalités prévues au paragraphe 8  
ci-après.

.../...



L'ONUC s'engage à verser le montant du loyer en dollars U.S.A. à un compte qui sera ouvert par le bailleur en exécution des dispositions légales émanant du Conseil Monétaire de la République du Congo.

En raison des engagements antérieurs, les sommes exprimées en dollars U.S.A. resteront inchangées, quel que soit le cours du dollar U.S.A. par rapport au franc congolais.

#### Article 4.- Charges du locataire

Les charges énumérées ci-dessous incombent au locataire :

- a) paiement direct à la Régie des Eaux à Léopoldville, de la totalité de l'eau consommée dans l'immeuble, sauf de celle consommée dans les parties privatives dont question dans l'article n°1.
- b) paiement direct à la Colectric à Léopoldville, de la totalité de l'énergie électrique consommée dans l'immeuble, tant dans les parties privatives qu'elles dans les parties communes, sauf pour l'énergie consommée dans les parties privatives énumérées dans l'article n°1.
- c) paiement direct au Service des Télécommunications (réseau téléphonique de Léopoldville) du cautionnement et des frais d'installations et de raccordement de tous les appareils téléphoniques ainsi que des frais des communications de ces appareils. Il est entendu que les frais des appareils se trouvant dans les parties privatives dont question à l'article 1 sont à charge des locataires de ces parties privatives.
- d) Le preneur devra supporter les taxes et impôts gouvernementaux mis ou à mettre sur le bien loué à dater de l'entrée en jouissance, à l'exception des impôts ou taxes qui sont ou seraient mis expressément, par les lois, ordonnances ou décrets à charge exclusive du propriétaire, ainsi que de ceux dont le locataire peut être exempté d'après la Convention du 27 novembre 1961 conclue entre l'ONUC et le Gouvernement de la République du Congo. Si le montant des impôts qui sont à la charge exclusive du bailleur se trouve augmenté, pendant la durée du contrat, au dessus du montant en cours à la date de la signature du présent contrat, le preneur s'engage à rembourser en francs congolais, au bailleur, le montant de l'augmentation.

#### Article 5.- Charges du bailleur

Les charges énumérées ci-dessous incombent au bailleur :

- a) Le nettoyage et le balayage régulier des parties privatives et des parties communes.
- b) Le percement de baies de communication entre les appartements donnés en location et occupés par le locataire.
- c) L'entretien des installations techniques, électriques, mécaniques et sanitaires, ainsi que les grosses réparations, notamment celles nécessaires au maintien en bon état du bâtiment et des équipements fixes, pour autant qu'aucune faute ou négligence du preneur ne puisse être invoquée à l'encontre de ce dernier.

#### Article 6.-

Aux termes du présent contrat, il est spécifié que le preneur est son propre assureur.

Le preneur prendra avec vigilance toutes mesures nécessaires contre les risques locatifs et notamment contre le risque d'incendie. Il ne pourra établir ni tolérer qu'il soit établi aucune disposition de nature dangereuse ou de nature à augmenter les risques.

#### Article 7.-

Le preneur reconnaît avoir reçu l'immeuble en parfait état d'entretien de toute nature.

Il s'oblige à habiter et à en jouir en bon père de famille et à en assurer les réparations qui seraient dues à sa négligence et non à une usure normale des lieux.

.../...



Le preneur, par l'entrée en jouissance, reconnaît cet état et s'engage à restituer l'immeuble tel à la fin du bail, à l'exception des dégâts dus à l'usure normale des lieux. Il sera établi à la fin du bail un constat des lieux contradictoire. Les dégâts locatifs seront évalués à dire d'expert.

Il sera également établi un inventaire des objets équipant l'immeuble, avant occupation des locaux (appareils sanitaires, appareils d'éclairage, mobilier, climatiseurs, etc...)

#### Article 8.-

A défaut par le preneur de faire les réparations locatives nécessaires au bon entretien du bien, le bailleur ou son mandataire pourra le faire exécuter d'office, aux frais du preneur, si une sommation par lettre recommandée est restée quinze jours sans réponse.

Il ne sera dû au locataire aucune indemnité pour privation de jouissance, pour la durée normale des dits travaux. Le preneur s'engage à livrer libre accès pour l'exécution des dits travaux à toutes personnes commises à cet effet.

Le preneur sera tenu de signaler au bailleur, sous peine de dommages et intérêts, tous dégâts aux lieux loués ou à ses dépendances, qu'ils soient survenus par cas fortuit ou autrement.

#### Article 9.- Changements et embellissements

Il est interdit au locataire d'apporter un changement permanent ou une modification permanente quelconque aux biens loués, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

Toutes modifications permanentes ou tous changements permanents qui auraient été faits pendant la durée du bail, resteront à son échéance, la propriété du bailleur, à moins que celui-ci exige le rétablissement des lieux dans leur état antérieur, aux frais du locataire. D'aucune manière, des indemnités ne pourront être dues de ce chef par le bailleur au preneur.

#### Article 10.- Evolution du montant du loyer

Ensemble de l'immeuble moins les parties privatives désignées à l'article n°1 :

14 appartements à 4 chambres à \$. 409,20 =	\$.	5.728,80
42 appartements à 2 chambres à \$. 303,60 =	\$.	12.751,20
Bel-étage	\$.	2.000,--
Rez-de-chaussée	\$.	2.300,--
60 garages à \$. 10,-- =	\$.	600,--
	\$.	<u>23.380,--</u>

$$\text{Prix ramené à } \frac{18.000}{23.380} = 0,77$$

\$. 18.000,-- |

a) ex-avenant n°1 - local 206	225		
b) ex-avenant n°2 - local 207	225		
c) ex-avenant n°4 - locaux 215-SS5-7	123		
d) ex-avenant n°6 - local SS4	23		
d) ex-avenant n°9 - locaux 216/217	154		
f) ex-avenant n°11 - local SS8	23		
g) ex-avenant n°14 - local SS15	<u>60</u>	\$.	833,--
		-----	
		\$.	18.833,--

Le prix de base pour l'ensemble des parties spécifiées ci-dessus est donc de 18.833 dollars U.S.A.

A ce jour, les parties privatives désignées ci-après ne sont pas encore occupées par le preneur :

.../...



3 appartements à 4 ch. (n° 28, 68, 78)	à 409,20 =	1.227,60
5 appartements à 2 ch. (n° 17, 27, 47, 67, 77)	à 303,60 =	1.518,--
8 garages	à 10,-- =	80,--
	0,77 x	2.825,60

soit 2.176 \$.U.S.A.

Le loyer à ce jour est donc : 18.833 - 2.176 = 16.657 \$.U.S.A.

=====

Ce montant de 16.657 dollars U.S.A. augmentera donc au fur et à mesure de l'occupation, par le locataire, des parties privatives renseignées ci-dessus, pour finalement atteindre la somme de 18.833 dollars U.S.A.

Article 11. - Expropriation et Réquisition.

Le locataire renonce à toute indemnité contre le bailleur en cas d'expropriation ou de réquisition de l'immeuble et de la résiliation du bail qui s'en suivrait.

Article 12. - Election de domicile et compétence.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- Le bailleur, 4, avenue Baron Van Eetvelde à Léopoldville
- Le preneur, dans les locaux loués, où toutes communications peuvent être signifiées au domicile élu, tant en son absence qu'en sa présence.

Article 13. -

Toutes contestations et litiges entre les parties, auxquels donnerait lieu l'exécution du présent contrat, seront soumis à la demande de l'une des parties, à un arbitrage d'après la procédure arbitrale de la cour d'Arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale.

Article 14. -

Tout amendement aux articles ci-dessus sera constaté par écrit et annexé sous forme d'avenant au présent contrat avec lequel il formera un tout au contrat.

Article 15. -

Le présent contrat n'implique aucune dérogation aux privilèges et immunités dont jouit l'Organisation des Nations Unies.

Article 16. -

Le présent contrat constitue une adaptation, tant au point de vue des biens loués qu'à l'égard des dispositions nouvelles intervenues en matière de Contrôle des Changes.

1°) du contrat de bail n° 3.A/762 du 22 juillet 1960

2°) des sept avenants n°s : 1, 2, 4, 6, 9, 11 et 14.

Juridiquement, il n'est que la continuation des rapports antérieurs définis entre parties, par le contrat et les avenants précités.

Fait en trois originaux en français, à Léopoldville, le trente novembre mil neuf cent soixante et un.-

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,



File  
on**CONTRAT DE LOCATION**  
-----**IMMEUBLE " LE ROYAL "**  
**Boulevard Albert 1er**  
**LEOPOLDVILLE.**

Entre les soussignés :  
d'une part,

**L'ORGANISATION DES NATIONS UNIES AU CONGO**, en abrégé **O.N.U.C.**,  
ici représentée aux fins des présentes par Monsieur **S.H. AHMED**,  
Chef des Services Administratifs de l'Opération des Nations Unies au  
Congo, dénommée ci-après " Le Preneur " ou " Le Locataire "

Et  
d'autre part,

la "**Société Immobilière Africaine de Construction**", en abrégé **I.C.O.,**  
**s.c.a.r.l.**, ici représentée aux fins des présentes par son administra-  
teur, Monsieur **WALLAERT Gabriel**, dénommée ci-après " Le Bailleur ",

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**Article 1.-**

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, l'entière-  
té de l'immeuble dénommé " **LE ROYAL** ", construit sur la parcelle n° 2091  
du plan cadastral de Léopoldville, à l'exception des parties privatives  
énumérées ci-dessous et dont les numéros sont ceux de l'Acte de Base  
déposé à la Conservation des Titres Fonciers à Léopoldville, sous le  
numéro AD 6315.

n° 202	donnée en location à l'I.N.E.A.C.
n° 208A	donnée en location à Mr. Carydoyannis, restaurant l'ACROPOLE
n° 214	donnée en location à la SABENA
n° 213	donnée en location à Madame Frutig, pâtisserie LA BONBONNIERE.

L'immeuble " **LE ROYAL** " est un immeuble à étages multiples  
comprenant :

Un étage en sous-sols à usage de garages  
Un rez-de-chaussée à usage de bureaux et magasins  
Un bel-étage à usage de bureaux  
Un étage technique  
Sept étages d'appartements comprenant chacun deux appartements à  
quatre chambres et six à deux chambres  
Un étage terrasse avec les séchoirs.

L'immeuble est en principe destiné à usage de bureaux.  
Quelques appartements peuvent cependant être utilisés comme résidences  
pour le personnel de l'ONUC ou de ses invités.

L'immeuble est bien connu du preneur qui dispense le bailleur  
de plus ample description.

**Article 2.- Durée**

La location est consentie pour la durée d'un an, prenant cours  
le premier décembre 1961, renouvelable d'année en année par tacite  
reconduction. L'ONUC se réserve le droit de mettre fin au présent con-  
trat à n'importe quelle date avant son échéance, moyennant un préavis  
signifié par lettre recommandée d'au moins un mois.

.../...



Article 3.-

Le loyer mensuel de base, tel que défini à l'article 10, est fixé à 17.000 dollars U.S.A. (Dix-sept mille dollars U.S.A.)

Le loyer mensuel effectivement dû est déterminé à l'article 10 et susceptible de fluctuation selon l'occupation progressive de l'immeuble.

Le loyer, payable anticipativement, est portable et non quérable. Il est payable selon les modalités prévues aux paragraphes ci-après.

Le preneur s'engage à verser, en vue de son transfert au compte n° 644.579 chez la Banque du Crédit Suisse, 2, Place Bel-Air à Genève (Suisse), ou à toute autre banque à l'étranger à désigner par le Bailleur, l'intégralité du montant du loyer en dollars U.S.A. au compte n° 936.892/89 "Résident Dollars E.U." en monnaie étrangère, ouvert au nom du bailleur chez la Banque du Congo à Léopoldville.

L'abaissement du montant du loyer de base de 18.000 dollars U.S.A. (contrat de location 3.A/762 du 22 juillet 1960) à 17.000 dollars U.S.A. est justifié par la possibilité du transfert à l'étranger du montant du loyer.

Article 4.- Charges du locataire

Les charges énumérées ci-dessous incombent au locataire :

- a) paiement direct à la Régie des Eaux à Léopoldville, de la totalité de l'eau consommée dans l'immeuble, sauf de celle consommée dans les parties privatives dont question dans l'article n°1 et dans celles encore occupées temporairement par des locataires privés et par le Gouvernement de la République du Congo.
- b) paiement direct à la Colectric à Léopoldville, de la totalité de l'énergie électrique consommée dans l'immeuble, tant dans les parties privatives que dans les parties communes, sauf pour l'énergie consommée dans les parties privatives énumérées dans l'article n°1 et celles encore occupées temporairement par des locataires privés et par le Gouvernement de la République du Congo.
- c) paiement direct au Service des Télécommunications (réseau téléphonique de Léopoldville) du cautionnement et des frais d'installations et de raccordement de tous les appareils téléphoniques ainsi que des frais des communications de ces appareils. Il est entendu que les frais des appareils se trouvant dans les parties privatives dont question à l'article 1 et celles occupées temporairement par des locataires privés et par le Gouvernement de la République du Congo, sont à charge des locataires de ces parties privatives.
- d) Le preneur devra supporter les taxes et impôts gouvernementaux mis ou à mettre sur le bien loué à dater de l'entrée en jouissance, à l'exception des impôts ou taxes qui sont ou seraient mis expressément, par les lois, ordonnances ou décrets à charge exclusive du bailleur, ainsi que de ceux dont le locataire peut être exempté d'après la Convention du vingt sept novembre 1961 conclue entre l'ONUC et le Gouvernement de la République du Congo.  
Si le montant des impôts qui sont à la charge exclusive du bailleur se trouve augmenté, pendant la durée du contrat, au dessus du montant en cours à la date de la signature du présent contrat, le preneur s'engage à rembourser en francs congolais, au bailleur, le montant de l'augmentation.

Article 5.- Charges du bailleur

Les charges énumérées ci-dessous incombent au bailleur :

- a) Le nettoyage et le balayage régulier des parties privatives et des parties communes.
- b) Le percement de baies de communications entre les appartements donnés en location et occupés par le locataire.



- c) L'entretien des installations techniques, électriques, mécaniques et sanitaires, ainsi que les grosses réparations, notamment celles nécessaires au maintien en bon état du bâtiment et des équipements fixes, pour autant qu'aucune faute ou négligence du preneur ne puisse être invoquée à l'encontre de ce dernier.

Article 6.-

Aux termes du présent contrat, il est spécifié que le preneur est son propre assureur.

Le preneur prendra avec vigilance toutes mesures nécessaires contre les risques locatifs et notamment contre le risque d'incendie. Il ne pourra établir ni tolérer qu'il soit établi aucune disposition de nature dangereuse ou de nature à augmenter les risques.

Article 7.-

Le preneur reconnaît avoir reçu l'immeuble en parfait état d'entretien de toute nature.

Il s'oblige à l'habiter et à en jouir en bon père de famille et à en assurer les réparations qui seraient dues à sa négligence et non à une usure normale des lieux.

Le preneur, par l'entrée en jouissance, reconnaît cet état et s'engage à restituer l'immeuble tel à la fin du bail, à l'exception des dégâts dus à l'usure normale des lieux. Il sera établi à la fin du bail un constat des lieux contradictoire. Les dégâts locatifs seront évalués à dire d'expert.

Il sera également établi un inventaire des objets équipant l'immeuble, avant occupation des locaux (appareils sanitaires, appareils d'éclairage, etc...).

Article 8.-

A défaut par le preneur de faire les réparations locatives nécessaires au bon entretien du bien, le bailleur ou son mandataire pourra le faire exécuter d'office, aux frais du preneur, si une sommation par lettre recommandée est restée quinze jours sans réponse.

Il ne sera dû au locataire aucune indemnité pour privation de jouissance, pour la durée normale des dits travaux. Le preneur s'engage à livrer libre accès pour l'exécution des dits travaux à toutes personnes commises à cet effet.

Le preneur sera tenu de signaler au bailleur, sous peine de dommages et intérêts, tous dégâts aux lieux loués ou à ses dépendances, qu'ils soient survenus par cas fortuit ou autrement.

Article 9.- Changements et embellissements.

Il est interdit au locataire d'apporter un changement permanent ou une modification permanente quelconque aux biens loués, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

Toutes modifications permanentes ou tous changements permanents qui auraient été faits pendant la durée du bail, resteront à son échéance, la propriété du bailleur, à moins que celui-ci exige le rétablissement des lieux dans leur état antérieur, aux frais du locataire. D'aucune manière, des indemnités ne pourront être dues de ce chef par le bailleur au preneur.

Article 10.- Loyer de base et évolution de son montant.

A la date du premier juillet 1960, comme il est stipulé dans le contrat de location 3.A/762 du 22 juillet 1960, la valeur locative mensuelle de l'ensemble de l'immeuble LE ROYAL était établie comme suit :

14 appartements à 4 ch. à \$.	409,20 =	\$.	5.728,80
42 appartements à 2 ch. à \$.	303,60 =	\$.	12.751,20
Bel-étage		\$.	2.000,--
Rez-de-chaussée		\$.	2.300,--
60 garages à \$.	10,-- =	\$.	600,--
		\$.	23.380,--



Par le contrat 3.A/762 du 22 juillet 1960, ce loyer a été ramené à \$ 18.000

Le coefficient réducteur était donc de :  $\frac{18.000}{23.380} = 0,77$

Par le présent contrat, ce loyer de base devient \$ 17.000 et le coefficient :

$$\frac{17.000}{23.380} = 0,725$$

Calcul du loyer à la date du 1er décembre 1961 :

A) Parties non encore en location à la date du 1er décembre 1961

3 appartements à 4 ch. (28,68,78)	à \$ 409,20 = 1.227,60
5 appartements à 2 ch. (17,27,47,67,77)	à \$ 303,60 = 1.518,00
8 garages	à \$ 10,-- = 80,--
	<u>2.825,60</u>

soit au coefficient actuel :  $2.825,60 \times 0,725 = \$ 2.049,--$

B) Parties privatives en location au 1er décembre 1961 et non comprises dans le loyer de base

avenant n°1 du 14/9/1960	local n°206	225
avenant n°2 du 29/11/1960	local n°207	225
avenant n°4 du 21/1/1961	locaux 215-SS5 et 7	123
avenant n°6 du 28/2/1961	local n°SS4	23
avenant n°9 du 16/6/1961	local n°216/217	154
avenant n°11 du 31/7/1961	local n°SS8	23
avenant n°14 du 31/10/1961	local n°SS-15	60
	\$.	<u>833</u>

Pour porter cette valeur au même coefficient réducteur de 0,725 il convient de multiplier :

$$\frac{0,725}{0,770}$$

donc à ajouter  $\frac{833 \times 0,725}{0,770} = \$ 784$

Le loyer au 1er décembre est donc de :  $17.000 - 2.049 + 784 = \$ 15.735,--$

Ce montant de 15.735 dollars U.S.A. augmentera donc au fur et à mesure de l'occupation par le locataire des parties privatives renseignées ci-dessus.

Article 11.- Expropriation et Réquisition

Le locataire renonce à toute indemnité contre le bailleur en cas d'expropriation ou de réquisition de l'immeuble et de la résiliation du bail qui s'en suivrait.

Article 12.- Election de domicile et compétence

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- Le bailleur, 4, avenue Baron Van Estvelde à Léopoldville
- Le preneur, dans les locaux loués, où toutes communications peuvent être signifiées au domicile élu, tant en son absence qu'en sa présence.

Article 13.-

Toutes contestations et litiges entre les parties, auxquels donnerait lieu l'exécution du présent contrat, seront soumis à la demande de l'une des parties, à un arbitrage d'après la procédure arbitrale de la cour d'Arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale.



Article 14.-

Tout amendement aux articles ci-dessus sera constaté par écrit et annexé sous forme d'avenant au présent contrat avec lequel il formera un tout au contrat.

Article 15.-

Le présent contrat n'implique aucune dérogation aux privilèges et immunités dont jouit l'Organisation des Nations Unies.

Article 16.-

Le présent contrat constitue une adaptation tant au point de vue des biens loués qu'à l'égard des dispositions nouvelles intervenues en matière de Contrôle des Changes.

1°) du contrat de bail n°3.A/762 du 22 juillet 1960

2°) des sept avenants n°s: 1,2,4,6,9,11 et 14.

Juridiquement, il n'est que la continuation des rapports antérieurs définis entre parties, par le contrat et les avenants précités.

Article 17.-

Le présent contrat, en tant qu'adaptation du contrat 3.A/762 du 22 juillet 1960 et de ses avenants cités ci-dessus, aura effets rétroactifs à partir du 1er décembre 1961.

Fait en trois originaux en français, à Léopoldville, le  
mai, mil neuf cent soixante deux.



LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,



Omit X

24 April 1962

TO: Mr. R. E. Grindall  
Acting Chief Accommodation Officer

FROM: D. B. H. Vickers  
Special Legal Adviser

SUBJECT: Rents payable in Belgian Francs

1. I refer to our discussion of 21 April 1962 in regard to a group of some 18 contracts of lease, in which it was provided (in Article 3) that the rent was payable in Belgian Francs, and (in Article 4) that payment would be made (by ONUC) to a specified account in "Banque Nagelmackers, 21 Place de Louvain, Bruxelles".

2. As we agreed verbally, this payment provision in Article 4 would seem incorrect, and is inconsistent with the control provisions instituted under Article 39 of Congolese Ordinance No. 34 of 21 April 1961. Moreover, I understand that in fact, the arrangements made will be in compliance with the latter Ordinance (and with the Note received from the Monetary Council dated 21 November 1961), since remittances in Belgian Francs under these contracts will only be paid by ONUC into an authorized non-resident account in the 'Banque Nationale' in Leopoldville.

3. In view of this, I understand that we agreed that no mention should be made in the contract of lease of payments into a Bank account in Brussels, but that Article 4 should merely specify the authorized account in the National Bank in Leopoldville to which the payments would be made by ONUC. The subsequent transfer to Brussels of such Belgian Franc credits would thus be a matter between the payee and the Congolese Government and Bank, and with which ONUC would not be concerned.

4. In order to avoid re-issuing a group of contracts which had already been prepared and signed, Mr. Mitton added to Article 4 the words "... par l'intermédiaire de la Banque Centrale du Congo". Although this is a substantial improvement, the reference should presumably be to the "Banque Nationale", and I think also it would be much to be preferred if the reference to the Bank account in Brussels

./.



were entirely eliminated, (thus avoiding any possible implication that the Organization had assumed any obligation regarding the ultimate transmission of the money to Brussels).

5. However, inasmuch as we are not assuming such an obligation, and in order to avoid disproportionate complications and delays in the case of these particular contracts, I have, as you requested, initialled them, subject to the addition in each case of the phrase "par l'intermediare de la Banque Nationale du Congo".

6. In the following contracts such a phrase has already been added: KA-28, KA-31, KA-33, KA-35, KA-37, KA-38, KA-51, KA-53, KA-58 and KA-59.

7. In the following contracts, which to save time I have initialled in anticipation, (in view of my departure next week), the phrase has not yet been added, and I would appreciate it if you would arrange for this to be done on all copies: KA-31, KA-42, KA-43, KA-44, KA-45, KA-47, KA-48 and KA-49.

8. In future such contracts, I assume that no reference will be made to Bank accounts in Brussels to which rental payments may ultimately be transferred.

DBHV/ln



Cm

24 April 1962

TO: Mr. R. E. Grindall  
Acting Chief, Accommodation Section  
(For attention of Mr. Mitton)

FROM: D. B. H. Vickers  
Special Legal Adviser

SUBJECT: 8 Contracts - Amendment to Article 4

.....

Article 4 of the attached 8 contracts must be amended on all copies by the addition of the words "par l'intermediare de la Banque Nationale du Congo", (which has not yet been inserted).

I have initialled these contracts on the understanding that this will be done. (i.e. contracts Nos. KV-31, KA-42, KA-43, KA-44, KA-45, KA-47, KA-48 and KA-49).

DBHV/ln



RÉPUBLIQUE DU CONGO  
MINISTÈRE  
DES  
AFFAIRES ÉTRANGÈRES

*Mr. Ahmed  
hassan* *thru* *Ref 5/4*  
Léopoldville, le  
134/2516/C 305-4

✓  
Le Ministère des Affaires Etrangères du Congo présente ses compliments à Monsieur le Chargé de la Mission des Nations Unies au Congo et, se référant à sa note No 134/1240 du 14 février 1962, a l'honneur d'exposer ce qui suit concernant les avis de congé notifiés aux membres du personnel civil de l'O.N.U.C. habitant au Building "Le Cinquantenaire".

En réponse à la lettre de ce Ministère, en date du 14 février 1962, le gérant du Building a proposé maintenant une nouvelle alternative pour l'évacuation des cinq appartements:

1. La libération de deux grands appartements pour le 1er avril (appartements Nos 34 et 36);
2. La libération des trois autres appartements pour le 1er mai (appartements Nos 9, 10 et 48).

Le Ministère saurait gré pour la communication de ces propositions aux fonctionnaires occupant actuellement les appartements en question. Il serait également reconnaissant à l'Organisation des Nations Unies si elle pouvait user de ses bons offices pour aider les parties à aboutir à un règlement.

Le Ministère saisit cette occasion pour renouveler à Monsieur le Chargé de la Mission des Nations Unies au Congo l'assurance de sa haute considération.

Léopoldville, le -3. AVR. 1962

A Monsieur le Chargé de la Mission

des Nations Unies au Congo

à

L é o p o l d v i l l e .

27



ONUC  
Leopoldville

Date \_\_\_\_\_

From: Office of the CAO  
Room 611  
Le Royal

EXTRACT FROM UN HEADQUARTERS' ADMINISTRATIVE REPORT NO. 1 OF 4/1/1962  
EXTRACT FROM ONUC ADMINISTRATIVE REPORT NO. \_\_\_\_\_ OF / /196

2/a. ONUC Cemetery (Your 55-8, 122-19, Our 69-21)

..... Your 122/19 forwarding sketch of the area placed at the disposal of ONUC as an ONUC Cemetery was referred to our Legal Office requesting their comments regarding official recognition by the UN of this rent-free area of land as an ONUC Cemetery. The Legal Office suggested that ONUC consider the arrangements for the proposed cemetery and for this purpose, use the agreement on the cemetery in Korea as a guide. A copy of this agreement, together with a maintenance contract, is enclosed for your information and guidance. The Secretary-General's approval was requested for the same arrangements to apply to the proposed ONUC Cemetery as those applying to the cemetery in Korea. This approval has now been obtained and it is suggested that you initiate the establishment of an agreement with the Congolese Govt. similar to the existing agreement between the UN and the Korean Govt.

See to Procurement



CF

Went

27 Mars 1962

V/ref.WM/LA/344

Messieurs,

En reponse à votre lettre du 7 de ce mois, je vous prie de bien vouloir noter qu'aucune entreprise commerciale n'est autorisée à se servir, à des fins publicitaires ou pour d'autres buts des initiales des Nations Unies ou de tout autre emblème de cette organisation pouvant prêter à confusion.

Pour ce qui est des facilités que l'ONUC pourrait être amenée à consentir temporairement à des compagnies avec lesquelles des contrats auraient été conclus, seule cette dernière est habilitée à en prendre des décisions.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, mes salutations distinguées.

B. Kaplan  
Chef des Services Généraux

Air Congo  
Boite Postal 10120  
Leopoldville

c.c. M/C/ Taff ✓  
Dpt. Juridique

not clear with legal dispatch  
nor with legal agent on 11/11/62  
CF 2/11/62



ENTRE

D'une part:

L'ORGANISATION DES NATIONS UNIES AU CONGO, représentée  
par Monsieur S.H. AHMED, Chef des Services Administratifs  
de l'ONUC, ci-après dénommée "LES NATIONS UNIES ou  
l'ONUC" ;

ET

d'autre part:

La Société Anonyme Belge d'Exploitation de la Navigation  
Aérienne, représentée par Mr. J. ANNEZ DE TABOADA,  
Directeur, et Mr. A. LONGUEVILLE, Fondé de Pouvoirs de  
la Société, ci-après dénommée "SABENA".

Article 1

A la demande de l'ONUC, la SABENA accepte d'effectuer, dans les  
limites des possibilités de ses installations techniques, les  
inspections périodiques et les réparations des avions et hélicoptères app  
appartenant aux Nations Unies, ainsi que les revisions et les ré-  
parations des moteurs et accessoires de ces avions et hélicoptères,  
aux conditions reprises aux articles ci-dessous.

Il est bien entendu que SABENA s'engage à effectuer un minimum  
de 2 à 4 inspections périodiques par mois pour autant que celles-ci  
lui soient demandées et sans aucun engagement de la part de l'ONUC.

Article 2

Exécution des travaux. Les travaux seront effectués dans les  
installations de la SABENA à Léopoldville. Les matérielles à inspecter,  
reviser ou réparer par la SABENA, sera remis dans les locaux de  
la SABENA, et enlever de ces locaux aux frais de l'ONUC.

Article 3

Le travail ne sera entamé qu'après signature d'un work order par







Article 7

Paievements.

- a) Main d'oeuvre étrangère ; 50% en U.S.\$ ou Fr. Belges.  
50% en Fr. Congolais au cours agréé de 64 Fr. Congolais pour 1 \$ U.S.
- b) Main d'oeuvre africaine : 100% en Fr. Congolais au cours agréé de  
64 Fr. Congolais pour 1 \$ U.S.
- c) Fournitures: 100% en U.S.\$ ou Fr. Belges.

Les paievements seront effectués au plus tard dans les 45 jours de la réception des factures.

Article 8

Responsabilités. Ni la SABENA, ni l'ONUC ne pourront être rendus responsables d'un défaut d'exécution d'une clause quelconque de ce contrat au cas où l'exécution serait retardée, gênée ou empêchée par des circonstances indépendantes de leur volonté.

Article 9

Il est entendu que la SABENA prend à sa charge exclusive tous les frais d'administration et d'assurance relatives à son personnel, quels que soient son régime et son status d'emploi. Les fonctionnaires, employés, agents et techniciens de la SABENA ne seront en aucun cas être considérés comme agents de l'ONUC.

Article 10

Durée. Le présent contrat entre en vigueur le 1er mars 1962. Il est conclu pour une durée indéterminée et peut être résilié par chacune des parties moyennant préavis de 30 jours.

Article 11

Arbitrage. Toutes contestations et tous litiges entre les parties



auxquels donnerait lieu l'exécution du présent contrat seront soumis à la demande de l'une des parties à un arbitrage d'après la procédure arbitrale de la Cour d'Arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale.

Article 12

Le présent contrat n'implique aucune dérogation aux privilèges et immunités dont jouit l'Organisation des Nations Unies.

Article 13

Tout amendement aux articles ci-dessus sera constaté par écrit et annexé sous forme d'avenant au présent contrat avec lequel il formera un tout au contrat.

Fait en français à Léopoldville, le

pour la SABENA

POUR l'Organisation des  
Nations Unies au Congo

J. ANNEZ DE TABOADA

S. H. Ahmed

Directeur de la Société Anonyme Belge  
d'Exploitation de la Navigation Aérienne  
A. LONGUEVILLE  
Fondé de Pouvoirs de la Société

Visas

N/ G. LANSER, Chef du  
Service de l'Intendance

C. TAFF, Conseiller Juridique

D. GARDELLIN, Fonctionnaire  
chargé de la rédaction





ORGANISATION DES NATIONS UNIES  
AU CONGO

Nº 6251/DG/gc



UNITED NATIONS ORGANIZATION  
IN THE CONGO

BOITE POSTALE 7248  
LEOPOLDVILLE  
REPUBLIQUE DU CONGO  
CABLE : ONUC, LEOPOLDVILLE

Ref: C/ADM/610 Gen

21 March 1962

TO : Legal Adviser

FROM : *for* Chief Procurement Officer *J. M. Mydenhor*

SUBJECT: Contract with CENWARRAN for lease of  
ONUC Supply Depot and PX Depot

..... 1. Attached please find draft with reference to contract  
with Cenwarran for the lease of ONUC Supply Depot and PX Depot.

..... 2. The draft of contract in question has already been revised  
by Audit and Inspection Section, whose comments are attached for  
your information.

3. It will be appreciated if we may please receive your  
early comments.



# ROUTING SLIP

TO

APPROVAL	NOTE AND RETURN
SEE ME, PLEASE	YOUR COMMENTS
YOUR SIGNATURE	YOUR INFORMATION
NOTE AND FILE	FOR ACTION

Mr. Taff

For clearance, please.

DATE

20/3

FROM

A. Brousema



cb  
Cont  
20 March

2

Payroll for locally recruited staff - your 130/4, our 87/35

With reference to the above A/R items and to the memorandum of 4 October 1961 from Dr. Schachter to the Office of the Controller, we wish to inform you that, after negotiation, Sesomo has agreed to the amiable termination of our contract with them on a Congo wide basis, as of 31 March 1962, provided we pay our dues through that date and agree not to pursue certain claims previously raised against them.

In view of the following facts :

- (1) that we are now in a position to perform the work ourselves;
- (2) that we wish to terminate a contract which was inconsistent with the position which the Organization should normally take in establishing relationships of this kind;
- (3) that the services rendered were unsatisfactory;
- (4) that we understand from the Legal Adviser that the claims raised against Sesomo would be very difficult to enforce;

we have agreed to these conditions and notified Sesomo accordingly.

A point arises as regards the collection of income tax from salaries paid to Congolese employees. The Status Agreement is tacit on this point. It refers to the fact that the privileges and immunities granted in accordance with the articles preceding art. 28 shall not be extended to Congolese nationals. It states in art. 29 (a) that ..... officials and employers ..... other than Congolese nationals shall be exempt from the social security provisions in force in the Congo ..... It does not, however, refer to the manner in which local staff must pay their income tax.



In the past, Sesomo acted as intermediary between ONUC and the Government in the matter of tax collections. With other words, ONUC paid Sesomo in respect of payroll deductions for tax and Sesomo in turn was supposed to pay the Government. This matter was raised with Mr. Cox last year who agreed that as long as we paid Sesomo, there was no objection to our collecting and paying the tax.

Since the situation is now changed, we shall be grateful for your decision in the matter, in the light of Mr. Smith's memorandum of 5 September 1961. The Government will no doubt look to ONUC for tax collection; it would no doubt be an additional burden on them if we insist that local staff are to pay their own tax. (You are, of course, aware, that ONUC salaries are not subject to staff assessment.)

c.c. Mr. Taff  
Mr. Lanser  
Miss Osborne  
Mr. Patti



*Contract*

20 March,

2

To : Mr. R. Grindall  
A/Chief Accommodation Officer

From : C. Taff  
Special Legal Adviser

Subject: Draft Contract Agreement for Lease of 1831  
and 1840 Avenue Ruwet No. 5 Kalina

This will refer to your routing slip of 17 March 1962 requesting my comments on the draft agreement for the rental of two buildings at Nos 1831 and 1840 Ave. Ruwet No 5 Kalina.

Article 1 : I have no comments.

Article 2 : I have no comments.

Article 3 : I suggest that the first sentence of this article be changed to read: "L'Organisation des Nations Unies s'engage a remettre en bon état....." I take it to be the case that we are absolutely certain that repairs in question will be completed by the specified time of 1 May 1962. In the event that there are doubts on this point, it would be desirable to specify a later date.

Article 4 : I have no comments.  
thru' 8

Article 9 : I suggest that Article 9 be dropped entirely from the contract, since its provisions are inconsistent of those of Article 7 which obligates the landlord to make all major repairs.

Article 10 : I have no comments.

Article 11 : I suggest that this entire article be dropped for several reasons. In the first place it is in part inconsistent with Article 7 which obligates the tenant to make only minor repairs. In addition it is ONUC's policy to be self-ensured against the risk of fire.

Article 12 : I have no comments.  
thru' 16

.....

Your draft contract is returned herewith.

CT/mm



CVT/239/62

Le Chargé de la Mission des Nations Unies au Congo présente ses compliments au Ministre des affaires étrangères et a l'honneur de lui faire savoir que les trois fonctionnaires de l'ONUC dont les noms suivent ont été avisés par la direction du Sealing d'avoir à quitter le 15 mars 1962 ou plus tard les chambres qu'ils occupent dans cet hôtel :

Mlle Gergette Pancrazi  
Mlle Léonie Meier  
M. Jacobs

Etant donné la grave pénurie de logement qui sévit à Léopoldville, le Chargé de la Mission demande en l'occurrence l'aide du Gouvernement de la République du Congo et espère qu'il voudra bien conseiller à la direction de l'hôtel Sealing de ne pas forcer les fonctionnaires des Nations Unies à quitter leurs chambres tant qu'ils n'auront pas trouvé à se loger ailleurs.

Le Chargé de la Mission des Nations Unies au Congo saisit cette occasion pour renouveler au Ministre des affaires étrangères les assurances de sa haute considération.

16 mars 1962

M. J. Hemboke  
Affaires étrangères  
Léopoldville



*keyed*

c.c. Chief Administrative Officer  
Chief Finance Officer  
Chief Personnel Officer  
Legal Adviser

*cr*

N° 6324/DG/gc

Réf: C/ADM/510 Gen

15 Mars 1962

Messieurs,

Objet : Résiliation des contrats ONUC/SESOMO

Faisant suite aux entretiens qui ont eu lieu en Février écoulé entre M. Marshall et M. Bronsema, ainsi qu'à la conversation téléphonique du 12 courant, nous avons le plaisir de vous confirmer les points suivants :

- 1o) Selon votre suggestion, la date limite de résiliation des contrats conclus entre l'ONUC et SESOMO dans diverses régions du Congo est fixée au 31 Mars 1962.
- 2o) SESOMO est responsable de la préparation des feuilles de salaires de notre personnel Congolais jusqu'à la date susmentionnée.
- 3o) L'ONUC règlera les factures de la SESOMO pour les contributions sociales, les impôts déduits sur les listes de salaires et les prestations pour les services rendus jusqu'au 31 Mars 1962.
- 4o) Aucun remboursement ne sera payé par l'ONUC à SESOMO du fait de la résiliation des contrats avant leur échéance.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous confirmer par lettre votre accord sur ces différents points, et vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

H.G. Lasser  
Chef du Service de l'Intendance

SESOMO  
Secrétariat Social de la Main-d'Œuvre  
B.P. 2361  
LEOPOLDEVILLE



ORGANISATION DES NATIONS UNIES  
AU CONGO



UNITED NATIONS ORGANIZATION  
IN THE CONGO

BOITE POSTALE 7248  
LEOPOLDVILLE  
REPUBLIQUE DU CONGO  
CABLE : ONUC LEOPOLDVILLE

INTER - OFFICE MEMORANDUM

14 March, 1962

To: Mr. C. Timbrell  
Deputy Chief Administrative Officer

From: C. Taff *CT*  
Special Legal Adviser

Subject: Cinquantenaire Building

..... Attached hereto is a copy of a letter dated 13 March 1962 from M. Buisseret, Manager of the Cinquantenaire building, to the Minister of Foreign Affairs, which was given to me by M. Onckelink of the Belgian Embassy. I shall be glad to discuss the matter with you at your convenience.

*Mr. Taff -  
no action appears to be required  
until we hear from the  
ministry*

*cc Timbrell  
14/3/62*

CT/mm



GERANCE DU CINQUANTENAIRE  
B.P. 2427  
LEOPOLDVILLE.

Léopoldville, le 13 mars 1962

CO

à Monsieur le Ministre des  
Affaires Etrangères de la  
République du Congo.

Excellence,

J'ai l'honneur de vous accuser bonne réception de votre lettre par laquelle vous exprimiez le désir du Gouvernement, de voir ma décision reportée, en ce qui concerne le congé donné à des locataires habitant au Building " Le Cinquantenaire".

Je tiens à vous faire remarquer, que les cinq appartements en question, ont été loués non à l'Organisation des Nations Unies, mais à des personnes privées ayant comme employeur cet organisme.

Toutefois, afin de me conformer à vos desiderata, je puis vous faire la proposition suivante :

- 1° La libération de deux grands appartements pour le 1er avril ( appartements n° 34 et 26).
- 2° La libération des trois autres appartements pour le 1er mai (appartements n° 10, 9 et 48)

J'espère que cette proposition vous agréera ainsi que l'organisme ONUC, et je vous prie d'agréer, Excellence, l'assurance de ma plus haute considération.

M. BUISSERET

GERANCE "CINQUANTENAIRE"

par ordre,

*[Signature]*

C.C. à l'Organisation des Nations Unies



12 March

2

*Keep  
Agree*

To : Mr. S. Habib Ahmed, Chief Administrative Officer  
From : A. Bronsena, Chief Finance Officer  
Subject: SESOMO

Mr. Marshall of Sesomo has phoned me to inform me that Sesomo is in agreement with our suggestion that our contract with them should be terminated on a date that is mutually acceptable.

They have suggested the date of 31 March 1962.

The conditions under which they have indicated agreement to termination of our contract are that we drop our claims against them and undertake to pay the amounts we owe them through 31 March 1962.

It appears to me that this is a reasonable settlement of this matter for the following reasons :

(1) we wish to be released of our obligations under a contract which, from a United Nations point of view, presents a legal anomaly while, furthermore, it forces us to make use of services which may definitely be qualified as unsatisfactory;

(2) we wish to make sure that by direct payments to the offices concerned tax and social insurance contributions reach their ultimate destination in the future;

(3) we do not appear to have much hope of recovery of the claims of Cong.Frs. 700,000.- and Cong.Frs. 500,000.- respectively, proffered against Sesomo in our letter of 11 October 1961. In both instances, our case appears to be weak and recovery will present great difficulty in the light of the unfortunate terminology of our contract.

In the circumstances, I shall be grateful if you will :



(a) authorise the Chief Procurement Officer to serve notice of termination of our agreement for the whole of the Congo as of 31 March 1962, on the understanding that the March Payroll will be prepared by Sesomo;

(b) refer the question of our waiving the claims of Cong.Frs.700,000.-- and Cong.Frs. 500,000.-- respectively to the Survey Board.

In accepting the above settlement, Sesomo will expect payment of social insurance contributions and tax deductions to 31 March 1962, fees under the contract to 31 March 1962 and invoices for services and equipment placed at our disposal.

c.c. Mr. Taff ✓  
Mr. Snyderhoudt  
Miss Osborne  
Mr. Patti



*Mr. Taff*  
*Legal Agree*  
*cs*

9 March 1962

To: Mr. S. Habib Ahmed, Chief Administrative Officer  
From: B. Grunzweig, Deputy Chief Administrative Officer  
Subject: ONUC Staff in the Memling Hotel

1. You may have heard that five staff members who have been living in the Hotel Memling for several months have received notice to vacate their rooms (five days' notice given).
2. It is my considered opinion that ONUC should give full support to these staff members and inform them that they should refuse to accept this notice to vacate. I have serious doubts that the management of the Hotel Memling will go so far as to evict them. By copy of this letter I am asking the Legal Adviser to draft suitable replies to be transmitted by the staff members to the hotel management.
3. In general terms I would reiterate the opinions I voiced two months ago in the case of the Cinquantenaire Building. We have received promises of full support from the Congolese Government. We have taken a vigorous stand against the landlords on behalf of our staff members. We should in no case in the future whenever ONUC staff receive notice to vacate, either individually or en bloc, relinquish the premises, since I am convinced that if the local rental agents or landlords will feel that both ONUC and the Congolese Government support the individual staff members, they may be reluctant to proceed with evictions or court action. ONUC should always maintain the point of view that it is willing to take over premises or contracts on behalf of its staff since the individual is not in a strong position towards the landlords in the light of the provisions of individual contracts providing insufficient protection to tenants.



## ROUTING SLIP

TO

*Ch. Timbrell*

APPROVAL	NOTE AND RETURN
SEE ME, PLEASE	YOUR COMMENTS
YOUR SIGNATURE	YOUR INFORMATION
NOTE AND FILE	FOR ACTION

*pl read - I would go  
along - TATF tells  
me it is N.Y. practice  
to reply in detail.*

*OK Bhr*

DATE

*8/3*

FROM

*Spencer*



Draft-

Draft Cinquantenaire

L'ONUC presents its compliments to the Belgian Embassy and has the honour to acknowledge receipt of its note verbale No 796 of 1 March, 1962, relating to the Cinquantenaire Building.

By <sup>ON</sup> ~~letters dated~~ 30 December, 1961, Mr. Buisseret, manager of the Cinquantenaire Building sent letters to the ONUC personnel concerned requesting them to vacate the premises by 31 January, 1962, and stated that if they did not comply with this request, they would owe the proprietor " une indemnité de 1.000 Frs Belges par jour de retard ..... "

L'ONUC wishes to inform the Embassy that the ONUC occupants refused to vacate the 5 apartments in question not because of any mistaken conception that their privileges and immunities extend to their personal contracts for the lease of housing accommodations, but rather because they <sup>were</sup> ~~are~~ not persuaded that the request to vacate by the management of the Cinquantenaire does not violate Congolese law .

ONUC personnel concerned notified Mr. Buisseret by letter that they considered the request to vacate by 31 January, 1962, as null and void, as the request for an indemnity in Belgian francs is <sup>in</sup> ~~is~~ a flagrant violation of the currency laws of the Congolese Government. Since this exchange of letters, all



the ONUC occupants have duly paid their rent, which has been accepted by the management of the Cinquantenaire building. The ONUC personnel are therefore of the very firm opinion that the requests to vacate of 30 December, 1961, are now totally devoid of legal effect . They consider that their lease agreements remain in full force and effect, and that there is no legal obligation binding upon them to surrender the premises at this time.

The ONUC personnel concerned are very much surprised to learn that the proprietors of the building " ont adressé un renom pour ces cinq appartements parce que les occupants de ceux-ci changeaient à tout moment, alors que le contrat, au départ, avait été passé à titre individuel. Les propriétaires craignaient de ne plus trouver de responsable juridique le jour où un problème précis se poserait, tel celui de dommages causés à l'appartement . "

Apart from the very obvious exaggeration of the situation by the proprietor that " les occupants ..... changeaient à tout moment " , the ONUC personnel assured l'ONUC that this change of occupants occurred over a period of time in each of the apartments, and was fully known to the proprietor. As the management never objected to any such actions and



~~and~~, continued to accept rent with full knowledge of the facts, they are of the opinion that the management must be legally presumed to have consented to and accepted such changes. They further point to the fact that in respect of each apartment, the proprietor, in accordance with Article 15 of the lease agreements, holds a very substantial sum of money " en garantie de l'exécution du présent bail ", which money the proprietor is entitled to apply to the repair of damages to the apartment. In this connection, l'ONUC would point out that it is prepared to accept in its own name any lease agreement for apartments in the Cinquantenaire building which the management is prepared to offer .

In view of the foregoing considerations, and since no ~~other~~ valid reason has been given by the management, the ONUC personnel are not convinced that the action by the Cinquantenaire management in selecting their 5 apartments for the 5 apartments needed by the Embassy is not a discriminatory measure directed against ONUC in violation of the public policy of the Congolese Government, which is to assist l'ONUC in the execution of its mandate .

The ONUC personnel concerned have heard rumors to the effect that



individuals now occupying apartments in the building are paying their rent in currencies other than Congolese francs. They have therefore raised the question as to whether they alone were requested to vacate since they pay their rent in Congolese francs. To express the matter in legal terms, they question whether a landlord has a right to evict a tenant from an apartment, where such an action by a landlord forms part of an overall plan to violate the currency laws of the Government .

The Embassy is no doubt aware of the fact that under the terms of the Agreement, signed on 27 November, 1961, between the United Nations and the Republic of the Congo, ONUC is required to use its good offices to assist in the settlement of a dispute which may involve the liability of an ONUC official in matters not relating to his official duties. L'ONUC informed the attorney of the Cinquantenaire management to this effect, and while he agreed to resume discussions of the matter with ONUC officials after receiving instructions from Mr. Buisseret upon his return to Leopoldville, he has not done so .



L'ONUC wishes to assure the Embassy that it fully appreciates its difficulties in obtaining adequate housing accommodations for its personnel, and is prepared to extend its full cooperation to the Embassy on this matter. L'ONUC is confident that the Embassy too will approach the matter in the spirit of full cooperation and extend its maximum assistance to the occupants of the 5 apartments in question. [In this spirit of mutual cooperation, it would be most helpful to ONUC if the Embassy would provide it with full and detailed information as to [the questions raised by ONUC personnel with regard to the possible discriminatory action by the management of the Cinquantenaire building against ONUC and the ] reported payment of rent in non-Congolese currency by present occupants of the building.]

L'ONUC wishes to inform the Embassy that no communication has been received from the Ministry of Foreign Affairs which indicates any change in its view as set forth in its note verbale to L'ONUC of 14 February, 1962, that the ONUC tenants should be authorized à continuer à occuper leurs appartements .



✓ / *Klaus Speer*  
*Belge*  
+

L'ONUC présente ses compliments à l'Ambassade de Belgique et a l'honneur d'accuser réception de sa note verbale No. 796 du 1er mars 1962 concernant le building du Cinquantenaire.

Le 30 décembre 1961, M. Buisseret, gérant de cet immeuble, a envoyé des lettres aux locataires de l'ONUC, leur demandant d'évacuer les lieux le 31 janvier 1962 au plus tard, et déclarant que s'ils ne s'exécutaient pas, ils devaient au propriétaire "une indemnité de 1000 francs belges par jour de retard...."

L'ONUC tient à informer l'ambassade que lesdits occupants ont refusé d'évacuer les 5 appartements en question, non en raison d'une conception erronée selon laquelle leurs privilèges et immunités s'étendent à leurs contrats personnels pour le bail de ces logements, mais plutôt parce qu'ils n'étaient pas convaincus que la demande de vider les lieux ne violait pas la loi congolaise.

Les locataires ONUC ont informé par lettre M. Buisseret qu'ils considéraient sa requête comme nulle et non avenue, étant donné qu'une demande d'indemnité en francs belges est en violation flagrante des lois congolaises relatives aux devises. Depuis cet échange de lettres, tous les occupants de l'ONUC ont dûment payé leur loyer, ce que la

./.

A l'Ambassade de Belgique  
Léopoldville



direction du Cinquantaire a accepté. Les locataires ONUC sont donc fermement convaincus que les demandes d'évacuer les lieux, formulées le 31 décembre 1961, sont maintenant totalement dénuées d'effet juridique. Ils estiment que leurs accords de bail demeurent pleinement en vigueur, et qu'aucune obligation juridique ne les force à évacuer les lieux en ce moment.

Lesdits locataires sont très surpris d'apprendre que les propriétaires de l'immeuble "ont adressé un renouveau pour ces cinq appartements parce que les occupants de ceux-ci changeaient à tout moment, alors que le contrat, au départ, avait été passé à titre individuel. Les propriétaires craignaient de ne plus trouver de responsable juridique le jour où un problème précis se poserait, tel celui de dommages causés à l'appartement".

Outre que le propriétaire exagère manifestement en affirmant que "les occupants ..... changeaient à tout moment", les locataires ont assuré à l'ONUC que ces changements s'étaient produits pendant un certain temps dans chacun des appartements, au su et au vu du propriétaire. Comme la direction n'y a jamais fait d'objection et a continué à accepter les loyers en pleine connaissance de cause, les occupants sont d'avis que, juridiquement, la direction est censée avoir accepté ces changements. Ils soulignent en outre que pour chaque appartement, le propriétaire, en vertu de l'Article 15 du bail, détient une somme importante "en garantie de l'exécution du présent bail", somme qu'il a droit d'utiliser pour la réparation des dégâts causés à l'appartement. A cet égard, l'ONUC fait observer qu'elle est disposée



à accepter en son propre nom tout bail d'appartements que la direction serait prête à lui offrir dans le building du Cinquantenaire.

Les locataires intéressés ont entendu les rumeurs selon lesquelles des particuliers occupant maintenant des appartements dans cet immeuble paient leur loyer en devises autre que les francs congolais. Ils ont donc soulevé la question de savoir s'ils ont été les seuls à faire l'objet d'une demande d'évacuation, étant donné qu'ils paient leur loyer en francs congolais. Pour poser cette question en termes juridiques, ils doutent qu'un propriétaire ait le droit d'évincer l'occupant d'un appartement, lorsque cette mesure fait partie d'un plan d'ensemble visant à contrevenir aux lois gouvernementales concernant les devises.

L'Ambassade se rend sans doute compte qu'aux termes de l'Accord signé le 27 novembre 1961 entre les Nations Unies et la République du Congo, l'ONUC est tenue de fournir ses bons offices pour aider à régler un différend qui risque d'engager la responsabilité d'un fonctionnaire de l'ONUC dans les questions ne concernant pas ses fonctions officielles. L'ONUC a informé à cet effet l'avocat des gérants du Cinquantenaire qui, tout en acceptant de reprendre les discussions avec les fonctionnaires de l'ONUC après avoir reçu des instructions de M. Buisseret à son retour à Léopoldville, n'a pas donné suite à ces intentions.

./.



L'ONUC tient à assurer à l'Ambassade qu'elle se rend pleinement compte des difficultés que celle-ci éprouve pour obtenir des logements convenables pour son personnel et qu'elle est prête à lui offrir toute sa coopération à ce sujet. L'ONUC est convaincue que l'Ambassade, elle aussi, traitera la question dans un esprit de coopération sans réserve et fournira le maximum d'assistance aux occupants des cinq appartements en question.

L'ONUC porte à l'attention de l'Ambassade que le Ministère des Affaires étrangères ne lui a fait parvenir aucune communication qui indiquerait un changement dans l'opinion qu'il a exprimé dans sa note verbale à l'ONUC du 14 février 1962, selon laquelle les locataires de l'ONUC doivent être autorisés à continuer à occuper leurs appartements.

Léopoldville, le 12 mars 1962

cc: M. Ahmed, C.A.O.  
Mr. Taff

CT/mm



ORGANISATION DES NATIONS UNIES  
AU CONGO



UNITED NATIONS ORGANIZATION  
IN THE CONGO

BOITE POSTALE 7248  
LEOPOLDVILLE  
REPUBLIQUE DU CONGO  
CABLE: ONUC, LEOPOLDVILLE

5 March 1962

To: Mr. C. Taff, Assistant Legal Adviser  
From: B. Grunzweig, Deputy Chief Administrative Officer  
Subject: Letter from Belgian Embassy - Cinquantenaire Building

1. Thank you for showing me the rough translation of the letter received from the Belgian Embassy dated 1 March 1962. I agree with you fully that a suitable reply to the Embassy should be drafted, and I would propose that the following points be particularly emphasized:
2. According to the statement of the Embassy, all tenants to receive notice were ONUC staff members
3. ONUC Administration is taking sides with its own staff members. This does not seem to be surprising.
4. The question of immunities was never raised. Thus the question of conflict of diplomatic privileges and law of the country does not arise.
5. I would take strong objection to the paragraph requesting ONUC not to encourage its officials to believe in privileges which would lead them away of their obligation to vacate as soon as possible the apartments they occupy without any right.
6. Last but not least, I wish to emphasize that ONUC is willing to take on the apartments on its own behalf under long term contract. I would also emphasize or perhaps quote from Mr. Bomboko's letter pertinent to this matter.



Cont

2 March

2

Mr. B. Grunzweig, Deputy Chief Administrative Officer  
C. Taff

Insurance Contracts

1. With reference to Mr. Roulet's letter of 27 July, 1960, to Mr. R. Van Goethem, it appears that by the terms of the letter Mr. Van Goethem is given exclusive authority by ONUC 1) to make approaches to insurance companies for the purpose of purchasing insurance, including the negotiation of the premium and terms of the policy, and 2) to manage all insurances that might be purchased by ONUC.

2. The letter of Mr. Roulet states, however, that "la présente est valable jusqu'à résiliation de notre part". I understand this sentence to mean that ONUC may in its sole discretion terminate the authority given to Mr. Van Goethem, without any legal responsibility for the payment of compensation to him.

3. I agree with the conclusion contained in Col. Martin's memorandum of 1 March, 1962, that this authority should be terminated. I would prefer to base this action not so much on consideration relating to exclusivity but on the practical consideration that ONUC no longer needs the services of an exclusive insurance agent, particularly, as regards the management of its insurance.

CT/sl





AMBASSADE  
DE  
BELGIQUE

---

Léopoldville, le 1er mars 1962.

N° 796.

L'Ambassade de Belgique à Léopoldville présente ses compliments à l'Organisation des Nations-Unies au Congo et a l'honneur de lui exposer ce qui suit :

A la suite de la reprise des relations diplomatiques entre le Congo et la Belgique, l'Ambassade s'est trouvée dans l'obligation de prendre d'importantes dispositions pour assurer le logement de son personnel.

A cette fin, le Gouvernement belge avait, en décembre 1961, accepté l'offre de location de cinq appartements dans le building Cinquantenaire, attenant aux bureaux de l'Ambassade, Place Braconnier.

Ces appartements devaient être rendus libres à la date du 1er février 1962.

Les locataires, en l'occurrence des fonctionnaires des Nations-Unies ayant loué, à titre purement individuel, ont malheureusement refusé de quitter ces

.../...

(C)

*Please Agree  
+ belge  
show*



appartements pour la date prévue et séjournent encore dans les lieux, malgré le renom qui leur a été adressé, par la société propriétaire, avec le préavis et les formes prévues au contrat de location.

L'Ambassade s'étonne de rumeurs selon lesquelles l'Organisation des Nations-Unies prendrait aujourd'hui fait et cause pour ces locataires récalcitrants, contrairement aux usages reconnus en matière de droit tant international que privé.

Il ne semble pas y avoir, en l'espèce, de questions d'immunités particulières ou de protection spéciale qui doivent intervenir. Tout propriétaire est libre de disposer de ses immeubles, sa seule obligation étant le respect du contrat passé avec le locataire.

Le conflit qui oppose actuellement la Société propriétaire du building et les locataires ne paraît devoir être tranché que par le Pouvoir judiciaire congolais qui, en droit strict, ne pourra qu'ordonner l'expulsion des occupants.

De plus, sur le plan des principes, l'Ambassade ne saurait croire que l'Organisation des Nations-Unies au Congo - informée des circonstances dans lesquelles les locaux sont requis pour les besoins officiels et immédiats des agents de l'Ambassade - veuille laisser naître un conflit de privilèges diplomatiques éventuels, qui serait bien plus aisément tranché en respectant les règles du contrat privé conclu.

.../...



Dans ces conditions, l'Ambassade serait très obligée à l'Organisation des Nations-Unies de vouloir bien ne point encourager ses fonctionnaires à croire à des privilèges qui les détourneraient de leur obligation de libérer au plus tôt les appartements occupés sans droits.

L'Organisation des Nations-Unies au Congo reconnaîtra autant que l'Ambassade la crise aiguë du logement qui sévit actuellement à Léopoldville et concevra aisément le préjudice grave que subit actuellement l'Ambassade du fait du refus des locataires de quitter les lieux.

Plusieurs diplomates belges vivent encore seuls à l'hôtel alors qu'ils devraient, depuis le 1er février, être installés en famille dans les appartements litigieux. De plus, les logements à l'hôtel sont souvent abrégés par les hôteliers.

L'Etat belge, propriétaire de l'immeuble de l'Ambassade, est également devenu co-propriétaire du building à appartements. Cette opération avait été effectuée en vue précisément de s'assurer les facilités de logement pour le personnel diplomatique.

Par ailleurs, les propriétaires ont adressé un renom pour ces cinq appartements parce que les occupants de ceux-ci changeaient à tout moment, alors que le contrat, au départ, avait été passé à titre individuel. Les propriétaires craignaient de ne plus trouver de

.../...



responsable juridique le jour où un problème précis se poserait, tel celui de dommages causés à l'appartement.

L'Organisation des Nations-Unies aurait soumis, le 14 février dernier, à la signature de Monsieur KINI, Secrétaire Général du Ministère congolais des Affaires Etrangères, un lettre dans laquelle le Gouvernement congolais prie Monsieur BUISSERET, gérant de l'immeuble, de revenir sur sa décision et de notifier aux locataires qu'ils sont autorisés à continuer à occuper les appartements.

A la suite de récentes interventions de l'Ambassade auprès des Autorités congolaises, celles-ci se sont déclarées maintenant convaincues du bien-fondé de la position adoptée, tant par les propriétaires que par l'Ambassade, et prêts à user de leur influence pour que ces appartements soient mis à la disposition du personnel diplomatique belge.

L'Ambassade espère que l'Organisation possède maintenant tous les éléments d'information souhaitables sur cette affaire et que, par conséquent, elle voudra bien inviter ses fonctionnaires à libérer les appartements en litige dans les plus brefs délais.

L'Ambassade saisit cette occasion de renouveler à l'Organisation des Nations-Unies les assurances de sa haute considération.

Organisation des Nations-Unies  
au Congo,  
Building " Le Royal "  
Léopoldville.





Rough Translation

✓ Lease Agreed  
+ Belge

BELGIAN EMBASSY

No. 796

Leopoldville, March 1st, 1962

The Belgian Embassy in Leopoldville presents its compliments to the United Nations Organization in the Congo and has the honour to inform it of the following :

With the resumption of diplomatic relations between the Congo and Belgium, the Embassy found itself under the obligation to take important steps in order to insure the housing of its personnel.

To this end, the Belgian Government had, in December 1961, accepted an offer to rent five apartments in the Cinquantenaire Building, next to the Embassy offices, Place Braconnier.

These apartments were supposed to be vacated on February 1st, 1962.

The tenants - in that case United Nations officials - having rented the apartments on a strictly personal basis, refused, unfortunately, to leave the premises on the above said date and are still there, despite the notification sent to them by the owners ( a company) together with the notice and forms mentioned in the contract.

The Embassy is surprised of the rumours according to which the United Nations Organization is now taking sides with those recalcitrant tenants, contrary to the established custom in international as well as in private law.



This matter does not seem to involve questions of particular protection or immunities. Any owner is free to dispose of his properties and his sole obligation is to respect the contract agreed with the tenant.

Apparently, the present conflict between the Company owning the building and the tenants can only be solved by the Congolese judiciary authorities which, on a strictly legal basis, will only be able to evict the tenants.

Furthermore, on a matter of principles, the Embassy cannot believe that the United Nations Organization in the Congo - which knows the circumstances in which the premises are required for the official and immediate needs of the Embassy agents - will allow a conflict of diplomatic privileges to arise, conflict which would be solved much easier by the respect of the regulations of the contract.

In these circumstances, the Embassy would be very grateful to the United Nations Organization not to encourage its officials to believe in privileges which would lead them away of their obligation to vacate as soon as possible the apartments they occupy without any right.

The United Nations Organization in the Congo will recognize as much as the Embassy that Leopoldville is suffering now of an acute accommodation crisis, and it will understand easily the serious prejudice inflicted on the Embassy by the refusal of the tenants to vacate the premises.



Several Belgian diplomats are still living alone in hotels instead of living with their families since February 1st in the above said apartments. Furthermore, their stay at the hotel is often cut short by the hotel owner.

The Belgian State, which owns the Embassy building, is now also the co-owner of the apartment building. It has become so precisely in order to insure accommodation to its diplomatic personnel.

On the other hand, the owners have sent notification for these five apartments because the tenants were always different, although the original contract had been signed on an individual basis. The owners feared to be unable to find a tenant legally responsible when a particular problem would arise, such as damages inflicted to an apartment.

It seems that the United Nations Organization, on February 14th, has submitted to the signature of Mr. KINI, Secretary General of the Congolese Ministry of Foreign Affairs, a letter by which the Congolese Government asks Mr. BUISSERET, manager of the building, to reconsider his decision and to notify the tenants that they are authorized to stay in the apartments.

Following recent interventions by the Embassy with the Congolese authorities, the latter have stated that they are now convinced of the justice of the position adopted both by the owners and the Embassy, and that they are ready to use their



influence in order that these apartments are put at the disposal of the Belgian diplomatic personnel

The Embassy hopes that the Organization is now in possession of all the necessary information on that matter and that, accordingly, it will invite its officials to vacate as soon as possible the aforesaid apartments.

The Embassy takes this opportunity to renew to the United Nations Organization the assurances of its highest consideration.

( Seal)

United Nations Organization in the Congo  
" Le Royal " Building,  
Leopoldville.



5 February

2

Mr. R. Grindall, Chief Accommodation Officer

C. Taff, Assistant Legal Adviser

Lease for "Royal Building"

1. I am transmitting herewith the original and a copy of the revised draft of the new lease for the Royal Building, that was prepared by the Owner. This revised draft was intended to incorporate the oral understanding that had been reached regarding the payment of the rent of 17, 000 per month.

2. I think it necessary to revise the changes proposed by the Owner as set forth in Article 3 of the Draft. The 3rd paragraphe on page 2 provides :

" Il est donc expressément entendu que, si de nouveaux obstacles devaient entraver la ponctuelle exécution des engagements pris par le preneur, le loyer de base du présent contrat (\$ 17.000) serait aussitôt relevé à sa valeur initiale (\$ 18.833).

3. I have the following objections to this paragraphe; (a) it may be interpreted as referring to all the "engagements pris par le preneur" instead of solely to the rent; (b) the term "ponctuelle" should be dropped; and (c) the text fails to specify that if the rent is increased to \$ 18, 833, one half thereof shall be payable in US dollars, and the other half in Congolese francs .

4. I suggest that this paragraphe be revised to provide :

" Il est donc expressément entendu que si le preneur ne paie pas le montant du loyer conformément aux termes de cet Article, le loyer de base du présent contrat (\$ 17, 000) serait aussitôt relevé à sa valeur initiale (\$ 18, 833 ) dont une moitié sera payable en dollars US et l'autre moitié en francs congolais ."

5. The statements contained in paragraphe 5 are not fully accurate. The real reason for the reduction in rent is not mentioned : the fact that the entire rent is to be paid in US currency. I suggest that the entire paragraphe be deleted.

6. I suggest that paragraphe 2 be dropped, and that the following sentence be added to paragraphe 1 :

" Le preneur garantit la Banque Crédit Suisse que les versements seront faits comme il est stipulé dans le présent contrat."



3 February

2

Mr. B. Grunzweig, Deputy Chief Administrative Officer, ONUC, Léopoldville

C. Taff, Assistant Legal Adviser

Contract Sabena Guest House

1. With reference to Mr. Brackenbury's memorandum to Mr. Ahmed of 29 January, 1962, I am transmitting herewith my comments on the draft contract for the lease by ONUC of the Sabena Guest House, Elizabethville. I have made no comments on the Articles to which I have no legal objection.
2. Br. Brackenbury's memorandum of 29 January and the draft contract with Sabena are returned herewith.

cc : Mr. Grindall, Chief - Accommodation Office

CT/bm



Article 3. -

1. We should take very strong objections to paragraphs 3 and 4 of the Draft. The general rule of law in the Congo is that a tenant is obligated to make minor repairs to the building with the lesser being compelled to make all major repairs. The ONUC standard lease contains a provision to this effect. I have never seen a lease in the Congo which required the tenant to make all repairs, as does the Draft.

2. I propose that paragraph 3 be changed to provide as follows :

"Une fois les locaux remis en état par les soins du bailleur, comme prévu à l'article 4, le locataire devra assumer à sa charge toutes les réparations locatives usuelles, les grosses réparations restant en tout cas à charge du bailleur".

3. For the reasons set forth in paragraphe 1 above, we should also insist on the deletion of paragraph 4.

Article 5. -

1. The legal aspects of this provisions contained in this draft Article have been dealt with in previous memoranda. If the CAU decides to retain an "escalator clause" to be used for the computation of the Congolese francs, I suggest that it is inadvisable to use a monthly average to compute the rate to be applied - because of administrative considerations, and, also that the rate in effect on the date of payment not be used - since the rate is continually declining. I think it is in ONUC's interest to provide that it is the rate in effect on the date that the rent is due which is to govern. Accordingly I propose that paragraphe 2 to be changed as follows :

"La péréquation de la quotité payable en francs congolais se fera mensuellement au taux officiel du change lors de 1<sup>re</sup> échéance du loyer".

Article 6. -

1. This Article should be deleted - as ONUC does not pay interest. I have not seen in the Congo any lease agreement requiring a tenant to pay interest - in the event of a delay in the payment of rent.

Article 8 + Article 9.-

1. I see no legal objection to paragraphs 8 and 9. If, however, it is desired to have the lease provide for a minimum of one year, then I suggest the following text be used :



"Le bail est conclu pour une durée d'un an, prenant cours le 10 janvier, 1962. Il se renouvellera ensuite de mois en mois par tacite reconduction, sauf renonciation écrite de l'une ou de l'autre des parties, par lettre recommandée au moins un mois avant son expiration."

2. If the above text is used, then Article 9 of the draft contract should be deleted.

Article 10.-

1. For practical and technical legal consideration, I think it would be most inadvisable for ONUC to assume legal responsibility to pay taxes. I suggest very strongly that paragraph 1 of this article be left unchanged.
2. As regards paragraph 2, I suggest that the words : "Ainsi que la location ou l'achat de compteurs" be deleted. This would mean that ONUC shall pay the cost of the use of water and electricity, but will not be required to pay for the rental or purchase of meters. It is not customary in the Congo for the tenant to pay for water meters or electric meters.

Article 11.-

1. Congolese law provides that, in the absence of an agreement to the contrary, a tenant has the right to assign or sublet the rented premises. It therefore would be in ONUC's interest to delete this Article. The right to assign or sublet may acquire particular importance if the lease is signed for a one year period, and if it develops within the year that ONUC wishes to vacate the premises.

Article 12.-

1. This Article is highly objectionable and should be deleted. It requires ONUC to take all necessary precautions to avoid the risk of fire. This provision can be interpreted to mean that ONUC is required to take precautionary measures which under the law the lessor is required to take. If this Article is deleted, then the question of responsibility for fire will be governed by the Congolese law, which provides that a tenant is responsible for damages resulting from a fire only where the fire resulted from his negligence. As regards insurance against the risk of fire, it is the general policy of ONUC to be self-insured as regards such hazards.

Article 13.-

1. This Article provides that all expenses, whatever their nature, arising in connection with the carrying out of the lease agreement shall be chargeable to \_\_\_\_\_. As neither ONUC nor Sabena will agree to bearing all such expenses, the Article should be deleted.



Miscellaneous

1. ONUC's standard clause on privileges and immunities should be added. It is as follows :

"Le présent contrat n'implique aucune dérogation aux privilèges et immunités dont jouit l'Organisation des Nations Unies".

CT/bm



31 January

2

To: Mr. Robert Grindall, Chief Accommodations Officer  
From: B. Grunswald, Deputy Chief Administrative Officer  
Subject: Leases of ONUC Staff Members - Private Accommodations

1. When studying the lease agreements relating to apartments ONUC staff members occupy in the Cinquantenaire Building, I noticed that these agreements specifically stipulate that the occupant or tenant has no right to assign the lease to third parties.
2. I bring this matter to your attention because I feel that the practice of staff members handing over their apartments on departure to new tenants without formal lease agreements might in the long run lose us a substantial number of accommodations.
3. As you know, in the Sabena Building, which is a well run establishment, individual leases are concluded with new tenants facilitated by the ONUC Accommodations Section whenever turnover of staff occurs. Thus ONUC has been able to maintain its occupancy in the two Sabena Buildings without significant changes.
4. In the case of the Cinquantenaire I feel sure that we should take a similar stand, make it clear to the landlord that we consider the apartments in the Cinquantenaire as falling under the jurisdiction of ONUC and that we shall follow a similar practice as in the Sabena Building. I would like you to attend a meeting with the lawyer of the Cinquantenaire on Friday at 10 a.m. in my office.

cc: Messrs. Clements  
Staff



24 January

2

Mr. B. Grunzweig, Deputy Chief Administrative Officer  
Mr. C. Taff, Assistant Legal Adviser  
Royal Building

1. I am of the opinion that ONUC should accept the proposals set forth by I.C.O. in their letter of 24 January, 1961, a copy of which is transmitted herewith, that the rent on the Royal Building be paid entirely in dollars at the rate of 17,000 dollars per month, effective as of 1 December, 1961.

2. If the CAO accepts proposal of I.C.O., then the draft ~~base~~ agreement would have to be amended to incorporate this new provision.

3. ONUC, however, should not sign the revised contract until proof is submitted that I.C.O. has completed the transfer to the new owner.

4. In the meantime, however, ONUC should if necessary write a letter to I.C.O. advising them that we are agreeable to accepting their proposals which will be incorporated into the contract as soon as the transfer to the new owner is completed.

cc : Mr. Lanser, Chef du Service de l'Intendance.

CT/sl



le 18 Janvier, 1962.

Monsieur G. Heraly,  
Compagnie Immobilière du Congo,  
LEOPOLDVILLE.

51

Monsieur,

Nous accusons réception de la lettre que vous avez adressée le 13 Janvier 1962 à Madame Linner et qu'elle nous a transmise.

Certes, nous pensons comme vous qu'une augmentation de 1,500 FC du salaire de Philippe Dikelo serait excessive. Mais il nous paraît qu'étant donné les tâches supplémentaires qu'il accomplit et surtout eu égard à la recommandation de Madame Linner, l'augmentation de 300 FC n'est pas tout à fait suffisante.

Nous vous proposons en conséquence d'ajouter au salaire, à partir du 1er Décembre 1961, une somme de 200 FC ce qui porterait l'augmentation mensuelle totale à 500 FC. La différence pourrait, le cas échéant, vous être remboursée.

Nous espérons que cette solution a votre approbation et que vous voudrez bien faire au plus tôt le nécessaire pour augmenter le salaire de Dikelo comme nous le suggérons.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



R.E. GRINDALL

Chef par intérim du Service  
du Logement.

c.c. Mme Linner, ✓

c.c. Mr. Ahmed,

Chef des Services Administratifs.

REG/at



ORGANISATION DES NATIONS UNIES  
AU CONGO



UNITED NATIONS ORGANIZATION  
IN THE CONGO

BOITE POSTALE 7248  
LEOPOLDVILLE  
REPUBLIQUE DU CONGO  
CABLE : ONUC LEOPOLDVILLE

INTER - OFFICE MEMORANDUM

16 January 1962

To : Mr. S. Habib Ahmed, Chief Administrative Officer  
From : C. Taff, Assistant Legal Adviser *CTaff*  
Subject : Cinquantenaire Building.

1. With reference to my memorandum of 12 January, 1962, I am transmitting herewith for your review a draft of a letter which I suggest be sent to the Cinquantenaire Management by the staff members concerned in response to their letter of 30 December, 1961, requesting them to vacate their apartments. It seems to me that, whatever the final form of letter that might be agreed upon, it should be sent to the Cinquantenaire without delay. This would allow approximately two weeks for negotiation which may not ~~prove~~ to be excessive.

2. I would be grateful if we could have your authorization to proceed at once to take up with the Provincial Minister of Economic Affairs the draft decree that was transmitted with my memorandum to you of 12 January, 1962.

*Mr. Grunzweig  
Please send me  
draft to each of the  
staff members who have  
recd. the notice  
re: accordingly  
16/1*

cc: Mr. Grunzweig

*Send me  
draft to  
Gründel for his  
reply.*