



APRUEBA CONTRATO Y SUS RENOVACIONES AUTOMÁTICAS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA OFICINA DIPLOMÁTICA PARA LA MISIÓN DE CHILE ANTE LA ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE COMERCIO (OMC) Y LA SOCIÉTÉ IMMOBILIERE RUE DE MOILLEBEAU 58.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 524

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 Oficio Circular 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 a la 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 09 de julio de 1996 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 la Société Immobilière Rue de Moillebeau 58, por el inmueble ubicado en Rue de Moillebeau N° 58 – 1209, Ginebra, Suiza; que alberga las Oficinas, cuya vigencia se extendió

desde 01 de agosto de 1996 y hasta el 31 de julio de 2001.

6. Que, mediante el Oficio Público Digital DIGAD N° 114, de 19 de mayo de 2021, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las Oficinas de Chile en la OMC, fue la última solicitud de autorización por renovación automática del contrato de arrendamiento por una vigencia de cinco (5) años, que 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° 1846, de 24 de junio de 2021.
7. Que, en cumplimiento con el Oficio Circular N° 012, de 17 de febrero de 2023, de la Dirección de Presupuesto (DIPRES), del Ministerio de Hacienda; en la letra a) del punto 3.2. sobre Solicitudes de Modificaciones de Arriendos Vigentes, la última adenda al contrato vigente de las Oficinas ante la Organización Mundial de Comercio (OMC), en la Ciudad de Ginebra, Suiza; que se extiende por el período 01 de agosto de 2021 y hasta el 31 de julio de 2026; no es 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, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

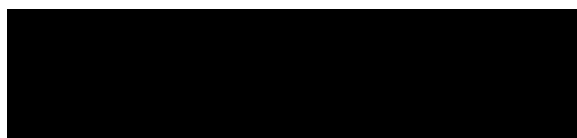
RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato y sus renovaciones automáticas de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 09 de julio de 1996, entre la Oficina Diplomática para la Misión de Chile ante la Organización Mundial de Comercio (OMC), en la Ciudad de Ginebra, Suiza y la Société Immobilière Rue de Moillebeau 58, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

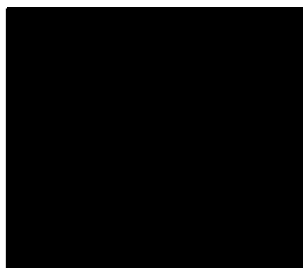
3.- IMPÚTESE el gasto que demanden los instrumentos contractuales individualizados en los numerales que anteceden al subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones 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



D I R A S A D

TRADUCCIONES



TRADUCCIÓN

I-040/14

S P G

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Ginebra

INMUEBLE COMERCIAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

convenido entre

1. La Société Immobilière Rue de Moillebeau 58, propietaria del inmueble ubicado en Rue de Moillebeau N° 58 - 1209 Ginebra, representada por SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, [REDACTED] de [REDACTED] Ginebra, en adelante denominada "el Arrendador", por una parte, y
 2. La Misión Permanente de Chile ante la Organización Mundial del Comercio, representada por la señora Carmen Luz Guarda, Embajadora, en adelante denominada "el Arrendatario", por otra parte.
- Art. 1.
1. El Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, que acepta, en las condiciones estipuladas en el presente contrato y sus anexos, los locales que se describen a continuación: Una superficie de 328 m2 aprox., ubicada en el primer piso del inmueble Rue de Moillebeau n° 58.

- // -

- // -

2. Dichos locales están destinados al uso de las actividades de una Misión Diplomática.

3. Los locales tienen las siguientes dependencias individuales: siete garajes ubicados en los subterráneos de los inmuebles Rue de Moillebeau N° 50 a 58 - 1209 GINEBRA.

Uso

4. El Arrendatario declara que conoce bien los locales arrendados y las dependencias puestas a su disposición por el presente y que no solicita una descripción más completa de los mismos. Los acepta en el estado en que los recibe y se compromete a no modificar su distribución y a no darles un uso distinto de que aquel para el que han sido arrendados, salvo explotar en ellos otro comercio de un tipo de actividad similar y que no genere molestias mayores. Quedan reservadas las disposiciones particulares relativas a las cláusulas de exclusividad.

5. El Arrendatario deberá utilizar personalmente o bajo su propia responsabilidad los locales antes mencionados durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento y de sus renovaciones.

Art. 2

Plazo de duración

1. El presente arrendamiento se conviene por un plazo de duración de 5 años, que comienza el 01.08.1996 y termina el 31.07.2001 (cinco años, desde el primero de agosto de mil novecientos noventa y seis hasta el treinta y uno de julio de dos mil uno).

- // -

- // -

Precio y modo de fijación de la renta de arrendamiento

[Se traduce solo lo pertinente]

2. La renta de arrendamiento se fijará de la siguiente manera:

a) Reajuste de acuerdo con la variación del índice suizo de precios al consumidor (duración mínima: 5 años)

La renta de arrendamiento anual de 176.064 francos se considera ajustada al índice oficial suizo de precios al consumidor registrado al 31 de marzo de 1996, es decir: 103,4 puntos (base mayo 1993 = 100).

Pagos provisionales

3. Las provisiones para calefacción /agua caliente / climatización, etc., ascienden a 2.496 francos anuales (véase el artículo 8, a continuación), es decir, 208 francos mensuales.

Domicilio de pago

4. La renta de arrendamiento y las provisiones para calefacción /agua caliente / climatización, etc. son pagaderas por mes anticipado en el domicilio del Arrendador o en su cuenta postal o bancaria.

5. El primer pago de renta de arrendamiento se efectuará al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Modalidad de pago

6. Si el Arrendatario se atrasare en más de diez días en el pago de una mensualidad y, a pesar de ser objeto de un requerimiento por escrito para pagar dentro de un plazo de diez días como mínimo, dicho requerimiento quedare sin resultado, el Arrendador podrá exigir que la renta de

- // -

- // -

arrendamiento y las provisiones para calefacción/agua caliente /climatización, etc. sean pagadas trimestralmente por anticipado, a contar del mes siguiente al vencimiento del plazo fijado en el requerimiento de pago.

Art. 3

Renovación - Terminación

1. Nueve meses (seis meses como mínimo) antes de que finalice el contrato de arrendamiento, las partes deberán notificarse por escrito su intención de ponerle término o de renovarlo; el silencio de las partes a este respecto se considerará como una aceptación a su continuación por una duración de cinco años, quedando vigentes todas las condiciones del contrato de arrendamiento, y así sucesivamente cada cinco años (táchese lo que no corresponda) (mínimo de 3 meses).

Relaciones de arrendamiento de larga data

2. Si el comercio explotado en los locales ha durado 20 años o más y el Arrendador pone término al contrato o hace valer el plazo fijo de vencimiento del contrato, deberá otorgar al Arrendatario una indemnización plena por terminación anticipada si este último restituye los locales antes del plazo máximo de prórroga del contrato de arrendamiento (art. 272 del Código de Obligaciones (CO)). En caso de que al Arrendatario se le otorgaren prórrogas, la indemnización se reducirá proporcionalmente desde el segundo año de prórroga, a razón de 1 quinto por año. El Arrendatario es libre de elegir la restitución anticipada de los locales a cambio de una indemnización. El

- // -

- // -

Arrendador se compromete a no invocar las conversaciones previas o la decisión de la Cámara de Expertos (véanse las notas finales) sobre el monto de la indemnización por terminación anticipada para oponerse al principio o para limitar la duración de la prórroga judicial del contrato de arrendamiento.

Indemnización

3. Salvo circunstancias totalmente excepcionales (en particular cuando la renta de arrendamiento fuere muy modesta o cuando el Arrendador desee recuperar los locales para ejercer la misma actividad que la ejercida hasta entonces por el Arrendatario), la indemnización plena por terminación anticipada mencionada en el párrafo precedente no podrá superar un monto correspondiente a 5 veces la última renta de arrendamiento anual pagadera por el Arrendatario.

litigio sobre el monto de la indemnización

4. En caso de falta de acuerdo, las partes podrán someter el asunto a la Cámara de Expertos (véanse las notas finales), que determinará el monto de la indemnización.
Excepciones: oficinas, bodegas, etc.

5. Los principios expuestos en los párrafos 2 a 4 de la presente disposición no se aplican cuando los locales arrendados están destinados a oficinas, bodegas, depósitos, estacionamientos o garajes.

Centro comercial

Más de dos puntos de venta

6. El artículo 3, párrafos 2 a 5, no es aplicable

- // -

- // -

cuando:

- a) El Arrendador es propietario o responsable de la explotación de un centro comercial.
- b) El Arrendatario posee más de dos puntos de venta en Ginebra.

Visita de los locales

7. El Arrendatario tiene la obligación de permitir la visita de los locales desde el momento del anuncio de la terminación del contrato de arrendamiento. Las partes se pondrán de acuerdo en las horas y días normales en que tendrán lugar las visitas.

Art. 4

Garantía del pago de la renta de arrendamiento

1. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por él en virtud del presente contrato de arrendamiento y sus renovaciones, el Arrendatario otorga al Arrendador al momento de la firma del contrato una garantía de ---francos.

2. Dicha garantía, constituida en conformidad con las exigencias legales (depósito bancario o caución solidaria), no podrá ser destinada por el Arrendatario al pago contractual de la renta de arrendamiento.

Derecho de retención

3. Por otra parte, los muebles, objetos o mercancías pertenecientes al Arrendatario podrán garantizar el ejercicio del derecho de retención del Arrendador que la ley establece para la renta de arrendamiento del año

- // -

- // -

transcurrido y del semestre en curso, así como todas las prestaciones accesorias correspondientes a los mismos periodos.

Art. 5

Subarrendamiento; principios

1. Si el Arrendatario deseara subarrendar la totalidad o una parte de la cosa arrendada, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del Arrendador, indicándole las condiciones de subarrendamiento y entregándole la información que éste tiene derecho a exigir con arreglo al artículo 262 del Código de Obligaciones (CO).

Restricciones

2. El subarrendatario deberá ejercer el mismo tipo de actividad que el Arrendatario o una actividad que no presente molestias mayores.

Plazo

3. Desde el momento en que posea toda la información necesaria, el Arrendador dispondrá de un plazo de treinta días para pronunciarse y en caso de no hacerlo se presumirá que ha aceptado el subarrendamiento.

Art. 6

Transferencia del contrato de arrendamiento; principio

1. Si el Arrendatario deseara transferir su contrato de arrendamiento a un tercero, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del Arrendador.

Información

2. A fin de tomar una decisión, el Arrendador podrá

- // -

- // -

exigir conocer las condiciones de la transferencia del contrato de arrendamiento y obtener información precisa respecto a la persona del cesionario y de la actividad que este último pretenda realizar en los locales arrendados.

Decisión y plazo

3. Desde el momento en que posea toda la información, el Arrendador dispondrá de un plazo de treinta días para aceptar o rechazar la transferencia o para sustituir al cesionario en las condiciones convenidas por este último con el Arrendatario. A falta de determinación del Arrendador en el plazo antes señalado, se entenderá que este último acepta la transferencia del contrato de arrendamiento.

Motivos de oposición

4. El Arrendador solo podrá oponerse a la transferencia por una o varias de las siguientes justas causas:
 - a) El cesionario ejerce un tipo de actividad diferente de aquel ejercido por el cedente y susceptible de generar molestias mayores o crear una situación de competencia directa con otro arrendatario del inmueble;
 - b) El cesionario no posee las capacidades morales o profesionales necesarias o suficientes para la explotación que pretende realizar;
 - c) El cesionario no posee las capacidades financieras que le permitan asumir las obligaciones derivadas del presente contrato.

Garantía complementaria

5. Cuando el precio de la transferencia esté

- // -

- // -

sobrevalorado, se presumirá que el cesionario no dispone de las capacidades financieras que le permitan asumir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Sin embargo, podrá revertir esta presunción, particularmente demostrando que dispone de una fortuna suficiente o proporcionando una garantía suplementaria al Arrendador, limitada a 12 meses de renta de arrendamiento como máximo.

Determinación del precio de la transferencia:

a) del contrato de arrendamiento

6.a Cuando la transferencia solo abarque el contrato de arrendamiento (con exclusión de la actividad del arrendatario cedente), su precio no podrá superar el monto de las inversiones, efectuadas por el Arrendatario, amortizadas en conformidad con el artículo 10 del presente contrato de arrendamiento, en los locales destinados al uso de oficinas, bodegas, depósitos, estacionamientos o garajes.

b) de las actividades

6.b El precio de transferencia no está sobrevalorado si ha sido establecido en función de la naturaleza de la explotación, del valor real de las instalaciones, de la cifra (volumen) de negocios, del beneficio y de la duración del contrato de arrendamiento que quede por transcurrir.

Litigio sobre el precio de transferencia

7. Si el Arrendador se opusiere a la transferencia del contrato de arrendamiento, el cedente o el cesionario podrán someter el asunto a la Cámara de Expertos (véanse las notas finales). Cuando el Arrendador alegue que el precio de la transferencia está sobrevalorado, el contrato de

- // -

- // -

arrendamiento será transferido y el cesionario podrá tomar posesión de los locales si otorga al Arrendador la garantía financiera suplementaria a que se refiere el artículo 6 en el apartado 5 precedente. En tal caso, la Cámara de Expertos (véanse las notas finales) resolverá ulteriormente respecto al principio y la cuantía de la garantía financiera suplementaria.

Consecuencias

8. El cesionario asumirá las obligaciones del Arrendatario. Tendrá en particular la obligación de otorgar una nueva garantía por el mismo monto que la constituida precedentemente por el cedente (sujeto a una decisión de la Cámara de Expertos) (véanse las notas finales) adoptada según lo dispuesto en el apartado 7 y de suscribir en su nombre pólizas de seguros en conformidad con el artículo 15 del presente contrato.

Idaridad

9. El Arrendatario responderá solidariamente con el cesionario ante el Arrendador hasta el vencimiento contractual del contrato de arrendamiento, pero a lo más por el período de dos años que siga a la transferencia.

Art. 7

Goce de las dependencias e instalaciones

1. En la medida en que el contrato de arrendamiento lo autorice a utilizar las dependencias e instalaciones comunes, el Arrendatario no deberá hacer un uso distinto de aquel para el que están destinadas ni hacer que personas ajenas al inmueble las aprovechen.

- // -

- // -

Necesidad

2. En caso de necesidad, el Arrendador podrá modificar en cualquier momento la asignación de las dependencias comunes.

Art. 8

Servicio de calefacción, agua caliente, climatización, etc.

Las condiciones de suministro y pago de estos servicios están fijadas en uno o varios convenios que son parte integrante del presente contrato de arrendamiento. La firma del contrato de arrendamiento implica y comprende la aceptación sin reservas de dicho(s) convenio(s).

Art. 9

Trabajos menores de limpieza, de reparación o impuestos por las autoridades

1. El Arrendatario, de conformidad con la práctica local, deberá corregir, haciéndose cargo de los gastos, los defectos que puedan ser eliminados mediante trabajos menores de limpieza o de reparación necesarios para el mantenimiento normal de los locales y de las instalaciones puestos a su disposición.
2. También serán de cargo del Arrendatario los trabajos de igual naturaleza impuestos por las autoridades.

Art. 10

Trabajos efectuados por el Arrendatario: principios

1. Si el Arrendatario quisiere, por su cuenta y riesgo, adaptar la cosa arrendada a las necesidades de la actividad profesional prevista en el presente contrato de arrendamiento, modificarla o renovarla, deberá solicitar

- // -

- // -

previamente el consentimiento por escrito del Arrendador presentándole los planos y proyectos de transformación. Lo mismo se aplicará cuando los trabajos sean impuestos al Arrendatario por las autoridades.

Condiciones

2. Las adaptaciones, modificaciones y renovaciones efectuadas por el Arrendatario no deberán comprometer la seguridad, salubridad y estética del edificio y deberán ajustarse a las normas legales o reglamentarias vigentes. Corresponderá al Arrendatario encargarse de los trámites ante las autoridades competentes.

Plazo

3. El Arrendador deberá adoptar una determinación dentro de un plazo de sesenta días; podrá sujetar su aprobación a la constitución de una garantía por el pago de los trabajos que se pretenda realizar.

Plusvalías

- 
4. Si al finalizar el contrato de arrendamiento la cosa arrendada presentare una plusvalía considerable como resultado de los trabajos de modificación o renovación aceptados por el Arrendador, el Arrendatario podrá exigir una indemnización por dicha plusvalía. Salvo acuerdo en contrario, la indemnización pagadera por el Arrendador no podrá exceder el costo de los trabajos, acreditado mediante facturas pagadas, menos un 10% anual a contar de la ejecución de los mismos.

Art. 11

Trabajos efectuados por el Arrendador

- // -

- // -

1. Trabajos de mantenimiento. Cuando el Arrendador desee ejecutar trabajos destinados a corregir los defectos de la cosa, repararla o prevenir daños, deberá anunciarlos oportunamente al Arrendatario y, al momento de su ejecución, tener en cuenta los intereses de este.
2. Trabajos de renovación y modificación. El Arrendador solo podrá realizar trabajos de renovación o modificación si estos pueden ser impuestos razonablemente al Arrendatario y no se le ha puesto término al contrato de arrendamiento.

Libre acceso

3. El Arrendatario no podrá oponerse al estudio y ejecución de dichos trabajos; para ese efecto, deberá permitir el libre acceso a sus locales. El Arrendador se obliga a restituir rápidamente los locales a su estado inicial, haciéndose cargo de los gastos.

Art. 12

Letreros luminosos y máquinas expendedoras; principios

1. La instalación de letreros, particularmente letreros luminosos, o máquinas expendedoras por parte del Arrendatario deberá contar con una autorización previa por escrita del Arrendador, cuando se trate de una instalación en el exterior del local comercial. Corresponderá al Arrendatario encargarse de los trámites ante las autoridades competentes.

Pago de cargo

2. La utilización por parte del Arrendatario de la fachada del inmueble con el fin de colocar allí letreros o

- // -

- // -

máquinas expendedoras dará lugar, como regla general, al pago de un cargo cuyo monto será fijado caso a caso.

Excepciones

En principio, el cargo no será pagadero en el caso de los letreros por los cuales el Arrendatario se limite a anunciar su empresa al público, a menos que dichos letreros sobrepasen los emplazamientos previstos.

Costo de mantenimiento

4. El Arrendatario asumirá el costo de la instalación y del mantenimiento de los letreros o de las máquinas expendedoras, el costo de las medidas de protección necesarias para no incomodar a los otros arrendatarios del inmueble, el consumo de electricidad y las primas de seguros de responsabilidad civil e incendio, las tasas oficiales, etc. conexos.

Art. 13

Responsabilidad del Arrendatario; principios

1. El Arrendatario será responsable de todos los daños que ocurran en el inmueble por culpa, negligencia o uso indebido por parte suya, de los miembros de su familia, de sus empleados y de cualquier persona que esté presente de manera permanente o temporal en los locales arrendados, en conformidad con el Código de Obligaciones y dentro de los límites de dicho código.

Información

2. El Arrendatario deberá comunicar al Arrendador, en cuanto tome conocimiento del mismo y luego confirmarlo por escrito, todo daño o amenaza de daño relativo a sus locales

- // -

- // -

e instalaciones, tales como fuga de agua o de gas, defecto de aislación de conducto eléctrico, olor sospechoso proveniente de las cocinas, frigoríficos, calefacción, etc. El Arrendatario es responsable de los daños que resulten del incumplimiento de dicha obligación.

Precauciones

3. El Arrendatario deberá adoptar las medidas necesarias para no incomodar a los otros arrendatarios del inmueble por el hecho del ejercicio de su profesión.

Art. 14

Responsabilidad del Arrendador; principios

1. La responsabilidad del Arrendador está fijada por la ley en lo que respecta a los daños ocasionados por un defecto de construcción o una falta de mantenimiento del edificio.

Exención

 El Arrendador no asumirá responsabilidad alguna por los daños de cualquier naturaleza que pudieren afectar al Arrendatario, los miembros de su familia, sus empleados o cualquier otra persona que esté presente de manera constante o temporal en los locales arrendados o en el inmueble, causados por terceros o acontecimientos fortuitos, tales como robo, deterioro, incendio, inundación, explosión, helada, tormenta, temporal, etc.

Obligaciones

3. El Arrendador debe velar por el buen funcionamiento de los servicios generales (agua, luz, calefacción, refrigeración, ascensor, etc.) que existen en el inmueble,

- // -

- // -

pero no garantiza su regularidad. En caso de interrupción, se obliga a efectuar todas las diligencias necesarias para obtener su reposición.

Art. 15

Seguros

1. Seguros contratados por el Arrendador. El Arrendador asegura el edificio con una cobertura suficiente contra los riesgos de incendio. También contrata un seguro de responsabilidad civil (propietario de inmueble).
2. Seguros contratados por el Arrendatario. El Arrendatario se compromete a contratar por todo el plazo de duración del contrato de arrendamiento y sus renovaciones, con una cobertura suficiente, los siguientes seguros:
 - a) Un seguro de responsabilidad civil que cubra el daño eventual causado al inmueble o a terceros en el curso de las operaciones de su empresa o por su clientela;
 - b) Un seguro que cubra sus equipos y bienes contra los riesgos de incendio, explosión, perjuicios causados por el agua, robo y otros siniestros, incluida la fuerza mayor;
 - c) Un seguro de rotura de cristales. Si el Arrendador es titular de un seguro que cubre el riesgo, el Arrendatario deberá reembolsarle la parte de prima de seguro relativa a los locales arrendados. Salvo acuerdo en contrario, el seguro no cubre los gastos de reposición de los letreros y de las inscripciones profesionales que figuren en los cristales o vitrinas;
 - d) Todos los demás seguros legalmente obligatorios.
3. La parte que infrinja cualquiera de las obligaciones

- // -

- // -

precedentes asumirá sola las consecuencias que de ello resulten.

Art. 16

Terminación anticipada del contrato de arrendamiento

1. El Arrendador podrá poner término al presente contrato de arrendamiento antes de su expiración en caso de incumplimiento de una de las cláusulas del contrato y, particularmente:
 - a) En caso de no pago de la renta de arrendamiento y/o de las provisiones para el pago de cargos accesorios (provisiones para calefacción, agua caliente, climatización, letrero, etc.);
 - b) Si el comportamiento del Arrendatario o de cualquier otra persona que ocupe los locales arrendados no correspondiere a las consideraciones que se debe tener con los otros habitantes del inmueble y los vecinos, fuere contrario a las buenas costumbres o, en términos generales, pudiere perjudicar el orden y la reputación del inmueble;
 - c) En caso de violación del artículo 4 del presente contrato de arrendamiento.

Requerimiento

2. La terminación fundada en la presente disposición supone, como regla general, un requerimiento previo por escrito del Arrendador sin resultados.

Art. 17

Restitución anticipada de la cosa arrendada; principios

1. Si el Arrendatario restituyere la cosa arrendada sin observar el preaviso de terminación, deberá informar por

- // -

- // -

escrito al Arrendador indicando la fecha de restitución de la cosa y deberá presentar a lo menos un arrendatario solvente y dispuesto a asumir el contrato en las mismas condiciones en la fecha de restitución de la cosa indicada por el Arrendatario. Si el Arrendatario tuviere objeciones fundadas contra el candidato, deberá indicar sin demora al Arrendatario los motivos de su rechazo.

Condiciones

2. El beneficiario de la restitución deberá estar de acuerdo con asumir las obligaciones del Arrendatario y, particularmente, con otorgar una nueva garantía por el mismo monto y suscribir pólizas de seguro que cubran los mismos riesgos.

Preaviso

3. En tal caso, el Arrendatario debe respetar como mínimo un preaviso de un mes para el día quince o el fin de mes.

libertad del Arrendador para aceptar o no

4. En ningún caso el Arrendador podrá estar obligado a aceptar firmar un contrato con la persona propuesta por el Arrendatario, especificándose que este último queda entonces liberado.

Art. 18

Fallecimiento del Arrendatario; principios

1. En caso de fallecer el Arrendatario, sus herederos podrán ya sea continuar el arrendamiento ellos mismos, ya sea transferirlo o bien ponerle término.

- // -

- // -

Plazo

2. Para poner término al contrato de arrendamiento los herederos del Arrendatario dispondrán de un plazo de 90 días contados desde el fallecimiento dentro del cual podrán ponerle fin para un vencimiento mensual, respetando un preaviso de seis meses.

Transferencia

3. Para transferir el contrato de arrendamiento a un tercero, los herederos deberán actuar en conformidad con el artículo 6 del presente contrato de arrendamiento.

Art. 19

Jurisdicciones

1. Cualquiera sea el domicilio actual o futuro de las partes, estas declaran, tanto por ellas mismas como por sus herederos o derechohabientes, reconocer sin reservas, para zanjar cualquier litigio relativo al presente contrato de arrendamiento:

Procedimiento ordinario

- a) La competencia exclusiva de la Comisión de conciliación en materia de contratos de arrendamiento y rentas de arrendamiento, de los tribunales ginebrinos y del Tribunal Federal, salvo en lo que respecta a la aplicación de sus artículos 3, apartados 2 a 4, y artículo 6, apartados 8 y 9;

Cámara de Expertos (estimaciones pecuniarias)

- b) La competencia simultánea de la Comisión de conciliación en materia de contratos de arrendamiento y rentas de arrendamiento, de los tribunales ginebrinos y del

- // -

- // -

Tribunal Federal, por una parte, y por parte, de la Cámara de Expertos (véanse las notas finales) para los litigios que conciernan a la aplicación de las disposiciones antes mencionadas.

Procedimiento

Cuando sobrevengan tales litigios, la parte demandante deberá someter el caso simultáneamente a los tribunales ginebrinos y a la Cámara de Expertos (véanse las notas finales) y hacer todo lo necesario con el apoyo de la parte demandada para que el procedimiento ante los tribunales ginebrinos sea suspendido mientras la Cámara de Expertos no haya dictado su decisión definitiva, pero como máximo por una duración de seis meses.

Tribunal arbitral

2. Sin embargo, las partes podrán decidir someter sus litigios a un Tribunal Arbitral de su elección.

Art. 20

Comunicaciones y notificaciones: por el Arrendador

1. Toda comunicación o notificación del Arrendador al Arrendatario relativa a la ejecución y a la aplicación del contrato de arrendamiento le será dirigida válidamente a los locales arrendados, y le corresponderá al Arrendatario asegurarse de que se le entregue su correo en toda circunstancia y particularmente en caso de ausencia.
2. Será igualmente válida toda comunicación o notificación del Arrendador que le llegue al Arrendatario en otra dirección.

- // -

- // -

Por el Arrendatario

3. Toda comunicación o notificación del Arrendatario al Arrendador relativa a la ejecución y a la aplicación del contrato de arrendamiento le será válidamente dirigida al domicilio de su representante, cuando tenga uno o, si no lo tuviere, a su propio domicilio.

Art. 21

Impuestos, tasas y gastos

1. Cada parte pagará el impuesto del timbre por el ejemplar del contrato de arrendamiento que conserve en su poder.
2. El Arrendador se reserva, además, el derecho a cobrar al Arrendatario el consumo de agua necesario para sus operaciones. Podrá exigir la instalación de un medidor de agua de cargo del Arrendatario.

Art. 22

venta del inmueble

Si al vender el inmueble el Arrendador obtuviere del adquirente el compromiso de continuar con el presente contrato de arrendamiento hasta su vencimiento, el Arrendatario lo eximirá en compensación de toda responsabilidad respecto de él por la eventualidad de que un adquirente posterior pusiere término al contrato de arrendamiento en virtud del artículo 261 del Código de Obligaciones.

Art. 23

Disposiciones generales

A menos que en el presente contrato de arrendamiento se disponga otra cosa, el uso de los locales arrendados se regirá

- // -

- // -

por las Normas y Prácticas Locativas del Cantón de Ginebra (*Règles et usages locatifs du canton de Genève*), de las cuales el Arrendatario reconoce haber recibido un ejemplar. Las disposiciones del Código de Obligaciones se aplicarán en la medida en que el presente contrato de arrendamiento y sus anexos no dispongan otra cosa.

Disposiciones particulares al presente contrato de arrendamiento:

Cláusulas complementarias que son parte integrante del presente contrato de arrendamiento.

Hecho y firmado en dos ejemplares, en Ginebra, a 9 de julio de 1996.

Carmen L. Guarda (Fdo.)

[Firma ilegible]

Arrendatario

Arrendador

Misión Permanente de Chile

Société Privée de Gérance

[Sello respectivo]

otas finales

A. El presente contrato de arrendamiento para inmueble comercial fue elaborado paritariamente por las siguientes asociaciones:

Por los arrendatarios:

- La Federación de Artesanos y Comerciantes (*Fédération des Artisans et Commerçants*);

- El sindicato patronal hotelero y gastronómico del Cantón de Ginebra (*Syndicat Patronal des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers du Canton de Genève*);

- La Federación de Sindicatos Patronales (*Fédération des Syndicats Patronaux*).

- // -

- // -

Por los arrendadores:

- La Cámara Inmobiliaria de Ginebra (*Chambre Genevoise Immobilière*);
- La Sociedad de Agentes Inmobiliarios de Ginebra (*Société des Régisseurs de Genève*).

Entró en vigor el 1 de julio de 1991.

B. Las asociaciones antes mencionadas decidieron instituir una **Cámara de Expertos**, cuya misión es evaluar las pretensiones pecuniarias que las partes pueden plantear en ciertas circunstancias particulares (art. 3, apartado 2, y siguientes; art. 6 del presente contrato).

Su sede se encuentra en el OFFICE GENEVOIS DE CAUTIONNEMENT MUTUEL (OGCM), [REDACTED] [REDACTED].

El procedimiento está regido por el artículo 19, apartado 1, letra b, del presente contrato, así como por un reglamento que puede obtenerse mediante una simple solicitud en la sede de la Cámara de Expertos.

[REDACTED] anexos: 1 Convenio relativo a calefacción y agua caliente
1 Inventario.

SPG - SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
[REDACTED]

CLÁUSULAS COMPLEMENTARIAS QUE SON PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 24.- Las eventuales diferencias que pudieren resultar de la manera de calcular el número de m2 de más o de menos con respecto a la superficie mencionada en el artículo 1 del presente contrato de arrendamiento no otorgarán derecho a

- // -

- // -

modificación alguna en la renta de arrendamiento, ya que esta última no está expresada en relación con el metraje.

Art. 25.- En caso de eventuales averías relativas a las instalaciones técnicas (tales como climatización, ascensores, electricidad u otras), el Arrendatario se dirigirá exclusivamente a la Administración, que impartirá de inmediato las órdenes necesarias, puesto que el Arrendatario no está autorizado para hacer intervenir a una empresa de su elección. Las eventuales averías momentáneas o reparaciones no podrán dar lugar a indemnización alguna.

Por otra parte, se recuerda que el Arrendatario respondería por los daños que resulten del hecho de no dar aviso al Arrendador.

Art. 26.- Está prohibido almacenar, desembalar o exponer cualquier cosa en las veredas, en el hall de entrada y pasillos del inmueble, así como en los pasillos de los sótanos.

Art. 27.- El Arrendatario es el único responsable de velar por que los locales cumplan con las exigencias de las Autoridades, tanto desde el punto de vista de la seguridad como de la salubridad.

Art. 28.- Todas las placas de buzón o de la puerta de entrada, así como las del panel de entrada deberán ser encargadas a la empresa autorizada por el Arrendador, corriendo los gastos por cuenta del Arrendatario.

Art. 29.- Todas las instalaciones de gran densidad de corriente o de corrientes débiles serán de cargo del Arrendatario.

Art. 30.- En caso de que el Arrendador hiciere ejecutar

- // -

- // -

trabajos importantes que crearen una plusvalía, la rentabilidad de esta última en relación a la renta de arrendamiento del presente contrato de arrendamiento podría ser notificada al Arrendatario al momento de aplicarse un aumento derivado del reajuste.

Art. 31.- El Arrendatario será responsable de los locales, de mantenerlos en buen estado, de realizar el mantenimiento adecuado y la limpieza de los mismos.

Art. 32.- Se llama la atención del Arrendatario sobre el hecho de que la resistencia de la baldosa es de 300 kg por m2.

Art. 33.- Los empleados de la Misión Permanente de Chile están autorizados, a voluntad, a utilizar la piscina privada ubicada en la techumbre de los inmuebles Rue de Moillebeau N° 52 & 54.

Sin embargo, su presencia estará limitada a dos personas al mismo tiempo.

Dichos empleados deberán respetar el reglamento expuesto en la entrada de la piscina.

Art. 34.- La Arrendatario está desde ya autorizada para poner término al presente contrato de arrendamiento desde el término del segundo año de arrendamiento, mediante un preaviso de nueve meses para el fin de un mes, siempre que el gobierno de Chile haya decidido dejar de tener una Misión Permanente ante la Organización Mundial del Comercio en Ginebra o que la Organización Mundial del Comercio sea transferida a otra ciudad, distinta de Ginebra.

Art. 35.- Los locales serán entregados en buen estado de conservación, según plano adjunto al presente contrato de

- // -

- // -

arrendamiento del que es parte integrante.

Art. 36.- La Arrendataria reconoce haber sido informada de que la Arrendadora realizará importantes trabajos de mantenimiento del edificio, en conformidad con su carta de 5 de marzo de 1996 adjunta al presente contrato de arrendamiento, del que es parte integrante.

Hecho y firmado en dos ejemplares, en Ginebra, a 9 de julio de 1996.

Carmen L. Guarda (Fdo.)

[Firma ilegible]

Arrendatario

Arrendador

Misión Permanente de Chile

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

ante la O.M.C.

[Sello respectivo]

S P G

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

GINEBRA

GÉRANCE I

1208 Ginebra, 5 de marzo de 1996

Asunto: Inmuebles ubicados en Rue de Moillebeau N°50 a 58.

Señor(a):

Tenemos el agrado de informarle que los Propietarios de los

- // -

- // -

inmuebles ubicados en Rue de Moillebeau N° 50 -52 - 54 - 56 & 58 presentaron una solicitud de autorización para construir, con el fin de proceder a diversos trabajos de mantenimiento de los edificios y más específicamente:

- la renovación de las fachadas,
- el reemplazo de los cristales,
- la renovación de la sala de calderas.

Dichos trabajos se realizarán con el fin de:

- preservar la categoría de los inmuebles,
- mejorar la aislación térmica y administrar así más racionalmente el consumo de energía ligado a la producción de calefacción y agua caliente.

Quisiéramos señalar que no habrá incidencia financiera en las condiciones de su arrendamiento, sino, en cambio, usted podrá gozar de:

- un confort suplementario, particularmente en lo que respecta a la instalación de doble acristalamiento aislante,
- una economía en los gastos de producción de calefacción y agua caliente.

Demás está decir que no dejaremos de contactarnos con usted una vez que finalicen los estudios técnicos, a fin de comunicarle los detalles de esta operación y, más en concreto, la naturaleza exacta de los trabajos, así como la programación de las intervenciones. A este respecto, se organizará una reunión de información a los arrendatarios en la que podrá plantear sus dudas a los arquitectos.

Por último, lo mantendremos periódicamente informado(a) del

- // -

- // -

avance de la obra y quedaremos a su entera disposición durante ese período a fin de dar respuesta a los problemas específicos a los que pudiere verse enfrentado(a).

En el intertanto, en espera de que la presente tenga una buena acogida, saludan atentamente a usted,

[Firma ilegible]

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

CONVENIO

RELATIVO A LOS SERVICIOS DE CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE Y
CLIMATIZACIÓN

celebrado entre:

1. Société Immobilière Rue de Moillebeau 58, propietaria del inmueble ubicado en Rue de Moillebeau N° 58 - 1209 GINEBRA, representada por SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE - [REDACTED] GINEBRA, en adelante denominada "el Arrendador", por una parte,

Y

2. La Misión Permanente de Chile ante la Organización Mundial del Comercio en Ginebra, representada por la señora Carmen Luz Guarda, Embajadora, en adelante denominada "el Arrendatario", por otra parte.

I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. El goce y pago de los servicios de calefacción, agua caliente y climatización, cuando funcionen en el inmueble, forman parte de los derechos y obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento.

El Arrendatario deberá pagar los cargos

- // -

- // -

correspondientes, fijados según las modalidades convenidas, en cuanto se ponga a su disposición alguna de esas prestaciones, aun cuando por un motivo personal él no la utilizare.

Art. 2. Para cubrir dichos gastos, el Arrendatario se compromete a pagar una suma anual divisible y pagadera en los mismos términos y condiciones que la renta de arrendamiento, por concepto de:

- pago provisional, 2.496 francos, esto es 208 francos mensuales.

Art. 3. La gestión de la calefacción, del servicio de agua caliente y de las instalaciones de climatización (duración, temperatura, modo de prorrateo de los gastos, etc.) es de competencia del Arrendador. Este se encargará de que los locales arrendados tengan una temperatura normal, mediante las instalaciones existentes.

Art. 4. Sin perjuicio de la posibilidad de decidirse por el pago de una suma global, el Arrendador elaborará una cuenta anual de calefacción, agua caliente y climatización, independiente de las cuentas de explotación del inmueble. Salvo acuerdo en contrario, esta cuenta cubrirá el período comprendido entre el 1 de mayo y el 30 de abril del año siguiente.

Art. 5. La cuenta anual comprende, sobre la base de los costos efectivamente incurridos, las partidas enunciadas en los artículos 5 a 7 de la Ordenanza relativa a los contratos de arrendamiento de viviendas e inmuebles comerciales (*Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux* (OBLF, por sus siglas en francés)).

- // -

- // -

Se trata, en particular, de las siguientes partidas:

- el combustible y la energía consumidos;
- la energía eléctrica utilizada por los quemadores y las bombas;
- los gastos de explotación de energías de sustitución;
- la limpieza de la instalación de calefacción y de la chimenea, el raspado, quema y lubricación de la caldera, así como la eliminación de desechos y escorias;
- la revisión periódica de la instalación de calefacción, incluidos los depósitos de combustible para calefacción, y la desincrustación de la instalación de agua caliente, de los calentadores de agua y de las cañerías;
- la lectura de medidores, el estado de cuenta y el mantenimiento de los aparatos cuando los gastos de calefacción se calculen de manera individual;
- el mantenimiento;
- las primas de seguro relacionadas exclusivamente con la instalación de calefacción;
- el trabajo administrativo que ocasiona la explotación de la instalación de calefacción.

En conformidad con el art. 6 de la OBLF, los gastos correspondientes a la reparación y reacondicionamiento, así como el servicio de los intereses y la amortización de las instalaciones no forman parte de las cuentas.

Art. 6. En caso de ausentarse, el Arrendatario deberá adoptar todas las medidas necesarias para evitar la calefacción excesiva de los locales y ventilarlos regularmente.

- // -

- // -

Art. 7. El presente convenio se celebra por una duración igual a la del contrato de arrendamiento. Está sometido a las mismas cláusulas de renovación o de terminación.

El pago de los servicios deberá efectuarse en cualquier circunstancia, incluso en caso de ocupación ilícita de los locales.

II. CUENTAS, LECTURA DE MEDIDORES Y FACTURACIÓN

1. Pago provisional

Art. 8. El prorrateo de los gastos de calefacción y climatización se efectuará según el método de prorrateo fijado por el instalador o, en su defecto, proporcionalmente a los volúmenes calefaccionados o a las superficies calefaccionadas.

El costo del agua caliente distribuida por las instalaciones colectivas se prorrateará según el mismo principio.

Si el inmueble comprende locales artesanales, comerciales o industriales, ello será tomado en cuenta en el prorrateo de los gastos. Si dichos locales fueren ocupados por consumidores de grandes volúmenes de agua caliente sanitaria o de calefacción, podrá instalarse un medidor individual a petición del Arrendador de cargo del Arrendatario.

Art. 9. Si los locales arrendados estuvieren equipados con medidores individuales que miden el consumo de calefacción y/o agua caliente, el estado de cuenta se elaborará sobre la base de las lecturas y cálculos efectuados por la empresa mandatada por el Arrendador o su representante.

El Arrendatario se compromete a permitir a las personas encargadas de la lectura de medidores y del mantenimiento de las

- // -

- // -

instalaciones el libre acceso a estas últimas. El Arrendatario tomará todas las medidas necesarias, especialmente durante los períodos previstos para la lectura de medidores, a fin de permitir el libre acceso en caso de ausencia, e informará de ello de inmediato al Arrendador o su representante.

Si por alguna razón, cualquiera que esta fuere, el estado de cuenta resultare manifiestamente erróneo, fuere objetado o no pudieren efectuarse las lecturas, se elaborará un estado de cuenta provisional sobre la base del método de prorrateo previsto en el art. 8 precedente y el Arrendador informará al Arrendatario de la situación.

En cuanto dicho aviso sea recibido, el cual deberá mencionar dicho plazo, si el Arrendatario no lo impugnare judicialmente dentro de un plazo de 30 días, el estado de cuenta tendrá carácter definitivo. En caso de entablarse una acción judicial, los pagos se efectuarán sobre la base del estado de cuenta provisional. El saldo eventualmente adeudado por cualquiera de las partes al término del procedimiento se pagará en cuanto se obtenga un acuerdo judicial o en cuanto la sentencia sea ejecutoria y definitiva.

El Arrendatario tiene obligación de no falsear por medio alguno los resultados leídos por los medidores. Llegado el caso deberá responder por ello ante los demás arrendatarios.

Art. 10. En caso de cambio de arrendatario y en ausencia de un medidor individual de los gastos de calefacción, climatización y/o agua caliente, el saldo anual del estado de cuenta se prorrateará proporcionalmente al tiempo transcurrido.

Art. 11. El Arrendatario deberá ser informado de la parte

- // -

- // -

de los gastos que le corresponda a más tardar dentro de los 4 meses siguientes a la fecha de cierre de las cuentas anuales, mediante un estado de cuenta en que aparecerán mencionados el monto total de los gastos de calefacción, climatización y/o agua caliente, las cuotas que le corresponda de ese total y el monto de los pagos provisionales realizados.

El Arrendador le entregará, previa solicitud, un ejemplar de la cuenta general y del cuadro de prorrateo del inmueble.

El Arrendador deberá permitir al Arrendatario o a su mandatario debidamente autorizado para examinar libremente, en el domicilio de la administración o del Arrendador todos los documentos acreditativos originales de los gastos incluidos en las cuentas y recibir verbalmente o por escrito las explicaciones pertinentes.

El Arrendatario o su mandatario estarán habilitados para revisar, en cualquier momento, el estado de las existencias y las entregas de combustible. Con este fin, podrán designar a un representante y pedir que este sea informado de cualquier entrega de combustible con 48 horas de antelación.

Art. 12. El saldo a favor del Arrendador será pagadero en el plazo de un mes contado desde el envío del estado de cuenta. El saldo a favor del Arrendatario será abonado a su cuenta o le será reembolsado dentro de ese mismo plazo, según él prefiera.

Art. 13. Antes del estado de cuenta anual no podrá enviarse estado de cuenta alguno ni podrá efectuarse reembolso alguno.

Si se estimare que los pagos provisionales previstos no cubrirán los gastos de calefacción, climatización y/o agua

- // -

- // -

caliente, el Arrendador podrá reajustarlos en cualquier momento, mediante un aviso previo de 30 días, respetando la forma que llegado el caso disponga la ley.

2. Suma global

Art. 14. Particularmente cuando en el inmueble no haya obligación de entregar estados de cuenta individuales de los gastos de calefacción y agua caliente, las partes podrán recurrir a la solución de la suma global, en cuyo caso no se envía un estado de cuenta anual al Arrendatario. El monto convenido en el art. 2 del presente se pagará como suma global.

Si hubiere una diferencia demasiado grande entre el monto convenido y los gastos efectivos, dicho monto podrá ser modificado como consecuencia por un vencimiento trimestral del contrato de arrendamiento, a petición de cualquiera de las partes. Con ese fin, el Arrendatario está autorizado para consultar los estados de cuenta y comprobantes pertinentes en el domicilio del Arrendador o de su representante.

Hecho en Ginebra, en dos ejemplares, a 9 de julio de 1996.

Carmen L. Guarda (Fdo.)

[Firma ilegible]

Arrendatario

Arrendador

Misión Permanente de Chile

Société Privée de Gérance

[Sello respectivo]

Edición de 1993

S P G

NORMAS Y PRÁCTICAS LOCATIVAS
aplicadas en el cantón de Ginebra

I.- LLEGADA DEL ARRENDATARIO

- // -

- // -

Inventario

Artículo primero.- A la llegada del Arrendatario se elaborará, en dos ejemplares, en presencia de las partes que lo firmarán in situ, un inventario que comprenderá tanto el inventario como el estado de los accesorios y muebles; a cada una de las partes se le entregará de inmediato un ejemplar.

El inventario es parte integrante del contrato de arrendamiento.

A petición del Arrendatario, el Arrendador le entregará una copia del inventario del arrendatario anterior.

El Arrendador deberá informar al Arrendatario de los defectos de los que tenga conocimiento.

Autorización para mudarse

Art. 2.- El Arrendatario no podrá mudarse al inmueble antes de haber pagado el primer mes de renta de arrendamiento y haber recibido la autorización escrita del Arrendador (*bon d'entrée*).

Medidores

Art. 3.- Puesto que el consumo de electricidad y de gas y los gastos de teléfono son de cargo del Arrendatario, este último solicitará a los servicios públicos competentes, haciéndose cargo de los gastos respectivos, la puesta en servicio de las instalaciones.

II - INSPECCIÓN Y VISITA DE LA COSA ARRENDADA

Visita de los locales

Art. 4.- El Arrendatario deberá autorizar al Arrendador para inspeccionar la cosa arrendada en la medida en que dicho examen sea necesario para el mantenimiento, la venta o un

- // -

- // -

arrendamiento ulterior.

Dichas visitas podrán tener lugar todos los días, excepto los domingos y feriados.

III.- SALIDA DEL ARRENDATARIO

Inventario de salida

Art. 5.- Al finalizar el contrato de arrendamiento, el Arrendatario deberá restituir la cosa en un estado acorde con un uso ajustado al contrato, quedando reservadas las prácticas locales.

El día del vencimiento, el Arrendatario restituirá los locales y sus dependencias.

Los locales deberán ser restituidos limpios. Antes de mudarse, el Arrendatario deberá reparar los daños que hubiere causado o que no se deban al desgaste normal o al uso normal.

El inventario, que comprenderá tanto el inventario como el estado de los accesorios y muebles, se elaborará en presencia de las dos partes, que lo firmarán in situ, en dos ejemplares; a cada una de las partes se le entregará de inmediato un ejemplar. Dicho inventario se elaborará en lo posible en los locales vacíos.

IV.- UTILIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA

A. Obligaciones del Arrendador

Entrega de la cosa arrendada

Art. 6.- El Arrendador tiene la obligación de entregar la cosa en la fecha convenida, en un estado apropiado para lo que fue arrendada.

Gastos de cargo del Arrendador

Art. 7.- El Arrendador sufragará los siguientes gastos:

- // -

- // -

- a) Gastos de redacción del contrato de arrendamiento y sus cláusulas adicionales modificatorias;
- b) Gastos de reparaciones y refacciones producto del desgaste normal del inmueble, con sujeción a lo dispuesto en los art. 11 y 12;
- c) Gastos de mantenimiento del ducto recolector de basura, así como del retiro de la basura depositada en los recipientes comunes destinados a ese fin; especificándose que el retiro de la basura resultante de una actividad comercial se resolverá de común acuerdo;
- d) Gastos de mantenimiento y fuerza motriz del ascensor;
- e) Gastos de iluminación de las cajas de escalera, de los espacios comunes y de los accesos del inmueble;
- f) Gastos de conserjería, si el inmueble cuenta con dicho servicio;
- g) Gasto de agua utilizada por los arrendatarios (salvo aquella que es destinada a un uso profesional) y de contribución de explotación de las estaciones de depuración.

funcionamiento de los servicios generales

Art. 8.- El Arrendador deberá velar por el buen funcionamiento de los servicios generales (agua, iluminación, ascensor, calefacción, refrigeración, etc.) que existen en el inmueble. En caso de interrupción, se obliga a hacer todo lo necesario para obtener la reposición del servicio.

Responsabilidad del Arrendador

Art. 9.- El Arrendador no asume responsabilidad alguna por los daños de cualquier naturaleza que pudieren afectar al

- // -

- // -

Arrendatario, los miembros de su familia, sus empleados o cualquier otra persona que esté presente de manera constante o temporal en los locales arrendados, causados por terceros o acontecimientos fortuitos, tales como robo, deterioro, incendio, inundación, explosión, helada, tormenta, temporal, etc.

En cuanto al resto, la responsabilidad del Arrendador está fijada por la ley en lo que respecta a los daños ocasionados por un defecto de construcción o por la falta de mantenimiento del edificio.

Trabajos ejecutados por el Arrendador

Art. 10.

A. Reparaciones

Una vez que haya sido informado de ello por escrito por el Arrendador, el Arrendatario no podrá oponerse al estudio y ejecución de cualquier reparación, grande o pequeña, que deba ser ejecutada en sus locales o en el inmueble, ni de cualquier trabajo o instalación que el Arrendador decida efectuar. Para este efecto, deberá permitir el libre acceso a los locales arrendados por él.

B. Obligaciones del Arrendatario

Art. 11.- Una vez que haya tomado posesión de los locales, el Arrendatario tiene la obligación de usarlos con cuidado y mantenerlos limpios y en buen estado. Los trabajos menores de mantenimiento, de limpieza y de reparación requeridos por el goce normal de la cosa arrendada que le incumben de acuerdo con la ley son, en particular, los siguientes:

- a) Instalar y retirar las ventanas dobles;
- b) Reemplazar los vidrios quebrados o deteriorados;

- // -

- // -

- c) Mantener los revestimientos de madera y los pisos (el lijado mecánico está prohibido sin la autorización por escrito del Arrendador); los daños causados por los tacos aguja, quemaduras, rayones y manchas importantes no son asimilables al desgaste normal;
- d) Reemplazar las juntas gastadas de los grifos de agua, los cortachorros, los flexibles, los interruptores gastados, los enchufes y los fusibles, las ampolletas y tubos fluorescentes;
- e) Cambiar las cuerdas y cintas gastadas de las persianas enrollables y estores, aun cuando hayan estado gastadas al momento de tomar posesión de los locales;
- f) Bajar las persianas enrollables en caso de inclemencias meteorológicas;
- g) Lubricar las cerraduras, los goznes, bisagras de puertas, ventanas, contraventanas, armazones de toldo, etc.;
- h) Encargarse del mantenimiento corriente de las instalaciones sanitarias, hornos, cocinas, armarios frigoríficos, máquinas lavadoras, enchufes y cables eléctricos, etc. de propiedad del Arrendador;
- i) Destapar los ductos, cañerías y desagües hasta el conducto colectivo;
- j) Mantener en estado de limpieza y retirar la nieve o el hielo de los balcones, marquesinas, galerías o veredas dependientes de los locales arrendados;
- k) Informar al Arrendador en caso de aparecer parásitos o roedores, tales como chinches, cucarachas, hormigas,

- // -

- // -

ratones, ratas. El Arrendador adoptará todas las disposiciones para su exterminio, siendo los gastos de cargo del Arrendatario culpable cuando sea el caso; el Arrendatario no podrá oponerse a la desinfección de sus locales cuando esta se efectúe en el interés general del inmueble;

- l) Hacer deshollinar periódicamente las chimeneas de salón y conductos de humo, en conformidad con las normas legales;
- m) Mantener en buen estado de limpieza las pinturas, lavar y limpiar periódicamente las cocinas, los baños simples (w.c.) y los cuartos de baño;
- n) En el caso de las viviendas amobladas, mantener en buen estado los muebles, utensilios y demás objetos puestos a su disposición.

Trabajos ejecutados por el Arrendatario

Art. 12

A. Reparaciones

Serán de cargo del Arrendatario todos los trabajos de reparación del objeto arrendado que hubiere encargado hacer sin una autorización por escrito del Arrendador; por consiguiente deberá pagar las facturas de los mismos.

Quedan reservados:

- a) los casos de fuerza mayor que revistan un carácter de extrema urgencia (incendio, inundación);
- b) los trabajos destinados a corregir un defecto que restrinja - sin obstaculizarlo considerablemente - el uso de la cosa arrendada cuando el Arrendador no hubiere suprimido

- // -

- // -

dicho defecto en un plazo adecuado;

c) los trabajos de cargo del Arrendador ordenados por el juez.

B. Renovaciones o modificaciones

Cuando el Arrendatario desee renovar o modificar la cosa arrendada, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del Arrendador presentándole los planos y proyectos de transformación.

El Arrendador deberá tomar una decisión dentro de un plazo de treinta días.

El Arrendador podrá exigir la presentación de una garantía por el pago de los trabajos que se pretenda realizar.

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

Además, deben estar de acuerdo con las normas reglamentarias o administrativas oficiales.

Cualesquiera que fueren los trabajos emprendidos por el Arrendatario, todas las instalaciones fijas que resulten de los mismos (ductos de gas, de agua, de electricidad, tuberías, cables, placas protectoras, listones de enmarcación, papeles murales, timbres, cerraduras, etc.) pasarán a ser parte del inmueble, a menos que el Arrendador se hubiere reservado el derecho de reclamar la restitución de los locales a su estado anterior.

Ausencia del Arrendatario

Art. 13.- En caso de ausentarse, el Arrendatario adoptará todas las disposiciones necesarias para evitar que se produzcan

- // -

- // -

por culpa o negligencia suya, en los locales arrendados o una parte del inmueble, daños (particularmente helada, fuga de agua o de gas, incendio, explosión, obstrucción de ductos, bajadas de aguas lluvia y ductos de basura, caída de objetos colocados en ventanas o balcones, etc.).

Art. 14.- El Arrendador estará autorizado para penetrar en los locales arrendados si el acceso a estos fuere indispensable para la seguridad del inmueble y de sus ocupantes. En tal caso, el Arrendatario deberá ser informado lo antes posible y el Arrendador será responsable de cualquier perjuicio que el Arrendatario eventualmente sufriere.

El Arrendatario velará por que sus locales sean accesibles en caso de urgencia, particularmente dejando una llave con el conserje o con algún vecino. El Arrendatario deberá informar de las medidas adoptadas al Arrendador.

Responsabilidad del Arrendatario

Art. 15.- El Arrendatario será responsable de todos los daños que ocurran en el inmueble por culpa, negligencia o uso indebido por parte suya, de los miembros de su familiar, de sus empleados, así como de cualquier persona que esté presente de manera permanente o temporal en los locales arrendados.

El Arrendatario deberá informar sin demora al Arrendador de los defectos que él mismo no tenga obligación de corregir.

El Arrendatario deberá responder por los daños que se deriven del hecho de no informar al Arrendador.

Protección civil

Art. 16.- Las bodegas que están situadas en los refugios de protección civil deberán ser usadas por los arrendatarios de

- // -

- // -

manera tal que puedan ser destinadas en cualquier momento y en el más breve plazo a la protección civil. Las instalaciones tales como puertas especiales y aparatos de ventilación en ningún caso deberán ser retiradas ni desmontadas.

El Arrendatario se compromete a que, en caso de que la protección civil solicitare la evacuación de las bodegas, retirará los objetos que allí se encuentren, sin indemnización. El Arrendador no está obligado a proporcionar un local en su reemplazo, pero se compromete a restituir los locales a disposición del Arrendatario en cuanto dejen de ser utilizados por la protección civil.

B. Seguros

Responsabilidad civil

Art. 17.- El Arrendador y el Arrendatario están obligados a contratar un seguro que cubra la responsabilidad civil que asumen por el hecho del contrato de arrendamiento.

Incendio y daños causados por el agua

Art. 18.- El Arrendatario asegurará contra los riesgos de incendio, explosión y daños causados por el agua, haciéndose cargo de los gastos y por su valor, el mobiliario, dinero efectivo, títulos valores y mercancías, medallas, joyas y piedras preciosas, colecciones, cuadros y objetos de arte, etc. que se encuentren en los locales arrendados o en el inmueble.

El Arrendatario será el único responsable de las consecuencias de cualquier incumplimiento de dicha obligación, quedando el Arrendador liberado de toda responsabilidad.

V.- DISPOSICIONES VARIAS

Limpieza, seguridad y tranquilidad del inmueble

- // -

- // -

Art. 19.- Por el interés de todos los arrendatarios, queda prohibido:

- a) Incomodar a los vecinos de cualquier manera. Entre las 22 horas y las 7 horas, quedan prohibidos toda música y todo ruido susceptibles de ser percibidos fuera de los locales;
- b) Hacer uso excesivo de aparatos ruidosos, aparatos reproductores de sonido (radio, TV, etc.) e instrumentos musicales; utilizar aparatos eléctricos que no sean antiparasitarios;
- c) Hacer lavados o tender ropa (con excepción de prendas de menor tamaño) en lugares distintos de los locales destinados a tal uso; dichos locales están reservados exclusivamente para los arrendatarios del inmueble;
- d) Perjudicar el buen aspecto del inmueble exponiendo en las ventanas y en los balcones ropa, somieres, colchones y ropa de cama, muebles o cualquier otro objeto;
- e) Almacenar mercancías u objetos peligrosos, perjudiciales para el inmueble o que puedan incomodar a los vecinos;
- f) Almacenar objetos (motocicletas, bicicletas, coches de guagua, maceteros, muebles, etc.) en las cajas de escalera o fuera de los lugares reservados para ese fin;
- g) Alimentar a las palomas, gaviotas y otros animales que pueden ensuciar y deteriorar el inmueble;
- h) Lanzar cualquier cosa por las ventanas o los balcones, sacudir alfombras, esteras, escobillas, escobas, trapos, etc. en las escaleras y rellanos, ventanas y fuera de los balcones;
- i) Evacuar las basuras o residuos domésticos en otra parte que

- // -

- // -

no sean los ductos recolectores de basura, basureros y otros recipientes destinados a tal efecto;

j) Utilizar en las dependencias, bodegas, buhardillas, etc., además de la instalación fija existente, otros medios de iluminación que no sean linternas;

k) Realizar trabajos ruidosos, que ensucien o peligrosos en las bodegas, escaleras, accesos, entradas de los locales arrendados o las dependencias del inmueble;

l) Tener un consumo abusivo de agua fría o agua caliente.

Actividades profesionales

Art. 20.- En los locales arrendados como vivienda están prohibidas las actividades profesionales incluso parciales, salvo acuerdo en contrario entre el Arrendador y el Arrendatario y siempre que se cuente con las autorizaciones administrativas necesarias. El Arrendatario velará entonces por que no perjudiquen a los demás arrendatarios, al vecindario o al inmueble mismo.

Animales

Art. 21.- La tenencia de animales se tolerará a voluntad, siempre que no molesten a los otros arrendatarios y no perjudiquen la tranquilidad y limpieza del inmueble.

Antenas y TV cable

Art. 22.- La instalación de antenas exteriores (radio, TV) deber contar con la autorización previa por escrito del Arrendador; si existe una antena colectiva o una instalación de TV cable, el Arrendatario deberá conectar sus aparatos a la misma de acuerdo con las reglas de la técnica, haciéndose cargo de los gastos.

- // -

- // -

Los gastos en que hubiere que incurrir por causa de una conexión incorrecta correrán por cuenta del arrendatario responsable de la misma.

Ascensor

Art. 23.- El ascensor está reservado para el transporte de personas, con exclusión de niños no acompañados. Los deterioros provocados por cualquier otro uso serán de cargo de quien sea el responsable de los mismos.

Ducto recolector de basura

Art. 24.- Todo objeto tirado en un ducto de basura deberá ser embalado cuidadosamente. Está prohibido botar en dicho ducto líquidos, cartones, botellas, cenizas calientes, etc.

El Arrendatario depositará en el local correspondiente los cartones y diarios, flores, etc. y, en general, todos los objetos que puedan obstruir el ducto recolector de basura.

Lavados

Art. 25.- El Arrendatario utilizará la lavandería y la secadora en los días fijados para ello; deberá ajustarse al reglamento publicado. La energía consumida por todos los aparatos, el mantenimiento, la amortización usual, así como el agua caliente utilizada serán de cargo del Arrendatario, salvo acuerdo en contrario.

Limpieza del inmueble

Art. 26.- Si no hubiere servicio de conserjería, los arrendatarios tienen la obligación de limpiar cuidadosa y regularmente los pasadizos, escaleras, paseos, pasillos y dependencias comunes y de ocuparse de la evacuación de la basura y otros desechos.

- // -

- // -

Suciedad ocasionada por el Arrendatario

Art. 27.- Aun cuando exista un servicio de conserjería, el Arrendatario deberá limpiar y dejar en el estado en que se encontraban, el pasadizo, escalera, ascensor y espacios comunes, así como el acceso a los mismos, cuando hayan sido ensuciados o deteriorados por él o sus proveedores (abastecimiento, transportes, mudanzas, etc.) o por animales que él tenga.

Plantas y flores

Art. 28.- Está prohibido colocar recipientes que contengan plantas o flores en el exterior de los balcones o de la fachada. Los arrendatarios que tengan plantas o flores en el interior de sus balcones o de sus ventanas tienen la obligación de tomar todas las medidas para evitar incomodar a los otros arrendatarios, deteriorar la fachada y provocar accidentes.

Placas de direcciones

Art. 29- Las placas de direcciones de los timbres, de los buzones o de cajas auxiliares, etc., según el modelo y el color determinados por el Arrendador, serán de cargo del Arrendatario.

Reglamentos

Art. 30.- Los arrendatarios deben observar los reglamentos que se publiquen en el inmueble.

Toldos

Art. 31.- La instalación, mantenimiento y reemplazo de los toldos serán de cargo de los arrendatarios, que deberán atenerse al modelo y tono de color elegidos por el Arrendador. Sin embargo, este no podrá obligar al Arrendatario a instalar un toldo. Por razones de estética, el Arrendador podrá exigir la supresión de toldos deteriorados.

- // -

REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

Doc. I-040/14 - P. 48.

- // -

Hecho en dos ejemplares, en Ginebra, a 9 de julio de 1996.

Carmen L. Guarda (Fdo.)

[Firma ilegible]

Arrendatario

Arrendador

Misión Permanente de Chile

Société Privée de Gérance

[Sello respectivo]

Edición de 1994

=====

TRADUCIDO POR: ANA MARÍA MORENO MARTÍNEZ - Resolución No. 21 de
12 de marzo de 1984.

SANTIAGO, CHILE, a 31 de julio de 2014.

ANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA



BAIL A LOYER

convenu entre

9 JUL 1996
Fr. 4.50

1. La Société Immobilière Rue de Moillebeau 58
propriétaire de l'immeuble sis Rue de Moillebeau N° 58 - 1209 GENEVE
représentée par SOCIETE PRIVEE DE GERANCE - GENEVE
désigné ci-après par « le bailleur », d'une part, et
2. La Mission Permanente du Chili auprès de l'Organisation Mondiale du
Commerce, représentée par Madame Carmen LUZ-GUARDA, Ambassadrice,
désigné ci-après par « le locataire », d'autre part,

Art. 1.

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

Une surface de 328 m2 environ sise au 1er étage de l'immeuble
Rue de Moillebeau N° 58.

2. Ces locaux sont destinés à l'usage des activités d'une Mission Diplomatique.

3. Ils ont pour dépendances individuelles Sept garages situés dans les sous-sols des

immeubles Rue de Moillebeau N° 50 à 58 - 1209 GENEVE

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

Utilisation

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

Art. 2

1. La présente location est faite pour une durée de 5 ans, qui commence le 01.08.1996 pour finir le 31.07.2001 (cinq ans, du premier août mil neuf cent nonante six au trente et un juillet deux mil un)

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

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

Le loyer annuel de Fr. 176'064.-- est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation
soit : 103.4 points (base 100 = 1992)
constaté au 31 mars 1996 mai 1993

Prix et mode
de fixation
du loyer

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

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

b) Echelonnement (durée minimale : 3 ans)

Le loyer annuel est de :

Fr. du au (12 mois au minimum)

Fr. du au (12 mois au minimum)

Fr. du au (12 mois au minimum)

c) Bail de courte durée

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

d) Bail partiaire (durée minimale 5 ans)

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

Acomptes

3. Les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation etc, se montent à Fr. 2'496.-- par an (cf. article 8, ci-après), soit Fr. 208.--/mois.

Domicile de paiement

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

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

Mode de paiement

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

Art. 3

Renouvellement
résiliation

1. Neuf mois (Six mois au minimum) au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement ; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de cinq années. ~~Six~~, toutes les conditions du bail restant en vigueur, et ainsi de suite, ~~de cinq années~~ ~~XXXXX~~ en cinq années ~~XXXXX~~ (biffez les mentions qui ne conviennent pas) (minimum 3 mois).

Longs rapports
de bail

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

Indemnité

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

Litige sur le
montant de
l'indemnité

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

Les principes exposés aux alinéas 2 à 4 de la présente disposition ne s'appliquent pas lorsque les locaux loués le sont à l'usage de bureaux, d'entrepôts, de dépôts, de places de parc ou de garages.

Exceptions
bureaux
entrepôts etc.

6. L'article 3, alinéas 2 à 5, n'est pas applicable lorsque :

- le bailleur est propriétaire ou responsable de l'exploitation d'un centre commercial ;
- le locataire possède plus de deux points de vente à Genève.

7 JUL 1996
Fr. 4.50

Centre
commercial

Plus de deux
points de vente

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

Visite des locaux

Art. 4

1. Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie de Fr.

Garantie
du loyer

2. Cette garantie, constituée conformément aux exigences légales (dépôt bancaire ou caution solidaire), ne peut être affectée par le locataire au paiement contractuel du loyer.

Usage

3. En outre, les meubles, objets ou marchandises appartenant au locataire sont susceptibles de garantir l'exercice du droit de rétention du bailleur prévu par la loi pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant ainsi que toutes prestations accessoires pour les mêmes périodes.

Droit de
rétention

Art. 5

1. Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui indiquant les conditions de la sous-location et en lui fournissant les renseignements qu'il est en droit de requérir en application de l'art. 262 CO.

Sous-location
principes

2. Le sous-locataire doit exercer le même genre d'activité que le locataire ou une activité ne présentant pas des nuisances accrues.

Restrictions

3. Dès qu'il possède tous les renseignements utiles, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour se prononcer, à défaut de quoi il est présumé accepter la sous-location.

Délai

Art. 6

1. Lorsque le locataire veut transférer son bail à un tiers, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur.

Transfert du
bail ; principe

2. Afin de se déterminer, le bailleur peut exiger de connaître les conditions du transfert du bail et d'obtenir des renseignements précis quant à la personne du bénéficiaire du transfert et à l'activité que celui-ci compte déployer dans les locaux loués.

Renseignements

3. Dès qu'il possède tous les renseignements, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour accepter ou refuser le transfert ou pour se substituer au bénéficiaire du transfert aux conditions convenues par ce dernier avec le locataire. A défaut de détermination du bailleur dans le délai précité, celui-ci est présumé accepter le transfert du bail.

Décision
et délai

4. Le bailleur ne peut s'opposer au transfert que pour l'un ou plusieurs des justes motifs suivants :

Motifs
d'opposition

- le bénéficiaire du transfert exerce un genre d'activité différent de celui du transférant et susceptible d'engendrer des nuisances accrues ou de créer une situation de concurrence directe avec un autre locataire de l'immeuble ;
- le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités morales ou professionnelles nécessaires ou suffisantes à l'exploitation prévue ;
- le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du présent contrat.

5. Lorsque le prix du transfert est surévalué, le bénéficiaire est présumé ne pas disposer des capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du bail. Il peut cependant renverser cette présomption, notamment en démontrant qu'il dispose d'une fortune suffisante ou en fournissant une garantie supplémentaire au bailleur, limitée à 12 mois de loyer au maximum.

Garantie
complémentaire

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

Art. 7

Jouissance des dépendances et installations	1. Dans la mesure où le bail l'autorise à utiliser les dépendances et installations communes, le locataire ne doit pas en faire un autre usage que celui auquel elles sont destinées ni en faire profiter des personnes étrangères à l'immeuble.
Nécessité	2. En cas de nécessité, le bailleur peut modifier en tout temps l'attribution des dépendances communes.

Art. 8

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

Art. 9

Ménus travaux de nettoyage, de réparation ou imposés par les autorités.	1. Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition.
	2. Sont également à la charge du locataire, les travaux de même nature imposés par les autorités.

Art. 10

Travaux effectués par le locataire : principes	1. Lorsque le locataire veut à ses frais et risques adapter la chose louée aux besoins de l'activité professionnelle prévue dans le présent bail, la modifier ou la rénover, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation. Il en va de même lorsque les travaux sont imposés au locataire par les autorités.
Conditions	2. Les adaptations, modifications et rénovations effectuées par le locataire ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment et doivent être conformes aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes.
Délai	3. Le bailleur doit se déterminer dans les soixante jours ; il peut soumettre son approbation à la constitution d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.
Plus-values	4. Si, à la fin du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant des travaux de modification ou de rénovation acceptés par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value. Sauf convention contraire, l'indemnité due par le bailleur ne peut excéder le coût des travaux, prouvé par des factures acquittées, diminué de 10 % l'an à dater de leur exécution.

Art. 11.

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

Art. 12

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

Art. 13

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

Art. 14

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

Assurances

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

Art. 16

Résiliation anticipée du bail

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

Mise en demeure

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

Art. 17

Restitution anticipée de la chose ; principes

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

Conditions

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

Préavis

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

Choix du bailleur

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

Art. 18

Décès du locataire ; principes

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

Délai à terme

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

Transfert

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

725

Art. 19

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

Juridictions

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

Procédure
ordinaire

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

Chambre
d'experts (estima-
tions pécuniaires)
Procédure

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

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

Tribunal
Arbitral

Art. 20

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

Communications
et notifications :
par le bailleur

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

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

Par le locataire

Art. 21

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

Impôts, taxes
et charges

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

Art. 22

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

Vente
de l'immeuble

Art. 23

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

Dispositions
générales

Dispositions particulières au présent bail :

Clauses complémentaires faisant partie intégrante du présent bail.

Fait et signé en deux exemplaire(s) à Genève le 29 JUL 1998

Le locataire :

La Mission Permanente du Chili

Société Privée de Gérance

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

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

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

- la Fédération des Syndicats Patronaux.

Pour les bailleurs : - La Chambre Genevoise Immobilière ;

- la Société des Régisseurs de Genève.

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

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

Son siège se trouve à l'OFFICE GENEVOIS DE CAUTIONNEMENT MUTUEL (OGCM), [REDACTED]

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



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

- 9



19/2

CLAUSES COMPLÉMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU BAIL

Art. 24.-- D'éventuelles différences qui pourraient résulter dans le mode de calcul du nombre de m² en plus ou en moins, par rapport à la surface mentionnée à l'article 1.-/ du présent bail ne donneront droit à aucune modification du loyer, ce dernier n'étant pas exprimé en fonction du métrage.

Art. 25.-- En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques (telles que climatisation, ascenseurs, électricité ou autres ...), le locataire s'adressera exclusivement à la Régie, qui donnera immédiatement les ordres nécessaires, le locataire n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix. D'éventuelles pannes momentanées ou réparations ne pourront donner lieu à aucune indemnité quelconque.

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

Art. 26.-- Il est interdit d'entreposer, de déballer ou d'exposer quoi que ce soit sur les trottoirs, dans le hall d'entrée et les passages de l'immeuble, ainsi que dans les couloirs des caves.

Art. 27.-- Le locataire est seul responsable de veiller à ce que les locaux répondent aux exigences des Autorités, tant au point de vue sécurité que salubrité.

Art. 28.-- Toutes les plaquettes de boîte aux lettres ou porte d'entrée, ainsi que celles du panneau d'entrée devront être commandées auprès de l'entreprise agréée par le bailleur, aux frais du locataire.

Art. 29.-- Toutes les installations courant fort ou courant faible sont à la charge du locataire.

Art. 30.-- Dans le cas où le bailleur ferait exécuter d'importants travaux créant une plus-value, la rentabilité de cette dernière au niveau du loyer du présent bail pourrait être notifiée au locataire lors de l'application d'une majoration consécutive à l'indexation.

Art. 31.-- Le locataire est responsable des locaux, de les maintenir en bon état, d'en assurer le bon entretien et le nettoyage.

Art. 32.-- L'attention du locataire est attirée sur le fait que la résistance de la dalle est de 300 kg au m².

/...



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE



1996

- Page 2-

Art. 33.-- Les employés de la Mission Permanente du Chili sont autorisés, à bien plaisir, à utiliser la piscine privée située en toiture des immeubles Rue de Moillebeau N° 52 & 54.

Cependant, leur présence est limitée à deux personnes en même temps.

Ils respecteront le règlement affiché à l'entrée de la piscine.

Art. 34.-- La locataire est d'ores et déjà autorisée à résilier le présent contrat de bail dès le terme de la deuxième année de location, ceci moyennant un préavis de neuf mois pour la fin d'un mois, sous réserve que le gouvernement du Chili ait décidé de ne plus avoir de Mission Permanente auprès de l'Organisation Mondiale du Commerce à Genève ou que l'Organisation Mondiale du Commerce soit transférée dans une autre ville que Genève.

Art. 35.-- Les locaux seront livrés en bon état d'entretien, selon plan joint au présent bail dont il fait partie intégrante.

Art. 36.-- La locataire reconnaît avoir été informée que la bailleuse procédera à d'importants travaux d'entretien du bâtiment, conformément à sa lettre du 5 mars 1996 jointe au présent bail dont elle fait partie intégrante.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires, à Genève, le

- 9 JUL. 1996

Le locataire :

La Mission Permanente du Chili
auprès de l'O.M.C.

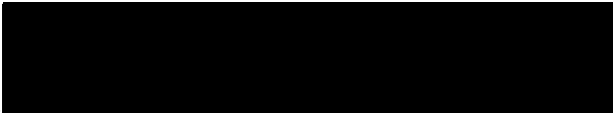
Le bailleur :

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
GENÈVE

GERANCE I



1208 Genève, le 5 mars 1996

Concerne : Immeubles sis Rue de Moillebeau N° 50 à 58

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Nous avons l'avantage de porter à votre connaissance que les Propriétaires des immeubles sis Rue de Moillebeau N° 50 - 52 - 54 - 56 & 58, ont déposé une demande en autorisation de construire, dans le but de procéder à divers travaux d'entretien des bâtiments, et plus précisément :

- * la rénovation des façades,
- * le remplacement des vitrages,
- * la rénovation de la chaufferie.

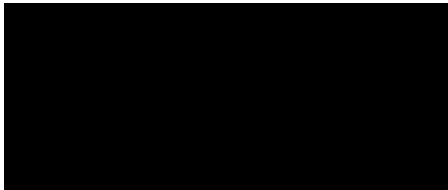
Ces travaux seront réalisés afin :

- * de préserver le standing des immeubles,
- * d'améliorer l'isolation thermique et gérer ainsi plus rationnellement la consommation d'énergie liée à la production de chauffage et d'eau chaude.

Nous tenons à préciser qu'il n'y aura pas d'incidence financière sur les conditions de votre location, mais, en revanche, vous pourrez bénéficier :

- * d'un confort supplémentaire, notamment en ce qui concerne la pose de double-vitrages isolants,
- * d'une économie sur les frais de production de chauffage et d'eau chaude.

J...





SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
GENÈVE

17/20

Notre correspondance du 5 mars 1996

- Page 2 -

Aussi, il va de soi que nous ne manquerons pas de vous recontacter au terme des études techniques, afin de vous communiquer les détails de cette opération, et plus précisément, la nature exacte des travaux ainsi que le planning des interventions. A cet égard, une séance d'information aux locataires sera organisée pour vous permettre de poser vos questions aux architectes.

Enfin, nous vous aviserons régulièrement de l'avancement du chantier, et demeurerons à votre entière disposition durant cette période, afin de répondre aux problèmes particuliers auxquels vous pourriez être confrontés.

Dans l'intervalle, nous vous souhaitons bonne réception de la présente, et vous assurons, Madame, Mademoiselle, Monsieur, de nos sentiments distingués.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

- 9 JUL 2 1996

✓ 1/2

d'une part,

Art. 8. La répartition des frais de chauffage et de climatisation est faite selon la clé de répartition fixée par l'installateur ou, à défaut, proportionnellement aux volumes chauffés ou aux surfaces chauffées.

Le coût de l'eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti selon le même principe.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, commerciaux ou industriels, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Si de tels locaux sont occupés par de gros consommateurs de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, un compteur individuel peut être installé, à la demande du bailleur, aux frais du locataire.

Art. 9. Si les locaux loués sont équipés de compteurs individuels mesurant la consommation en matière de chauffage et/ou d'eau chaude, le décompte est établi sur la base des relevés et calculs effectués par l'entreprise mandatée par le bailleur ou son représentant.

Le locataire s'engage à laisser aux personnes chargées des relevés et de l'entretien des installations le libre accès à ces dernières. Il prend toute mesure nécessaire, en particulier aux périodes prévues pour les relevés, pour permettre ce libre accès en cas d'absence et en informe aussitôt le bailleur ou son représentant.

Si, pour quelque raison que ce soit, le décompte apparaît manifestement erroné, s'il est contesté ou si les relevés n'ont pu être obtenus, un décompte provisoire est établi sur la base de la clé de répartition prévue à l'art 8 ci-dessus et le bailleur informe le locataire de la situation.

Dès réception de cet avis, qui doit mentionner ce délai, en l'absence d'une contestation judiciaire par le locataire dans les 30 jours, ce décompte devient définitif. Dans le cas du dépôt d'une action judiciaire, les paiements interviendront sur la base du décompte provisoire. Le solde éventuellement dû par l'une ou l'autre des parties à l'issue de la procédure sera versé aussitôt un accord judiciaire passé ou le jugement devenu exécutoire et définitif.

Le locataire est tenu de ne pas fausser, par quelque moyen que ce soit, les résultats mesurés par les compteurs. Il en répond le cas échéant vis à vis des autres locataires.

Art. 10. En cas de changement de locataire et en l'absence d'un compteur individuel des frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, le solde annuel du décompte sera réparti prorata temporis.

Art. 11. Le locataire doit être informé de la part des frais qui lui incombent au plus tard dans les 4 mois suivant la date de bouclage des comptes annuels, par un décompte mentionnant le montant total des frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, ses quotes-parts et le montant des acomptes versés.

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

Il doit permettre au locataire ou à son mandataire dûment autorisé d'examiner librement, au domicile de la régie ou du bailleur, toutes les pièces justificatives originales 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, ils peuvent désigner un représentant et demander qu'il soit avisé 48 heures avant toute livraison de combustible.

Art. 12. Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte. Le solde en faveur du locataire est, à son choix, porté au crédit de son compte ou lui est remboursé dans le même délai.

Art. 13. Aucun décompte ou remboursement n'intervient avant le décompte annuel.

S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais de chauffage, de climatisation et/ou 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.

2. Forfait

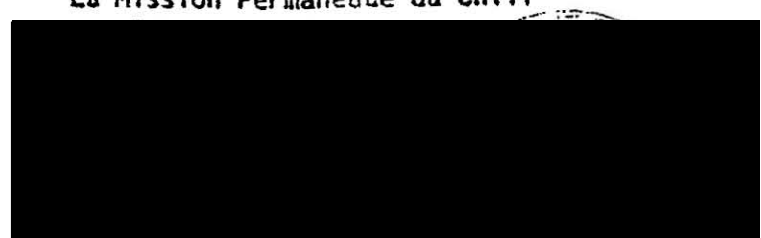
Art. 14. Notamment lorsque l'immeuble n'est pas astreint au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude, les parties peuvent recourir à la solution du forfait, sans décompte annuel adressé au locataire. Le montant convenu à l'art. 2 ci-dessus est versé à titre forfaitaire.

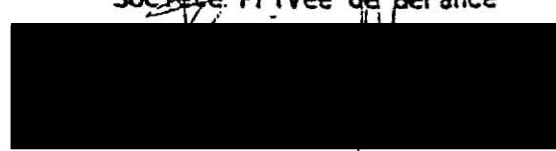
Si le montant convenu s'écarte par trop des dépenses effectives, il peut être modifié en conséquence pour une échéance trimestrielle du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties. A cet effet, le locataire est autorisé à consulter les décomptes et justificatifs au domicile du bailleur ou de son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

Fait à Genève, en double exemplaire, le - 9 JUL. 1996

Le locataire :
La Mission Permanente du Chili


Société Privée de Sérance







1920

RÈGLES ET USAGES LOCATIFS

appliqués dans le canton de Genève

I. — ENTRÉE DU LOCATAIRE

Article premier — A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires et des meubles, est dressé en deux exemplaires, en présence des 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 du précédent locataire. Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

Etat des lieux

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

Bon d'entrée

Art. 3. — 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

II. — INSPECTION ET VISITE DE LA CHOSE

Art. 4. — 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.

Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et les jours fériés.

Visite
des locaux

III. — SORTIE DU LOCATAIRE

Art. 5. — 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 doivent être restitués propres. 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.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires et des meubles, 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.

Etat des lieux
de sortie

IV. — UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

A. Obligations du bailleur

Art. 6. — Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié pour lequel elle a été louée.

Délivrance
de la chose
louée

Art. 7. — Le bailleur supporte les frais:

- d'établissement du bail et de ses avenants;
- de réparations ou de réfections qui proviennent de l'usure normale de l'immeuble, sous réserve des art. 11 et 12;
- d'entretien du canal du dévaloir, ainsi que de l'enlèvement des déchets ménagers déposés dans les récipients communs prévus à cet effet, étant précisé que l'enlèvement des déchets résultant d'une activité commerciale sera réglé d'un commun accord;
- d'entretien et de force motrice de l'ascenseur;
- d'éclairage des cages d'escalier, des locaux communs et des abords de l'immeuble;
- de conciergerie, si l'immeuble est pourvu d'un tel service;
- d'eau utilisée par les locataires (sauf celle employée à usage professionnel) et de contribution d'exploitation des stations d'épuration.

Frais
à la charge
du bailleur

Art. 8. — 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. 9. — Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, les membres de sa famille, ses employés ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc...

Responsabilité
du bailleur

Pour le surplus, 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.

Travaux
exécutés par
le bailleur

Art. 10

A. 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, grosses ou petites, qui doivent être exécutées dans ses locaux ou dans l'immeuble, ainsi que de tous travaux ou installations décidés par le bailleur. Il doit, à cet effet, laisser le libre accès aux locaux loués par lui.

B. Obligations du locataire

Art. 11. — Une fois en possession des locaux, le locataire est tenu d'en user avec soin et de les maintenir propres et en bon état. Les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, qui lui incombent conformément à la loi, sont notamment les suivants :

- a) poser et enlever les fenêtres doubles;
- b) remplacer les vitres brisées ou endommagées;
- c) entretenir les boiseries et les sols (le ponçage mécanique est interdit sans l'autorisation écrite du bailleur); les dégâts causés par des 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 usées lors de la prise de possession des locaux;
- f) rabattre les volets à rouleaux en cas d'intempéries;
- g) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tente, etc...;
- h) assurer l'entretien courant des installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, prises 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 ou 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 ses locaux 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, wc et chambres de bains;
- n) pour les logements meublés, maintenir en bon état les meubles, ustensiles et autres objets mis à sa disposition.

Travaux
exécutés
par le locataire

Art. 12

A. Réparations

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 doit dès lors 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.

Absence
du locataire

Art. 13. — En cas d'absence, le locataire prend toutes dispositions utiles pour éviter que se produisent par sa faute ou sa négligence, dans les locaux loués ou 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...).

Art. 14. — Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et des 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 des dispositions prises.

Art. 15. — 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.

Responsabilité
du locataire

Art. 16. — 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 disposition du locataire dès la fin de leur utilisation par la protection civile.

Protection
civile

C. Assurances

Art. 17. — Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du bail.

Responsabilité
civile

Art. 18. — 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 supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

Incendie
et dégâts d'eau

V. — DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 19. — Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit :

- d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors des locaux sont interdits;
- 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;
- 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;
- 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;
- d'avoir en dépôt des marchandises ou objets dangereux, nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voisins;
- 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;
- de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble;
- de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer les tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc... dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;
- d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les dévaloirs, les poubelles et autres récipients prévus à cet effet;
- 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;
- 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;
- de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude.

Propreté,
sécurité
et tranquillité
de l'immeuble

Art. 20. — 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. 21. — 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. 22. — La pose d'antennes extérieures (radio, TV) 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

11/92

Ascenseur	Art. 23. — 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.
Dévaloir	Art. 24. — 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.
Lessive	Art. 25. — 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 utilisés sont à la charge du locataire, sauf convention contraire.
Nettoyage de l'immeuble	Art. 26. — 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.
Saletés dues au locataire	Art. 27. — 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 leur 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 le détenteur.
Plantes et fleurs	Art. 28. — 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 les mesures pour éviter d'incommoder les autres locataires, de détériorer la façade et de provoquer des accidents.
Plaques-adresses	Art. 29. — 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.
Règlements	Art. 30. — Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble.
Toiles de tentes	Art. 31. — L'installation, l'entretien et le remplacement des toiles de tentes sont à la charge des locataires qui doivent s'en tenir au modèle et à la teinte choisis par le bailleur. Celui-ci ne peut toutefois obliger le locataire à en installer. Pour des raisons d'esthétique, le bailleur peut exiger la suppression de toiles de tentes endommagées.

Fait en deux exemplaires à Genève, le - 9 JUL. 1996

Le locataire:

La Mission Permanente du Chili

Le bailleur:
SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE