



D I R A S A D

TRADUCCIONES

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-302/03

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE (SGP)

GINEBRA

ADMINISTRACIÓN

[REDACTED]

Línea directa: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

T.V.A.: 267 315

Misión Permanente de Chile  
ante la O.N.U. en Ginebra

[REDACTED]

Att.: Sra. Paulina

N° de ref.: 1493.44002/SC/sp

Ginebra, 3 de julio de 2001

Ref.: Inmueble ubicado en rue de Moillebeau 56

Superficie aproximada de 64 m<sup>2</sup> en el 4° piso,

Señores,

Tenemos el agrado de hacerles llegar el contrato de arrendamiento adjunto mencionado en la referencia, debidamente refrendado por nosotros.

Saludan atentamente a ustedes,

-//-

-//-

(Dos firmas ilegibles)

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Incl.: Anexo mencionado.

N° de ref.: 1493/44002/02/SC/nh

SGP - SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
DE INMUEBLE COMERCIAL

con renta de arrendamiento reajutable

Condiciones particulares

Arrendador: S.I. Rue de Moillebeau 56

Propietario

del inmueble: Rue de Moillebeau 56, 1209 Ginebra

Representado por: Sociéte Privée de Gérance - [REDACTED]

Arrendatario:

Misión Permanente de Chile ante la O.N.U.  
en Ginebra, actualmente domiciliada en  
[REDACTED]

Objeto del

arrendamiento:

Oficinas de aproximadamente 64 m<sup>2</sup>  
ubicadas en el 4° piso del edificio rue  
de Moillebeau 56 en Ginebra

Destino del

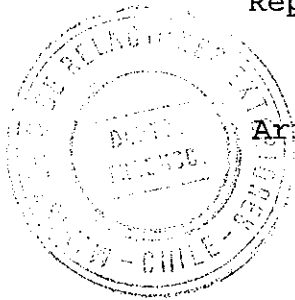
inmueble arrendado: uso de oficinas exclusivamente.

Plazo de duración del contrato: Cinco años

Fecha de inicio del contrato: 1 de agosto de 2002

Fecha de expiración del contrato: 31 de julio de 2007.

-//-



-//-

1) La renta de arrendamiento se fijará de la siguiente manera:

Reajuste de acuerdo con la variación del índice suizo de precios al consumidor (plazo de duración mínimo de 5 años)

a) La renta anual de 29.712 francos (2.476 francos mensuales) se entiende reajustada de acuerdo con el índice oficial suizo de precios al consumidor que se registrará al 31 de julio de 2002 (base mayo 2000 = 100).

b) La renta de arrendamiento podrá ser modificada, durante la vigencia del contrato y sin terminación previa de éste, en forma proporcional a la variación del índice oficial suizo de precios al consumidor, mediante un preaviso por escrito de a lo menos un mes. Sin embargo, solo se podrá proceder a la actualización de la renta de arrendamiento una vez por cada período de 12 meses.

c) La renta de arrendamiento solo podrá ser reajustada si la referencia es el índice suizo de precios al consumidor y si el plazo de duración del contrato o de la renovación de éste que esté vigente es igual o superior a 5 años.

2) Renovación / Terminación

Con un mínimo de un año de antelación a la fecha de expiración del contrato, las partes deberán notificar por escrito a la otra parte su voluntad de renovar o terminar el contrato; de no mediar la manifestación de esta voluntad, se entenderá que están de acuerdo en su continuación por un plazo de cinco años, y que seguirán rigiendo las condiciones del presente contrato, y así sucesivamente cada cinco años.

-//-

-//-

3) Calefacción/ agua caliente

Para cubrir los gastos de calefacción y de agua caliente, el arrendatario se compromete a pagar una suma anual divisible y pagadera en los mismos términos y condiciones que la renta de arrendamiento, a título de pago provisional, que asciende a 720 francos (60 francos mensuales).

4) Garantía de pago de la renta de arrendamiento

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato y de las renovaciones de éste, el arrendatario entrega al arrendador, al momento de la firma del contrato, una garantía bancaria de 24.000 francos (que ya se encuentra en nuestro poder; véase el contrato N° 1494/44001, superficie aproximada de 328 m<sup>2</sup> en el 4° piso del edificio ubicado en rue de Moillebeau 58), en conformidad con el artículo 2 de las Condiciones Generales para los Inmuebles Comerciales, en forma de garantía solidaria.

5) Cláusulas particulares

- Ver las cláusulas complementarias que forman parte del presente contrato de arrendamiento.

Las partes declaran conocer y aceptar las Condiciones Generales para los Inmuebles Comerciales y Usos y Normas de Arrendamiento aplicados en el cantón de Ginebra y las cláusulas complementarias que son parte integrante del presente contrato.

Hecho en Ginebra, en 2 ejemplares, (en blanco).

(Timbre respectivo)

(Dos firmas ilegibles)

Misión Permanente de Chile

Société Privée de Gérance

-//-

-//-

ante la O.N.U. en Ginebra

**Arrendatario**

**Arrendador**

Anexos: - Condiciones Generales para los inmuebles comerciales.  
- Cláusulas complementarias que son parte integrante del contrato de arrendamiento.  
- Usos y Normas de Arrendamiento aplicados en el cantón de Ginebra.

-----  
**CONDICIONES GENERALES PARA LOS INMUEBLES COMERCIALES**

**PREÁMBULO**

Las condiciones particulares del contrato de arrendamiento, a saber, plazo de duración del contrato, renta de arrendamiento, renovación y terminación, pagos provisionales para calefacción y agua caliente, garantía, así como cualquier otra cláusula particular, están regidas por un documento titulado "Contrato de arrendamiento - Inmuebles Comerciales", del cual forman parte integrante las presentes condiciones generales.

**I. USO - [SUBARRENDAMIENTO - CESIÓN]**

**Art. 1**

*Uso*

1. El arrendatario declara que conoce bien el inmueble arrendado y las dependencias puestas ahora a su disposición y que no solicita una descripción más completa de los mismos. Los acepta en el estado en que se encuentran y se compromete a no modificar su distribución y a no darles un uso distinto de aquel por el que fueron arrendados.

-//-

-//-

El arrendatario deberá utilizar personalmente el inmueble antes mencionado, durante la vigencia del contrato y de sus renovaciones.

*Forma de pago*

2. La renta de arrendamiento y los gastos accesorios deberán pagarse por trimestre anticipado en el domicilio del arrendador, mediante el sistema BVR, con excepción del primer período trimestral, pagadero al momento de firmar el contrato, para el cual el arrendatario podrá utilizar otra forma de pago. Sin perjuicio de esta norma, el arrendatario está autorizado para pagar la renta de arrendamiento y los gastos accesorios por mes anticipado; sin embargo, esta facilidad ya no regirá en caso de retraso de más de 10 días en el pago de una mensualidad.

*Gastos de cobranza*

3. Por cada aviso de cobranza justificado, el arrendador está autorizado para percibir del arrendatario una indemnización global de 22 francos como mínimo.

*Visita del inmueble arrendado*

4. El arrendatario deberá permitir la visita del inmueble a contar del aviso de terminación del contrato. Las partes se pondrán de acuerdo en las horas y días normales en que tendrán lugar las visitas.

**Art. 2**

*Garantía de pago de la renta de arrendamiento*

La garantía que el arrendatario entrega al arrendador al momento de la firma del contrato, constituida en forma de depósito bancario, garantía bancaria u otra garantía

-//-

-//-

expresamente aceptada por el arrendador, no podrá ser imputada por el arrendatario al pago contractual de la renta de arrendamiento.

*Derecho de retención*

2. Además, el arrendatario se compromete a mantener en el inmueble arrendado muebles, objetos o mercaderías que le pertenezcan, por un valor suficiente para garantizar el ejercicio del derecho de retención del arrendador que la ley prevé para la renta de arrendamiento del año transcurrido y del semestre en curso, así como todas las prestaciones accesorias.

[...]

**II. CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE, CLIMATIZACIÓN**

**A. DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 6**

El goce y el pago de los servicios de calefacción, agua caliente y climatización, cuando estos funcionan en el edificio, forman parte de los derechos y obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento.

El arrendatario deberá pagar los cargos correspondientes a dichos servicios, 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. 7**

La gestión de la calefacción, del servicio de agua caliente y de las instalaciones de climatización (duración, temperatura, prorrateo de los gastos, etc.) es de competencia

-//-

-//-

del arrendador. Este se encarga de que los inmuebles arrendados tengan una temperatura normal, mediante las instalaciones existentes.

**Art. 8**

Sin perjuicio del pago global, el arrendador confecciona una cuenta anual de los gastos de calefacción, agua caliente y climatización, separada de las cuentas de explotación del edificio. Salvo acuerdo en contrario, esta cuenta cubrirá el período comprendido entre el 1 de mayo y el 30 de abril del año siguiente.

**Art. 9**

La cuenta anual comprende, en términos de costos efectivamente incurridos, los ítemes enunciados en los artículos 5 a 7 de la *Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux* de 9 de mayo de 1990 (OBLF).

Se trata, en particular, de los siguientes ítemes:

- el combustible y la energía consumida;
- la energía eléctrica utilizada para 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, la quema y lubricación de la caldera, así como la eliminación de los desechos y escorias;
- la revisión periódica de la instalación de calefacción, incluidos los depósitos de petróleo o 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 calculan 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 artículo 6 de la OBLF y con sujeción a lo dispuesto en el artículo 6a de la OBLF, los gastos para la reparación y refacción, así como el servicio de los intereses y la depreciación de las instalaciones no forman parte de las cuentas.

**Art. 10**

En caso de ausentarse, el arrendatario deberá adoptar todas las medidas necesarias para evitar la calefacción excesiva del inmueble y para su ventilación regular.

**Art. 11**

El pago de los servicios deberá efectuarse de todas maneras, incluso en caso de ocupación ilícita del inmueble.

**B. CUENTAS, LECTURA DE MEDIDORES y FACTURACIÓN**

**1. Pago provisional**

**Art. 12**

El prorrateo de los gastos de calefacción y de climatización se efectúa de acuerdo con el factor de prorrateo fijado por el arrendador proporcionalmente a los volúmenes

-//-

-//-

calefaccionados o las superficies calefaccionadas o de acuerdo con cualquier otra norma técnica reconocida.

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

Si el edificio comprende locales artesanales, comerciales o industriales, ello se tomará en cuenta en el prorrato de los gastos. Si dichos locales son ocupados por consumidores de grandes volúmenes de calefacción o de agua caliente sanitaria, se podrá instalar un medidor individual, a petición del arrendador, debiendo el arrendatario sufragar el gasto correspondiente.

**Art. 13**

Si los inmuebles arrendados están equipados con medidores individuales que miden el consumo de calefacción y/o agua caliente, el estado de cuenta se confecciona sobre la base de las lecturas de medidores y los cálculos efectuados por la empresa con que tenga contrato 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. 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 estuviere manifiestamente erróneo o fuere objetado

-//-

-//-

o no pudieren efectuarse las lecturas, se confeccionará un estado provisional sobre la base del factor de prorrateo previsto en el artículo 12 precedente, y el arrendador informará al arrendatario de la situación.

En ausencia de impugnación judicial por parte del arrendatario dentro de los 30 días siguientes a la recepción de dicho aviso, el estado tendrá carácter definitivo. En caso de entablarse una acción judicial, los pagos se efectuarán sobre la base del estado provisional. El saldo eventualmente adeudado por cualquiera de las partes al final del procedimiento será pagado en cuanto se obtenga un acuerdo judicial o la sentencia sea ejecutoria y definitiva.

El arrendatario tiene obligación de no falsear, por cualquier medio que sea, los resultados medidos por los medidores. Llegado el caso, deberá responder ante los otros arrendatarios.

**Art. 14**

En caso de cambio de arrendatario y en ausencia de 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 hasta dicho cambio.

**Art. 15**

El arrendatario deberá ser informado de la parte de los gastos que le incumban, 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 pagar de ese total y el monto de los pagos provisionales efectuados.

El arrendador entregará al arrendatario, cuando éste lo solicite, un ejemplar de la cuenta general y de la tabla de prorrateo del edificio.

El arrendador deberá permitir al arrendatario, o a su mandatario debidamente autorizado, 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 necesarias.

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

**Art. 16**

El saldo a favor del arrendador será pagadero en el plazo de un mes contado desde el envío del estado. El saldo a favor del arrendatario será abonado a su cuenta o le será devuelto dentro de ese mismo plazo, según él prefiera.

**Art. 17**

Antes del estado anual no podrá enviarse ningún estado 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 reactualizarlos en cualquier

-//-

-//-

momento, mediante una notificación previa de 30 días, respetando las formas que, llegado el caso, la ley establezca.

## 2. Suma global

### Art. 18

En particular, cuando en un edificio 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 anual al arrendatario.

Si hubiere una diferencia demasiado grande entre la suma convenida y los gastos efectivos, dicha suma podrá ser modificada para un vencimiento trimestral del contrato, a petición de cualquiera de las partes. A tal efecto, el arrendatario está autorizado para consultar los estados de cuenta y comprobantes pertinentes en el domicilio del arrendador o de su representante.

### III. TRABAJOS - [LETREROS]

#### Art. 19

*Trabajos menores de aseo o reparación o impuestos por las autoridades*

1. El arrendatario deberá, en conformidad con el uso local, arreglar los defectos que puedan ser eliminados mediante trabajos menores de aseo o de reparaciones necesarios para el mantenimiento normal del inmueble y de las instalaciones puestas a su disposición.

2. También serán de cargo del arrendatario los trabajos de esa misma naturaleza impuestos por las autoridades.

-//-

-//-

**Art. 20**

*Trabajos efectuados por el arrendatario: principio*

1. Cuando el arrendatario, a riesgo y por cuenta suya, desee adaptar el inmueble arrendado a las necesidades de la actividad profesional prevista en el presente contrato, modificarlo o renovarlo, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del arrendador, presentándole los planos y proyectos de transformación. Lo mismo es aplicable cuando los trabajos son impuestos al arrendatario por las autoridades.

*Condiciones*

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

*Plazo*

3. El arrendador deberá tomar una decisión dentro de un plazo de sesenta días; podrá supeditar su aprobación a la constitución de una garantía para el pago de los trabajos previstos.

*Plusvalía*

4. Si, al término normal del contrato, el inmueble arrendado presenta una plusvalía considerable como consecuencia de los trabajos de modificación o renovación aceptados por el arrendador, el arrendatario podrá exigir una indemnización por esa plusvalía, a menos que haya renunciado a la misma. Salvo

-//-

-//-

acuerdo en contrario, la indemnización pagadera por el arrendador no podrá exceder el costo de los trabajos - acreditado por las facturas pagadas - menos un 10% anual a contar de la fecha de ejecución de los mismos.

**Art. 21**

*Trabajos efectuados por el arrendador*

1. Trabajos de mantenimiento. Cuando el arrendador pretenda efectuar trabajos destinados a arreglar defectos del inmueble arrendado, a repararlo o a prevenir daños, deberá anunciarlos oportunamente al arrendatario.

*Libre acceso*

2. El arrendatario no podrá oponerse al estudio y a la ejecución de dichos trabajos; para ese efecto, deberá permitir el libre acceso al inmueble. En tal caso, el arrendador actuará diligentemente, a fin de que el inmueble pueda ser utilizado prontamente de acuerdo con su destino.

*Aumento de la renta de arrendamiento*

3. Cuando el contrato de arrendamiento se celebre por un plazo igual o superior a cinco años, el arrendador que ejecute trabajos que agreguen una plusvalía al inmueble arrendado tendrá derecho a aumentar la renta de arrendamiento en conformidad con la ley, en cualquier momento, mediante un preaviso de seis meses contados desde la finalización de los trabajos.

[...]

**IV. RESPONSABILIDAD - SEGUROS**

**Art. 23**

*Responsabilidad del arrendatario: principio*

-//-

-//-

1. El arrendatario es responsable por sí mismo, los miembros de su familia, sus empleados, así como cualquier persona que esté presente de manera permanente o temporal en el inmueble arrendado, de cualquier daño que ocurra en el edificio a causa de una falta, negligencia o uso abusivo, en conformidad con lo dispuesto en el Código de Obligaciones y dentro de los límites establecidos en ése.

*Información*

2. El arrendatario deberá informar al arrendador, en cuanto tome conocimiento del mismo y luego confirmarlo por escrito, de cualquier daño o amenaza de daño relativo al inmueble arrendado y sus instalaciones, tales como una fuga de agua o de gas, un defecto de aislamiento de conducto eléctrico, olor sospechoso proveniente de las cocinas, refrigeradores, del sistema de calefacción, etc. El arrendatario es responsable de los daños que se deriven del incumplimiento de esta obligación.

*Precauciones*

3. El arrendatario debe adoptar todas las medidas necesarias para no incomodar a los otros arrendatarios del edificio por causa del ejercicio de su profesión.

**Art. 24**

*Responsabilidad del arrendador: principio*

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

*Excepción*

2. 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 el inmueble arrendado o en el edificio, causados por terceros o acontecimientos fortuitos, tales como robo, deterioro, incendio, inundación, explosión, helada, tormenta, ráfaga de viento, etc.

#### *Obligaciones*

3. El arrendador debe velar por el buen funcionamiento de los servicios generales (agua, iluminación, calefacción, refrigeración, ascensores, etc.) que existen en el edificio pero no garantiza su regularidad. En caso de interrupción, se obliga a hacer todo lo posible para obtener la reposición del servicio.

#### **Art. 25**

#### *Seguros*

1. Seguros contratados por el arrendador. El arrendador asegura el edificio con una cobertura suficiente contra los riesgos de incendio. Además contrata un seguro de responsabilidad civil (propietario de edificio).

2. Seguros contratados por el arrendatario. El arrendatario se compromete a contratar por todo el plazo de duración del contrato y de las renovaciones de éste, con una cobertura suficiente, los siguientes seguros:

- a) un seguro de responsabilidad civil que cubra eventuales daños causados al edificio o a terceros en la explotación de su empresa o por su clientela;
- b) un seguro que cubra sus equipos y sus bienes contra los

-//-

-//-

riesgos de incendio, explosión, daños causados por agua, robo y otros siniestros, incluidos los casos de fuerza mayor;

c) un seguro contra rotura de lunas y cristales. Si el arrendador es titular de un seguro que cubre este riesgo, el arrendatario deberá reembolsarle la parte de prima de seguro relativa al inmueble arrendado. Salvo acuerdo en contrario, el seguro del arrendador no cubre los gastos de arreglo de los letreros y de las inscripciones profesionales que figuren en los cristales y los escaparates;

d) todos los otros seguros que sean obligatorios por ley.

3. La parte que no cumpla con cualquiera de las obligaciones enumeradas precedentemente asumirá sola las consecuencias que se deriven de dicho incumplimiento.

#### V. TERMINACIÓN ANTICIPADA - RESTITUCIÓN ANTICIPADA

##### Art. 26

##### *Terminación anticipada del contrato de arrendamiento* |

1. El presente contrato podrá ser terminado por el arrendador antes de su expiración en caso de incumplimiento de una de las cláusulas del contrato, especialmente en los siguientes casos:

a) en caso de no pago de la renta de arrendamiento y/o de las provisiones para cargos accesorios (pagos provisionales para calefacción, agua caliente, climatización, letrero, etc.);

b) cuando el comportamiento del arrendatario o de cualquier otra persona que ocupe el inmueble arrendado no se condiga con la consideración que se debe tener a los

-//-

-//-

demás habitantes del edificio y los vecinos, sea contrario a las buenas costumbres o, de una manera general, pueda perjudicar el orden y la reputación del edificio.

- c) en caso de violación de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, especialmente la obligación de entregar una garantía de pago de la renta de arrendamiento por el monto convenido por las partes.

**Art. 27**

*Requerimiento de pago*

La terminación fundada en la presente disposición supone, como regla general, que el arrendador ha enviado previamente un requerimiento de pago por escrito que no ha tenido resultado alguno.

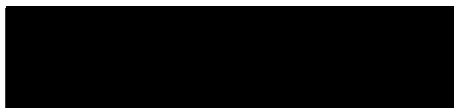
**VI. DISPOSICIONES VARIAS**

**Art. 28**

*Plazo de preaviso*

Para terminar el contrato, los herederos del arrendatario dispondrán de un plazo de 90 días contados desde la fecha de fallecimiento dentro del cual podrán ponerle término a contar de un vencimiento mensual, respetando un preaviso de seis meses.

**Art. 29**



El inmueble deberá ser restituido limpio. Antes de mudarse el arrendatario deberá reparar los daños que hubiere causado en el inmueble o que no se deban al desgaste natural

-//-

-//-

producido por el transcurso del tiempo y por el uso normal del bien.

[...]

**Art. 30**

*Jurisdicción*

Cualquiera sea el domicilio actual o futuro de las partes, éstas declaran, tanto por ellas mismas como por sus herederos o causahabientes, que reconocen sin reservas la competencia exclusiva de la Comisión de Conciliación en materia de Arrendamientos y Alquileres, de los tribunales ginebrinos y del Tribunal Federal, para resolver cualquier litigio relativo al presente contrato.

*Comunicaciones o notificaciones efectuadas por el arrendador*

1. Toda comunicación o notificación del arrendador al arrendatario relativa a la ejecución y a la aplicación del contrato de arrendamiento se considerará válida si es enviada al inmueble arrendado, y será responsabilidad del arrendatario asegurarse de que el correo le sea entregado en toda circunstancia, especialmente en caso de ausentarse.

2. También será válida toda comunicación o notificación del arrendador que llegue a otra dirección.

*Comunicaciones o notificaciones efectuadas por el arrendatario*

3. Toda comunicación o notificación del arrendatario al arrendador relativa a la ejecución y a la aplicación del contrato de arrendamiento se considerará válida si es enviada al domicilio de su representante, si lo tuviere o, en caso contrario, a su propio domicilio.

-//-

-//-

**Art. 32**

*Impuestos, cargos y gastos*

1. Cada parte sufragará el impuesto del timbre por el ejemplar del contrato de arrendamiento que quede en su poder.
2. El arrendador se reserva, además, el derecho a cobrar al arrendatario el consumo de agua necesario para ejercer su actividad, así como todos los impuestos, cargos y gastos conexos. Podrá exigir la instalación de un medidor de agua, de cargo del arrendatario.

**Art. 33**

*Venta del edificio*

Si al vender el edificio el arrendador obtuviere del comprador el compromiso de continuar el presente contrato hasta su vencimiento, el arrendatario, en compensación, lo libera de toda responsabilidad para con él en la eventualidad de que un comprador posterior pusiere término al contrato con arreglo a lo dispuesto en el artículo 261 del Código de Obligaciones.

**Art. 34**

*Disposiciones generales*

Las disposiciones del Código de Obligaciones se aplican en la medida en que el presente contrato y sus anexos no dispongan otra cosa.

Hecho en Ginebra, en dos ejemplares, a (en blanco).

(en blanco)

(Dos firmas ilegibles)

Misión Permanente de Chile  
ante la O.N.U. en Ginebra

Société Privée de Gérance

Arrendatario

Arrendador

-//-

-//-

-----  
SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

N° Ref.: 1494/44002/SC/nh

CLÁUSULAS COMPLEMENTARIAS

QUE SON PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. N° 35

Las diferencias que eventualmente pudieren resultar, dependiendo de la manera de calcular el número de m<sup>2</sup>, ya sea de más o de menos con respecto a la superficie mencionada en la primera página del presente contrato de arrendamiento no darán derecho a modificación alguna de la renta de arrendamiento, ya que esta última no está expresada en función del metraje. La superficie ocupada por instalaciones de climatización (gabinetes, etc.) está incluida en la superficie arrendada.

Art. 36

En caso de pana relativa a alguna instalación eléctrica (electricidad, ascensores u otras), el arrendatario deberá dirigirse exclusivamente a la administración, que impartirá de inmediato las órdenes necesarias. El arrendatario no está autorizado a llamar a una empresa de su elección. La panas momentáneas o reparaciones no podrán dar lugar a indemnización alguna. Por otra parte, se recuerda que el arrendatario deberá responder por los daños que se produzcan por el hecho de no dar aviso al arrendador.

[...]

Art. 41

Durante la vigencia del contrato, el arrendatario no tendrá derecho a modificar o transformar las instalaciones

-//-

-//-

existentes sin autorización especial previamente aprobada por el arrendador. Todo trabajo de acondicionamiento o transformación podrá ejecutarse solo de común acuerdo con el arrendador, por cuenta y riesgo del arrendatario. Si esos trabajos agregaren una plusvalía considerable, el arrendatario se compromete a renunciar a toda indemnización o pretensión en contra del arrendador.

**Art. 42**

En caso de que el arrendador ejecutare trabajos de mantenimiento, transformación o renovación que agreguen una plusvalía, la rentabilidad de esta última podría ser notificada al arrendatario con ocasión de la aplicación de una actualización consecutiva al reajuste conforme al índice de precios.

**Art. 43**

Se hace presente al arrendatario que está obligado a tomar todas las precauciones de uso al momento de instalar una caja fuerte. Deberá informarse especialmente sobre la resistencia de la losa. Además, cuando deje el inmueble, tendrá la obligación de retirarla a su costo, y procederá al arreglo de cualquier daño causado tanto al instalarla como al retirarla.

[...]

**Art. 47**

En caso de aceptación de la terminación anticipada del contrato solicitada por el arrendatario, los administradores podrán exigir el pago de un emolumento correspondiente a un 1% de la renta anual.

-//-

-//-

**Art. 48**

El arrendador reconoce que sus relaciones con el arrendatario están sujetas a la Convención de Viena aplicable por analogía por decisión del Consejo Federal de 31 de marzo de 1948 / 20 de mayo de 1958, así como por decisiones del Consejo Federal de Política Exterior y la práctica de las autoridades suizas responsables de aplicar el régimen de privilegios e inmunidades.

**Art. 49**

Si la misión se viere obligada a abandonar Ginebra como consecuencia del traslado de la sede europea de las Naciones Unidas a otra ciudad, podrá dar aviso de terminación del presente contrato para el fin de mes del mes siguiente a aquel durante el cual el arrendatario haya invocado la presente cláusula.

**Art. 50**

Sin perjuicio de la renta de arrendamiento y los gastos pagaderos por el arrendatario, éste además deberá pagar al arrendador una indemnización por ruptura de contrato equivalente a tres meses de arriendo. Sin embargo, la indemnización podrá ser reducida hasta concurrencia de la parte efectiva de renta de arrendamiento si el inmueble que hubiere quedado desocupado pudiere ser arrendado nuevamente antes del vencimiento del plazo antes mencionado.

**Art. 51**

El arrendador reconoce que su arrendatario goza de privilegios diplomáticos en conformidad con la Convención de Viena y los acuerdos celebrados entre Suiza y los diferentes

-//-



-//-

gobiernos u organismos internacionales.

**Art. 52 - Cargo de conserjería**

El arrendatario pagará la suma anual global de 432 francos suizos por año (36 francos suizos al mes) por concepto de participación en los gastos de conserjería e intendencia. Deberá pagarlo mediante pagos mensuales que se efectuarán al mismo tiempo que la renta de arrendamiento.

Hecho en Ginebra, en dos ejemplares, a (en blanco).

(Dos firmas ilegibles)

Misión Permanente de Chile  
ante la O.N.U. en Ginebra

Société Privée de Gérance

Arrendatario

Arrendador

-----  
**USOS Y NORMAS DE ARRENDAMIENTO**  
aplicadas en el cantón de Ginebra

[...]

**II. INSPECCIÓN Y VISITA DEL INMUEBLE ARRENDADO**

*Visita del inmueble arrendado*

Art. 4 El arrendatario deberá autorizar al arrendador a inspeccionar el inmueble arrendado en la medida en que ello sea necesario para el mantenimiento, la venta o un arrendamiento ulterior.

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

[...]

**IV. USO Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO**

**A. Obligaciones del arrendador**

*Entrega del inmueble arrendado*

-//-

-//-

Art. 6 El arrendador está obligado a entregar el inmueble arrendado 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) redacción del contrato y sus suplementos;
- b) reparaciones o refacciones producto del desgaste normal del edificio, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 11 y 12;
- c) mantenimiento del ducto recolector de basura, así como del retiro de la basura depositada en los recipientes comunes previstos a tal efecto, estipulándose que el tema del retiro de la basura resultante de una actividad comercial se resolverá de común acuerdo;
- d) mantenimiento y fuerza motriz del ascensor;
- e) iluminación de las cajas de escalera, espacios comunes y accesos del edificio;
- f) gastos de conserjería, si el edificio cuenta con ese servicio;
- g) agua utilizada por los arrendatarios (salvo aquella que es destinada a un uso profesional) y contribución de explotación de las estaciones de depuración.

*Funcionamiento de los servicios generales*

Art. 8 El arrendador debe velar por el buen funcionamiento de los servicios generales (agua, iluminación, ascensor, calefacción, refrigeración, etc.) que existen en el edificio. En caso de interrupción, se obliga a efectuar a hacer todo lo posible 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 el inmueble arrendado, causados por terceros o acontecimientos fortuitos, tales como robo, deterioro, incendio, inundación, explosión, helada, tormenta, ráfaga de viento, etc.

En cuanto a lo demás, la responsabilidad del arrendador está fijada por la ley en lo que respecta a los daños provenientes de un defecto de construcción o de un defecto de mantenimiento del edificio.

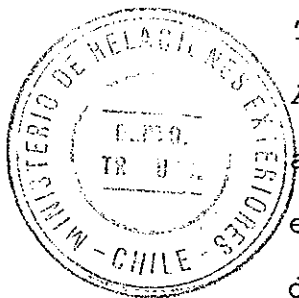
*Trabajos ejecutados por el arrendador: Reparaciones*

Art. 10 Una vez que ha sido informado por escrito por el arrendador, el arrendatario no podrá oponerse al estudio y ejecución de reparación alguna, sea esta mayor o menor, que deba ejecutarse en el inmueble arrendado o en el edificio, ni de trabajo o instalación alguna que el arrendador decida efectuar. Para tal efecto, deberá permitir el libre acceso al inmueble arrendado por él.

**B. Obligaciones del arrendatario**

Art. 11 Una vez que haya tomado posesión del inmueble, el arrendatario está obligado a usarlo con cuidado y mantenerlo limpio y en buen estado. Los trabajos menores de mantenimiento, aseo y reparación necesarios para el goce normal del inmueble arrendado que le incumben al arrendatario conforme a 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 (está prohibido el pulido mecánico sin la autorización por escrito del arrendador); los deterioros causados por tacos aguja, quemaduras, arañazos y manchas importantes no son asimilables al desgaste normal;
- d) reemplazar las gomas gastadas de las llaves de agua, los aireadores o corta-chorro, los flexibles, interruptores desgastados, enchufes y fusibles, ampolletas y tubos fluorescentes;
- e) cambiar las cuerdas y cintas gastadas de las persianas enrollables y otras persianas, aun cuando hayan estado gastadas al momento de tomar posesión del inmueble;
- f) bajar las persianas enrollables en caso de inclemencias del tiempo;
- g) lubricar las cerraduras, goznes, bisagras de puertas, ventanas, contraventanas, armazón de toldos, etc.;
- h) encargarse del mantenimiento corriente de las instalaciones sanitarias, hornos, cocinas, refrigeradores, 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 aseo y retirar la nieve o hielo de los balcones, marquesinas, galerías o veredas dependientes del inmueble arrendado;
- k) informar al arrendador de la aparición de parásitos o

-//-

-//-

roedores, como chinches, cucarachas, hormigas, ratones, ratas. El arrendador adoptará todas las disposiciones para su exterminación, de cargo del arrendatario culpable, si lo hubiere; el arrendatario no podrá oponerse a la desinfección de su inmueble cuando esta se efectúe en el interés general del edificio;

- l) deshollinar periódicamente las chimeneas, conductos de humo, en conformidad con las disposiciones legales;
  - m) mantener en buen estado de aseo las pinturas; lavar y limpiar regularmente las cocinas, medios baños y baños;
- [...]

**Art. 12 A. Reparaciones**

*Trabajos ejecutados por el arrendatario*

Serán de cargo del arrendatario todos los trabajos de reparación del inmueble arrendado que él hubiere ordenado sin la autorización escrita del arrendador; por consiguiente, deberá pagar las facturas.

Quedan reservados:

- a) los casos de fuerza mayor que revistan un carácter de extrema urgencia (incendio, inundación);
- b) los trabajos destinados a remediar un defecto que limita - sin obstaculizarlo considerablemente - el uso del inmueble arrendado cuando el arrendador no ha suprimido ese defecto dentro de 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 el

-//-

-//-

inmueble arrendado, debe 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 previstos.

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

Además, deben ajustarse a las disposiciones reglamentarias o administrativas oficiales. Cualesquiera que fueren los trabajos emprendidos por el arrendatario, todas las instalaciones fijas que resulten de los mismos (conductos de gas, agua, electricidad, tubos, cables, planchas protectoras para empujar la puerta, molduras, papeles pintados, timbres, cerraduras, etc.) quedarán de propiedad del edificio, a menos que el arrendador se reserve el derecho a reclamar la restitución del inmueble a su estado anterior.

*Ausencia del arrendatario*

Art. 13 En caso de ausentarse, el arrendatario adoptará todas las medidas necesarias para evitar que en el inmueble arrendado o cualquier parte del edificio se produzcan daños por su culpa o negligencia (especialmente helada, fuga de agua o de gas, incendio, explosión, obstrucción de los ductos, bajadas de aguas lluvia y ductos recolectores de basura, la caída de objetos colocados en las ventanas o balcones, etc.).

-//-

-//-

*Acceso al inmueble arrendado en caso de urgencia*

Art. 14 El arrendador está autorizado a penetrar en el inmueble arrendado si el acceso a éste fuere indispensable para la seguridad del edificio y de sus ocupantes. En ese mismo caso, el arrendatario deberá ser informado lo antes posible y el arrendador será responsable de cualquier perjuicio que sufriere el arrendatario.

El arrendatario velará por que el inmueble arrendado sea accesible en caso de urgencia, especialmente depositando una llave en poder del conserje o de un vecino. Comunicará al arrendador las disposiciones adoptadas.

*Responsabilidad del arrendatario*

Art. 15 El arrendatario es responsable por sí mismo, los miembros de su familia, sus empleados, así como cualquier persona que esté presente de manera permanente o temporal en el inmueble arrendado, de cualquier daño que ocurra en el edificio a causa de una falta, negligencia o uso abusivo.

El arrendatario deberá informar sin dilación al arrendador de los defectos que él no tenga obligación de arreglar.

El arrendatario es responsable de los daños que se deriven del incumplimiento de dicha obligación de avisar 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 deben ser desmontadas. El arrendatario se compromete a que, si la protección civil solicitare la evacuación de las bodegas, retirará los objetos que allí se encuentren, sin indemnización alguna. El arrendador no está obligado a facilitar un local en su reemplazo, pero se compromete a volver a poner los locales a disposición del arrendatario en cuanto dejen de ser usados por la protección civil.

**C. 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 agua*

Art. 18 El arrendatario asegurará, a su costo y por su valor, contra los riesgos de incendio, explosión y daños causados por agua, el mobiliario, dinero efectivo, documentos, valores y mercancías, medallas, joyas y piedras preciosas, colecciones, cuadros y objetos de arte, etc., que se encuentren en el inmueble arrendado o en el edificio.

El arrendatario asumirá él solo las consecuencias de cualquier incumplimiento de esta obligación, liberando al arrendador de toda responsabilidad.

[...]

Hecho en Ginebra, en dos ejemplares, a (en blanco).

(Dos firmas ilegibles)

-//-



4 8 5 0

REPUBLICA DE CHILE  
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

Doc. I-302/03 - p.33.-

-//-

Misión Permanente de Chile  
ante la O.N.U. en Ginebra

Société Privée de Gérance

Arrendatario

Arrendador

=====

Santiago, Chile, a 11 de abril de 2003.





ORIGINAL

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
GENÈVE

GERANCE  
Route de Chêne 36 1211 Genève 17  
Ligne directe: [REDACTED]  
Téléfax: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]  
T.V.A. 267 313

**Mission Permanente du Chili**  
Auprès de l'ONU à Genève



N/réf.: 1493.44002/SC/sp

Genève, le 3 juillet 2001

**Concerne : Immeuble sis rue de Moillebeau 56**  
**Une surface d'environ 64 m2 au 4<sup>ème</sup> étage**

---

Messieurs,

Nous avons l'avantage de vous remettre, ci-joint, le bail à loyer de l'objet cité sous rubrique dûment contresigné par nos soins.

Nous vous assurons, Messieurs, de nos sentiments distingués.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

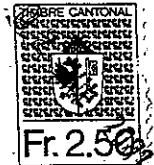
*[Signature]* *[Signature]*

Annexe mentionnée



# BAIL A LOYER indexé LOCAUX COMMERCIAUX

Conditions particulières



Bailleur : S.I. Rue de Moillebeau 56  
 Propriétaire de l'immeuble : Rue de Moillebeau 56, 1209 Genève  
 Représentée par : Société Privée de Gérance - [REDACTED]  
 Locataire : Mission permanente du Chili auprès de l'ONU à Genève  
 [REDACTED]  
 Objet de la location : Bureaux d'environ 64m2 sis au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble  
 rue de Moillebeau 56 à Genève  
 Destination des locaux : A l'usage de bureaux exclusivement  
 Durée du bail : Cinq ans.  
 Début du bail : Le 1<sup>er</sup> août 2002  
 Fin du bail : Le 31 juillet 2007

1) Le loyer est fixé de la manière suivante

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

- a) Le loyer annuel de Frs. 29'712.-- (Frs. 2'476.-- par mois) est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation qui sera constaté au 31 juillet 2002 (base mai 2000 = 100).
- b) 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.
- c) 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.

2) Renouvellement / Résiliation

Un an 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 ans**, toutes les conditions du présent bail restant en vigueur, et ainsi de suite, de **cinq ans en cinq ans**.



3) Chauffage / eau chaude

En couverture des frais de chauffage et d'eau chaude, le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer, à titre d'acompte provisionnel, soit Frs. 720.-- (Frs. 60.-- par mois).

4) Garantie du loyer

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 bancaire de Frs. 24'000.-- (déjà en notre possession voir le bail N°1494/44001, surface d'environ 328m2 au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble rue de Moillebeau 58), conformément à l'article 2 des Conditions générales pour locaux commerciaux, sous forme de cautionnement solidaire.

5) Clauses particulières

- Voir clauses complémentaires faisant partie intégrante du présent bail.

Les parties déclarent connaître et accepter les Conditions générales pour locaux commerciaux et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève et les clauses complémentaires qui font partie intégrante du présent bail.

Fait à Genève, en 2 exemplaires, le



Le locataire :  
Mission permanente du Chili  
Auprès de l'O.N.U. à Genève

Le bailleur :

Société Privée de Gérance

RS du 6/11/99

Annexes : - Conditions générales pour locaux commerciaux  
- Clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail  
- Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève



# CONDITIONS GÉNÉRALES POUR LOCAUX COMMERCIAUX

## PRÉAMBULE

Les conditions particulières du bail, à savoir : durée du bail – loyer – renouvellement et résiliation – acomptes chauffage/eau chaude - garantie - ainsi que toute autre clause particulière, sont réglées par un document intitulé «Locaux Commerciaux - Bail à Loyer», dont les présentes conditions générales font partie intégrante.

## I. USAGE – SOUS-LOCATION – TRANSFERT

### Art. 1

1. 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. Les dispositions particulières concernant les clauses d'exclusivité sont réservées. Utilisation

Le locataire doit utiliser les locaux précités personnellement pendant la durée du bail et de ses renouvellements.

2. Le loyer et les frais accessoires doivent être acquittés par terme trimestriel d'avance au domicile du bailleur, au moyen de BVR, à l'exception du premier terme, payable à la signature du bail, pour lequel le locataire peut utiliser un autre mode de paiement. Sans déroger à cette règle, le locataire est autorisé à payer son loyer et les frais accessoires par mois et d'avance; toutefois, cette facilité tombe en cas de retard de plus de 10 jours dans le règlement d'une mensualité. Mode de paiement
3. Pour tout rappel justifié, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire une indemnité forfaitaire de Frs. 22.-- au minimum. Frais de rappel
4. 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. 2

1. La garantie que le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat, constituée sous forme de dépôt bancaire, caution bancaire ou autre garantie expressément acceptée par le bailleur, ne peut être affectée par le locataire au paiement contractuel du loyer. Garantie du loyer
2. En outre, le locataire s'engage à tenir les locaux loués garnis de meubles, objets ou marchandises lui appartenant, en valeur suffisante pour 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. Droit de rétention

### Art. 3

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 du Code des Obligations (CO). Sous-location : principe
2. Sauf accord écrit contraire des parties, le sous-locataire doit exercer la même activité que le locataire. 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. 4

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 de justes motifs au sens de l'article 263 CO. Constituent notamment des justes motifs les cas suivants : Motifs d'opposition
- a) 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;
- b) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités morales ou professionnelles nécessaires ou suffisantes à l'exploitation prévue;
- c) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du présent bail;
- d) le montant du transfert est abusif, notamment lorsqu'il est fixé en fonction de la capitalisation de la différence existant entre le loyer du transférant et le loyer du marché pour un objet similaire ou si l'équipement ou les installations reprises le sont à un montant injustifié.
5. 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. Selon les circonstances, le bailleur peut exiger une garantie d'un montant supérieur mais au maximum de 12 mois de loyer, et que soient souscrites, au nom du bénéficiaire du transfert, des polices d'assurances conformes à l'article 25 du présent bail. Conséquer.
6. 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. La responsabilité du locataire transférant porte tant sur les dettes nées avant le transfert que sur celles nées pendant le délai de deux ans, même si elles ne deviennent exigibles qu'après cette échéance. Solidarité
- Art. 5
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. Jouissance des dépendances et installations
2. En cas de nécessité, le bailleur peut modifier en tout temps l'attribution des dépendances communes. Nécessité

## II. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CLIMATISATION

### A. DISPOSITIONS GENERALES

#### Art. 6

La jouissance et le paiement des services de chauffage, eau chaude et climatisation, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail.

Le locataire doit payer des redevances, fixées selon les modalités convenues, dès que l'une de ces prestations est mise à sa disposition, même si, pour un motif personnel, il ne l'utilise pas.

#### Art. 7

La conduite du chauffage, du service d'eau chaude et des installations de climatisation (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur. Celui-ci assure aux locaux loués une température normale, au moyen des installations existantes.

**Art. 8**

Sous réserve du paiement forfaitaire, le bailleur établit un compte annuel de chauffage, d'eau chaude et de climatisation, séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble. Sauf convention contraire, ce compte couvre la période allant du 1<sup>er</sup> mai au 30 avril de l'année suivante.

**Art. 9**

Le compte annuel comprend, dans la mesure des coûts effectifs, les postes énoncés aux articles 5 à 7 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF).

Il s'agit, notamment, des rubriques suivantes :

- le combustible et l'énergie consommés;
- l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes;
- les frais d'exploitation d'énergies de substitution;
- le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories;
- la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites;
- le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle;
- la maintenance;
- les primes d'assurances qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage;
- le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

Conformément à l'article 6 OBLF et sous réserve de l'article 6a OBLF, les dépenses pour la réparation et la réfection ainsi que le service de l'intérêt et l'amortissement des installations ne font pas partie des comptes.

**Art. 10**

En cas d'absence, le locataire est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter le chauffage excessif des locaux et assurer leur aération régulière.

**Art. 11**

Le paiement des services est dû en tout état, même en cas d'occupation illicite des locaux.

**B. COMPTES, RELEVÉS ET FACTURATION****1. Acompte provisionnel****Art. 12**

La répartition des frais de chauffage et de climatisation est faite selon la clé de répartition fixée par le bailleur proportionnellement aux volumes chauffés ou aux surfaces chauffées, ou selon toute autre norme technique reconnue.

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. 13**

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. 12 ci-dessus et le bailleur informe le locataire de la situation.



En l'absence d'une contestation judiciaire par le locataire dans les 30 jours dès réception de cet avis, 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. 14

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. 15

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. 16

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. 17

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. 18

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.

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.

## III. TRAVAUX – ENSEIGNES

#### Art. 19

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 réparations nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition.

Menus travaux de nettoyage, de réparation ou imposés par les autorités

2. Sont également à la charge du locataire, les travaux de même nature imposés par les autorités.



**Art. 20**

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. Travaux effectués par le locataire : principe
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. Conditions
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. Délai
4. Si, au terme ordinaire 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, sauf s'il y a renoncé, 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. Plus-values

**Art. 21**

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. Travaux effectués par le bailleur
2. 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. Dans ce cas, le bailleur fait diligence afin que les locaux puissent être utilisés rapidement conformément à leur destination. Libre accès
3. Lorsque le bail est conclu pour une durée supérieure ou égale à cinq ans, le bailleur est en droit, s'il exécute des travaux qui apportent une plus-value aux locaux loués, de majorer le loyer conformément à la loi en tout temps, moyennant le respect d'un préavis de six mois dès l'achèvement des travaux. Majoration de loyer

**Art. 22**

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 : principe
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
3. 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

**IV. RESPONSABILITÉ – ASSURANCES****Art. 23**

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 CO. Responsabilité du locataire : principe
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. 24

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 : principe
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

#### Art. 25

1. Assurances conclues par le bailleur. Le bailleur assure le bâtiment avec une couverture suffisante contre les risques d'incendie. Il conclut également une assurance responsabilité civile (propriétaire d'immeuble). Assurances
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 :
- 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;
  - 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;
  - 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 du bailleur ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et les devantures;
  - 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.

## V. RESILIATION ANTICIPEE – RESTITUTION ANTICIPEE

#### Art. 26

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 :
- en cas de non-paiement du loyer et/ou des provisions pour redevances accessoires (provisions pour chauffage, eau chaude, climatisation, enseigne, etc.);
  - 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.
  - en cas de violation des obligations stipulées dans le présent bail, notamment celle de fournir une garantie de loyer d'un montant convenu par les parties.

#### Art. 27

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



## VI. DISPOSITIONS DIVERSES

### Art. 28

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.

Délai de  
résiliation

### Art. 29

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

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, 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.

### Art. 30

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, la compétence exclusive de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral.

Juridiction

### Art. 31

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, notamment en cas d'absence.

Communication  
ou 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. 32

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, ainsi que toutes taxes, primes, charges, etc., y afférentes. Il peut exiger la pose d'un compteur d'eau aux frais du locataire.

### Art. 33

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. 34

Les dispositions du CO s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.

Dispositions  
générales

Fait à Genève, en deux exemplaires, le

Le locataire :

Mission permanente du Chili auprès de l'O.N.U. à Genève

Le bailleur :

Société Privée de Gérance

*(Signature)*



CLAUSES COMPLÉMENTAIRES FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DU BAIL

Art. N° 35

D'éventuelles différences qui pourraient résulter dans le mode de calcul du nombre de m<sup>2</sup> en plus ou en moins par rapport à la surface mentionnée en première page du présent bail ne donneront droit à aucune modification de loyer, ce dernier n'étant pas exprimé en fonction du métrage. La surface occupée par d'éventuelles installations de climatisation (cache-convecteurs, etc.) est incluse dans la surface louée.

Art. N° 36

En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques (électricité, ascenseurs 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 une indemnité quelconque. Par ailleurs, il est rappelé que le locataire répondra des dommages résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Art. N° 37

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. Après chaque livraison de marchandises, le locataire est tenu, s'il y a lieu, de faire nettoyer les locaux communs et ascenseurs qui ont été utilisés.

Art. N° 38

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. Il certifie être en possession de toutes les autorisations exigées par les autorités pour l'exercice de son activité.

Art. N° 39

Toutes les plaquettes de boîtes aux lettres et 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. N° 40

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

Art. N° 41

En cours de bail, le locataire n'aura pas le droit d'apporter des modifications ou de transformer les aménagements ou installations existants sans autorisation spéciale, préalablement approuvée par le bailleur. Tous aménagements ou transformations éventuels ne pourront être exécutés que d'entente avec le bailleur, aux frais, risques et périls du locataire. Si ces travaux ont apporté une plus-value considérable, le locataire s'engage à renoncer à toutes indemnités ou prétentions en fin de droit à l'encontre du bailleur.

Art. N° 42

Dans le cas où le bailleur ferait exécuter des travaux d'entretien, de transformation ou de rénovation apportant une plus-value, la rentabilité de cette dernière pourrait être notifiée au locataire lors de l'application d'une adaptation consécutive à l'indexation.

Art. N° 43

L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il est tenu de prendre toutes les précautions d'usage lors de l'installation éventuelle d'un coffre-fort. Il se renseignera notamment sur la résistance de la dalle. En outre, il aura l'obligation, lors de son départ, de le faire enlever, à ses frais et procédera à toute remise en état des dégâts causés tant par la pose que par l'enlèvement dudit coffre.



CLAUSES COMPLÉMENTAIRES FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DU BAIL

Art. N° 44

Le locataire devra avoir ses propres récipients, conformément aux exigences de la Voirie, en assurer le dépôt et en faire assurer le service par son personnel. Si la Voirie l'exige, il devra en outre faire évacuer, à ses frais, les déchets importants et volumineux tels que cartons et papiers.

Art. N° 45

Le bailleur n'assume aucune obligation du fait de la concurrence qui pourrait opposer les locataires dans leur activité professionnelle.

Art. N° 46

Le locataire devra veiller à ce qu'il ne résulte aucun désagrément pour l'immeuble, ses locataires ou les bâtiments avoisinants, du fait de l'exercice de son activité.

Art. N° 47

En cas d'acceptation d'une résiliation anticipée du bail demandée par le locataire, le régisseur pourra exiger le paiement d'un émolument correspondant à 1 % du loyer annuel.

Art. N° 48

Le bailleur reconnaît que ses relations avec le locataire sont liées à la Convention de Vienne applicable par analogie sur décision du Conseil Fédéral du 31 mars 1948/20 mai 1958, ainsi que par des décisions du Conseil Fédéral de politique extérieure et la pratique des Autorités suisse aménageant le système des privilèges et immunités.

Art. N° 49

Si la mission se trouve dans l'obligation de quitter Genève à la suite du déplacement dans une autre ville du siège européen des Nations Unies, le présent bail pourra être dénoncé pour la fin du mois qui suivra celui pendant lequel le locataire aura invoquée la présente clause.

Art. N° 50

Sans préjudice du loyer et des charges restant dues, le locataire devra verser en outre au bailleur une indemnité pour rupture de bail équivalente à trois mois de loyer. L'indemnité sera toutefois réduite à concurrence de la partie effective de loyer si les locaux devenus vacants peuvent être reloués avant l'échéance du délai précité.

Art. N° 51

Le bailleur reconnaît que son locataire jouit des privilèges diplomatiques, conformément à la convention de Vienne et les accords passés entre la Suisse et les différents gouvernements ou organismes internationaux.

Art. N° 52 - Redevance de conciergerie

Le locataire payera la somme annuelle forfaitaire de CHF 432.--/an (CHF 36.--/mois) à titre de participation aux frais de conciergerie et d'intendance. Il devra s'en acquitter par versements mensuels payables en même temps que le loyer.

Fait à Genève, en deux exemplaires, le

Le locataire :

Mission Permanente du Chili  
auprès de l'O.N.U. à Genève

Le bailleur :

Société Privée de Gérance

*[Signature]*



## REGLES ET USAGES LOCATIFS appliqués dans le canton de Genève

### I. ENTREE DU LOCATAIRE

- Art. 1* 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. Etat des lieux  
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.
- 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, sous réserve des dispositions applicables aux locaux meublés. 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. Visite des locaux  
Les visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et les jours fériés.

### 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. Etat des lieux de sortie  
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.

### IV. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUEE

#### 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 : Frais à la charge du bailleur
- a) d'établissement du bail et de ses avenants;
  - b) de réparations ou de réfections qui proviennent de l'usure normale de l'immeuble, sous réserve des articles 11 et 12;
  - c) 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) d'entretien et de force motrice de l'ascenseur;
  - e) d'éclairage des cages d'escalier, des locaux communs et des abords de l'immeuble;
  - f) de conciergerie, si l'immeuble est pourvu d'un tel service;
  - g) d'eau utilisée par les locataires (sauf celle employée à usage professionnel) et de contribution d'exploitation des stations d'épuration.



- 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.
- 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 de vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc. 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.
- Art. 10** 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 ces 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.
- Fonctionnement des services généraux  
Responsabilité du bailleur  
Travaux exécutés par le bailleur : Réparations

## 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 :
- poser et enlever les fenêtres doubles;
  - remplacer les vitres brisées ou endommagées;
  - 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;
  - remplacer les joints usés des robinets, les brise-jets, les flexibles, les interrupteurs usés, les prises et les fusibles, les ampoules et tubes fluorescents;
  - 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;
  - rabattre les volets à rouleaux en cas d'intempéries;
  - graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tente, etc.;
  - assurer l'entretien courant des installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, prises et cordons électriques, etc., propriété du bailleur;
  - déboucher les canaux, conduites, écoulements jusqu'à la conduite collective;
  - entretenir en état de propreté et enlever la neige ou la glace sur les balcons, marquises, vérandas ou trottoirs dépendant des locaux loués;
  - 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;
  - faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et canaux de fumée, conformément aux prescriptions légales;
  - maintenir en bon état de propreté les peintures; laver et nettoyer régulièrement les cuisines, w.-c. et chambres de bains;
  - pour les logements meublés, maintenir en bon état les meubles, ustensiles et autres objets mis à sa disposition.

## 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 :

- les cas de force majeure revêtant un caractère d'extrême urgence (incendie, inondation);
- 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;
- les travaux à charge du bailleur ordonnés par le juge.



### B. Rénovations 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.

- 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.). Absence du locataire
- 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. Accès des locaux en cas d'urgence  
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. Responsabilité du locataire  
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.
- 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. Protection civile  
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.

### 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. Incendie et dégâts d'eau  
Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.





## V. DISPOSITIONS DIVERSES

- Art. 19** Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit :
- a) 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;
  - b) de faire un usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.) et d'instruments de musique; d'utiliser des appareils électriques non déparasités;
  - c) de faire des lessives ou d'étendre du linge (à l'exception du petit linge) ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage; ces locaux sont réservés exclusivement aux locataires de l'immeuble;
  - d) de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie, des meubles ou tout autre objet;
  - e) d'avoir en dépôt des marchandises ou objets dangereux, nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voisins;
  - f) d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles, etc.) dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet;
  - g) de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble;
  - h) 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;
  - i) d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les dévaloirs, les poubelles et autres récipients prévus à cet effet;
  - j) 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;
  - k) 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;
  - l) de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



- 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. Saletés dues au locataire
- 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. Plantes et fleurs
- 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. Plaques-adresses
- Art. 30* Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble. Règlements
- 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. Toiles de tentes  
Pour des raisons d'esthétique, le bailleur peut exiger la suppression de toiles de tentes endommagées.

Fait en deux exemplaires à Genève, le

Le locataire :

Mission permanente du Chili auprès de l'O.N.U. à Genève

Le bailleur :

Société Privée de Gérance

*12. Schibler* *Kupper*