



APRUEBA CONTRATO Y SU RENOVACIÓN AUTOMÁTICA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA MISIÓN PERMANENTE DE CHILE ANTE LA ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE COMERCIO (OMC) Y LAS SEÑORAS [REDACTED] MERHEJ.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 525

SANTIAGO, 15 MAR 2024

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.640, que aprueba el Presupuesto del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el OficioCircular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos ala Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

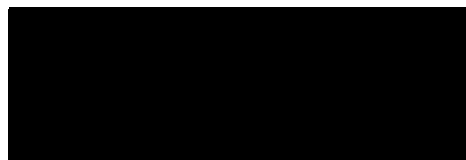
1. Que, conforme al artículo 1° de la Ley N° 21.080, citada en los vistos, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, es menester indicar que los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.
5. Que, con fecha 29 de agosto de 2014 se suscribió el contrato de arrendamiento entre la Oficina Diplomática para la Misión de Chile ante la Organización Mundial de Comercio (OMC), en la Ciudad de Ginebra, Suiza, y las señoras [REDACTED] Merhej, por el inmueble ubicado en [REDACTED] Suiza; que alberga la Residencia Oficial, cuya vigencia se extendió desde 01 de noviembre de 2014 y hasta el 31 de octubre de 2019.

6. Que, mediante el Oficio Público DIGAD N° 007594, de 22 de julio de 2019, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga la Residencia Oficial de Chile en la OMC, de través de la renovación automática del contrato, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, la que fue conferida a través del Oficio Ordinario N° 1885, de 27 de agosto de 2019.
7. Que, por tratarse de un contrato con renovación automática, y por normativa local, la última adenda al contrato vigente de la Residencia Oficial ante la Organización Mundial de Comercio (OMC), en la Ciudad de Ginebra, Suiza; que se extiende por el período 01 de noviembre de 2019 y hasta el 31 de octubre de 2024; no fue necesario suscribir una adenda para materializar la renovación automática del mencionado período.
8. Que, teniendo en consideración lo anterior, por una inadvertencia administrativa, esta Secretaría de Estado no efectuó la aprobación mediante acto administrativo del instrumento contractual individualizado en el numeral quinto de la presente parte considerativa.
9. Que, asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, ya citada, corresponde, además, efectuar la aprobación de la renovación automática al contrato de arrendamiento individualizado en el considerando sexto, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

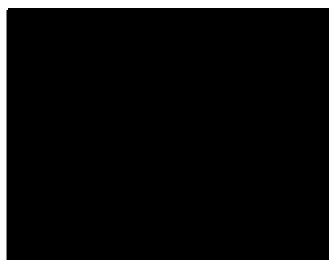
RESUELVO:

- 1.- **APRUÉBASE** el contrato y su renovación automáticas de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 29 de agosto de 2014, entre la Oficina Diplomática para la Misión de Chile ante la Organización Mundial de Comercio (OMC), en la Ciudad de Ginebra, Suiza y las señoras [REDACTED] Merhej, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.
- 3.- **IMPÚTESE** el gasto que demanden los instrumentos contractuales individualizados en los numerales que anteceden al subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en las anualidades respectivas exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.
- 4.- **PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de Inmuebles", a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento y a lo dispuesto en el punto 1.5 de la Instrucción General N°11 del Consejo para la Transparencia. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE
"Por orden de la Subsecretaria"



CLAUDIA ROJO
Directora General Administrativa



SOCIETE PRIVEE
DE GERANCE
S.A.

29 agosto 2014

CONTRATO DE ARRIENDO
DEPARTAMENTOS
Condiciones particulares

Arrendador: Señoras Merhej
Edificio:
Representadas por: Société Privée de Gérance S.A. -
Arrendatario: Mis  n Permanente de Chile ante la OMC, actualmente domiciliada en
Bien arrendado: Departamento situado en 1
Destino del local: Uso de habitación exclusivamente.
Adicionales: 2 lugares de estacionamiento + aquellos del recinto
Duración del contrato: 5 años
Inicio del contrato: 1   de noviembre 2014
Fin del contrato: 31 de octubre 2019
Plazo de aviso de término de contrato: al menos 3 meses previo a expiración del contrato.
Renovación: De año en año
ver artículo 2 de las Condiciones Generales et Reglamento de Uso

	Anual	Trimestral	Mensual
Arriendo	Frs. 118'800.--	Frs. 29'700.--	Frs. 9'900.--
Gastos comunes	Frs. 6'000.--	Frs. 1'500.--	Frs. 50—
Total	Frs. 124'800.--	Frs. 31'200.--	Frs. 10'400.—

Seguros: De acuerdo al artículo 13 de las Condiciones Generales y Reglamentos de Uso aplicados en el Cantón de Ginebra (edición 2010), el arrendatario se compromete a dar al arrendador una garantía de Frs 29'700.—

Les partes declaran conocer y aceptar de las Condiciones Generales y Reglamentos de Uso Locativo aplicables en el Cantón de Ginebra (edición 2010) y/o las cláusulas complementarias que hacen parte integrante del presente contrato.

Hecho y firmado en Ginebra en 2 ejemplares, el 29 de agosto 2014

El arrendatario: El arrendador representado por :

Misión Permanente de Chile ante la OMC Société Privée de Gérance S.A.

Si el arrendatario estima que el arriendo inicial es abusivo, puede, bajo las condiciones del art. 270 CO (ver dorso), y en un plazo de treinta días a contar de la recepción del local, oponerse ante la Comisión de Conciliación en materia de contratos de arriendo – 1 Place du Bourg-du-
[REDACTED] ya sea por carta o mediante el formulario disponible en la Secretaría de la Comisión. Se debe adjuntar esta notificación, en original o en copia. El procedimiento es gratuito. El desahucio que se da durante el procedimiento de conciliación o el proceso judicial es anulable (ver art. 271a CO). El arrendatario que quiere beneficiar de un subsidio de arriendo debe dirigirse a la Oficina de
[REDACTED]
[REDACTED]

N° 2012/1

Ver al dorso los extractos de las disposiciones legales aplicables

previa por escrito por parte del arrendador. La anulación puede ser notificada para un fin de mes mediante un preaviso mínimo de 30 días. Si el inquilino causa un perjuicio grave a la cosa arrendada, la anulación puede ser inmediata.

- c) si el inquilino no proporciona al arrendador la garantía prevista en el contrato y exigible a la entrada en vigor del mismo. En tal caso, el arrendador puede denegar la entrega de las llaves al inquilino (art. 82 CO) y rescindir el contrato siguiendo las reglas de la vivienda (art. 107 párr. 2 CO);
- d) cuando el inquilino que haya encargado trabajos no proporciona al arrendador la suficiente garantía para evitar la inscripción de una hipoteca por parte de los artesanos o contratistas. En tal caso, la finalización del contrato está sujeta a una advertencia previa por escrito del arrendador. El término puede ser notificado por un fin de mes mediante un preaviso mínimo de 30 días.

Art. 6 El presente contrato puede ser terminado antes de su expiración por el arrendador, con efecto inmediato:

- e) si la cosa es remitida con defectos que excluyen u obstaculizan considerablemente el uso para el cual ha sido arrendada sin que sea de la responsabilidad del arrendatario;
 - f) si la cosa no es remitida a la fecha convenida;
 - g) si, en el curso del contrato, la cosa presenta un defecto fuera de la responsabilidad del arrendatario que excluya u obstaculice considerablemente el uso para el cual ha sido arrendada siempre que no sea rehabilitada dentro de un plazo razonable.
- (Causales justificadas de terminación anticipada)

Art. 7

A. Adhesión del cónyuge

Si ambos cónyuges firman la declaración de adhesión dentro de los seis meses después de la conclusión del presente contrato de arriendo, se constituyen en coarrendatarios de la vivienda familiar, con los derechos y obligaciones que ello conlleva.

Cuando los cónyuges son coarrendatarios, toda comunicación relativa al contrato de arriendo, salvo su anulación, podrán ser enviada en un solo ejemplar y bajo un solo pliego a la dirección del domicilio familiar.

En caso de divorcio, se aplica el artículo 121, párr. 2 CC.

En caso de matrimonio subsecuente del inquilino, su cónyuge puede adherir al contrato por una declaración unilateral, firmada por los dos cónyuges y dirigida al arrendador dentro de un plazo de seis meses después de contraído el matrimonio.

El presente artículo se aplica por analogía a las parejas de hecho registradas.

B. Divorcio

El arrendatario tiene la obligación de transmitir al arrendador las informaciones relativas a la atribución de la vivienda familiar o vivienda común.

(Defunción)

Art. 9 Si el inquilino desea subarrendar todo o parte de la cosa, debe pedir el consentimiento previo por escrito del arrendador, indicando las condiciones del subarriendo y la información complementaria requerida por el arrendador en aplicación del artículo 262 CO.

El arrendador debe pronunciarse dentro de un plazo de treinta días a partir de la fecha de recibida la solicitud.

(Subarriendo (artículo 262 CO))

Art. 10 Queda prohibido al arrendatario ceder o traspasar su contrato de arriendo a un tercero sin el acuerdo escrito del arrendador.

(cesión y transferencia del contrato)

II. ARRIENDO Y PROVISIONES

Art. 11 El alquiler, los adelantos por gastos de calefacción y gastos accesorios se abonarán mensualmente por adelantado al domicilio del arrendador o en su cuenta postal o bancaria.

Si el arrendatario acusa un retraso de más de diez días en el pago de una mensualidad y que haya sido objeto de una puesta en mora por escrito, el arrendador puede exigir que el alquiler, los adelantos por gastos de calefacción et gastos accesorios sean pagadas trimestralmente por adelantado a partir del mes que sigue al vencimiento del plazo fijado en la puesta en mora.

(Pago del alquiler (artículo 257c del CO))

Art. 12. Por todos los avisos justificados, el arrendador queda autorizado a recibir del arrendatario un recargo de recordatorio de FRS. 50.

(Recargos por recordatorios)

Art. 13. Si una garantía financiera es exigida por el arrendador, ésta no excederá los tres meses de alquiler neto.

Tal garantía debe proporcionarse dentro de un plazo de treinta días después de la firma del contrato, pero a más tardar en el momento que el arrendatario entre en el departamento.

Cuando el arrendador recibe una garantía, debe depositarla dentro de un plazo de diez días en una cuenta establecida a nombre del arrendatario en un banco en la misma localidad donde está ubicado el departamento.

Si el arrendatario constituye él mismo la garantía, procederá de la misma forma.

Ella garantiza la ejecución de las obligaciones del arrendatario frente al arrendador derivadas del presente contrato de arriendo o de la posesión, más allá del contrato, del bien alquilado.

De acuerdo a la ley, el arrendatario no puede compensar con la garantía constituida cualquier deuda que tenga con el arrendador derivada del presente contrato.

Si el inmueble comprende locales artesanales, industriales o comerciales, ello se tiene en cuenta para el reparto de los gastos.

Si hay locales del inmueble que no están alquilados, el arrendador corre con los gastos de calefacción correspondientes a esos locales.

(Liquidación anual y reparto)

B. Servicios Individuales

Art 19.

- a) En caso de que los departamentos tengan una instalación de calefacción individual, los gastos corrientes de mantención de toda la instalación incumbe al arrendatario; los gastos de reparación corren por cuenta del arrendador en la medida que es propietario de la instalación. La energía consumida por los calentadores de agua individuales corren por cuenta del inquilino.
- b) El inquilino debe controlar los aparatos de calefacción individuales y su enladrillado antes de su puesta en servicio, asegurar su mantención, verificar el llenado de las instalaciones, mantener, desengrasar y lubricar las calderas y los caloríferos después de cada período de calefacción.
- c) El arrendador se encargará regularmente de la descalcificación de las calderas individuales. Los gastos de descalcificación corren por cuenta del arrendatario.
(Manutención y consumo de energía)

Art 20. Las instalaciones eléctricas sólo pueden ser ejecutadas por instaladores-electricistas debidamente autorizados por la inspección federal de las instalaciones de corriente fuerte.

Toda modificación o renovación de las instalaciones eléctricas puede ser efectuada únicamente previo consentimiento escrito del arrendador.

El arrendatario está obligado a remitir al arrendador los informes de seguridad relativos a las intervenciones en las instalaciones eléctricas.

El arrendatario es responsable del perjuicio incurrido por el arrendador como consecuencia de una modificación de la instalación efectuada por su diligencia y que sea contraria a las prescripciones del derecho público.

(Instalación eléctrica – Control OIBT)

IV. ENTRADA DEL ARRENDATARIO

Art 21. El arrendatario declara tener conocimiento del inmueble que arrienda y las dependencias actualmente puestas a su disposición y no pedirá un nombramiento más completo; se aceptan por la duración del contrato en el estado recibido y se compromete a no realizar otro uso que el asignado ni modificar su distribución.

A la entrada del arrendatario, se establecerá un inventario del estado del departamento que incluya también el inventario y estado de los accesorios, en dos ejemplares y en presencia de las dos partes quienes lo firman in situ; se entregará en el acto un ejemplar a cada una de las partes.

En ningún caso, el arrendador puede ser obligado a aceptar concluir con la persona propuesta por el arrendatario, precisándose que este último quedará entonces liberado.
(Restitución anticipada de la cosa alquilada (artículo 264 CO))

Art. 25 bis. Al término del contrato, el arrendatario debe restituir la cosa en el estado que resulte de un uso conforme al contrato, los usos locales quedando reservados. El día del vencimiento, el arrendatario restituirá los locales y sus dependencias.

Los locales y sus eventuales dependencias deben ser restituidos limpios y libres de todo objeto perteneciente al arrendatario. Todos los suelos deben poder ser controlados. Además de las limpiezas habituales, el arrendatario estará atento a cambiar o a limpiar el filtro de ventilación, así como a limpiar los cristales, las persianas de láminas, las celosías, las embocaduras de ventilación, los armarios empotrados, los aparatos eléctricos, los revestimientos de los suelos, cualquiera que sea su naturaleza, moquetas, suelos de madera o de loza, así como los radiadores. Los puntos de luz deben estar provistos de casquillos y bombillas. Los grifos deben ser descalcificados.

El arrendatario debe reparar antes de su salida los perjuicios causados por él y que no forman parte del desgaste normal o del uso normal. Los agujeros deben ser cuidadosamente tapados de manera que no sean visibles.

En caso de presencia de una caja fuerte, el arrendatario debe proporcionar su código a su salida. Si no, correrá con los gastos de su repuesta en marcha.

Se establecerá, en dos ejemplares, un inventario del estado del departamento, el cual incluirá también el inventario y estado de los accesorios. Ello en presencia de las dos partes, quienes lo firman in situ; un ejemplar siendo entregado en el acto a cada una de ellas. Este documento será establecido, si es posible, estando los locales vacíos.
(Inventario de salida del estado del departamento)

VII. UTILIZACION Y MANTENIMIENTO DE LA COSA ALQUILADA

A. Obligaciones del arrendador

Art. 26. El arrendador tiene la obligación de entregar la cosa alquilada en la fecha convenida en un estado apropiado al uso para el cual ha sido arrendada.
(Entrega de la cosa alquilada)

Art. 27. El arrendador correrá con los gastos de:

- a) establecimiento del arriendo y sus pólizas;
- b) reparación y renovación ocasionadas por un desgaste normal del inmueble, bajo reserva de los artículos 39 y 40 infra;
- c) mantenimiento del tubo de eliminación de desechos y recogida de la basura depositada en los recipientes comunes previstos a este efecto;
- d) mantenimiento del ascensor;
- e) alumbrado en las escaleras, locales comunes y proximidades del inmueble;
- f) conserjería, si el inmueble dispone de tal servicio;
- g) abastecimiento de agua fría utilizada por los arrendatarios (salvo la utilizada a fines profesionales) y de contribución de explotación de las estaciones de depuración;

- h) asegurar el mantenimiento corriente de las instalaciones sanitarias, hornos, cocinas, armarios frigoríficos, lavadoras, enchufes, cables y clavijas eléctricas, filtros, contenedores, guarniciones etc., propiedad del arrendador;
 - i) desatascado de tuberías y canalizaciones de desagüe hasta el tubo colectivo;
 - j) mantener limpio y quitar la nieve o el hielo de los balcones, toldos, barandas y aceras dependientes de los locales alquilados;
 - k) señalar al arrendador la aparición de parásitos o roedores tales como chinches, cucarachas, hormigas, ratones, ratas. El arrendador tomará todas las disposiciones para su exterminación, por cuenta del arrendatario culpable si es el caso; el arrendatario no puede oponerse a la desinfección de su departamento cuando ésta se efectúa en el interés general del inmueble;
 - l) hacer deshollinar regularmente las chimeneas de salón y conductos de humo, en conformidad con las prescripciones legales;
 - m) mantener limpias las pinturas; lavar y limpiar regularmente las cocinas, WCs y baños;
 - n) airear regularmente el departamento de manera a evitar la formación de moho u otro problema de humedad;
- (Mantenimiento de los locales alquilados)

Art. 32

A. Reparaciones

Corren por cuenta del arrendatario todos los trabajos de reparación de la cosa alquilada que haya encargado sin autorización escrita del arrendador y tiene la obligación, por consiguiente, de pagar las facturas.

Quedan reservados:

- a) los casos de fuerza mayor que revistan un carácter de extrema urgencia (incendio, inundación);
- b) los trabajos destinados a remediar a un defecto que restrinja - aunque no obstaculice considerablemente - el uso de la cosa alquilada en caso de que el arrendador no haya remediado tal defecto dentro de un plazo razonable;
- c) los trabajos a cargo del arrendador ordenados por el juez.

B. Renovaciones o modificaciones

Si el arrendatario desea renovar o modificar la cosa alquilada, tendrá que pedir autorización previa al arrendador, presentando los planes y proyectos de transformación. El arrendador deberá pronunciarse dentro de un plazo de treinta días.

El arrendador puede requerir la presentación de una garantía por el pago de los trabajos previstos.

Las modificaciones, mejoras o reparaciones no deben comprometer la seguridad, salubridad, estética ni valor del inmueble.

Deben además cumplir con las prescripciones reglamentarias o administrativas oficiales.

El arrendatario responde del daño que resulte de la omisión de advertir al arrendador.

El arrendador tiene la obligación de mantener la cosa alquilada en un estado propicio al uso para el cual ha sido arrendada, a excepción de las simples tareas de limpieza o pequeñas reparaciones indispensables para el mantenimiento normal de la cosa alquilada, las cuales incumben al arrendatario.

(Responsabilidad del arrendatario (artículos 256, 257g, 259 CO))

Art. 36 Los arrendatarios deben utilizar las bodegas ubicadas en los refugios de protección civil de manera que puedan ser afectadas en todo momento y a la mayor brevedad a la protección civil. Las instalaciones tales como puertas especiales y aparatos de ventilación no deben en ningún caso ser desarmadas ni desmontadas.

En caso de que la protección civil solicite la evacuación de las bodegas, el arrendatario se compromete a retirar sin indemnización los objetos que allí se encuentran. El arrendador no tiene obligación de proporcionar un local de reemplazo, pero se compromete a restituir los locales al arrendatario tan pronto como dejen de ser utilizados por la protección civil.

(Protección civil)

C. Seguros

Art. 37 El arrendador y el arrendatario tienen obligación de contraer un seguro que cubra la responsabilidad civil que asumen en virtud del presente contrato de arriendo.

(Responsabilidad civil)

Art. 38 El arrendatario asegurará, por su cuenta y por el valor que corresponda, contra los riesgos de incendio, explosión, daños por el agua, su mobiliario, dinero, títulos de valores y mercancías, medallas, joyas y piedras preciosas, colecciones, cuadros y objetos de arte, etc., que se encuentren en los locales alquilados o en el inmueble. El arrendatario debe entregar al arrendador una copia de las pólizas que cubren estos riesgos.

El arrendatario cargará con las consecuencias de todo incumplimiento con esta obligación.

El arrendatario que infrinja una u otra de las obligaciones que preceden se expone a una denuncia anticipada del contrato de arriendo.

(Incendio y daños por agua)

VIII. UTILIZACION Y MANTENIMIENTO DE LA COSA ALQUILADA

Art. 39 En el interés del conjunto de los arrendatarios está prohibido:

- a) incomodar a los vecinos de cualquier forma. Entre las 10 de la noche y las 7 de la mañana está prohibida toda música o todo ruido susceptibles de ser percibidos fuera del departamento;
- b) hacer un uso excesivo, de noche como de día, de aparatos ruidosos, de aparatos sonoros (radio, TV, etc.) y de instrumentos de música; de utilizar aparatos eléctricos no desparasitados;
- c) hacer funcionar la lavadora o de tender la ropa (a excepción de ropa pequeña) fuera de los locales destinados a tal uso; estos locales están reservados exclusivamente a los arrendatarios del inmueble;

Art. 44 Todo lo que se arroje por el tubo de evacuación de desperdicios domésticos debe ser cuidadosamente embalado. Queda prohibido utilizarlo para botar líquidos, cartones, botellas, cenizas calientes, etc. El arrendatario depositará en el local apropiado cartones, periódicos, botellas, flores, etc. y, en general, todos los objetos susceptibles de obstruir el conducto de evacuación.

(Tubo de evacuación de desperdicios domésticos)

Art. 45 El arrendador utilizará la lavandería y la secadora en los días que se le asignen; debe conformarse al reglamento exhibido en el tablero de anuncios. La energía consumida por todos los aparatos, el mantenimiento, la amortización habitual, así como el agua caliente utilizada corren por cuenta del arrendatario, salvo convención contraria.

(Lavado de ropa)

Art. 46 De no haber servicio de consejería, los arrendatarios tienen la obligación de limpiar cuidadosamente y regularmente los pasillos, escaleras, patio y dependencias comunes y de ocuparse de evacuar los desechos domésticos y otros.

(Limpieza del inmueble)

Art. 47 Aun existiendo un servicio de consejería, el arrendatario procederá a limpiar el pasillo, la escalera, el ascensor y los espacios comunes, así como su acceso, cuando éstos hayan sido ensuciados o deteriorados por él o sus proveedores (entrega de mercancías, transporte, traslado, etc.) o por animales que posee.

(Suciedad causada por el arrendatario)

Art. 48 Está prohibido colocar recipientes conteniendo plantas o flores al exterior de los balcones o de la fachada. Los arrendatarios que decoren de plantas o flores el interior de sus balcones o ventanas deberán tomar todas las precauciones para evitar de incomodar los otros arrendatarios, de deteriorar la fachada o de provocar accidentes.

(Plantas y flores)

Art. 49 Las placas de dirección de interfono, buzón o cajas auxiliares, etc., cuyo color y modelo son determinados por el arrendador, están a cargo del arrendatario.

(Placas de dirección)

Art. 50 Los arrendatarios deben observar los reglamentos que estén expuestos en el inmueble.

(Reglamentos)

Art. 51 El reemplazo de toldos corre por cuenta del arrendador, caso de existir en el momento de concluirse el contrato. Cuando no existe tal instalación, el arrendatario tiene el derecho de instalar un toldo previa autorización escrita del arrendador. En tal caso, la instalación, el mantenimiento y reemplazo de toldos corren por cuenta del arrendatario que deberá conformarse al modelo y color escogidos por el arrendador. Por razones estéticas, el arrendador podrá exigir la eliminación de toldos deteriorados. El arrendatario no tiene derecho a pedir una indemnización al término del contrato por los toldos que haya instalado por su cuenta y con el consentimiento previo escrito del arrendador en los locales alquilados.

(Toldos)

Art. 52

(Timbre)

Art. 55 Durante la conclusión de un nuevo contrato de arriendo, el arrendador percibirá del arrendatario un monto único de Frs. 80. Por concepto de tarifa de redacción del contrato.

(Tarifa de constitución de contrato)

Art 56 Cualquiera que sea el domicilio presente o futuro de las partes, éstas declaran, tanto por ellas como por sus herederos o quienes tengan derecho, reconocer sin reserva la competencia exclusiva de los tribunales ginebrinos y del Tribunal Federal para resolver cualquier litigio relativo al presente contrato de arriendo.

(Jurisdicción)

Las cláusulas paritarias que figuran en *itálico* han sido declaradas jurídicamente vinculantes para la Suiza francófona por decreto del Consejo Federal del 25 de junio de 2008; no pueden ser modificadas ni suprimidas.

Art. N° 63 – Ocupación de los locales

Se precisa que el departamento objeto de este contrato se pone a disposición del señor Héctor Antonio Casanueva Ojeda y su familia exclusivamente. Todo cambio deberá ser aprobado previamente por el arrendador.

Art. N° 64 – Cargos por calefacción y agua caliente

El artículo 18, letras a, b, d, e, f, g, h de las condiciones generales y reglas de uso locativo del contrato se suprimen y reemplazan por:

No estando el inmueble sujeto a facturas individuales de gastos de calefacción y de agua caliente, las partes han recurrido a la solución de un monto global, sin factura anual al arrendatario.

Si el monto convenido se aleja mucho de lo realmente gastado, puede ser modificado en consecuencia por un vencimiento trimestral del contrato, a pedido de una o de la otra parte. A este efecto el arrendatario está autorizado a consultar los detalles de las facturas y sus recibos en el domicilio del arrendador o de su representante.

Art. N° 65 – Deceso del arrendatario

En derogación del artículo 8 las condiciones generales y reglas de uso locativo, en caso de deceso, los herederos no podrán hacer valer su título a fin de pretender la reconducción del contrato. El presente contrato finaliza al fallecimiento del arrendatario, se precisa que una eventual rescisión anticipada, por motivos justos, es válida tanto para el arrendatario como para el arrendador. Lo anterior es igualmente válido para todas las personas que hacen menaje común con el arrendatario, así sean conocidos por el arrendador sin estar inscritos en el contrato.

Art. N° 66 - Foro de demandas

En la hipótesis que el arrendatario esté domiciliado o se domicilie en el extranjero durante la vigencia del contrato o luego de su finalización, las partes acuerdan un foro de demandas en Ginebra.

Art. N° 67 – Aparatos electrodomésticos 3

Se hace notar especialmente al arrendatario que el arriendo no incluye el arriendo de los electrodomésticos instalados en la propiedad. Estos últimos son puestos gratuitamente a disposición por el arrendatario. Cualquier eventual reparación debido al uso normal será a cargo del arrendador, aquella reparación que emane de un uso anormal, será a cargo del arrendatario. La eventual responsabilidad será determinada mediante el informe de la empresa reparadora, las panas no conllevan ninguna disminución del arriendo. Por otra parte, si la reparación resultara imposible, el arrendatario no podrá exigir su reemplazo ni podrá igualmente pretender ninguna disminución del arriendo.

Art. N° 68 - Gas, electricidad, teléfono

Se le recuerda al arrendatario que el consumo de gas, electricidad y gastos de teléfono son a su cargo, como así también la puesta en servicio de esos servicios públicos.

Art. N° 69 – Mantención de la chimenea

Se hace notar que la mantención y limpieza de la chimenea es a cargo exclusivo del arrendatario, el cual deberá hacer llegar imperativamente cada año al arrendador el informe

Art. N° 77 – Fallas

En caso de eventuales fallas de las instalaciones técnicas, el arrendatario se dirigirá exclusivamente a la Régie, la cual dará inmediatamente las órdenes necesarias; el arrendatario no está autorizado a hacer intervenir una empresa que él haya elegido. Las eventuales fallas momentáneas o reparaciones no darán lugar a ninguna indemnización. Además, se recuerda al arrendatario que deberá responder de los daños que resulten de la omisión de dar aviso al arrendador.

Art. N° 78 - Cláusula diplomática a, b, c

- a) Si el arrendatario o el ocupante del inmueble específicamente designado en el contrato de arriendo, en posesión de una tarjeta de legitimación del Departamento Federal de Relaciones Exteriores, cualquiera fuera su nacionalidad, es transferido fuera del Cantón de Ginebra o de Suiza por su empleador, tiene el derecho, presentando un documento justificativo emanado de su empleador, de anular el contrato de arriendo al fin del mes que sigue a aquel en que invoque esta cláusula.
- b) Si el arrendatario o el ocupante del inmueble específicamente designado por el contrato de arriendo, en posesión de una tarjeta de legitimación del Departamento Federal de Relaciones Exteriores, de nacionalidad extranjera y que no tiene una autorización de estadía o de residencia en Suiza según la ley común, es despedido por su empleador, tiene el derecho, a la presentación de un documento justificativo emanado de su empleador, de anular el contrato de arriendo al fin del mes en el cual su despido se hace efectivo.
- c) Además del arriendo y los gastos comunes que se deban a la restitución del local según el plazo en litt. a y b, el arrendatario u ocupante debe depositar una indemnización por la anulación anticipada del contrato de arriendo equivalente a tres meses de arriendo y gastos comunes. La indemnización será sin embargo reducida según la pérdida efectiva del monto del arriendo del departamento vacante si pudiera ser arrendado a un tercero en menos de tres meses luego de su liberación efectiva por parte del arrendatario.

Art. N° 79 – Cláusula Diplomática d, e

No puede separarse de las cláusulas diplomáticas a, b, c

- d) El arrendatario u ocupante no puede hacer uso de la presente cláusula diplomática antes del fin del primer año de arriendo, todo acuerdo en contrario queda reservado, especialmente en caso de arreglos particulares efectuados en acuerdo con el arrendatario u ocupante específicamente designado por el contrato de arriendo.
- e) El arrendatario y/u ocupante renuncia definitiva e irrevocablemente, frente al arrendador, a invocar toda inmunidad diplomática, tanto de jurisdicción como de ejecución. El acepta, en consecuencia, la competencia de los tribunales ordinarios competentes para todo litigio en relación con el presente contrato, así como toda eventual medida de ejecución forzada (evacuación, embargo, etc)

Art. N° 80 - Departamento semi amoblado

Por acuerdo entre las partes, los siguientes muebles quedarán en el departamento:





SOCIÉTÉ PRIVÉE
DE GÉRANCE
S.A.

BAIL A LOYER

APPARTEMENTS
Conditions particulières



Bailleur : Mesdames [REDACTED] Merhej
Immeuble : [REDACTED]
représenté par : Société Privée de Gérance S.A. [REDACTED]
Locataire : Mission permanente du Chili auprès de l'OMC, actuellement domicilié(e) [REDACTED]
Objet de la location : Appartement de [REDACTED]
Destination des locaux : A l'usage d'habitation exclusivement.
Dépendances : 2 places de parc + celles que comportent les locaux.
Durée du bail : 5 ans
Début du bail : Le 1er novembre 2014
Fin du bail : Le 31 octobre 2019
Délai de résiliation : 3 mois au moins avant l'échéance du bail.
Renouvellement : 1 an en 1 an
voir article 2 des Conditions générales et Règles et usages locatifs.

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer	Frs. 118'800.--	Frs. 29'700.--	Frs. 9'900.--
Forfait charges	Frs. 6'000.--	Frs. 1'500.--	Frs. 500.--
Total	Frs. 124'800.--	Frs. 31'200.--	Frs. 10'400.--

Sûretés : Conformément à l'article 13 des Conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 2010), le locataire s'engage à fournir au bailleur une garantie de Frs 29'700.--

Les parties déclarent connaître et accepter les Conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 2010) et / ou les clauses complémentaires qui font partie intégrante du présent bail.

29 AOUT 2014

Fait et signé à Genève en 2 exemplaires, le

Le locataire :

Mission permanente du Chili auprès de l' OMC

Le bailleur représenté par la :

Société Privée de Gérance S.A.

AVIS DE FIXATION DU LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

donné au locataire en application des articles 269d et 270 al. 2 du Code des Obligations et
109 de la loi d'application du code civil et du code des obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2012)

Ancien locataire :
Mission Permanente des Emirats Arabes Unis

Nouveau locataire :

┐ Mission permanente du Chili auprès de l' OMC

Bailleur :
Mesdames
Merhej

Représenté par:
Société Privée de Gérance S.A.

L

J

Immeuble
(rue, n°):

Etage: 11^{EME} Nombre de
pièces: 11

Genre de la chose louée : Appartement

Dernier loyer
annuel : Fr. 138'000.--

depuis
le : 01 décembre 2010

Frais accessoires
(chauffage/eau chaude
autres) : Fr.

A. En application des art. 269d al. 1 et 270 al. 2 CO et 109 de la loi d'application du code civil et du
code des obligations, nous vous indiquons que le loyer annuel initial du bail relatif à l'objet
susmentionné est fixé à :

Fr. 118'800.-- du 01 novembre 2014 au

B. Clause d'échelonnement (art. 269c CO) :

Fr. du au

Fr. du au

C. Clause d'indexation (art. 269b CO) :

D. Frais accessoires (chauffage/eau chaude/autres) : Fr.
Forfait charges Frs. 6'000.--

Motifs précis des prétentions ci-dessus :

Adaptation des loyers à ceux usuels d'objets comparables dans la localité ou dans le quartier (269a lit. a CO).

29 AOUT 2014

Lieu et date: Genève, le

Signature: Le bailleur représenté par la
SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.

Si le locataire estime que le loyer initial est abusif, il peut, dans les conditions de l'art. 270 CO (voir
au verso), et dans un délai de trente jours à dater de la réception de la chose, le contester devant
la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, 1 place du Bourg-de-Four, case
soit par lettre, soit en utilisant la formule disponible
au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint, en original ou en copie. La procédure est
gratuite. Le congé donné pendant la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire est annulable (voir
art. 271a CO). Le locataire qui souhaite bénéficier d'une allocation de logement doit s'adresser à
l'office du logement,



BAIL A LOYER POUR APPARTEMENTS

CONDITIONS GENERALES ET REGLES ET USAGES LOCATIFS appliqués dans le canton de Genève

1. DUREE DU BAIL - DENONCIATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION

- Art. 1 Les conditions particulières du bail, notamment durée du bail - loyer - renouvellement et résiliation - acomptes chauffage / eau chaude - garantie - ainsi que toute autre clause particulière, figurent sur le document intitulé «Bail à loyer appartements, conditions particulières» dont les présentes conditions générales font partie intégrante. Conditions particulières
- Art. 2 Avant l'échéance du bail, en respectant le délai minimum prévu, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation aux conditions en vigueur à l'échéance du bail. Renouvellement ou dénonciation
- Art. 3 La résiliation du bail par le locataire doit intervenir par écrit. L'article 7B demeure réservé. La résiliation du bail par le bailleur doit intervenir au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi. L'article 7C demeure réservé. Forme de la résiliation
- Art. 4 Si le bailleur entend augmenter le loyer ou modifier le contrat à l'échéance du bail, il doit en informer le preneur au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi, 3 mois et 10 jours au moins avant l'échéance du bail, sans le menacer d'une résiliation. Hausse du loyer ou modification du contrat
- En cas d'introduction de la TVA, le bailleur se réserve le droit de la répercuter sur le locataire sous ces mêmes conditions.
- Art. 5 Le présent bail peut être résilié avant son expiration par le bailleur : Justes motifs de résiliation anticipée
- a) en cas de non-paiement du loyer ou des redevances accessoires (chauffage, eau chaude, etc.) échues. Dans ce cas, le bailleur impartit au locataire un délai de 30 jours en lui indiquant qu'à défaut de paiement, il résiliera le bail. Faute de paiement dans le délai ainsi imparti, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un préavis minimum de 30 jours pour la fin d'un mois;
 - b) lorsque le comportement du locataire ou d'une personne faisant ménage commun avec lui donne lieu à des plaintes fondées. Dans ce cas, la résiliation est subordonnée à un avertissement préalable écrit du bailleur. Le congé peut être notifié pour la fin d'un mois moyennant un préavis minimum de 30 jours. Si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose louée, le congé peut être donné avec effet immédiat.
 - c) lorsque le locataire ne fournit pas au bailleur la garantie prévue par le contrat et exigible à la date d'entrée en vigueur de celui-ci. Dans ce cas, le bailleur peut refuser la remise des clefs au locataire (art. 82 CO) et résoudre le bail suivant les règles de la demeure (art. 107 al.2 CO);
 - d) lorsque le locataire qui a commandé des travaux ne fournit pas au bailleur les sûretés suffisantes pour éviter l'inscription d'une hypothèque des artisans et des entrepreneurs. Dans ce cas, la résiliation est subordonnée à un avertissement préalable écrit du bailleur. Le congé peut être notifié pour la fin d'un mois moyennant un préavis minimum de 30 jours.
- Art. 6 Le présent bail peut être résilié avant son expiration par le locataire, avec effet immédiat :
- a) si la chose est délivrée avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée sans que le locataire en soit responsable;
 - b) si la chose n'est pas délivrée à la date convenue ;



- c) si, en cours de bail, la chose présente un défaut dont le locataire n'est pas responsable, excluant ou entravant considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, et pour autant qu'elle ne soit pas remise en état dans un délai convenable.

Art. 7

A. Adhésion du conjoint

Logement de la
famille/logement
commun

Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, ils deviennent colocataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.

Lorsque les conjoints sont colocataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.

En cas de divorce, l'article 121 al. 2 CC est applicable.

En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux et adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage.

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

B. Divorce

Le locataire a l'obligation de transmettre au bailleur les informations concernant l'attribution du logement familial.

Lorsque les époux étaient colocataires et que le juge attribue le logement familial à l'un ou l'autre époux, cette attribution met un terme au bail entre le bailleur et l'ex-époux.

Si le logement familial est attribué à l'époux non locataire, le bailleur ne peut s'opposer au changement de titulaire du bail.

Dans les deux hypothèses, l'époux qui était locataire jusqu'à l'attribution du logement à l'autre époux répond solidairement du paiement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi, mais dans tous les cas, pour deux ans au plus.

Il en va de même en cas de dissolution judiciaire du partenariat enregistré selon l'article 32 de la loi fédérale sur le partenariat enregistré.

C. Résiliation par le locataire (article 266m CO)

Si l'objet du bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat que par écrit et avec l'accord exprès de son conjoint.

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

D. Résiliation par le bailleur (article 266n CO)

Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications aux locataires en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit, sous deux plis séparés, à chacun des conjoints.

La résiliation doit en outre être adressée sur formule officielle.

A la demande du bailleur, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toutes séparations de fait ou judiciaires.

Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, et ceux de son conjoint ou partenaires enregistrés.



Art. 8 En cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le bail moyennant un préavis donné par écrit 3 mois à l'avance pour la fin d'un mois et dans un délai maximum de 90 jours à compter du jour où le décès est parvenu à leur connaissance. Décès

Si l'appartement est reloué avant la fin de ce délai, les héritiers du locataire sont libérés du paiement du loyer dès l'entrée en vigueur du bail conclu avec leur successeur.
L'article 25 est applicable aux héritiers.

Les personnes qui, à la connaissance du bailleur, vivaient en ménage commun avec le locataire défunt, mais ne sont pas ses héritiers, ont la faculté, si elles sont solvables, de conclure un nouveau bail en manifestant pour cela leur intention au bailleur dans le délai maximum de 90 jours à compter du décès.
Les sous-locataires ne sont pas considérés comme faisant ménage commun avec le locataire principal.

Art. 9 *Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO.* Sous-location (article 262 CO)
Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

Art. 10 Il est interdit au locataire de céder ou de transférer son bail à un tiers sans l'accord écrit du bailleur. Cession et transfert du bail

II. LOYER ET PROVISIONS

Art. 11 *Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.* Paiement du loyer (article 257c CO)

Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que les loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Art. 12 Pour tout rappel justifié, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel de Frs. 50.--. Frais de rappel

Art. 13 *Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.* Sûretés (article 257e CO)

Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.

Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble.

De même, si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.

Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.

Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toutes dettes à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.

Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.

A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

Art. 14 Lorsqu'il continue à occuper les locaux après l'expiration du bail, le locataire doit au bailleur une indemnité correspondant au minimum au montant du loyer. Demeurent réservés tous dommages supplémentaires. Indemnité pour occupation illicite



- Art. 15 Le bail vaut reconnaissance de dette au sens de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) et permet au bailleur de requérir la mainlevée provisoire contre le locataire. Poursuite

III. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, ELECTRICITE, CLIMATISATION

A. Services généraux

- Art. 16 La jouissance et le paiement de ces services, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail. Le locataire doit payer les redevances qui en découlent dès que l'un ou l'autre sont mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui est personnel, il ne les utilise pas. Jouissance et paiement
- Art. 17 La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur. Conduite des services généraux

Le bailleur assure aux locaux loués une température normale au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire. Les pièces situées en attique, dans les combles, derrière des baies vitrées de même que les vérandas peuvent subir de plus grandes variations de températures et être ainsi plus chaudes en été et plus froides en hiver. Le locataire y est rendu attentif et ne saurait prétendre à une baisse de loyer, des charges de chauffage ou à des dommages-intérêts de ce fait.

- Art. 18 *Compte annuel* Compte annuel et répartition

- a) ~~Le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué. Ce compte est établi une fois par année à la date fixée par le bailleur;~~

~~Sauf convention contraire, ce compte couvre la période du 1^{er} mai au 30 avril de l'année suivante.~~

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

Répartition

- c) La répartition des frais de chauffage est faite proportionnellement à la clé de répartition fixée par l'installateur ou, à son défaut, proportionnellement au volume chauffé ou à la surface de chauffe. A défaut de compteurs individuels, le coût de l'eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti entre les locataires de la même manière que les frais de chauffage.
Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, il en est tenu compte dans la répartition des frais.
Si des locaux de l'immeuble ne sont pas loués, le bailleur supporte les frais de chauffage incombant à ces locaux.

Décompte individuel et provisions

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



~~Le bailleur, sur demande d'un locataire, lui remettra un exemplaire du compte général et du tableau de répartition de l'immeuble.~~

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

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

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

B. Services individuels

Art. 19

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

Entretien et
consommation
d'énergie

Art. 20 Les installations électriques ne peuvent être exécutées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection fédérale des installations à courant fort.

Installation
électrique –
Contrôle OIBT

Toute modification ou rénovation d'installations électriques ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Le locataire est tenu de remettre au bailleur les rapports de sécurité relatifs aux interventions sur les installations électriques.

Le locataire est responsable du dommage subi par le bailleur du fait d'une modification de l'installation effectuée par ses soins et qui serait contraire aux prescriptions du droit public.

IV. ENTREE DU LOCATAIRE

Art. 21 Le locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et n'en pas demander une désignation plus complète; il les accepte pour la durée du bail dans l'état où il les reçoit et s'engage à n'en pas faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués ni en modifier la distribution.

Etat des lieux
d'entrée (articles
256 et 256a CO)



*A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.
Il fait partie intégrante du bail.
A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.
Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.*

- Art. 22

Le locataire ne peut emménager avant d'avoir payé le premier mois de loyer et reçu l'autorisation écrite du bailleur (bon d'entrée).

Bon d'entrée
- Art. 23

La consommation d'électricité, de gaz et les frais de téléphone étant à la charge du locataire, ce dernier requiert à ses frais des services publics compétents la mise en service des installations.

Compteurs

V. INSPECTION ET VISITE DE LA CHOSE

- Art. 24

Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.

Inspection et visite de la chose (article 257h CO)
- Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.
Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.
Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.*

VI. SORTIE DU LOCATAIRE

- Art. 25

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

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

Ce préavis ne court pas avant que le bailleur soit en possession de la candidature du repreneur et des documents permettant d'apprécier sa solvabilité.

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

Restitution anticipée de la chose louée (article 264 CO)
- Art. 25 bis

*A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés.
Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.*

Les locaux et leurs dépendances éventuelles doivent être restitués propres et débarrassés de tout objet appartenant au locataire. Tous les sols doivent pouvoir être contrôlés. En plus des nettoyages usuels, le locataire veille notamment à changer ou à nettoyer, selon le genre, le filtre de ventilation ainsi qu'à nettoyer les vitres, les stores à lamelles, les jalousies, les bouches de ventilation, les armoires et les placards, les appareils ménagers, les revêtements de sols quels qu'ils soient, les moquettes, les parquets, les carrelages et les faïences, ainsi que les radiateurs. Les points lumineux doivent être équipés de douilles et d'ampoules. Les batteries des robinets doivent être détartrées..

Etat des lieux de sortie



Le locataire doit réparer avant son déménagement les dégâts qu'il a commis ou qui ne sont pas dus à l'usure normale ou à l'usage normal. Les trous des tampons doivent être soigneusement rebouchés de manière à ne plus être visibles.

En cas de présence d'un coffre-fort, le locataire doit donner le code à sa sortie. A défaut, il devra prendre à sa charge les frais de remise en fonction.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

VII. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUEE

A. Obligations du bailleur

Art. 26	Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.	Délivrance de la chose louée
Art. 27	Le bailleur supporte les frais :	Frais à la charge du bailleur
	a) d'établissement du bail et de ses avenants;	
	b) des réparations et réfections qui proviennent de l'usure normale de l'immeuble, sous réserve des articles 31 et 32 ci-après;	
	c) d'entretien du canal du dévaloir, ainsi que de l'enlèvement des déchets ménagers déposés dans les récipients communs prévus à cet effet;	
	d) d'entretien et de force motrice de l'ascenseur;	
	e) d'éclairage des cages d'escalier; des locaux communs et des abords de l'immeuble;	
	f) de conciergerie, si l'immeuble est pourvu d'un tel service;	
	g) d'eau froide utilisée par les locataires (sauf celle employée à usage professionnel) et de contribution d'exploitation des stations d'épuration.;	
	h) de réparation et de réfection dues à l'usure normale de l'appartement.	
Art. 28	Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, ascenseur, chauffage, réfrigération, etc.) qui existent dans l'immeuble. En cas d'interruption, il s'oblige à faire toute diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.	Fonctionnement des services généraux
Art. 29	La responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment.	Responsabilité du bailleur
Art. 30	Réparations Après en avoir été informé par écrit par le bailleur, le locataire ne peut s'opposer à l'étude et à l'exécution de toutes réparations, petites ou grosses, qui doivent être exécutées dans ses locaux ou dans l'immeuble, ainsi que de tous travaux ou installations décidés par le bailleur et qui n'ont pas pour but la rénovation ou la modification de l'immeuble. Il doit, à cet effet, laisser le libre accès aux locaux loués par lui.	Travaux exécutés par le bailleur



Rénovation (article 260 CO)

Le bailleur n'a le droit de rénover la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.

B. Obligations du locataire

- Art. 31 Une fois en possession des locaux, le locataire est tenu d'en user avec soin et de les maintenir propres et en bon état. Les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, qui lui incombent conformément à la loi, sont notamment les suivants :
- Entretien des locaux loués
- a) poser et enlever les fenêtres doubles;
 - b) remplacer les vitres brisées ou endommagées;
 - c) entretenir les boiseries et les sols (le ponçage mécanique de ces derniers est interdit sans l'autorisation écrite du bailleur); les dégâts causés par les talons-aiguilles, des brûlures, des griffures et des taches importantes ne sont pas assimilables à l'usure normale;
 - d) remplacer les joints usés des robinets, les brise-jets, les flexibles, les interrupteurs usés, les prises et les fusibles, les ampoules et tubes fluorescents;
 - e) changer les cordes et les sangles de tirage usées des volets à rouleaux et des stores, même si elles étaient déjà usées lors de la prise de possession de l'appartement;
 - f) rabattre les volets à rouleaux en cas d'intempéries;
 - g) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tentes, etc.;
 - h) assurer l'entretien courant des installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, prises, fiches et cordons électriques, etc. propriété du bailleur;
 - i) déboucher les canaux, conduites, écoulements jusqu'à la conduite collective;
 - j) entretenir en état de propreté et enlever la neige ou la glace sur les balcons, marquises, vérandas et trottoirs dépendant des locaux loués;
 - k) signaler au bailleur l'apparition de parasites ou rongeurs tels que punaises, cafards, fourmis, souris, rats. Le bailleur prend toutes dispositions pour leur extermination, aux frais du locataire fautif s'il y a lieu; le locataire ne peut s'opposer à la désinfection de son appartement lorsqu'elle est effectuée dans l'intérêt général de l'immeuble;
 - l) faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et canaux de fumée, conformément aux prescriptions légales;
 - m) maintenir en bon état de propreté les peintures; laver et nettoyer régulièrement les cuisines, W.-C. et chambres de bains.
 - n) aérer régulièrement l'appartement de façon à empêcher la condensation et éviter les moisissures ou tout autre problème d'humidité ;



Art. 32 A. Réparations

Travaux exécutés
par le locataire

Sont à la charge du locataire tous les travaux de réparation de l'objet loué qu'il aurait commandés sans une autorisation écrite du bailleur; il est dès lors tenu d'en acquitter les factures.

Demeurent réservés :

- a) les cas de force majeure revêtant un caractère d'extrême urgence (incendie, inondation);
- b) les travaux destinés à remédier à un défaut restreignant - sans l'entraver considérablement - l'usage de la chose louée lorsque le bailleur n'a pas supprimé ce défaut dans un délai convenable;
- c) les travaux à charge du bailleur ordonnés par le juge.

B. Renovations ou modifications

Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation. Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment.

Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

Quels que soient les travaux entrepris par le locataire, toutes les installations fixes qui en résultent (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, fils, plaques de propreté, baguettes d'encadrement, papiers peints, sonneries, serrures, etc.) restent acquises à l'immeuble à moins que le bailleur ne se soit réservé le droit de réclamer la remise des locaux dans leur état antérieur.

En dérogation à l'art. 260 a al.3 CO, le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value qu'il aurait réalisés à ses frais et avec le consentement préalable écrit du bailleur dans les locaux loués.

Le locataire répond envers le bailleur des prétentions en dommages-intérêts que pourraient faire valoir contre lui les autres locataires du fait des travaux. En cas de menace d'inscription d'une hypothèque des artisans et des entrepreneurs, il s'engage à fournir immédiatement, à la demande du bailleur, des sûretés suffisantes au créancier.

C. Machines à laver

Seules les installations fixes de machines à laver le linge ou la vaisselle, dont l'alimentation est branchée sur une vanne d'arrêt placée avant la batterie d'eau froide et dont l'écoulement est fixé au siphon du lavabo ou de l'évier, peuvent être autorisées. L'autorisation d'effectuer une telle installation doit être demandée par écrit au bailleur et ce dernier peut la refuser si elle n'est pas compatible avec les équipements de l'immeuble. Les installations amovibles sont interdites.

- Art. 33 En cas d'absence, le locataire prend toutes dispositions utiles pour éviter que se produisent par sa faute ou sa négligence, dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Absence du
locataire



Art. 34	Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le bailleur est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt et le bailleur est responsable de tout préjudice éventuel subi par le locataire. Le locataire veille à ce que ses locaux soient accessibles en cas d'urgence, notamment en déposant une clé chez le concierge ou chez un voisin. Il avise le bailleur ou le concierge des dispositions prises.	Accès des locaux en cas d'urgence
Art. 35	Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenus dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif. Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même. Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur. Le bailleur est tenu d'entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, à l'exception des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose louée et qui incombent au locataire.	Responsabilité du locataire (articles 256, 257g, 259 CO)
Art. 36	Les locataires doivent user des caves situées dans les abris de protection civile de manière à ce qu'elles puissent être affectées en tout temps et dans les plus brefs délais à la protection civile. Les installations telles que portes spéciales et appareils de ventilation ne doivent en aucun cas être déposées, ni démontées. Au cas où la protection civile solliciterait l'évacuation des caves, le locataire s'engage à enlever sans indemnité les objets qui s'y trouvent. Le bailleur n'est pas tenu de fournir un local en remplacement, mais s'engage à remettre les locaux à la disposition du locataire dès la fin de leur utilisation par la protection civile.	Protection civile

C. Assurances

Art. 37	<i>Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent bail.</i>	Responsabilité civile
Art. 38	Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts d'eau, le mobilier, le numéraire, les papiers valeurs et marchandises, les médailles, bijoux et pierres précieuses, les collections, tableaux et objets d'art, etc., se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Le locataire est tenu de remettre au bailleur une copie des polices couvrant ces risques. Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur. Le locataire qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent s'expose à une résiliation anticipée du bail.	Incendie et dégâts d'eau

VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 39	Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit :	Propreté, sécurité et tranquillité de l'immeuble
	a) d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et tout bruit susceptible d'être perçus hors de l'appartement sont interdits;	
	b) de faire un usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.) et d'instruments de musique; d'utiliser des appareils électriques non déparasités;	
	c) de faire des lessives ou d'étendre du linge (à l'exception du petit linge) ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage; ces locaux sont réservés exclusivement aux locataires de l'immeuble;	



- d) de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie, des meubles ou tout autre objet;
- e) d'avoir en dépôt des marchandises ou objets dangereux, nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voisins;
- f) d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles, etc.) dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet;
- g) d'apposer des vignettes autocollantes ou autres affiches, ainsi que d'inscrire quoi que ce soit sur les boîtes aux lettres et les portes palières ;
- h) de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble;
- i) de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;
- j) d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les dévaloirs, les poubelles et autres récipients prévus à cet effet;
- k) d'utiliser dans les dépendances, caves, greniers, etc., en plus de l'installation fixe existante, d'autres moyens d'éclairage que des lampes de poche;
- l) de faire des travaux bruyants, salissants ou dangereux dans les caves, les escaliers, les accès, les abords des locaux loués ou les dépendances de l'immeuble;
- m) de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude.
- n) de faire des grillades sur les balcons ou dans les jardins privatifs sans y avoir été dûment autorisé par le bailleur.

Art.40	Dans les locaux loués comme habitation, les activités professionnelles même partielles sont interdites, sauf convention contraire entre le bailleur et le locataire et sous réserve des autorisations administratives nécessaires. Le locataire veille alors à ce qu'elles ne portent pas préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble lui-même.	Activités professionnelles
Art. 41	La détention d'animaux est tolérée à bien plaisir, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires et ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble.	Animaux
Art. 42	La pose d'antennes extérieures (radio, TV, etc.) doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur; s'il existe une antenne collective ou une installation de télé-réseau, le locataire est tenu, à ses frais, d'y raccorder ses appareils dans les règles de l'art. Les frais d'intervention occasionnés par un mauvais branchement sont à la charge du locataire fautif.	Antennes et télé-réseau
Art. 43	L'ascenseur est réservé au transport de personnes, à l'exclusion des enfants non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.	Ascenseur
Art. 44	Toute chose jetée dans un dévaloir doit être soigneusement emballée. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres chaudes, etc. Le locataire dépose dans le local approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs, etc., et, en général, tous les objets pouvant obstruer le dévaloir.	Dévaloir
Art. 45	Le locataire utilise la buanderie et le séchoir aux jours fixés; il doit se conformer au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel, ainsi que l'eau chaude utilisée sont à la charge du locataire, sauf convention contraire.	Lessive
Art. 46	S'il n'y a pas de service de conciergerie, les locataires sont tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les allées, escaliers, cours, corridors et dépendances communes et de pourvoir à l'évacuation des déchets ménagers et autres.	Nettoyage de l'immeuble



- Art. 47 Même s'il existe un service de conciergerie, le locataire procède au nettoyage et à la remise en état de l'allée, de l'escalier, de l'ascenseur et des locaux communs, ainsi que de leurs accès, lorsqu'ils ont été salis ou détériorés par lui ou ses fournisseurs (approvisionnement, transports, emménagements, déménagements, etc.) ou par des animaux dont il est détenteur. Saletés dues aux locataires
- Art. 48 Il est interdit de placer des récipients contenant des plantes ou des fleurs à l'extérieur des balcons ou de la façade. Les locataires qui garnissent de plantes ou de fleurs l'intérieur de leurs balcons ou leurs fenêtres sont tenus de prendre toutes mesures pour éviter d'incommoder les autres locataires, de détériorer la façade et de provoquer des accidents. Plantes et fleurs
- Art. 49 Les plaques-adresses de sonnettes, de boîtes aux lettres ou de boîtes auxiliaires, etc., selon le modèle et la couleur déterminés par le bailleur, sont à la charge du locataire. Plaques-adresses
- Art. 50 Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble. Règlements
- Art. 51 Le remplacement des toiles de tente est à la charge du bailleur lorsqu'une telle installation existe lors de la conclusion du contrat de bail. Lorsqu'une telle installation n'existe pas, le locataire est en droit d'installer une toile de tente avec l'accord préalable écrit du bailleur. Dans ce cas, l'installation, l'entretien et le remplacement des toiles de tentes sont à la charge du locataire qui doit s'en tenir au modèle et à la teinte choisis par le bailleur. Pour des raisons d'esthétique, le bailleur peut exiger la suppression de toiles de tentes endommagées. Le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les toiles de tente qu'il aurait installées à ses frais et avec le consentement préalable écrit du bailleur dans les locaux loués. Toiles de tentes
- Art. 52 A. Si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, quelle que soit sa nationalité, est transféré hors du canton de Genève ou de Suisse par son employeur, il a le droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois qui suit celui pendant lequel il invoque la présente clause ; Clause diplomatique
- B) si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, de nationalité étrangère et ne bénéficiant pas d'une autorisation de séjour ou de résidence en Suisse selon le droit ordinaire, est licencié par son employeur, il a droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois pour lequel le licenciement est effectif ;
- C. en plus du loyer et des charges restant dus jusqu'à la restitution des locaux pour l'échéance fixée aux litt. A et B, le locataire doit verser une indemnité pour rupture anticipée du contrat de bail équivalant à trois mois de loyer et charges.
L'indemnité sera toutefois réduite à concurrence de la perte effective de loyer si l'appartement devenu vacant peut être reloué à un tiers moins de trois mois après sa libération effective par le locataire ;
- D. le locataire ne peut faire usage de la présente clause diplomatique avant la fin de la première année de location, toutes conventions contraires restant réservées, notamment en cas d'aménagements particuliers effectués au gré du locataire ou de l'occupant spécifiquement désigné par le contrat de bail.
- Art. 53 Toute communication ou notification du bailleur au locataire, relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail. Communications et notifications



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

Toute communication ou notification du locataire au bailleur est valablement adressée à ce dernier à l'adresse figurant dans le bail.

Lorsque l'objet loué est un logement de famille et que les conjoints sont co-locataires, toutes communications au sujet du bail, sauf la résiliation ou d'autres communications en relation avec la fin du bail (mise en demeure), peuvent être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli à l'adresse du logement familial.

- Art. 54

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

Timbre
- Art. 55

Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le bailleur percevra du locataire un montant unique de Frs. 80.-- à titre de frais de constitution du dossier.

Frais de constitution de dossier
- Art. 56

Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive des tribunaux genevois et du Tribunal fédéral suisse pour tout litige relatif au présent bail.

Juridiction

29 AOUT 2014

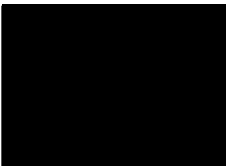
Fait et signé en deux exemplaires à Genève, le

Le locataire :

Mission permanente du Chili auprès de l' OMC

Le bailleur :


Société Privée de Gérance S.A.



Les clauses paritaires qui figurent en italique ont été déclarées de force obligatoire pour la suisse romande par arrêté du Conseil Fédéral du 25 juin 2008. Elles ne peuvent être modifiées ou supprimées.



Clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail

(Immeuble [REDACTED])

Art. N° 57 - Etat des lieux entrée

Le locataire confirme avoir visité le logement en question, librement et sans restriction du bailleur ou du locataire en place. Le locataire déclare accepter de louer cet objet en l'état et avoir pris bonne note qu'aucun travaux de rafraîchissement ne seront effectués à charge du bailleur.

Art. N° 58 - Avis de fixation de loyer

Le(s) (co)locataire(s) reconnaît(ssent), par la signature du présent bail, avoir reçu à la date mentionnée ci-dessous un exemplaire original de l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, conformément aux articles 269d et 270 al. 2 C.O.

Art. N° 59 - RC

L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il prend l'engagement de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile, conformément aux conditions générales et règles et usages locatifs et à fournir au bailleur une attestation dans ce sens. Il supportera les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à l'entière décharge du bailleur.

Art. N° 60 - Paiement du loyer

A la signature du présent bail, le locataire peut utiliser, comme moyen de paiement de son loyer, pour la durée de son bail et ses éventuels renouvellements, le prélèvement par LSV (ou tout autre système de prélèvement automatique) auquel il adhère en remplissant le document annexé faisant partie intégrante dudit bail. Aussi, le locataire a la possibilité d'effectuer son paiement via Paynet. Si, malgré tout, le locataire continue à utiliser les B V R comme moyen de paiement, le bailleur se réserve la possibilité de lui réclamer des frais administratifs.)

Art. N° 61 - Garantie de loyer

En complément à l'article 13 du présent bail, il est précisé que la garantie de loyer doit être fournie sous forme d'un dépôt auprès d'une banque de premier ordre ou d'un cautionnement émanant d'un tel établissement.

Art. N° 62 - Logement de famille

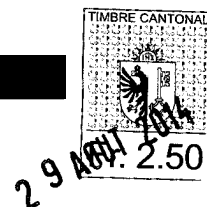
En complément à l'article 7 " logement de la famille/logement commun " des Conditions Générales et règles et usages locatifs faisant partie intégrante du présent bail, il est précisé :

Le locataire s'engage à signaler immédiatement par écrit au bailleur tout changement de fait et de droit concernant l'état civil, le nom, la situation familiale, ainsi que l'affectation du logement ; en cas d'inobservation de cette prescription, le locataire répond du dommage subi par le bailleur.

En cas de divorce, si, sur la base de l'art. 121 CCS nouveau, le juge transfère les droits et obligations résultant de la présente convention à l'un des conjoints, celui-ci remettra immédiatement au bailleur tous documents permettant d'attester de façon formelle sa solvabilité. Si, dans le mois suivant l'entrée en force du jugement de divorce les pièces requises ne sont pas parvenues au bailleur, celui-ci se réserve, d'ores et déjà, le droit de dénoncer le bail pour la prochaine échéance.

Art. N° 63 - Occupant des locaux

Il est précisé que l'appartement faisant l'objet du présent bail est mis à disposition de Monsieur Hector Antonio Casanueva Ojeda et sa famille exclusivement. Tout changement d'occupant devra être préalablement approuvé par le bailleur.



Art. N° 64 - Forfait chauffage eau chaude

L'article 18, lettres a,b,d,e,f,g,h des conditions générales et règles et usages locatifs du bail à loyer est supprimé et remplacé par :

L'immeuble n'étant pas astreint au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude, les parties ont recouru à la solution du forfait, sans décompte annuel adressé au locataire.

Si le montant convenu s'écarte par trop de dépenses effectives, il peut être modifié en conséquence pour une échéance trimestrielle du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties. A cet effet, le locataire est autorisé à consulter les décomptes et les justificatifs au domicile du bailleur ou de son représentant.

Art. N° 65 - Décès du locataire

En dérogation à l'article 8 des conditions générales et règles et usages locatifs, en cas de décès, les héritiers ne pourront pas faire valoir leur titre, afin de prétendre à la reprise du bail. Le présent bail prend fin au décès du locataire, étant précisé qu'une éventuelle résiliation anticipée, pour des justes motifs, demeure valable tant pour le locataire que pour le bailleur. Ce qui précède est également valable pour toutes les personnes faisant ménage commun avec le locataire, même portées à la connaissance du bailleur et qui ne seraient pas inscrites au bail.

Art. N° 66 - For de poursuites

Dans l'hypothèse où le locataire est domicilié ou se domicilie à l'étranger en cours de bail ou après la terminaison de celui-ci, les parties conviennent d'un for spécial de poursuite à Genève.

Art. N° 67 - Appareils ménagers 3

L'attention du locataire est tout particulièrement attirée sur le fait que le loyer ne comprend pas la location des appareils ménagers installés dans le logement. Ces derniers sont simplement mis gratuitement à sa disposition par le bailleur. Toute éventuelle réparation des appareils due à l'usure courante est à la charge du bailleur, celle qui découlera d'une usure anormale sera à la charge du locataire. La responsabilité éventuelle sera établie sur la base du rapport de l'entreprise concernée, les pannes n'entraînant aucune diminution de loyer. D'autre part, si leur réparation s'avérait impossible le locataire ne pourrait exiger leur remplacement et ne pourrait également prétendre à aucune diminution de loyer.

Art. N° 68 - Gaz, électricité, téléphone

Il est rappelé à l'attention du locataire, que la consommation de gaz, d'électricité et les frais de téléphone sont à la charge du locataire qui requiert à ses frais des services publics compétents, la mise en service des installations.

Art. N° 69 - Cheminée entretien

Il est précisé que l'entretien et le ramonage de la cheminée est à la charge exclusive du locataire, qui devra fournir au bailleur impérativement, chaque année, le rapport du ramoneur officiel. Au cas où ce document ne serait pas remis, le bailleur est en droit d'exiger la mise hors service de la cheminée, aux frais exclusifs du locataire.

Dans le cas où la cheminée ne serait pas utilisable, cet état ne saurait entraîner une quelconque diminution de loyer.

Art. N° 70 - Cheminée dispositions

Pour les appartements disposant d'une cheminée, il est rappelé que le bon fonctionnement de la cheminée n'est pas garanti et le locataire ne pourra prétendre à aucune demande de baisse de loyer ou dommages et intérêts parce que celle-ci ne fonctionne pas.

Le locataire voudra bien prendre toutes les dispositions pour éviter que des projections de braises ne viennent endommager les sols. Il répond de tout dommage lié à l'utilisation de la cheminée, indépendamment de toute faute de sa part.

Le locataire devra faire ramoner la cheminée régulièrement et en assumer l'entretien, le tout à ses frais.

Art. N° 71 - Balcon

Pour les appartements disposant d'un balcon, il est rappelé qu'il est interdit d'entreposer quoi que ce soit sur ce dernier dont la hauteur dépasserait le muret, de même que d'y étendre du linge. Afin d'éviter de détériorer l'isolation, il est interdit de clouer, coller ou visser quoi que ce soit sur les murs du balcon.



Art. N° 72 - Terrasse

Pour les appartements disposant d'une terrasse, le locataire a l'obligation de déboucher les colonnes d'évacuation d'eau, de nettoyer les dalles, les grilles au-dessus des descentes d'eaux pluviales (feuilles, poussières, etc) ainsi que les joints entre les dalles afin d'éviter la présence de végétation.

Pour ne pas détériorer l'isolation, le locataire ne doit ni clouer, ni coller, ni visser quoi que ce soit sur les murs des terrasses.

D'autre part, il est formellement interdit d'appliquer de la peinture sur le sol afin d'assurer une étanchéité normale.

Il est interdit d'utiliser des barbecues, d'ériger une installation ou construction de quelque nature que ce soit et d'étendre du linge.

Art. N° 73 - Chambres armoires fixes

Il est précisé que les armoires fixes dans les chambres à coucher font partie intégrante du bail et ne doivent, en aucun cas, être enlevées.

Art. N° 74 - Meubles cuisine salle de bains

L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il est interdit de faire des trous dans les faïences de la cuisine et dans la salle de bains. La même remarque est valable pour les meubles de cuisine.

Si cette clause n'est pas respectée, le bailleur se réserve le droit de facturer les réparations y relatives au locataire, lors de son départ.

Art. N° 75 - Fenêtres, meubles de cuisine

Il est strictement interdit de trous ou de percer les fenêtres, cadres et tablettes, ainsi que les meubles ou agencements de cuisine. Les grilles de ventilation au-dessus des fenêtres et portes-fenêtres ne doivent en aucun cas être obstruées.

Art. N° 76 - Douilles et ampoules

Le locataire a l'obligation de laisser les douilles et les ampoules lors de son départ. En cas de non respect, elles lui seront facturées.

Art. N° 77 - Pannes

En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques, le locataire s'adressera exclusivement à la régie, qui donnera immédiatement les ordres nécessaires, le locataire n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix. D'éventuelles pannes momentanées ou réparations ne pourront donner lieu à une indemnité quelconque. Par ailleurs, il est rappelé que le locataire répondra des dommages résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Art. N° 78 - Clause diplomatique a, b, c

a) Si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, quelle que soit sa nationalité, est transféré hors du canton de Genève ou de Suisse par son employeur, il a le droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois qui suit celui pendant lequel il invoque la présente clause.

b) Si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, de nationalité étrangère et ne bénéficiant pas d'une autorisation de séjour ou de résidence en Suisse selon le droit ordinaire, est licencié par son employeur, il a le droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois pour lequel le licenciement est effectif.

c) En plus du loyer et des charges restant dus jusqu'à la restitution des locaux pour l'échéance fixée aux litt. a et b, le locataire ou l'occupant doit verser une indemnité pour rupture anticipée du contrat de bail équivalant à trois mois de loyer et charges. L'indemnité sera toutefois réduite à concurrence de la perte effective de loyer si l'appartement devenu vacant peut être reloué à un tiers moins de trois mois après sa libération effective par le locataire.



Art. N° 79 - Clause diplomatique d, e

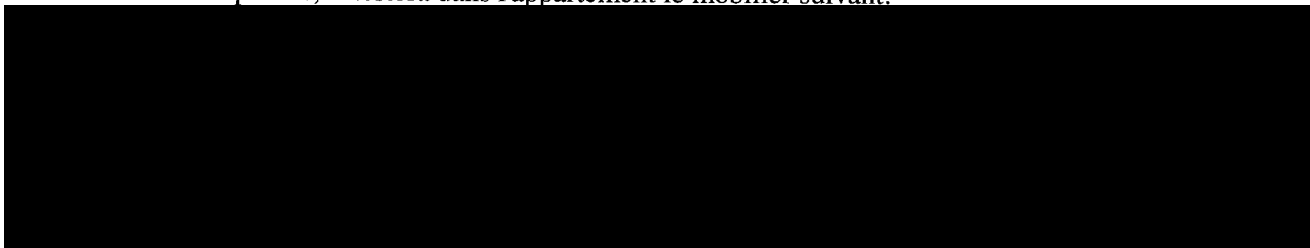
Ne peut être dissociée de la clause diplomatique a,b,c

d) Le locataire ou l'occupant ne peut faire usage de la présente clause diplomatique avant la fin de la première année de location, toutes conventions contraires restant réservées, notamment en cas d'aménagements particuliers effectués au gré du locataire ou de l'occupant spécifiquement désigné par le contrat de bail.

e) Le locataire et/ou l'occupant renonce définitivement et irrévocablement, vis-à-vis du bailleur, à invoquer toute immunité diplomatique, tant de juridiction que d'exécution. Il accepte, en conséquence, la compétence des tribunaux ordinaires compétents pour tout litige en relation avec le présent bail de même que toute éventuelle mesure d'exécution forcée (évacuation, saisie, etc...)

Art. N° 80 - Appartement semi meublé

D'entente entre les parties, il restera dans l'appartement le mobilier suivant:



Art. N° 81 - Etat des lieux sortie

En complément aux conditions générales et règles et usages locatifs du présent bail, le locataire a l'obligation, à la restitution des locaux, de nettoyer complètement son appartement, y compris les vitrages, moquettes shampooinées, appareils électroménagers propres et en bon état de fonctionnement, batteries détartrées.

De plus, la hotte de la cuisine devra être nettoyée et le filtre changé. Pour les hottes à charbon actif, le charbon devra être remplacé.

Les soupapes de ventilation devront également être nettoyées ainsi que les balcons, dallettes et bacs à fleurs.

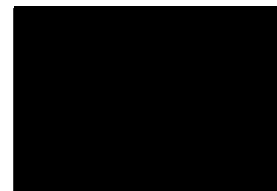
Fait et signé en deux exemplaires à Genève, le

29 AOUT 2014

Le locataire

Mission permanente du Chili auprès de l' OMC

Le bailleur représenté par
Société Privée de Gérance S.A.





SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
GENÈVE

Locataire	Mission permanente du Chili auprès de l' OMC
Immeuble	A [REDACTED]
Objet de la location	A [REDACTED]
Référence	3 [REDACTED]

Je (nous) soussigné(e)(s), titulaire(s) d'un nouveau bail conclu avec la Société Privée de Gérance déclare (ons) que mon (notre) attention a été attirée sur les dispositions des lois sur les constructions et installations diverses, d'une part, et sur les démolitions, transformations et rénovations, d'autre part.

Indépendamment du principe général qui veut qu'un locataire ne fasse pas de travaux quelconques sans l'accord du propriétaire, je (nous) certifie (ons) avoir pris bonne note que toutes modifications architecturales intérieures, en dehors de la simple rénovation, sont considérées comme des transformations et sont interdites, sauf autorisation spéciale.

Fait et signé à Genève en deux exemplaires, le **29 AOUT 2014**

Mission permanente du Chili auprès de l' OMC