

# CONTRAT DE BAIL

## NOUS SOUSSIGNE :

Madame, Najia Benthami, [REDACTED] ses filles Rasha, Misoon et Hind MANA SAID ALOTAIBA, représentée par leur mère selon les procurations générales [REDACTED] datées du [REDACTED] et la procuration générale [REDACTED] date du [REDACTED] délivrées respectivement et enregistrées devant le Notaire de Rabat, Maître SEKKATE Ratiba, d'une part et l'Etat du Chili, représenté par Monsieur Alex Geiger Soffia, Ambassadeur de la République du Chili, demeurant à [REDACTED] d'autre part ont convenu ce qui suit :

## Art.1 - BAIL A USAGE DE BUREAUX

Madame Najia Benthami en représentation de ses filles Rasha, Misoon et Hind MANA SAID ALOTAIBA, fait d'une villa dite « Bouknadel 13 » sise au *Villa Fatima 66 rue Beni Arousse, Seghrouchen - Souïssi - Rabat – Maroc* bail et la donne à loyer à l'Etat du Chili, conformément aux dispositions légales en la matière et sous les conditions et charges énoncées ci-après, si elles ne sont pas contraires à la loi, comparant de seconde part ici présent et qui accepte les biens dont la désignation suit :

## Art.2 - DESIGNATION

Tel que le tout se poursuit et comporte sans exception ni réserve et sans plus ample description, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués et reconnaît qu'ils sont en très bon état, comme constaté lors de la visite et mentionné dans l'état des lieux et inventaire qui seront signés par les deux parties.

## Art.3 - DUREE

Les deux parties consentent et acceptent pour que le présent contrat ait une durée de trois ans, qui commencera à courir à partir du 01/11/2015 et prendra fin le 31/10/2018, et renouvelable par tacite reconduction, sauf notification contraire, donné en conformité avec les dispositions de l'article 10 de ce document.

## Art.4 - USAGE DE L'IMMEUBLE LOUE

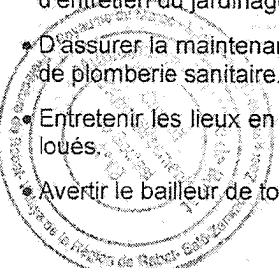
Les locaux présentement loués doivent être utilisés exclusivement à usage de bureaux destinés à la Chancellerie de l'Ambassade du Chili. Les propriétaires acceptent que l'Ambassade du Chili héberge à titre gracieux l'Ambassade de Colombie dans le cadre d'une convention signée par les deux pays pour partager les sièges diplomatiques. Dans tous les cas, le titulaire du contrat est et sera exclusivement l'Ambassade du Chili.

## Art.5 - CONDITIONS

### a) Obligations du Preneur :

Le présent bail est fait et accepté aux clauses, charges et conditions ordinaires et de droit ci-après énoncés, que l'Ambassade du Chili, s'oblige à exécuter et à accomplir, sous peine de résiliation de plein droit et sans préjudice de tous dommages intérêts, à savoir :

- Il ne pourra en aucun cas sous-louer tout ou partie des biens présentement donnés à bail, ou céder tout ou partie de ses droits locatifs.
- De n'apporter aux lieux loués aucune modification soit dans la destination soit dans la distribution et de n'exécuter des travaux d'entretien sans l'autorisation préalable du bailleur.
- Entretien le jardin dans l'état dans lequel il se trouvait à la date à la signature du bail, et de n'abattre aucun arbre, d'arroser et de tondre la pelouse régulièrement et de tailler les haies régulièrement. Les frais d'entretien du jardinage ainsi que les frais de la piscine sont à la charge du locataire
- D'assurer la maintenance et l'entretien régulier de la chaudière et du chauffage central et des installations de plomberie sanitaire.
- Entretien les lieux en bon état et effectuer à ses frais toutes les réparations légères à l'intérieur des lieux loués.
- Avertir le bailleur de toutes dégradations et grosses réparations pouvant porter préjudice aux lieux loués.



- Ils devront, sous peine de tous dommages, s'entourer de toutes mesures de sécurité afin de ne pas porter préjudice à la propriété objet des présentes, notamment en n'introduisant pas dans les lieux loués une matière dangereuse ou insalubre.
- Le preneur s'engage à repeindre l'intérieure de la villa tous les trois ans.
- Les consommations d'eau et d'électricité et de gaz sont à la charge du loueur.

b) Obligations du Bailleur :

• Après avoir reçu l'avertissement du Preneur (par courrier recommandé a l'attention des copropriétaires à leurs adresses respectives mentionnées en tête du présent contrat) des dégradations des locaux loués, le Bailleur devra suite à une expertise réalisé par ses soins, procéder dans un délai de quinze jours à toutes les grosses réparations concernant : l'étanchéité du toit, les dégâts des eaux nécessitant de gros travaux de plomberie, dégât majeur des équipements de chauffage, ou toutes dégradations importantes causées par des intempéries, et cela tant que durera le présent bail, et sans pouvoir prétendre à une augmentation du loyer, ni aucun dommage intérêt.

• Faute de réponse du bailleur dans le délai convenu, selon un commun accord au préalable, le Preneur a le droit de procéder à toutes les réparations à ses frais avec une obligation de présenter toutes les factures au Bailleur, qui s'engage à reverser la totalité des sommes avancées. Toute solution concertée sera privilégiée.

• La façade de la villa sera repeinte tous les trois ans par le propriétaire.

Etant précisé qu'en fin de bail toutes constructions, tout embellissement apportés aux lieux loués resteront la propriété exclusive du propriétaire, le bailleur pouvant toujours exiger la remise des lieux dans leur état primitif tels qu'ils ont été vus et visités avant la signature des présentes. Il est entendu qu'à la fin du contrat de location, le preneur pourra récupérer et emporter le matériel introduit utile aux améliorations introduits dans l'immeuble loué, seulement quand cela ne cause aucun détrimement à la dite propriété, ou bien, peuvent rester en faveur du bailleur moyennant un prix négocié de façon séparée.

• Le preneur ne pourra faire dans les biens présentement loués aucune démolition, aucun percement de cloison ou exécuter des travaux modifiant l'état actuel des lieux, c'est-à-dire tout aménagement, embellissement ou amélioration quelconque sans l'autorisation écrite préalable du bailleur.

• En aucun cas il ne sera permis de percer les sols ou d'installer des structures susceptibles de détériorer les revêtements.

• Dans le cadre d'installation de réseau filaire, le preneur s'engage à remettre en l'état à ses frais, tous dommages causés par ces travaux au bien loué; il est entendu qu'un état des lieux descriptif sera établi et annexé au présent contrat signé par les deux parties à la remise des clefs et à la fin du bail;

• Le locataire permettra la visite des lieux pendant les deux derniers mois du bail et en cours de location pour des réparations ou contrôle des installations, les dates et heures des visites devront être convenus entre le bailleur et le preneur au moins 24h avant chaque visite.

Art. 6

Toute modification du présent contrat ne sera valable que par consentement des deux parties contractantes par écrit.

Art.7 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **45.000,00 DHS (quarante cinq mille dirhams)** toutes Taxes comprises, **payable à l'avance et par trimestre, dans les 10 premiers jours du mois en question**, par virement bancaire sur le compte numéro :

[REDACTED]

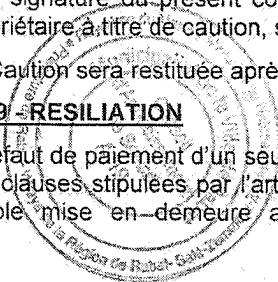
Art.8 - CAUTION

A la signature du présent contrat, il a été convenu que l'équivalent d'un mois de loyer sera versé à la propriétaire à titre de caution, soit 45.000,00 Dirhams.

La Caution sera restituée après la remise des clés au propriétaire.

Art.9 - RESILIATION

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses stipulées par l'article 5, par n'importe laquelle des deux parties et quinze (15) jours après une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée



infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si la contre partie l'exigeait (si bon semble au bailleur), sans préjudice de tous dommages, intérêts ou indemnités quelconques qui puissent être réclamés au Tribunal Ordinaire compétent et sans que l'effet de la présente ne puisse être neutralisé par des offres réelles, passé ce délai.

En ce cas, l'expulsion du locataire ou celle de tous occupants pour lui, pourra être prononcée par une ordonnance de référé rendue par le Tribunal compétent en la matière selon les règles ordinaires ou son dévolutaire à qui compétence est dès à présent attribuée par les parties. Tous frais et honoraires de procédure à la charge de la partie perdante.

**Art.10 - CONGE**

Pour répondre aux conditions légales, tout congé donné par chacune des deux parties, soit pour résiliation, soit pour non renouvellement de la présente location, devra être notifié à l'autre partie trois (03) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de préavis partant du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.

Le preneur se préserve le droit de résilier le contrat avant échéance de la période en cours, sans que le preneur ait droit à n'importe quelle indemnisation pour ce fait. Dans de telles circonstances, le preneur devra aviser le bailleur trois mois avant par lettre recommandée avec accusé de réception. Le mois de caution sera récupérable à la fin du bail et après Etat des lieux.

**Art. 11 - CLAUSE DIPLOMATIQUE**

En cas de situation de force majeure, et en raison de son activité le Preneur serait en droit de résilier ce contrat par une lettre recommandée expédié aux propriétaires, avec un préavis d'un mois.

**Art.12 - REVISION**

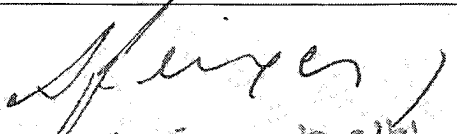

D'un commun accord, les deux parties ont conclues que le montant du loyer sera révisé tous les 03 ans à hauteur de 10%, selon la loi en vigueur. Dans le cas ou le présent loyer sera réglementé par des textes législatifs, les variations prévues par ces textes seront applicables de plein droit.


**Art.13 - DOMICILE**

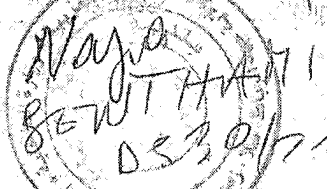
Pour l'exécution des présentes et de leur suite, nous déclarons faire élection de domiciles en nos demeures respectives sus indiquée.

**FAIT EN QUATRE EXEMPLAIRES, POUR VALOIR CE QUE DE DROIT**

**RABAT, LE 21./10./2015**

Locataire	Propriétaire
L'Etat du Chili	Najja Benthami
	

Vu pour Légalisation de signature  
 Apposée par M.   
 le 21/10/2015  
 RABAT  
 2015  
 21

عن الرئيس وعضو هيئة  
 الامتياز صلاح ابراهيم توقيت  
 Apposée  
 Vu pour Légalisation de signature  
 Apposée par M.   
 le 16 DEC 2015  
 RABAT  
 2015



D I R A S A D

TRADUCCIONES

TRADUCCIÓN

(I-585/15)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LOS INFRASCRITOS:

Señora Najia Benthami, cédula de identidad nacional (CIN) [REDACTED] sus hijas Rasha, Misoon y Hind MANA SAID ALOTAIBA, representadas por su madre de acuerdo con los poderes generales [REDACTED] de fecha [REDACTED] y el poder general [REDACTED] de fecha [REDACTED] otorgados y registrados respectivamente ante el Notario de Rabat, señor Ratiba SEKKATE, por una parte, y el Estado de Chile, representado por don Alex Geiger Soffia, Embajador de la República de Chile, domiciliado en [REDACTED] por otra parte, han acordado lo siguiente:

Art. 1 - ARRENDAMIENTO DE OFICINAS

La señora Najia Benthami, en representación de sus hijas Rasha, Misoon y Hind MANA SAID ALOTAIBA, da en arrendamiento una residencia llamada "Bouknadel", ubicada en *Villa Fatima 66 rue Beni Arousse, Seghrouchen - Souissi - Rabat - Marruecos*, en conformidad con las disposiciones legales en la materia y en las condiciones y obligaciones que se señalan más adelante, siempre y cuando no sean contrarias a la ley, al Estado de Chile,

- // -

segunda parte compareciente, presente en este acto, y quien acepta los bienes cuya descripción sigue a continuación:

Art. 2 - DESCRIPCIÓN

Tal y como el inmueble se encuentra, con todo lo edificado, clavado y plantado en él, sin excepción ni reserva y sin que sea necesario tener que hacer una mayor descripción, el arrendatario declara conocer perfectamente el lugar arrendado y reconoce que se encuentra en muy buen estado, según se pudo comprobar durante la visita y conforme a lo señalado en el inventario que será firmado por ambas partes.

Art. 3 - DURACIÓN

Ambas partes acuerdan y aceptan que el presente contrato tendrá una duración de tres años, que comenzará a regir a contar del 01/11/2015 y finalizará el 31/10/2018. Se renovará por tácita reconducción, salvo notificación en contrario, dada en conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del presente instrumento.

Art. 4 - DESTINO DEL INMUEBLE ARRENDADO

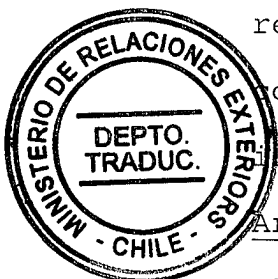
El inmueble arrendado por el presente contrato, debe destinarse exclusivamente al uso de oficinas de la Cancillería de la Embajada de Chile. Las propietarias aceptan que la Embajada de Chile albergue, gratuitamente, a la Embajada de Colombia en el marco de un convenio suscrito por ambos países para compartir las sedes diplomáticas. En todos los casos, el titular del contrato es y será exclusivamente la Embajada de Chile.

Art. 5 - CONDICIONES

a) Obligaciones del Arrendatario

El presente contrato de arrendamiento se celebra y se acepta en

- // -



- // -

conformidad con las cláusulas, obligaciones y condiciones comunes y legales que se enuncian a continuación, que la Embajada de Chile se obliga a ejecutar y cumplir, so pena de rescisión de pleno derecho y sin perjuicio de los daños y perjuicios que puedan ser reclamados, a saber:

- En ningún caso podrá subarrendar en todo o en parte los bienes dados en arrendamiento por el presente contrato o ceder, ya sea total o parcialmente, sus derechos de arrendamiento.
- No podrá introducir modificación alguna en el inmueble arrendado, ya sea en el destino o la distribución, ni realizar trabajos de mantenimiento sin la previa autorización del arrendador.
- Mantener el jardín en el estado que se encontraba a la fecha en que se suscribió el contrato de arrendamiento y no derribar ningún árbol, regar y cortar el césped con regularidad y podar los setos periódicamente. Los gastos de mantenimiento del jardín, al igual que los gastos de la piscina, serán de cargo del arrendatario.
- Encargarse de la conservación y mantenimiento periódico de la caldera y la calefacción central y de las instalaciones sanitarias.
- Mantener el inmueble en buen estado y efectuar todas las reparaciones menores al interior del inmueble arrendado, cuyos gastos correrán por su cuenta.
- Informar al arrendador de los deterioros y reparaciones mayores que puedan ocasionar daño al inmueble arrendado.
- Deberán, so pena de daños y perjuicios, tomar todas las



- // -

- // -

medidas de seguridad que sean necesarias para no dañar la propiedad objeto del presente contrato, en especial, no introducir en el inmueble arrendado substancias peligrosas o insalubres.

- El arrendatario se compromete a pintar el interior de la residencia cada tres años.
- Los consumos de agua, luz y gas serán de cuenta del arrendatario.

b) Obligaciones del Arrendador:

- Después de recibir de parte del Arrendatario (en carta certificada enviada a las copropietarias a sus respectivas direcciones, que se señalan al inicio del presente contrato) el aviso con respecto a los deterioros del inmueble arrendado, el Arrendador, previo peritaje realizado a pedido suyo, deberá efectuar, dentro de un plazo de quince días, todas las reparaciones mayores que dicen relación con la estanqueidad del techo, daños causados por el agua que requieran trabajos importantes de gasfitería, daños mayores en los equipos de calefacción, o deterioros importantes causados por las inclemencias del tiempo; y todo ello, mientras permanezca vigente el presente contrato, y sin poder pretender un aumento de la renta de arrendamiento ni compensación alguna por daños y perjuicios.
- Si el arrendador no diere una respuesta dentro del plazo convenido, según lo acordado previamente por las partes, el Arrendatario tendrá derecho a realizar las reparaciones, con gastos por su cuenta, y con la obligación de presentar todas las facturas al Arrendador, quien se compromete a reembolsar



- // -

- // -

todas las sumas anticipadas. Se privilegiarán las soluciones concertadas.

- El propietario pintará la fachada de la residencia cada tres años.

Se deja establecido que, al finalizar el contrato, toda construcción y toda obra de hermoseamiento realizada en el inmueble arrendado serán de propiedad exclusiva del propietario, pudiendo el arrendador exigir que el inmueble se restituya a su estado original, tal como fue visto y visitado antes de la firma del presente contrato. Queda entendido que, al finalizar el contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá recobrar y llevarse el material utilizado en las mejoras realizadas en el inmueble arrendado, únicamente si ello no produce daño alguno en dicha propiedad, o bien, podrán quedar para el arrendador mediante un precio negociado de forma separada.

- El arrendatario no podrá hacer en los bienes arrendados demolición alguna, ni perforación de tabique ni ejecutar trabajos que modifiquen el estado actual del inmueble, vale decir, ningún arreglo, obra de hermoseamiento o mejora sin la previa autorización por escrito del arrendador.

- En ningún caso será permitido perforar los pisos o instalar estructuras que puedan deteriorar los revestimientos.
- En el marco de una instalación de red por cable, el arrendatario se compromete a reparar, asumiendo los gastos por cuenta propia, todos los daños que tales trabajos hubiesen ocasionado en el inmueble arrendado. Queda entendido que se confeccionará un inventario descriptivo, el cual se

- // -





- // -

adjuntará al presente contrato, firmado por ambas partes, al momento de entregar las llaves y al finalizar el contrato.

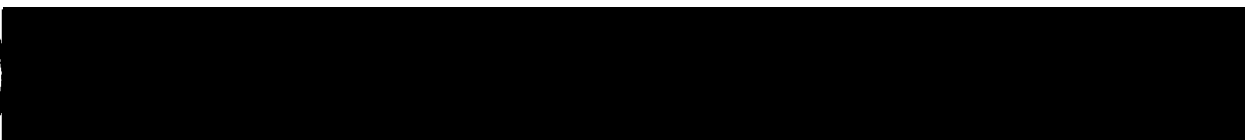
- El arrendatario permitirá visitar el inmueble durante los dos últimos meses del contrato de arrendamiento y durante la vigencia del contrato para efectuar reparaciones o revisar instalaciones. El arrendador y el arrendatario acordarán las fechas y horas de las visitas con a lo menos 24 horas de antelación a cada visita.

Art. 6

El presente contrato solo podrá ser modificado de forma válida con el consentimiento por escrito de ambas partes contratantes.

Art. 7 - RENTA

El presente arrendamiento se concede y se acepta por una renta de arrendamiento mensual de 45.000,00 DHS (cuarenta y cinco mil dírhams), IVA incluido, que se pagará por adelantado y en forma trimestral, dentro de los 10 primeros días del mes en cuestión, mediante transferencia bancaria a la cuenta número:



Art. 8 - GARANTÍA

Al momento de suscribir el presente contrato, se ha acordado que a las propietarias se les pagará, a modo de garantía, el equivalente a un mes de renta de arrendamiento, vale decir, la suma de 45.000,00 dírhams.

La Garantía será restituida después de entregadas las llaves al propietario.

Art. 9 - RESCISIÓN

El no pago de una sola renta de arrendamiento en la fecha exacta

- // -



- // -

de su vencimiento, así como el incumplimiento por cualquiera de ambas partes de alguna de las cláusulas estipuladas en el artículo 5, y si, quince (15) días después de enviado un requerimiento de pago simple mediante carta certificada con acuse de recibo, ése no surte efecto, el presente contrato será rescindido de pleno derecho si la contraparte lo exigiere (si el arrendador lo considerare oportuno), sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios o de cualquier otro tipo que pudiere ser reclamada ante el Tribunal ordinario competente y sin que el efecto de la presente pueda ser neutralizado por oferta reales, una vez pasado dicho plazo.

En tal caso, se podrá decretar el desahucio del arrendatario o de los ocupantes en virtud de una resolución judicial dictada en procedimiento sumario por el Tribunal competente en la materia según las normas ordinarias o por el que lo suceda, al que las partes desde ya le atribuyen competencia. Todos los honorarios y gastos procesales serán sufragados por la parte perdedora.

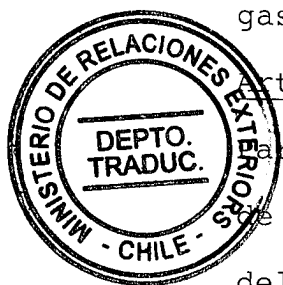
Art. 10 - TERMINACIÓN DE CONTRATO

Para dar cumplimiento a los requisitos legales, toda terminación de contrato dada por cada una de las partes, ya sea por rescisión del presente contrato o por no renovación del mismo, deberá ser notificada a la otra parte con tres (03) meses de antelación, mediante carta certificada con acuse de recibo.

El plazo de aviso previo comienza a regir a partir del día primero del mes siguiente.

El arrendatario se guarda el derecho a rescindir el contrato antes del vencimiento del período en curso, sin que por ello el arrendador tenga derecho a algún tipo de indemnización. En tales

- // -



- // -

circunstancias, el arrendatario deberá dar aviso al arrendador con tres meses de anticipación, mediante carta certificada con acuse de recibo. El mes de garantía se podrá recuperar cuando finalice el contrato de arrendamiento y una vez efectuado el inventario.

Art. 11 - CLÁUSULA DIPLOMÁTICA

En caso de fuerza mayor y en virtud de su actividad, el Arrendatario estaría en derecho de rescindir este contrato mediante carta certificada dirigida a los propietarios, con un aviso previo de un mes.

Art. 12 - REAJUSTE

Ambas partes han convenido por mutuo acuerdo en que el monto de la renta de arrendamiento se reajustará en un 10% cada 3 años, según la ley vigente. En caso de que la renta del presente arrendamiento estuviera reglamentada por textos legislativos, las variaciones que se contemplan en dichos textos, serán aplicables de pleno derecho.

Art. 13 - DOMICILIO

Para la ejecución del presente contrato y para los efectos que de él deriven, declaramos constituir domicilio en nuestros respectivos domicilios antes señalados.

HECHO EN CUATRO EJEMPLARES, PARA LOS FINES QUE EN DERECHO CORRESPONDAN.

RABAT, a 21 de octubre de 2015.

Arrendatario	Propietario
Estado de Chile	Najia Benthami
(Firma ilegible)	(Firma ilegible)

- // -



- // -

Visto para legalizar la firma estampada por don Alex Geiger  
Soffia [texto ilegible]

RABAT, 21 de [...] de 2015

Por el Presidente y por autorización,

Firma ilegible.

Mohammed [ilegible]

Timbre: Municipalidad de la Ciudad de Rabat - Concejo del  
Distrito de Souissi - Prefectura de Rabat - Wilaya de la Région  
de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër [texto ilegible].

Visto para legalizar la firma estampada por doña Najia Benthami  
[texto ilegible].

16 de diciembre de 2015

Timbre en idioma árabe.

=====  
Traducido por P. Garrido Carbonell, RES. N° 11 de 13 febrero de 1985.  
SANTIAGO, CHILE, a 5 de febrero de 2016.



  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA  
TRADUCTORA