

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En El Líbano, a 25 de abril de 2018, comparecen, por una parte, la señora Caroll Antoine Boukather, libanesa, directora ejecutiva, con domicilio en el centro Mazda – Jal El Dib, en representación del señor Nicolas Antoine Boukather, en adelante “el arrendador” y, por la otra, el Estado de Chile, representado por la Embajadora de Chile en El Líbano, Sra. Marta Chalhub Romero, en adelante “el arrendatario”, con domicilio en New Naccache- Street N°64, Antoine Boukather Bldg., los que convienen en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento, conforme a las disposiciones siguientes:

### ARTICULO 1

El señor Nicolas Antoine Boukather es propietario del bien raíz [REDACTED] de la circunscripción territorial libanesa de Naccache, ubicado en [REDACTED] quien a través de su representante señora Caroll Antoine Boukather, cede señalado inmueble en arrendamiento al Estado de Chile, el que a través de su representante acepta para sí a dicho título.

### ARTICULO 2

El plazo de vigencia del presente contrato será de tres (3) años, a contar de la fecha de suscripción del presente instrumento.

Las partes contratantes reconocen que el arrendatario ocupa el inmueble desde el día 1 de abril de 2018, que ha pagado las rentas correspondientes, y que dejan constancia que la ocupación se hizo con pleno conocimiento del arrendador, que las partes declaran no tener reclamo alguno que formular la una a la otra por dicho concepto y que se otorgan el más amplio y total finiquito, renunciando expresamente a cualquier acción que pudieren ejercer recíprocamente entre ellos por el periodo de ocupación que media entre el día 1 de Abril de 2018 y la fecha de suscripción del presente instrumento.

### ARTICULO 3

Las eventuales prórrogas del contrato de arrendamiento se formalizarán mediante un *addendum* al contrato de arrendamiento, en el que se incorporará: la individualización de las partes; de que será voluntad de ellas renovar el contrato por el plazo acordado; la renta de arrendamiento por el nuevo periodo; que en lo no modificado por el *addendum* que se suscriba regirá íntegramente el contrato original, además de las demás estipulaciones que acordaren las partes.

Con todo, se podrá poner término al contrato en cualquier momento por mutuo acuerdo entre las partes, en las condiciones que libremente pactaran. No obstante lo anterior, este cese no podrá dar origen a ningún tipo de indemnización para ninguna de las partes.

Asimismo, las partes están facultadas para poner término unilateral al contrato en cualquier momento, sin expresión de causa, bastando un aviso previo por escrito dado a la otra parte con al menos noventa días de anticipación a la fecha en que va a operar dicho término. En dicho evento, el arrendatario sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que el arrendador tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato.

Si existieren rentas pagadas por adelantado, el arrendador deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a aquella en que va a operar dicha terminación anticipada.



3





1

#### ARTICULO 4

El inmueble arrendado se destinará exclusivamente al uso de la residencia de la Embajada de Chile en El Líbano.

#### ARTICULO 5

La renta de arrendamiento se pagará con modalidad de pago de carácter anual, ascendiendo ésta a la suma de US\$ 58.800 (Cincuenta y ocho mil ochocientos dólares; moneda de los Estados Unidos de América). La renta será pagada, contra recibo que extienda el arrendador, a partir del día 1 de abril de cada periodo anual. El monto anual señalado incluye los gastos comunes del Edificio en el cual se encuentra la unidad arrendada.

En caso de mora o retardo del arrendatario en el pago, por un plazo superior a un mes, el arrendador podrá poner término al contrato, sin recurrir a la justicia ordinaria ni activar intimación legal, debiendo el arrendatario pagar las rentas devengadas y vencidas.

#### ARTICULO 6

En caso de que fuere indispensable introducir mejoras útiles al inmueble arrendado, éstas podrán ser efectuadas previo acuerdo escrito del arrendador. Al término del contrato, el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales que conformen las mejoras útiles introducidas en el inmueble arrendado, siempre que no causen detrimento en la propiedad, o bien, puedan quedar éstas a favor del arrendador, siempre que se abone el valor presente de los materiales, considerándolos en forma separada.

Serán de cargo del arrendador las reparaciones necesarias que permitan mantener la propiedad en estado de servir al fin para el que ha sido arrendada.

#### ARTICULO 7

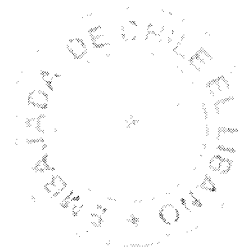
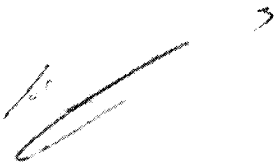
Los gastos de electricidad, agua y teléfono serán de cargo del arrendatario. Se deja constancia de que el bien raíz está dotado de un contador de la Compañía de Electricidad de El Líbano. Asimismo, el inmueble dispone de una bodega; con pequeña cocina y dos baños. Asimismo, está equipado de un generador de emergencia, obligándose el arrendatario a pagar al arrendador la cuota que le corresponde.

#### ARTICULO 8

Queda prohibido al arrendatario arrendar o subarrendar los locales arrendados, en todo o parte, o de hacer participar a cualquiera en su ocupación.

#### ARTICULO 9

El arrendatario se obliga al término de este contrato a restituir el inmueble al arrendador en el buen estado en que lo recibió, tomando en consideración el desgaste normal o habitual de la propiedad durante la vigencia del contrato. El arrendatario se considerará responsable de todo defecto o daño o falta que afecte a las dependencias del inmueble, siempre y cuando el defecto, daño o falta sean imputables a su dolo o culpa, eximiéndose de aquellos que fueren ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor o de acciones de terceros de los cuales el arrendatario no sea civilmente responsable.



ARTICULO 10

El arrendatario estará facultado para poner término anticipado al presente contrato, mediante comunicación escrita enviada al arrendador con ese fin y con, a lo menos, treinta días de anticipación a la fecha en que surtirá sus efectos, cuando por razones de índole institucional del país acreditante, motivos de seguridad o fuerza mayor, o por término de las relaciones diplomáticas entre las Repúblicas de Chile y El Líbano, debiere cerrarse la Embajada de Chile en dicho país. En tal evento, el arrendatario sólo deberá pagar la renta de arrendamiento que se devengue hasta el último día de uso efectivo del inmueble respectivo, sin que el arrendador tenga derecho a indemnización alguna por este cese anticipado del contrato. Si existieren rentas pagadas por adelantado, el arrendador deberá restituir aquellas que correspondan a mensualidades posteriores a aquella en que va a operar dicha terminación anticipada.

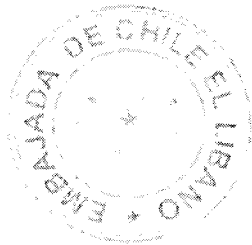
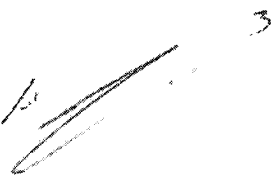
No obstante cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en este contrato de arrendamiento, no se considerará que el arrendatario, al celebrar este contrato con el arrendador, renuncia a los privilegios e inmunidades de las que goza como Estado soberano reconocido como tal por la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas, de 1961, de acuerdo con el derecho internacional y las leyes del país receptor.

ARTICULO 11

El presente contrato estará regido por la legislación libanesa vigente, en cuanto fuere aplicable, y por la Convención de Viena sobre las Relaciones Diplomáticas, de 1961, de la cual tanto Chile como El Líbano son Parte. En caso de eventuales diferencias o desacuerdos entre el arrendador y el arrendatario con relación al sentido, alcance o aplicación de las disposiciones del presente contrato, éstas serán resueltas primeramente por negociaciones directas. En caso de originarse eventuales controversias, éstas serán conocidas y resueltas por los tribunales ordinarios del país receptor.

En fe de lo cual, ambas partes firman con fecha 25 de Abril 2018, en dos ejemplares originales, ambos igualmente válidos para todos los efectos.

ARRENDADOR



ARRENDATARIO



## CONTRAT DE LOCATION

Au Liban, en date du 25 Avril 2018, Mme Caroll Antoine Boukather, libanaise, directrice générale, ayant élu domicile au Siege Central AN Boukather – Nahr el Mott, ci-après, représentante de M. Nicolas Antoine Boukather, dénommée le «Bailleur», d'une première part et l'Etat du Chili, représenté par l'Ambassadeur du Chili au Liban, Mme Marta Chalhub Romero, ci-après dénommé le «Locataire» ayant élu domicile à Nouvelle Naccache, Rue 64, Imm. Antoine Boukather, ont convenu un contrat de bail, conformément aux dispositions suivantes :

### ARTICLE 1:

M. Nicolas Antoine Boukather, propriétaire du Bien-fonds [REDACTED] de la circonscription foncière de Naccache, [REDACTED]

[REDACTED] qui, par l'intermédiaire de son représentant, accepte le bail en question.

### ARTICLE 2:

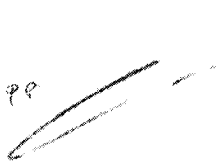
La durée du bail est de 3 ans à compter de la date de souscription du présent contrat.

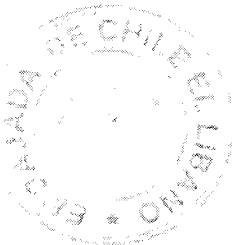
Les Parties contractantes reconnaissent que le «Locataire» occupe l'immeuble à partir du 1 Avril 2018, qu'il a payé le loyer qui correspond et conviennent que l'occupation a eu lieu en pleine connaissance du «Bailleur»; que les Parties déclarent renoncer à se réclamer mutuellement à ce sujet, et à toute responsabilité vis-à-vis de l'autre, renonçant expressément à exercer toute action pouvant porter préjudice à l'une ou à l'autre des Parties durant la période d'occupation entre le 1 Avril 2018 et la date de signature du présent contrat.

### ARTICLE 3:

Les renouvellements éventuels du bail seront formalisés par un avenant au contrat de location, dans lequel sera incorporé: l'individualisation des Parties; leur volonté de renouveler le contrat pour la période convenue; le montant du loyer pour la nouvelle période; toute modification convenue entre les Parties sera mentionnée dans l'avenant, sinon les mêmes conditions du présent contrat seront en vigueur.

Il est mis fin au contrat en tout moment par accord mutuel entre les Parties, dans les conditions librement conclues. Nonobstant ce qui précède, cette rupture

PP  






conventionnelle ne pourra conduire à aucune sorte d'indemnités à aucune des deux Parties.

Ainsi, les Parties ont le droit de mettre fin unilatéralement au Contrat en tout moment, sans expression de cause, étant suffisant un préavis par écrit envoyé à la contrepartie au moins 90 jours avant la date de rupture du contrat. Dans ce cas, le «Locataire» devra uniquement payer le loyer qui se doit jusqu'au dernier jour de l'usage réel de l'immeuble respectif, sans que le «Bailleur» ait droit à une indemnité pour rupture anticipée du contrat.

S'il existe des paiements de loyer effectués à l'avance, le «Bailleur» devra restituer ceux qui correspondent aux mensualités postérieures à la date de rupture anticipée.

**ARTICLE 4:**

Les locaux loués sont exclusivement destinés à l'usage la Résidence de l'Ambassade du Chili au Liban.

**ARTICLE 5:**

Le loyer annuel, qui sera payé annuellement, s'élève à US\$ 58.800.- (cinquante-huit-mille- huit-cent dollars américains). Le loyer sera payable, contre reçu de paiement émis par le «Bailleur» à partir du 1<sup>er</sup> avril de chaque année locative. Les frais d'entretien communs de l'immeuble forment une partie intégrante du loyer ci-haut mentionné.

En cas de retard du «Locataire» dans le paiement pour une durée supérieure à un mois, le «Bailleur» pourra résilier de plein droit le contrat de location et ce, sans recours aux tribunaux et sans mise en demeure, le «Locataire» devant payer les loyers échus.

**ARTICLE 6:**

Au cas où il serait nécessaire d'effectuer des améliorations, celles-ci peuvent être réalisées sur la base d'un accord écrit préalable du «Bailleur». Au terme du contrat, le «Locataire» pourra séparer et emporter les matériaux qui constituent lesdites améliorations, pourvu que cela ne cause pas de dommages à la propriété louée, ou bien, celles-ci peuvent rester en faveur du propriétaire, à condition qu'il paie au «Locataire» la valeur des matériaux, qui sont à considérer séparément.

Les réparations nécessaires qui permettent de maintenir la propriété en état de service aux fins pour lesquelles elle a été louée seront à la charge du «Bailleur».

**ARTICLE 7:**

Les frais d'électricité, d'eau et de téléphone, ainsi que les frais de réparation relevant de l'usage normal des locaux loués seront à la charge du «Locataire». Le Bien-fonds est

78  






doté d'un compteur de l'Electricité du Liban. De même, il bénéficiera d'un dépôt, d'une kitchenette et d'une salle de bain, en plus d'une salle de bain supplémentaire et de deux douches. L'immeuble est aussi équipé d'un générateur commun. Le «Locataire» s'engage à payer au «Bailleur» la quote-part qui lui incombe des frais dudit générateur

**ARTICLE 8:**

Il est interdit à la Deuxième Partie de louer ou sous-louer les locaux loués en partie ou en totalité ou de faire participer quiconque à son occupation.

**ARTICLE 9:**

La Deuxième Partie est tenue au terme de ce contrat de restituer les locaux à la Première Partie dans le bon état dans lequel elle les a reçus tout en prenant en considération l'usage normal ou habituel de la propriété pendant la durée de la validité du contrat. La Deuxième Partie sera considérée comme responsable de tout défaut, dégât ou manque affectant ces locaux, pourvu que ceux-ci résultent du dol ou de fautes du «Locataire», étant exemptée de ceux qui aient été provoqués par des tiers dont elle n'est pas civilement responsable, ou dus à un cas fortuit ou de force majeure.

**ARTICLE 10:**

Le «Locataire» aura droit à mettre fin à l'avance au présent contrat, par note écrite, envoyée au «Bailleur» à ce propos et au moins 30 jours avant la date de rupture, quand pour des raisons d'ordre institutionnel du pays accréditant, raisons de sécurité ou de force majeure, rupture des relations diplomatiques entre les Républiques du Chili et le Liban, l'ambassade du Chili doit fermer dans ce pays. Dans ce cas, le «Locataire» devra payer uniquement le loyer qui se doit jusqu'au dernier jour d'usage effectif de l'immeuble respectif, sans que le «Bailleur» ait droit à une indemnité pour rupture anticipée du contrat. S'il existe des paiements de loyer effectués à l'avance, le «Bailleur» devra restituer ceux qui correspondent aux mensualités postérieures à la date de rupture anticipée.

Cependant toute disposition, qu'elle soit explicite ou implicite dans ce bail, ne saurait être retenue si elle considère que le «Locataire» en concluant cet accord avec le propriétaire, renonce aux privilèges et immunités dont il jouit en tant qu'État souverain reconnu comme tel par la Convention de Vienne sur les relations diplomatiques de 1961, conformément au droit international et aux lois du pays d'accueil.

7  
P2



(lu)

**ARTICLE 11:**

Le présent contrat sera régi par la législation libanaise en vigueur, et par la Convention de Vienne sur les relations diplomatiques, de 1961, dont le Chili et le Liban font partie. En cas de divergences ou de désaccords entre le «Bailleur» et le «Locataire» en ce qui concerne le sens, la portée ou l'application des dispositions du présent contrat, celles-ci seront résolues d'abord par des négociations directes. En cas d'éventuels litiges, ceux-ci seront examinés et résolus par les tribunaux ordinaires du pays d'accueil.

En foi de quoi, les deux Parties signent ce contrat en date du 25 Avril 2018 en deux exemplaires, tous deux valables à toutes fins utiles.

LE BAILLEUR



LE LOCATAIRE

