

## ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los firmantes:

-Nicolas [REDACTED] libanés, cédula de identidad [REDACTED] habiendo elegido Boukather domicilio [REDACTED]

(en adelante, el “Arrendador”)

**de una primera parte**

- La Embajada de Chile en Líbano representada por el Excelentísimo Señor Carlos Moran León, chileno, pasaporte [REDACTED] habiendo establecido su residencia en Nouvelle Naccache, Rue 64, Imm. Antoine Boukather.

(en lo sucesivo, el “Arrendatario”)

**de una Segunda Parte**

### PREÁMBULO

Considerando que la Primera Parte posee la Propiedad [REDACTED] en la división de registro [REDACTED] Que, las Partes suscribieron un contrato de arrendamiento con fecha 25 de abril de 2018, cuya extensión se fijó desde el 01 de abril de 2018 y hasta el 31 de marzo de 2021. Posteriormente, extendieron la vigencia del contrato desde el 01 de abril de 2021 y hasta el 31 de marzo de 2023, a través de la suscripción de una adenda al contrato de arrendamiento (en adelante también, el contrato de arrendamiento).

Se decidió y de mutuo acuerdo lo siguiente:

### ARTÍCULO 1

El Preámbulo anterior forma parte integral de este contrato.

### ARTÍCULO 2

La primera Parte arrienda a la Segunda Parte, que acepta el arrendamiento, la Propiedad [REDACTED]

### ARTÍCULO 3

La duración del Arrendamiento es de dos años a partir del 1 de abril de 2023 y finaliza el 31 de marzo de 2025.

El contrato de arrendamiento es renovable por acuerdo escrito de las 2 partes por la misma duración o por una duración anterior y en las mismas condiciones que este contrato (a excepción de la renta que se identificará más adelante), a menos que una de las partes haya notificado a la otra, en virtud de carta certificada con acuse de recibo o por cualquier otra notificación escrita, de su intención de no renovar el presente contrato, con al menos (90) días antes de que finalice el plazo de dos años antes indicado.

No obstante, en cualquier momento, el Arrendatario podrá resolver el presente contrato antes de su término mediante preaviso por escrito de tres meses, debiendo el Arrendador en este caso reembolsar al Arrendatario las rentas pagadas y correspondientes al período siguiente al desalojo efectivo de la propiedad alquilada por el Arrendatario.

#### **ARTÍCULO 4**

La propiedad alquilada está destinada exclusivamente a la residencia de la Embajada de Chile en Líbano.

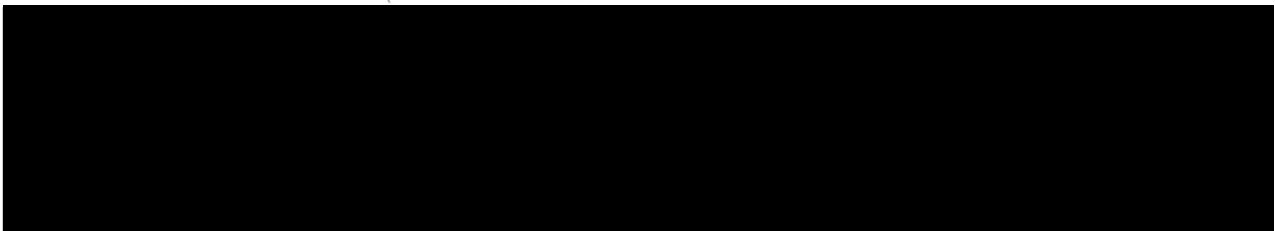
#### **ARTÍCULO 5**

5-1

La renta se pagará de forma anual, al inicio de cada año, fijándose en la suma anual de \$67.000.- (sesenta y siete mil dólares de los Estados Unidos de América).

5-2

La modalidad del pago de la renta será mediante transferencia electrónica de la cuenta vinculada la Embajada de Chile a la cuenta del Arrendador, cuyos detalles se indican a continuación:



El comprobante de transferencia servirá de recibo, dando cuenta fehacientemente del pago de la renta.

5-3

El importe de la renta anual indicada incluye la participación correspondiente a este inmueble en los gastos comunes de mantenimiento del edificio en el que se encuentra la propiedad alquilada, así como los gastos de generador correspondientes a las partes comunes y al agua de la siguiente forma:

- Salarios de conserje y gastos administrativos.
- Facturas de luz para áreas comunes.
- Seguro de responsabilidad civil en zonas comunes.
- Detergentes y productos de limpieza.
- Insecticidas.
- Reparaciones eléctricas y lámparas.
- Pintura de zonas comunes.
- Trabajos de impermeabilización y filtraciones de agua.
- Calefacción de áreas comunes (casa del cuidador).
- Extintores.
- Mantenimiento de plantas en áreas comunes.
- Videoteléfono (mantenimiento y repuestos).
- Puertas enrollables (mantenimiento y repuestos).
- Ascensor (mantenimiento y repuestos).
- Varios (reforma de la entrada al edificio, pintura del parking, etc.).
- Honorarios de abogados (bloque A y B).
- Gastos de gestión/contabilidad y seguimiento (bloque A y B).
- Generador común (mantenimiento y repuestos).
- Consumo de combustible del generador.
- Suministro de agua (tratamiento de filtración (bloque A y B).
- Bombas comunes (mantenimiento y repuestos) (bloque A y B).

5-4

En caso de retraso del Arrendatario en el pago por un período superior a un mes, las Partes deberán regirse por lo estipulado en el artículo 11 del Contrato de arrendamiento.

#### **ARTÍCULO 6**

La propiedad está equipada con un medidor de electricidad de Electricité du Liban. El edificio también cuenta con un generador de emergencia común.

#### **ARTÍCULO 7**

Los impuestos y gastos de luz y generador relativos al inmueble, así como las facturas de teléfono son responsabilidad del Arrendatario.



Los costos anuales de administración de la parte común en el edificio [REDACTED] y los costos del generador relacionados con las partes comunes se consideran incluidos en la renta anual mencionada en el artículo 5 (5-3).

### **ARTÍCULO 8**

Está prohibido para la Segunda Parte alquilar o subarrendar la propiedad alquilada en parte o en su totalidad o involucrar a alguien en su ocupación.

### **ARTÍCULO 9**

El Arrendador es responsable de realizar todas las reparaciones de la propiedad en caso de defecto que implique el incumplimiento de la Garantía de Uso de la Propiedad, entendiendo por reparaciones realizadas por el Arrendador los trabajos necesarios para asegurar la propiedad de funcionamiento y salvarla de perecer, tales como:

Reparaciones asociadas a la infraestructura de la propiedad tales como:

- daños importantes en las instalaciones debido a la lluvia y las aguas residuales,
- daños en la estructura de la propiedad (grietas graves y filtraciones importantes).

El arrendador será responsable de la reposición de los aparatos de aire acondicionado (acondicionadores de aire - quemadores - caldera - bombas) cuando estos equipos presenten defectos que no puedan ser reparados por el arrendatario, este último será responsable del mantenimiento regular de estos equipos.

En cuanto a las reparaciones, son responsabilidad del arrendatario siempre que el uso lo requiera, y estas reparaciones generalmente resultan ya sea por negligencia comprobada por parte del arrendatario en el mantenimiento de la propiedad arrendada, o por el uso normal, como reparaciones de grifos, aires acondicionados, pintar paredes, puertas y armarios.

Así las responsabilidades asociadas al arrendatario son, por ejemplo:

- problemas menores de electricidad y fontanería,
- la reparación de la pintura en determinados lugares de la propiedad (refresco y/o cambio de colores)
- mantenimiento regular de equipos de aire acondicionado y calefacción, bombas privadas y otros aparatos eléctricos y mecánicos.

Todos los trabajos particulares de arquitectura o mecánica y electricidad adicionales a la propiedad, añadiendo también trabajos de limpieza, tratamientos antiparasitarios y de jardinería, trabajos de fontanería, abrillantado de suelos, renovación de piscinas, aseos, cocinas, carpintería de madera, armarios, renovación de materiales contraincendios será responsabilidad del arrendatario.



### **ARTÍCULO 10**

Cualquier incumplimiento por parte de la Segunda Parte de sus obligaciones contractuales o de cualquiera de estas obligaciones deberá ser regido por las reglas del artículo 11 del Contrato de arrendamiento.

### **ARTÍCULO 11**

La Segunda Parte está obligada en virtud de este contrato a devolver la propiedad a la Primera Parte en el buen estado en que la recibió, teniendo en cuenta el uso normal. En el evento de existir cualquier defecto o daño o falta que afecte a este local, se deberá comprobar la responsabilidad del Arrendatario.

### **ARTÍCULO 12**

Las partes dejan constancia que por motivos de buen servicio y de continuidad de las labores que en las dependencias del inmueble se realizan, se mantiene la ocupación del mismo, de forma ininterrumpida, desde el día 01 de abril de 2023, debiendo, a partir de tal fecha, contabilizar la vigencia del presente acuerdo de voluntades, renunciando las partes, de forma expresa, a cualquier acción que pudieren ejercer recíprocamente entre ellas, por el periodo de ocupación que media entre el 01 de abril de 2023 y la fecha de suscripción del presente contrato.

### **ARTÍCULO 13**

Las partes dejan constancia que en todo lo no modificado por el presente Anexo el Contrato de arriendo suscrito el 25 de abril de 2018 seguirá plenamente vigente para las Partes.


En fe de lo anterior, ambas partes firman en dos ejemplares originales, ambos igualmente válidos para todos los efectos.

#### **Primera parte**

Nicolas   


#### **Segunda parte**

Carlos Morán León

Embajada de Chile en El Líbano  


El Líbano a 3 de agosto de 2023

## ADDENDUM AU CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés:

-Nicolas [REDACTED] Libanais, carte d'identité [REDACTED] ayant élu domicile au [REDACTED]

(ci-après dénommé le «Bailleur» ou la «Première Partie»)

- L'Ambassade du Chili au Liban représentée par Son Excellence Monsieur Carlos Moran Léon, Chilien, passeport [REDACTED] ayant établi sa résidence à Nouvelle Naccache, Rue 64, Imm. Antoine Boukather .

(ci-après dénommé le «Locataire» ou la «Deuxième Partie»)

### PRÉAMBULE

Considérant que la Première Partie est propriétaire des biens-fonds [REDACTED] de la circonscription foncière [REDACTED] que, les parties ont signé un bail le 25 avril 2018, dont la prorogation a été fixée du 1<sup>er</sup> avril 2018 jusqu'au 31 mars 2021; et que par la suite, elles ont prorogé la durée du contrat du 1<sup>er</sup> avril 2021 jusqu'au 31 mars 2023, moyennant la souscription d'un avenant au contrat de location (ci-après dénommé également le «contrat de location»).

Il a été convenu et arrêté ce qui suit:

### ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent contrat.

### ARTICLE 2

La Première Partie loue à la Deuxième Partie, qui accepte le bail, la Propriété [REDACTED]  
[REDACTED]

### ARTICLE 3

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de deux ans qui commence à courir le 1<sup>er</sup> avril 2023 pour se terminer le 31 mars 2025.

Le bail est renouvelable par accord écrit des 2 parties pour la même durée ou pour une durée antérieure, dans les mêmes conditions que le présent contrat (à l'exception du bail qui sera

identifié ultérieurement). Dans le cas où l'une des parties s'oppose au renouvellement, cette décision devra être notifiée par écrit ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins (90) jours avant la fin de la période de deux ans indiquée ci-dessus.

Toutefois, le Locataire pourra résilier le présent contrat à tout moment avant son terme moyennant un préavis de trois mois, par écrit. Dans ce cas, le Bailleur devra rembourser au Locataire les loyers versés correspondant à la période suivant l'éviction effective du bien loué par le Locataire.

#### ARTICLE 4

Le bien loué est destiné exclusivement à la résidence de l'Ambassade du Chili au Liban.

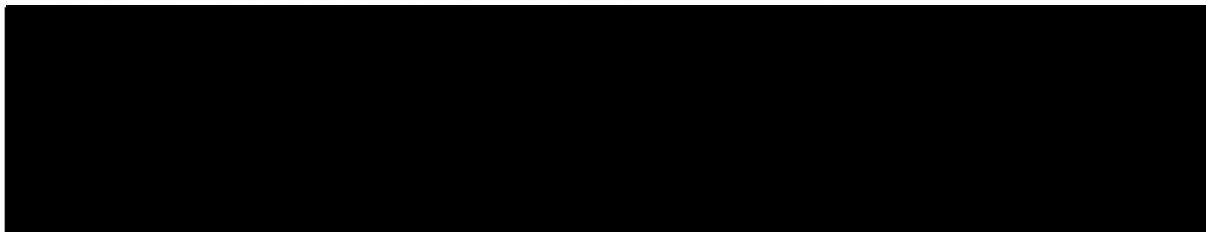
#### ARTICLE 5

5-1

Le loyer sera de \$67.000.- (soixante-sept-mille dollars américains), payé annuellement, au début de chaque année.

5-2

Le paiement du loyer se fera par virement électronique du compte lié à l'Ambassade du Chili au compte du Propriétaire, dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous:



L'avis de virement bancaire servira de reçu, prouvant le paiement du loyer.

5-3

Le montant du loyer annuel indiqué inclut la participation aux frais d'entretien des parties communes de l'immeuble selon la quote-part afférente au lot loué, ainsi que les frais du générateur correspondant aux parties communes et à l'eau comme suit:

- Salaires du concierge et frais administratifs.
- Factures d'électricité des parties communes.
- Assurance responsabilité civile dans les parties communes.
- Détergents et produits de nettoyage.
- Insecticides.
- Réparations électriques et lampes.



- Peinture des parties communes.
- Travaux d'étanchéité et fuites d'eau.
- Chauffage des parties communes (maison du gardien).
- Extincteurs.
- Entretien des plantes dans les parties communes.
- Visiophone (entretien et pièces de rechange).
- Portes roulantes (entretien et pièces de rechange).
- Ascenseur (entretien et pièces de rechange).
- Divers (réforme de l'entrée de l'immeuble, peinture du parking, etc.).
- Frais d'avocats (bloc A et B).
- Frais de gestion/comptabilité et contrôle (bloc A et B).
- Générateur commun (entretien et pièces de rechange).
- Consommation de carburant du générateur.
- Approvisionnement en eau (traitement des fuites), (bloc A et B).
- Pompes communes (maintenance et pièces de rechange), (bloc A et B).

5-4

En cas de retard de paiement du Locataire d'une durée supérieure à un mois, les parties devront se conformer aux dispositions de l'article 11 du Contrat de Bail.

#### **ARTICLE 6**

La propriété est équipée d'un compteur de la compagnie «Electricité du Liban». Le bâtiment dispose également d'un générateur de secours commun.

#### **ARTICLE 7**

Les taxes et frais d'électricité et de générateur liés à la propriété, ainsi que les factures de téléphone sont à la charge du Locataire.

Les frais annuels de gestion de la partie commune de l'immeuble [REDACTED] et les frais du générateurs liés aux parties communes sont considérés comme inclus dans le loyer annuel mentionné à l'article 5 (5-3).

#### **ARTICLE 8**

Il est interdit à la Deuxième Partie de louer ou de sous-louer tout ou partie du bien loué ou d'impliquer quiconque dans son occupation.

#### **ARTICLE 9**

Le bailleur est tenu d'effectuer toutes les réparations de la propriété en cas de défaut entraînant une rupture de la garantie d'usage du bien,. On entend par réparations effectuées par le

bailleur les travaux nécessaires pour assurer le fonctionnement la propriété et la préserver de la dégradation, comme:

Réparations associées aux infrastructures immobilières telles que :

- des dommages importants aux installations dus à la pluie et aux eaux usées,
- des dommages à la structure de la propriété (fissures graves et fuites importantes).

Le bailleur se chargera du remplacement des appareils de climatisation (climatiseurs - brûleurs - chaudière - pompes) lorsque ces équipements présentent des défauts non réparables par le locataire, ce dernier étant responsable de l'entretien régulier de ces équipements.

Quant aux réparations, elles sont à la charge du Locataire dans la mesure où la situation d'usure l'exige. Ces réparations résultent généralement soit d'une négligence avérée de la part du Locataire, soit de l'usure normale du bien, telles que les réparations de robinetterie, climatiseurs, peinture des murs, portes et armoires.

Ainsi, les réparations incombant au locataire sont, par exemple:

- Des petits problèmes d'électricité et de plomberie,
- La réfection de la peinture à certains endroits de la propriété (rafraîchissement et/ou changement de couleurs)
- Entretien régulier des équipements de climatisation et de chauffage, des pompes privées et autres appareils électriques et mécaniques.

D'autres travaux incombant au Locataire: Tous travaux d'architecture ou de mécanique et d'électricité annexes à la propriété; tous travaux de nettoyage, traitements antiparasitaires et jardinage; tous travaux de plomberie, cirage des sols; rénovation de la piscine, toilettes, cuisines; menuiserie en bois, armoires, et rénovation des matériels anti-incendie.

#### **ARTICLE 10**

Le manquement par la Deuxième Partie à ses obligations contractuelles ou à l'une d'elles doit être régi par les dispositions de l'article 11 du Contrat de Location.

#### **ARTICLE 11**

En vertu du présent contrat, la Deuxième Partie doit restituer le bien à la Première Partie dans le bon état dans lequel il a été reçu, compte tenu de l'usure normale de la propriété. En cas de défauts, dommages ou défaillance affectant ce local, la responsabilité du Locataire devra être vérifiée.

#### **ARTICLE 12**


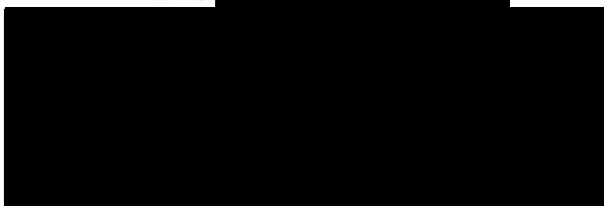
Les parties conviennent que pour des raisons de bon service et de continuité des travaux qui s'effectuent dans les locaux de l'immeuble, l'occupation de l'immeuble est maintenue, sans interruption, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023, et que la validité de cet accord de volontés commence à courir à compter de cette date, renonçant les parties, expressément, à toute action qu'elles pourraient exercer réciproquement entre elles, pour la période d'occupation qui s'étend entre le 1<sup>er</sup> avril 2023 et la date de souscription du présent contrat.

### **ARTICLE 13**

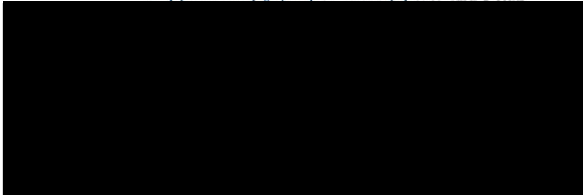
Les parties conviennent que pour toutes les questions non modifiées par le présent addendum, le contrat de bail conclu le 25 avril 2018 restera pleinement en vigueur pour les parties.

En foi de quoi, les deux parties signent deux exemplaires originaux, tous deux également valables à toutes fins utiles.

#### **Première Partie**

Nicolas   


#### **Deuxième Partie**

Carlos Morán León  
Ambassade du Chili au Liban  


Liban, le 3 août 2023