

BAIL À LOYER TYPE

pour appartements

CONDITIONS GÉNÉRALES ET RÈGLES ET USAGES LOCATIFS appliqués dans le canton de Genève

Les dispositions générales 1 à 11 du présent contrat ont été établies paritairement entre la Fédération romande immobilière, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier et l'ASLOCA-Fédération romande à l'exclusion de toutes les autres dispositions du présent contrat qui correspondent pour l'essentiel à la précédente version (2008) des Conditions générales et Règles et usages locatifs.

Les clauses paritaires qui figurent en italique ont été déclarées de force obligatoire pour la Suisse romande par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008; elles ne peuvent être modifiées ou supprimées.

Les présentes conditions générales sont éditées par CGI Conseils qui est détentrice des droits d'auteur. Toute modification et/ou reproduction des articles 12 à 59, même partielle, est interdite.

I. BAIL PARITAIRE

Article 1. Paiement du loyer (article 257c CO)

Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Article 2. Sûretés (article 257e CO)

Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.

Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux. Le bailleur conserve le droit de réclamer en tout temps la garantie qui n'aurait pas été fournie dans ce délai.

Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. De même si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.

Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.

Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toutes dettes à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.

Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.

A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

Article 3. Etat des lieux d'entrée (articles 256 et 256a CO)

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.

Il fait partie intégrante du bail.

A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

Article 4. Défauts de la chose louée (articles 256, 257q et 259 CO)

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.

Le bailleur est tenu d'entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, à l'exception des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose louée et qui incombent au locataire.

Article 5. Inspection et visite de la chose (article 257h CO)

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.

Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.

Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.

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

Article 6. Assurance

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

Article 7. Travaux

7.1 Travaux effectués par le locataire (article 260a CO)

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 transformations.

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.

7.2 Travaux effectués par le bailleur (article 260 CO)

Le bailleur n'a le droit de rénover la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.

Article 8. Sous-location (article 262 CO)

Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'article 262 CO.

Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

Article 9. Restitution anticipée de la chose louée (article 264 CO)

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire ; si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois. Ce préavis ne court pas avant que le bailleur soit en possession de la candidature du reprenneur et des documents permettant d'apprécier sa solvabilité.

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

Article 10. Restitution de la chose (article 267 CO)

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

Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.

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.

Article 11. Dispositions relatives au logement familial

11.1 Résiliation par le locataire (article 266m CO)

Si l'objet du bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat que par écrit et avec l'accord exprès de son conjoint.

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

11.2 Résiliation par le bailleur (article 266n CO)

Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications aux locataires en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit, sous deux plis séparés, à chacun des conjoints ou à chacun des partenaires enregistrés. La résiliation doit en outre être adressée sur formule officielle.

A la demande du bailleur, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toutes séparations de fait ou judiciaires.

Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, et ceux de son conjoint ou partenaire enregistré.

11.3 Adhésion du conjoint

Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, ils deviennent co-locataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.

Lorsque les conjoints sont co-locataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.

En cas de divorce, l'article 121 al. 2 CC est applicable.

En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux et adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage.

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

II. DURÉE DU BAIL - DÉNONCIATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION

Article 12. Durée du bail

A moins que les parties ne prévoient un terme fixe, le bail est conclu pour une durée initiale d'une année. Cette durée ne s'applique pas aux logements de service, de vacances, meublés, ou en cas d'autres circonstances exceptionnelles qui doivent être expressément mentionnées dans le contrat.

Article 13. Renouvellement ou dénonciation

Trois mois au moins avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet de son renouvellement pour une nouvelle période d'un an ou de sa dénonciation.

S'il n'est pas fait usage des possibilités énoncées ci-dessus, le présent bail est reconduit tacitement aux conditions en vigueur pour une année, et ainsi de suite d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie donnée trois mois au moins à l'avance.

En cas de terme fixe, le bail prend fin sans congé, à l'expiration de la durée convenue.

Article 14. Forme de la résiliation

La résiliation du bail par le locataire doit intervenir par écrit. L'article 11.1 demeure réservé. La résiliation du bail par le bailleur doit intervenir au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi. L'article 11.2 demeure réservé.

Article 15. Hausse du loyer ou modification du contrat

Si le bailleur entend augmenter le loyer ou modifier le contrat à l'échéance du bail, il doit en informer le preneur au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi, 3 mois et 10 jours au moins avant l'échéance du bail, sans le menacer d'une résiliation.

En cas d'introduction de la TVA, le bailleur se réserve le droit de la répercuter sur le locataire sous ces mêmes conditions.

Article 16. Justes motifs de résiliation anticipée

Le présent bail peut être résilié avant son expiration.

Par le bailleur

- a) en cas de non-paiement du loyer ou des redevances accessoires (chauffage, eau chaude, etc.) échues. Dans ce cas le bailleur impartit au locataire un délai de 30 jours en lui indiquant qu'à défaut de paiement, il résiliera le bail. Faut de paiement dans le délai ainsi imparti, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un préavis minimum de 30 jours pour la fin d'un mois ;
- b) lorsque le comportement du locataire ou d'une personne faisant ménage commun avec lui donne lieu à des plaintes fondées. Dans ce cas, la résiliation est subordonnée à un avertissement préalable écrit du bailleur. Le congé peut être notifié pour la fin d'un mois moyennant un préavis minimum de 30 jours. Si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose louée, le congé peut être donné avec effet immédiat;
- c) lorsque le locataire ne fournit pas au bailleur la garantie prévue par le contrat et exigible à la date d'entrée en vigueur de celui-ci. Dans ce cas, le bailleur peut refuser la remise des clés au locataire (art. 82 CO) et résoudre le bail suivant les règles de la demeure (art. 107 al.2 CO);
- d) lorsque le locataire qui a commandé des travaux ne fournit pas au bailleur les sûretés suffisantes pour éviter l'inscription d'une hypothèque des artisans et des entrepreneurs. Dans ce cas, la résiliation est subordonnée à un avertissement préalable écrit du bailleur. Le congé peut être notifié pour la fin d'un mois moyennant un préavis minimum de 30 jours.

Par le locataire, avec effet immédiat

- e) si la chose est délivrée avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée sans que le locataire en soit responsable ;
- f) si la chose n'est pas délivrée à la date convenue ;
- g) si, en cours de bail, la chose présente un défaut dont le locataire n'est pas responsable, excluant ou entravant considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, et pour autant qu'elle ne soit pas remise en état dans un délai convenable.

Article 17 Logement de la famille/logement commun

Le locataire a l'obligation de transmettre au bailleur les informations concernant l'attribution du logement familial ou du logement commun.

Lorsque les époux étaient co-locataires et que le juge du divorce attribue le logement familial à l'un ou l'autre époux, cette attribution met un terme au bail entre le bailleur et l'ex-époux.

Si le logement familial est attribué, par le juge du divorce, à l'époux non titulaire du bail, le bailleur ne peut pas s'opposer au changement de titulaire du bail.

Dans les deux hypothèses, l'époux qui était locataire jusqu'à l'attribution du logement à l'autre époux répond solidairement du paiement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi, mais dans tous les cas, pour deux ans au plus.

Il en va de même en cas de dissolution judiciaire du partenariat enregistré selon l'article 32 de la loi fédérale sur le partenariat enregistré.

Article 18. Décès

En cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le bail moyennant un préavis donné par écrit trois mois à l'avance pour la fin d'un mois et dans un délai maximum de 90 jours à compter du jour où le décès est parvenu à leur connaissance.

Si l'appartement est reloué avant la fin de ce délai, les héritiers du locataire sont libérés du paiement du loyer dès l'entrée en vigueur du bail conclu avec leur successeur.

L'article 9 est applicable aux héritiers.

Les personnes qui, à la connaissance du bailleur, vivaient en ménage commun avec le locataire défunt, mais ne sont pas ses héritiers, ont la faculté, si elles sont solvables, de conclure un nouveau bail en manifestant pour cela leur intention au bailleur dans le délai maximum de 90 jours à compter du décès.

Les sous-locataires ne sont pas considérés comme faisant ménage commun avec le locataire principal.

Article 19. Cession et transfert du bail

Il est interdit au locataire de céder ou de transférer son bail à un tiers sans l'accord écrit du bailleur.

III. LOYER ET PROVISIONS**Article 20. Frais de rappel**

Pour tout rappel justifié, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel à hauteur de CHF 20.-- hors taxes au minimum.

Article 21. Indemnité pour occupation illicite

Lorsqu'il continue à occuper les locaux après l'expiration du bail, le locataire doit au bailleur une indemnité correspondant au minimum au montant du loyer. Demeurent réservés tous dommages supplémentaires.

Article 22. Poursuite

Le bail vaut reconnaissance de dette au sens de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) et permet au bailleur de requérir la mainlevée provisoire contre le locataire.

IV. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - ELECTRICITE - CLIMATISATION**A. Services généraux****Article 23. Jouissance et paiement**

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

Le locataire doit payer les redevances qui en découlent dès que l'un ou l'autre sont mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui est personnel, il ne les utilise pas.

Article 24. Conduite des services généraux

La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.

Le bailleur assure aux locaux loués une température normale au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire. Les pièces situées en attique, dans les combles, derrière des baies vitrées de même que les vérandas peuvent subir de plus grandes variations de températures et être ainsi plus chaudes en été et plus froides en hiver. Le locataire y est rendu attentif et ne saurait prétendre à une baisse de loyer, des charges de chauffage ou à des dommages-intérêts de ce fait.

Article 25. Compte annuel et répartition***Compte annuel***

- a) le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué. Ce compte est établi une fois par année à la date fixée par le bailleur;
- b) le compte de chauffage annuel comprend les frais de combustible, eau froide et/ou chauffée, énergie, salaire du chauffeur et prestations sociales, assurances se rapportant spécialement à l'installation du chauffage, frais de nettoyage, de ramonage, de détartrage des bouilleurs, d'entretien et de révision périodique des installations (sauf les pièces de rechange), de purge, de contrôle et d'entretien des vannes, de relevé des compteurs, traitement des eaux, et des frais d'administration jusqu'à concurrence des taux usuels, à l'exclusion de l'amortissement des installations, de leur renouvellement ou de leur remplacement et de la contribution d'exploitation des installations d'épuration ;

Répartition

- c) la répartition des frais de chauffage est faite proportionnellement à la clé de répartition fixée par l'installateur ou, à son défaut, proportionnellement au volume chauffé ou à la surface de chauffe. A défaut de compteurs individuels, le coût de l'eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti entre les locataires de la même manière que les frais de chauffage. Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Si des locaux de l'immeuble ne sont pas loués, le bailleur supporte les frais de chauffage incombant à ces locaux.

Décompte individuel et provisions

- d) le locataire doit être informé de la part des frais qui lui incombent dans un délai de 4 mois au plus dès la date du bouclage des comptes annuels par un décompte individuel mentionnant le montant total des frais de chauffage, d'eau chaude, ses quotes-parts et le montant des acomptes versés.

Le bailleur, sur demande d'un locataire, lui remettra un exemplaire du compte général et du tableau de répartition de l'immeuble. Il doit, d'autre part, permettre au locataire ou à son mandataire dûment autorisé d'examiner librement au domicile du bailleur toutes les pièces originales justificatives 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, les locataires peuvent désigner un représentant et demander qu'il soit avisé 48 heures avant toute livraison de combustible.

- e) 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 lui est remboursé dans le même délai.
- f) le bailleur peut exiger du locataire qui entre dans les locaux après la date du boucllement de la dernière période de chauffage le versement d'acomptes assurant la couverture approximative des frais de chauffage et d'eau chaude jusqu'au prochain boucllement.
- g) aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.
- h) s'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais de chauffage et 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.

B. Services individuels

Article 26. Entretien et consommation d'énergie

- a) si le chauffage est installé par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute l'installation incombent au locataire ; les réparations restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation. L'énergie consommée par les chauffe-eau individuels est à la charge du locataire.
- b) le locataire doit contrôler et entretenir les appareils de chauffage individuels et leur bricolage avant toute mise en service, vérifier le remplissage des installations, entretenir, dégraisser et graisser les chaudières et les calorifères en fin de chaque période de chauffage.
- c) le bailleur fait détartrer régulièrement les bouilleurs individuels. Les frais de détartrage sont à la charge du locataire.

Article 27. Installation électrique – Contrôle OIBT

Les installations électriques ne peuvent être exécutées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection fédérale des installations à courant fort.

Toute modification ou rénovation d'installations électriques ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Le locataire est tenu de remettre au bailleur les rapports de sécurité relatifs aux interventions sur les installations électriques.

Le locataire est responsable du dommage subi par le bailleur du fait d'une modification de l'installation effectuée par ses soins et qui serait contraire aux prescriptions du droit public.

V. ENTRÉE DU LOCATAIRE

Article 28. Bon d'entrée

Le locataire ne peut emménager avant d'avoir payé le premier mois de loyer ainsi que la garantie, ni sans avoir remis au bailleur un exemplaire signé du bail et reçu de sa part son autorisation écrite (bon d'entrée).

Article 29. Compteurs

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.

VI. SORTIE DU LOCATAIRE

Article 30. Etat des lieux de sortie

Les locaux et leurs dépendances éventuelles doivent être restitués propres et débarrassés de tout objet appartenant au locataire. Tous les sols doivent pouvoir être contrôlés. En plus des nettoyages usuels, le locataire veille notamment à changer ou à nettoyer, selon le genre, le filtre de ventilation ainsi qu'à nettoyer les vitres, les stores à lamelles, les jalousies, les bouches de ventilation, les armoires et les placards, les appareils ménagers, les revêtements de sols quels qu'ils soient, les moquettes, les parquets, les carrelages et les faïences, ainsi que les radiateurs. Les points lumineux doivent être équipés de douilles et d'ampoules. Les batteries des robinets doivent être détartrées. 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. Les trous des tampons doivent être soigneusement rebouchés de manière à ne plus être visibles.

En cas de présence d'un coffre-fort, le locataire doit donner le code à sa sortie. A défaut, il devra prendre à sa charge les frais de remise en fonction.

VII. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

A. Obligations du bailleur

Article 31. Délivrance de la chose louée

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Article 32. Frais à la charge du bailleur

Le bailleur supporte les frais :

- a) des réparations et réfections qui proviennent de l'usure normale de l'immeuble, sous réserve des articles 39 et 40, ci-après ;
- b) d'entretien du canal du dévaloir, ainsi que de l'enlèvement des déchets ménagers déposés dans les récipients communs prévus à cet effet ;
- c) d'entretien et de force motrice de l'ascenseur ;
- d) d'éclairage des cages d'escalier, des locaux communs et des abords de l'immeuble ;
- e) de conciergerie, si l'immeuble est pourvu d'un tel service ;
- f) d'eau froide utilisée par les locataires (sauf celle employée à usage professionnel) ;
- g) de réparation et de réfection dues à l'usure normale de l'appartement.

Article 33. Fonctionnement des services généraux

Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, ascenseur, chauffage, climatisation, 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.

Article 34. Responsabilité du bailleur

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.

Article 35. Travaux exécutés par le bailleur

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, petites ou grosses, qui doivent être exécutées dans ses locaux ou dans l'immeuble, ainsi que de tous travaux ou installations décidés par le bailleur et qui n'ont pas pour but la rénovation ou la modification de l'immeuble. Il doit, à cet effet, laisser le libre accès aux locaux loués par lui. Ces travaux donnent lieu à une indemnité ou réduction de loyer s'ils entraînent une diminution de jouissance.

B. Obligations du locataire

Article 36. Entretien des locaux loués

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

- a) poser et enlever les fenêtres doubles ;
- b) remplacer les vitres brisées ou endommagées ;
- c) entretenir les boiseries et les sols (le ponçage mécanique de ces derniers est interdit sans l'autorisation écrite du bailleur) ; les dégâts causés par des talons-aiguilles, des brûlures, des griffures et des taches importantes ne sont pas assimilables à l'usure normale ;
- d) remplacer les joints usés des robinets, les brise-jets, les flexibles, les interrupteurs usés, les prises et les fusibles, les ampoules et tubes fluorescents ;
- e) changer les cordes et les sangles de tirage usées des volets à rouleaux et des stores, même si elles étaient déjà usées lors de la prise de possession de l'appartement ;
- f) rabattre les volets à rouleaux et les toiles de tente en cas d'intempéries ;

- g) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tentes, etc... ;
- h) assurer l'entretien courant des installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, prises, fiches et cordons électriques, filtres, bacs, joints, etc..., propriété du bailleur ;
- i) déboucher les canaux, conduites, écoulements jusqu'à la conduite collective ;
- j) entretenir en état de propreté et enlever la neige ou la glace sur les balcons, marquises, vérandas et trottoirs dépendant des locaux loués ;
- k) signaler au bailleur l'apparition de parasites ou rongeurs tels que punaises, cafards, fourmis, souris, rats. Le bailleur prend toutes dispositions pour leur extermination, aux frais du locataire fauif s'il y a lieu ; le locataire ne peut s'opposer à la désinfection de son appartement lorsqu'elle est effectuée dans l'intérêt général de l'immeuble ;
- l) faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et canaux de fumée, conformément aux prescriptions légales ;
- m) maintenir en bon état de propreté les peintures ; laver et nettoyer régulièrement les cuisines, WC et chambres de bains ;
- n) aérer régulièrement l'appartement de façon à empêcher la condensation et éviter les moisissures ou tout autre problème d'humidité ;

Article 37. Travaux exécutés par le locataire

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 est dès lors tenu d'en acquitter les factures.

Demeurent réservés :

- a) les cas de force majeure revêtant un caractère d'extrême urgence (incendie, inondation) ;
- b) les travaux destinés à remédier à un défaut restreignant - sans entraver considérablement - l'usage de la chose louée lorsque le bailleur n'a pas supprimé ce défaut dans un délai convenable ;
- c) les travaux à charge du bailleur ordonnés par le juge.

B. Rénovations ou modifications

Cuels 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.

En dérogation à l'art. 260 a al.3 CO, le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value qu'il aurait réalisés à ses frais et avec le consentement préalable écrit du bailleur dans les locaux loués.

Le locataire répond envers le bailleur des prétentions en dommages-intérêts que pourraient faire valoir contre lui les autres locataires du fait des travaux. En cas de menace d'inscription d'une hypothèque des artisans et des entrepreneurs, il s'engage à fournir immédiatement, à la demande du bailleur, des sûretés suffisantes au créancier.

C. Machines à laver

Seules les installations fixes de machines à laver le linge ou la vaisselle, dont l'alimentation est branchée sur une vanne d'arrêt placée avant la batterie d'eau froide et dont l'écoulement est fixé au siphon du lavabo ou de l'évier, peuvent être autorisées. L'autorisation d'effectuer une telle installation doit être demandée par écrit au bailleur et ce dernier peut la refuser si elle n'est pas compatible avec les équipements de l'immeuble. Les installations amovibles sont interdites.

Article 38. Absence du locataire

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 dans 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.). Il doit notamment veiller à maintenir une température de chauffe minimale.

Article 39. Accès des locaux en cas d'urgence

Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le bailleur est autorisé en cas d'urgence à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt et le bailleur est responsable de tout préjudice éventuel subi par le locataire. Le locataire veille à ce que ses locaux soient accessibles en cas d'urgence, notamment en déposant une clé chez le concierge ou chez un voisin. Il avise le bailleur ou le concierge des dispositions prises.

Article 40. Responsabilité du locataire

Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenus dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif.

Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Article 41. Protection civile

Les locataires doivent user des caves situées dans les abris de protection civile de manière à ce qu'elles puissent être affectées en tout temps et dans les plus brefs délais à la protection civile. Les installations telles que portes spéciales et appareils de ventilation ne doivent en aucun cas être déposées, ni démontées.

Au cas où la protection civile solliciterait l'évacuation des caves, le locataire s'engage à enlever sans indemnité les objets qui s'y trouvent. Le bailleur n'est pas tenu de fournir un local en remplacement, mais s'engage à remettre les locaux à la disposition du locataire dès la fin de leur utilisation par la protection civile.

C. Assurances**Article 42. Incendie et dégâts d'eau**

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts d'eau, le mobilier, le numéraire, les papiers valeurs et marchandises, les médailles, bijoux et pierres précieuses, les collections, tableaux et objets d'art, etc., se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Le locataire est tenu de remettre au bailleur une copie des polices couvrant ces risques.

Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

Le locataire qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent s'expose à une résiliation anticipée du bail.

VIII. DISPOSITIONS DIVERSES**Article 43. Propreté, sûreté et tranquillité de l'immeuble**

Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit :

- a) de faire un usage excessif, de nuit comme de jour, d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.) et d'instruments de musique ; d'utiliser des appareils électriques non déparasités ;
- b) d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits ;
- 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) d'apposer des vignettes autocollantes ou autres affiches, ainsi que d'inscrire quoi que ce soit sur les boîtes aux lettres et les portes palières ;
- h) de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble ;
- i) de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc... dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons ;
- j) d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les dévaloirs, les poubelles et autres récipients prévus à cet effet ;
- k) 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 ;

- l) 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 ;
- m) de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude ;
- n) de faire des grillades sur les balcons ou dans les jardins privés sans y avoir été dûment autorisé par le bailleur.

Article 44. Activités professionnelles

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.

Article 45. Animaux

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.

Article 46. Antennes et télé-réseau

La pose d'antennes et de paraboles extérieures (radio, TV, etc.) 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.

Article 47. Ascenseur

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.

Article 48. Dévaloir

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.

Article 49. Lessive

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 utilisée sont à la charge du locataire, sauf convention contraire.

Article 50. Nettoyage de l'immeuble

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.

Article 51. Salietés dues au locataire

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 leurs accès, lorsqu'ils ont été saisis ou détériorés par lui ou ses fournisseurs (approvisionnement, transports, emménagements, déménagements, etc.) ou par des animaux dont il est détenteur.

Article 52. Plantes et fleurs

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 mesures pour éviter d'incommoder les autres locataires, de détériorer la façade et de provoquer des accidents.

Article 53. Plaques-adresses

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.

Article 54. Règlements

Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble.

Article 55. Toiles de tentes

Le remplacement des toiles de tente est à la charge du bailleur lorsqu'une telle installation existe lors de la conclusion du contrat de bail. Lorsqu'une telle installation n'existe pas, le locataire est en droit d'installer une toile de tente avec l'accord préalable écrit du bailleur. Dans ce cas, l'installation, l'entretien et le remplacement des toiles de tentes sont à la charge du locataire qui doit s'en tenir au modèle et à la teinte choisis par le bailleur. Pour des raisons d'esthétique, le bailleur peut exiger la suppression de toiles de tentes endommagées. Le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les toiles de tente qu'il aurait installées à ses frais et avec le consentement préalable écrit du bailleur dans les locaux loués.

Article 56. Clause diplomatique

- A. si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, de nationalité étrangère, quelle que soit sa nationalité, est transféré hors du canton de Genève ou de Suisse par son employeur, il a le droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois qui suit celui pendant lequel il invoque la présente clause ;
- B. si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, de nationalité étrangère et ne bénéficiant pas d'une autorisation de séjour ou de résidence en Suisse selon le droit ordinaire, est licencié par son employeur, il a droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois pour lequel le licenciement est effectif ;
- C. en plus du loyer et des charges restant dus jusqu'à la restitution des locaux pour l'échéance fixée aux ltr. A et B, le locataire doit verser une indemnité pour rupture anticipée du contrat de bail équivalant à trois mois de loyer et charges. L'indemnité sera toutefois réduite à concurrence de la perte effective de loyer si l'appartement devenu vacant peut être reloué à un tiers moins de trois mois après sa libération effective par le locataire ;
- D. le locataire ne peut faire usage de la présente clause diplomatique avant la fin de la première année de location, toutes conventions contraires restant réservées, notamment en cas d'aménagements particuliers effectués au gré du locataire ou de l'occupant spécifiquement désigné par le contrat de bail.

Article 57. Communications et notifications

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 ou à l'adresse indiquée dans le bail.
Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.

Toute communication ou notification du locataire au bailleur est valablement adressée à ce dernier à l'adresse figurant dans le bail.

Lorsque l'objet loué est un logement de famille et que les conjoints ou les partenaires enregistrés sont co-locataires, toutes communications au sujet du bail, sauf la résiliation ou d'autres communications en relation avec la fin du bail (mise en demeure), peuvent être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli à l'adresse du logement familial.

Article 58. Timbre

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

Article 59. Jurisdiction

Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive des tribunaux genevois et du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent bail.



TRADUCCIÓN

(I-297/16)

CONTRATO TIPO DE ARRENDAMIENTO
para departamentos

*CONDICIONES GENERALES Y NORMAS Y USOS DE ARRENDAMIENTO
que se aplican en el cantón de Ginebra*

Las disposiciones generales 1 a 11 del presente contrato han sido establecidas paritariamente entre la Federación Romanda Inmobiliaria, la Unión Suiza de Profesionales Inmobiliarios y la Asociación Suiza de Arrendatarios (ASLOCA)- Federación Romanda, excluidas todas las demás disposiciones del presente contrato que corresponden, en lo esencial, a la versión anterior (2008) de las Condiciones Generales y Normas y Usos de Arrendamiento. Las cláusulas paritarias que figuran en letras cursivas han sido declaradas obligatorias para la Suiza francesa por resolución del Consejo Federal de 25 de junio de 2008, no pudiendo ser modificadas o suprimidas.

Las presentes condiciones generales son editadas por la Cámara CGI Conseils (Cámara Inmobiliaria de Ginebra), la cual es dueña de los derechos de autor. Se prohíbe realizar cualquier modificación y/o reproducción, incluso parcial, de los artículos

- // -

12 a 59.

I. ARRENDAMIENTO PARITARIO

Artículo 1. Pago de la renta (artículo 257c del Código de Obligaciones)

La renta, los anticipos por concepto de calefacción y gastos adicionales, se pagarán mensualmente por adelantado en el domicilio del arrendador o en su cuenta postal o bancaria.

Si el arrendatario se retrasará más de 10 días en el pago de un mes y si hubiese sido infructuosamente objeto de un requerimiento de pago por escrito, el arrendador podrá exigir que la renta, los anticipos por concepto de calefacción y los gastos adicionales se paguen trimestralmente por adelantado, a partir del mes siguiente al vencimiento del plazo fijado en el requerimiento de pago.

Artículo 2. Garantías (artículo 257e del Código de Obligaciones)

Si el arrendador exigiere una garantía económica, ésta no deberá ser superior a tres meses de renta neta.

La garantía se deberá constituir dentro de los treinta días siguientes a la firma del contrato, pero a más tardar en la fecha que el arrendatario tome posesión del inmueble. El arrendador conservará el derecho de reclamar en cualquier momento la garantía que no se le hubiese entregado dentro de dicho plazo.

Si el arrendador recibe una garantía, deberá depositarla dentro de diez días en una libreta abierta a nombre del arrendador en un banco del lugar donde se encuentra el inmueble. Asimismo, si el propio arrendatario constituye la garantía, deberá proceder

- // -

- // -

en la misma forma.

La garantía tiene por objeto asegurar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario para con el arrendador y que deriven del presente contrato o de la posesión, más allá del arrendamiento, de la cosa arrendada.

El arrendatario no podrá oponer la compensación a la garantía constituida en conformidad con la ley, para saldar cualquier deuda con el arrendador y que derive del presente contrato de arrendamiento.

El retiro total o parcial de las sumas o valores depositados a título de garantía, solo se puede realizar con la firma conjunta del arrendador y del arrendatario o en virtud de una resolución judicial.

Si no se entablaré una demanda judicial dentro del plazo de un año, contado desde la fecha en que el arrendatario ha desalojado los locales objeto de la garantía, esta última es desbloqueada de pleno derecho y el arrendatario o su mandatario están autorizado a recuperar sus fondos.

Artículo 3. Descripción del estado inicial (artículos 256 y 256a del Código de Obligaciones)

El arrendador tiene la obligación de entregar la cosa en la fecha convenida, en un estado adecuado para el uso para el cual ha sido arrendada.

Al momento de la toma de posesión por parte del arrendatario, se hará un informe en dos ejemplares de una descripción inicial del inmueble, que comprende también un inventario y el estado de las dependencias accesorias, en presencia de ambas partes quienes lo firmarán in situ. Se entregará inmediatamente a cada una de

- // -

- // -

ellas un ejemplar.

Este informe formará parte integrante del contrato de arrendamiento.

A solicitud del arrendatario, el arrendatario le entregará una copia del informe del estado en que dejó la vivienda el arrendatario anterior.

El arrendador deberá informar al arrendatario acerca de los desperfectos de que tiene conocimiento.

Artículo 4. Desperfectos de la cosa arrendada (artículos 256, 257q y 259 del Código de Obligaciones)

El arrendatario debe señalar inmediatamente al arrendador los desperfectos respecto de los cuales no tiene la obligación de reparar.

El arrendatario responderá por el daño que resulte por no haber informado al arrendador al respecto.

El arrendador tiene la obligación de mantener la cosa en un estado adecuado para el uso para el cual ha sido arrendada, excepto trabajos menores de limpieza o de reparaciones indispensables para el mantenimiento normal de la cosa arrendada y que corresponden al arrendatario.

Artículo 5. Inspección y visita de la vivienda (artículo 257h del Código de Obligaciones)

El arrendatario deberá permitir al arrendador inspeccionar la vivienda si esta revisión fuere necesaria para el mantenimiento, la venta o posterior arrendamiento.

Salvo en caso de urgencia, si el arrendador tuviere que visitar o hacer visitar los locales arrendados, deberá avisar al arrendatario con una antelación de cinco días y teniendo en

- // -

- // -

consideración los intereses de este último.

Este plazo será de veinticuatro horas si se trata de una restitución anticipada.

Estas visitas se realizarán todos los días, excepto los domingos y días feriados.

Artículo 6. Seguro

El arrendador y el arrendatario deberán contratar un seguro que cubra la responsabilidad civil que asumen en virtud del presente contrato.

Artículo 7. Obras

7.1 Obras realizadas por el arrendatario (artículo 260a del Código de Obligaciones)

Si el arrendatario desea renovar o modificar la cosa arrendada, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del arrendador, sometiendo a su consideración los planos y proyectos de las transformaciones.

El arrendador deberá tomar una decisión en un plazo de treinta días.

El arrendador podrá requerir la presentación de una garantía por el pago de las obras previstas.

Las modificaciones, mejoras o reparaciones no deberán comprometer la seguridad, salubridad, estética y valor de la vivienda.

Además, deberán concordar con las prescripciones reglamentarias o administrativas oficiales.

7.2 Obras realizadas por el arrendador (artículo 260 del Código de Obligaciones)

El arrendador solo tiene derecho a renovar la cosa arrendada si

- // -

- // -

las obras se pueden imponer de forma razonable al arrendatario y si no se ha rescindido el contrato de arrendamiento.

Si el arrendador desea renovar la cosa arrendada, deberá notificar al arrendatario de ello con suficiente anticipación y a la brevedad posible, salvo en caso de urgencia, dándole la oportunidad de expresar su opinión y/o de solicitar información complementaria.

Artículo 8. Subarrendamiento (artículo 262 del Código de Obligaciones)

Si el arrendatario desea subarrendar total o parcialmente la cosa arrendada, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del arrendador señalándole las condiciones de subarrendamiento y la información requerida por el arrendador en conformidad con lo establecido en el artículo 262 del Código de Obligaciones.

El arrendador deberá pronunciarse dentro de treinta días, contado desde de la fecha de recepción de la solicitud.

Artículo 9. Restitución anticipada de la cosa arrendada (artículo 264 del Código de Obligaciones)

Si el arrendatario restituyere la cosa arrendada sin observar el plazo o término de desahucio, deberá notificar por escrito al arrendador la fecha en que restituirá la cosa arrendada y presentar a lo menos un arrendatario solvente que esté dispuesto a subrogarle en el contrato de arrendamiento en las mismas condiciones en la fecha de restitución de la cosa arrendada que señale el arrendatario. Si el arrendador tiene objeciones fundadas con respecto al postulante, deberá señalar inmediatamente al arrendatario los motivos de su rechazo. En

- // -

- // -

dicho caso, el arrendatario deberá respetar como mínimo un aviso previo de un mes dado el día quince o a fines de mes. Este aviso previo no correrá antes de que el arrendador esté en posesión de la postulación del sucesor y de los documentos que permitan evaluar su solvencia.

El arrendador no podrá en caso alguno estar obligado a aceptar celebrar un contrato con la persona que proponga el arrendatario, dejándose establecido que este último quedará liberado.

Artículo 10. Restitución de la cosa arrendada (artículo 267 del Código de Obligaciones)

Al término del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá restituir la cosa en el estado que resulte de un uso conforme al contrato, quedando reservados los usos locales.

En la fecha de vencimiento, el arrendatario restituirá la vivienda y sus dependencias.

Se hará un informe en dos ejemplares con una descripción del estado en que se restituye el inmueble, que comprende también un inventario y el estado de dependencias accesorias, en presencia de ambas partes quienes lo firmarán in situ. Se entregará inmediatamente a cada una de ellas un ejemplar. Dentro de lo posible, esta descripción se hará con la vivienda desocupada.

Artículo 11. Disposiciones relativas a la vivienda familiar
11. Rescisión por parte del arrendatario (artículo 266m del Código de Obligaciones)

Si el objeto del contrato de arrendamiento dice relación con una vivienda familiar, el arrendatario casado podrá rescindir el contrato solamente por escrito y con el acuerdo expreso de su

- // -

- // -

cónyuge.

El presente artículo se aplica por analogía a los convivientes registrados.

11.2 Rescisión por parte del arrendador (artículo 266n del Código de Obligaciones)

El arrendador solo podrá notificar en forma válida la rescisión y otras comunicaciones a los arrendatarios con respecto al término del contrato si se envían por escrito, en dos sobres separados, a cada uno de los cónyuges o cada uno de los convivientes registrados. Además, la rescisión deberá enviarse en un formulario oficial.

A solicitud del arrendador, el arrendatario tiene la obligación de proporcionarle la información sobre su estado civil, su nombre, su dirección y la de su cónyuge, así como sobre toda separación de hecho o judicial.

En caso de ser necesario, el arrendatario autorizará al arrendador para que solicite ante las autoridades competentes información acerca de su estado civil, su nombre y su dirección, así como la de su cónyuge o conviviente registrado.

11.3 Adhesión del cónyuge

Si ambos cónyuges firman la declaración de adhesión dentro de los seis meses siguientes a la fecha de celebración del presente contrato de arrendamiento, ellos serán coarrendatarios de la vivienda familiar, con los derechos y obligaciones que ello conlleva.

Si los cónyuges son coarrendatarios, todas las comunicaciones relativas al contrato de arrendamiento, salvo su rescisión, se enviarán en un único ejemplar y en un solo sobre a la dirección

- // -

- // -

de la vivienda familiar.

En caso de divorcio, se aplica el artículo 121, inciso 2, del Código Civil.

En caso de un posterior matrimonio del arrendatario, su cónyuge puede adherir al contrato de arrendamiento mediante una declaración unilateral firmada por ambos cónyuges y que se enviará al arrendador dentro de un plazo de seis meses, contado después del matrimonio.

El presente artículo se aplica por analogía a los convivientes registrados.

II. DURACIÓN - DENUNCIA - RENOVACIÓN - MODIFICACIÓN

Artículo 12. Duración del contrato de arrendamiento

A menos que las partes estipulen un término fijo, el contrato de arrendamiento se celebrará por un período inicial de un año. Esta duración no se aplica a las viviendas de servicio, de vacaciones, amobladas o en caso de otras circunstancias excepcionales que deban ser expresamente señaladas en el contrato.

Artículo 13. Renovación o denuncia

Con una antelación de a lo menos de tres meses a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, las partes se notificarán por escrito su intención de renovarlo por un nuevo período de un año o de denunciarlo.

Si no se hace uso de ninguna de estas dos posibilidades, el presente contrato de arrendamiento se renovará automáticamente en las condiciones vigentes por un año, y así sucesivamente cada año, salvo denuncia notificada por cualquiera de las partes con a lo menos tres meses de antelación.

- // -

- // -

En caso de término fijo, el contrato de arrendamiento finalizará sin desahucio, en la fecha de término de la duración pactada.

Artículo 14. Forma de rescisión

El arrendatario deberá efectuar la rescisión por escrito. El artículo 11.1 permanece reservado. El arrendador debe efectuar la rescisión por medio del formulario cantonal oficial que contempla la ley.

El artículo 11.2 permanece reservado.

Artículo 15. Aumento de la renta o modificación del contrato

Si el arrendador desea incrementar la renta o modificar el contrato a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, deberá informar de ello al arrendatario a través del formulario cantonal oficial que contempla la ley, con una antelación de a lo menos 3 meses y 10 días a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, sin amenaza de rescisión.

En caso de introducción del IVA, el arrendador se reserva el derecho de recargarlo al arrendatario en estas mismas condiciones.

Artículo 16. Causales justificadas de rescisión anticipada

El presente contrato se podrá rescindir antes de la fecha de su vencimiento.

Por parte del arrendador

- a) En caso de no pago de la renta o de los cánones adicionales (calefacción, agua caliente, etc.) vencidos. En este caso, el arrendador dará al arrendatario un plazo de 30 días señalándole que si no paga, rescindirá el contrato. Si no se paga dentro del plazo impartido, el arrendador podrá

- // -

- // -

rescindir el contrato mediante un aviso previo dado con 30 días como mínimo a fin de mes;

- b) Si el comportamiento del arrendatario o de una persona que viva con él diere lugar a quejas fundadas. En tal caso, la rescisión está supeditada a una notificación previa por escrito por parte del arrendador. El desahucio puede ser notificado a fin de mes mediante un aviso previo de 30 días como mínimo. Si el arrendatario causa voluntariamente un perjuicio grave a la cosa arrendada, se podrá dar el desahucio con efecto inmediato;
- c) Si el arrendatario no diere al arrendador la garantía estipulada por el contrato y que debe pagarse en la fecha de su entrada en vigencia. En este caso, el arrendador podrá negarse a entregar las llaves al arrendatario (artículo 82 del Código de Obligaciones) y cancelar el contrato de arrendamiento según las normas del requerimiento de pago (art. 107, inciso 2, del Código de Obligaciones).
- d) Si el arrendatario que ha solicitado los trabajos no proporciona al arrendador suficientes garantías para evitar la inscripción de una hipoteca por parte de artesanos y contratistas. En este caso, la rescisión está supeditada a una notificación previa por escrito del arrendador. El desahucio puede ser notificado para fin de mes mediante un aviso previo de 30 días como mínimo.

Por parte del arrendatario, con efecto inmediato

- e) Si la cosa es entregada con fallas que excluyen u obstaculizan en forma considerable el uso para el cual ha

- // -

- // -

sido arrendada y sin que el arrendatario sea responsable de ello;

- f) Si la cosa no es entregada en la fecha acordada;
- g) Si, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la cosa presenta algún desperfecto del cual no es responsable el arrendatario, que excluye u obstaculiza en forma considerable el uso para el cual ha sido arrendada, y siempre y cuando no se hubiese reparado dentro de un plazo razonable.

Artículo 17. Vivienda familiar/vivienda en común

El arrendatario tiene la obligación de proporcionar al arrendatario la información sobre la asignación de la vivienda familiar o de la vivienda en común.

Si los esposos eran coarrendatarios y el juez de divorcio asigna la vivienda familiar a cualquiera de los cónyuges, dicha asignación pone término al contrato de arrendamiento entre el arrendador y el ex cónyuge.

Si el juez de divorcio asigna la vivienda familiar al cónyuge que no es titular del contrato de arrendamiento, el arrendador no podrá oponerse al cambio de titular del contrato de arrendamiento.

En ambas hipótesis, el cónyuge que era arrendatario hasta el momento en que la vivienda es asignada al otro cónyuge, será solidariamente responsable del pago de la renta hasta la fecha de vencimiento o hasta el término de desahucio que se contempla en el contrato o la ley, pero en todos los casos, por un período de dos años como máximo.

Lo mismo sucederá en caso de disolución judicial de la

- // -

- // -

convivencia registrada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la Ley federal sobre la convivencia registrada.

Artículo 18. Fallecimiento

En caso de fallecimiento del arrendatario, sus herederos podrán rescindir el contrato de arrendamiento mediante un aviso previo dado por escrito con una antelación de tres meses para fin de un mes y dentro de un plazo máximo de 90 días, contado desde la fecha en que tomaron conocimiento del deceso.

Si el departamento vuelve a ser arrendado antes de que expire dicho plazo, los herederos del arrendatario quedarán liberados del pago de la renta a partir de la fecha de entrada en vigencia del contrato de arrendamiento celebrado con su sucesor.

Se aplica a los herederos el artículo 9.

Las personas que, con conocimiento del arrendador, compartían la vivienda en común con el arrendatario, pero que no son sus herederos, podrán celebrar, si son solventes, un nuevo contrato de arrendamiento, manifestando su intención de ello al arrendador dentro de un plazo máximo de 90 días, contado desde la fecha de defunción.

Los subarrendatarios no son considerados parte de las personas que compartían la vivienda en común con el arrendatario principal.

Artículo 19. Cesión y traspaso del contrato de arrendamiento

Queda prohibido al arrendatario ceder o traspasar su contrato de arrendamiento a un tercero sin el acuerdo por escrito del arrendador.

III. RENTA Y PROVISIONES

Artículo 20. Gastos de notificación

- // -

- // -

Respecto de cualquier notificación justificada, el arrendador estará autorizado para cobrar al arrendatario 20 francos como mínimo, sin impuestos incluidos, por concepto de gastos de notificación.

Artículo 21. Indemnización por ocupación ilegal

Si sigue ocupando el inmueble después de vencido el plazo del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá pagar al arrendador una indemnización correspondiente al valor de la renta como mínimo. Quedan reservados todos los perjuicios adicionales.

Artículo 22. Acción legal

El contrato de arrendamiento equivale a un reconocimiento de deuda en virtud de la Ley federal relativa a la acción judicial sobre deudas y familia (LP) y permite al arrendador solicitar la pronta liberación contra el arrendatario.

IV. CALEFACCIÓN - AGUA CALIENTE - ELECTRICIDAD - CLIMATIZACIÓN

A. Servicios Generales

Artículo 23. Utilización y pago

La utilización y el pago de estos servicios, cuando están funcionando en el inmueble, forman parte de los derechos y obligaciones que derivan del contrato de arrendamiento.

El arrendatario deberá pagar las mensualidades correspondientes desde que cualquiera de ellos está a su disposición, aun cuando, si por algún motivo de orden personal, no los utiliza.

Artículo 24. Gestión de los servicios generales

El control de la calefacción y del servicio de agua caliente (duración, temperatura, modalidad de distribución de los gastos) corresponde al arrendador.

- // -

- // -

El arrendador asegurará en los locales arrendados una temperatura normal mediante la instalación existente de calefacción, sin perjuicio de la aireación racional de los locales por parte del arrendatario. Las piezas que se encuentran en el ático, la buhardilla, detrás de ventanales, así como las galerías, pueden experimentar grandes variaciones de temperatura, pudiendo ser más calurosas en verano y más frías en invierno. El arrendatario deberá ser advertido a este respecto y no podrá pretender obtener una rebaja de la renta, de los gastos de calefacción o daños y perjuicios debido a ello.

Artículo 25. Cuenta anual y distribución

Cuenta anual

- a) El arrendador establecerá una cuenta anual de calefacción y agua caliente independiente de las cuentas de explotación del inmueble, siempre y cuando no se aplique el sistema de pago global. Esta cuenta se elaborará una vez al año en la fecha que fije el arrendador.
- b) La cuenta de calefacción anual comprende los gastos de combustible, agua fría y/o caliente, energía, sueldo del chofer y cotizaciones sociales, seguros relacionados principalmente con la instalación de calefacción, gastos de limpieza, de deshollinado y limpieza de calderas, de mantención y revisión periódica de las instalaciones (excepto las piezas de repuesto), de extracción, control y mantención de las válvulas, de lectura de medidores, tratamiento de las aguas y gastos de administración conforme a las tarifas usuales, con exclusión de la amortización de las instalaciones, su renovación o su

- // -

- // -

reemplazo y la contribución de explotación de la instalaciones de depuración.

Distribución

- c) La distribución de los gastos de calefacción se realiza en forma proporcional a la clave de distribución fijada por el instalador o, en su defecto, en forma proporcional al volumen calentado o a la superficie calentada. Si no existen medidores individuales, el costo del agua caliente distribuida por las instalaciones colectivas, se distribuirá entre los arrendatarios de la misma manera que los gastos de calefacción. Si el inmueble tiene locales artesanales, industriales o comerciales, ello se tendrá en cuenta en la distribución de los gastos. Si hubiere locales del inmueble que no estuviesen arrendados, el arrendador sufragará los gastos de calefacción correspondientes a dichos locales.

Liquidación individual y provisiones

- d) Se deberá informar al arrendatario la parte de los gastos que le corresponde pagar dentro de un plazo de 4 meses como máximo, contado desde la fecha de cierre de las cuentas anuales, mediante una liquidación individual en la cual deben figurar el monto de los gastos de calefacción, agua caliente, sus cuotas y el valor de los anticipos pagados. A solicitud del arrendatario, el arrendador le entregará un ejemplar de la cuenta general y del cuadro de distribución del inmueble. Por otra parte, deberá permitir al arrendatario o a su mandatario debidamente facultado, revisar libremente en el domicilio del arrendador todos los

- // -

- // -

comprobantes originales de los gastos que figuran en la cuenta y recibir verbalmente o por escrito las explicaciones correspondientes.

El arrendatario o su mandatario debidamente facultado, estará autorizado para controlar en cualquier momento el estado de las existencias y entregas de combustible. A tal efecto, los arrendatarios podrán designar a un representante y solicitar que toda entrega de combustible le sea notificada con una antelación de 48 horas.

- e) El saldo a favor del arrendador podrá ser pagado dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha de envío de la liquidación. El saldo a favor del arrendatario, le será reembolsado dentro del mismo plazo.
- f) El arrendador podrá requerir al arrendatario que tome posesión del inmueble después de cerrado el último período de calefacción, el pago de los anticipos que aseguran la cobertura aproximada de los gastos de calefacción y de agua caliente hasta el próximo cierre.
- g) No se realizará ninguna liquidación o reembolso intermedio antes de la liquidación anual.
- h) Si se estima que las cuentas previstas no cubrirán los gastos de calefacción y de agua caliente, el arrendador podrá readecuarlos en cualquier momento, mediante un aviso previo de 30 días, respetando las modalidades que, en su caso, contempla la ley.

B. Servicios individuales

Artículo 26. Mantenimiento y consumo de energía

- a) Si la calefacción está instalada en cada departamento, los

- // -

- // -

gastos de servicio y de mantención preventiva de toda la instalación le corresponden al arrendatario. Las reparaciones correrán por cuenta del arrendador, ya que la instalación es de su propiedad.

La energía que consumen los calefones individuales corre por cuenta del arrendatario.

- b) El arrendatario deberá controlar y mantener los aparatos individuales de calefacción y su albañilería antes de la puesta en servicio, verificar el llenado de las instalaciones, mantener, limpiar y lubricar las calderas y los radiadores cuando termina cada período de calefacción.
- c) El arrendador hará destartarizar periódicamente los calentadores individuales. Los gastos de destartarizado correrán por cuenta del arrendatario.

Artículo 27. Instalación eléctrica - Control OIBT
(Decreto sobre las instalaciones de baja
tensión)

Las instalaciones eléctricas solo pueden ser efectuadas por instaladores eléctricos debidamente autorizados por la Inspección Federal de Instalaciones de Corriente Fuerte.

Cualquier modificación o renovación de instalaciones eléctricas solo puede ser efectuada con el acuerdo por escrito del arrendador.

El arrendatario debe entregar al arrendador los informes de seguridad relativos a las intervenciones en las instalaciones eléctricas.

El arrendatario es responsable del perjuicio sufrido por el arrendador como resultado de alguna modificación que hubiese

- // -

- // -

realizado en la instalación y que fuese contraria a las prescripciones del derecho público.

V. TOMA DE POSESIÓN DEL ARRENDATARIO

Artículo 28. Pase de ingreso

El arrendatario no podrá mudarse mientras no haya pagado el primer mes de renta y la garantía, y si no ha entregado al arrendador un ejemplar firmado del contrato de arrendamiento y recibido su autorización por escrito (pase de ingreso).

Artículo 29. Medidores

Puesto que el consumo de electricidad, de gas y los gastos de teléfono corren por cuenta del arrendatario, a este último le corresponde solicitar, con gastos por cuenta propia, a los servicios públicos la puesta en servicio de las instalaciones.

VI. SALIDA DEL ARRENDATARIO

Artículo 30. Inventario de salida

El inmueble y sus eventuales dependencias deberán ser restituidos limpios y libres de todo objeto que pertenezca al arrendatario. Todos los pisos deberán poder ser inspeccionados. Además de las limpiezas habituales, el arrendatario se ocupará especialmente de cambiar o limpiar el filtro de la ventilación, así como limpiar los vidrios, las persianas horizontales, las celosías, las bocas de ventilación, los armarios y las alacenas, los electrodomésticos, los revestimientos de los pisos de cualquier naturaleza, ya sean alfombras, parquets, cerámicas o azulejos, así como los radiadores. Los puntos de luz deben tener portalámparas o ampolletas. La grifería debe estar libre de sarro. Antes de dejar el inmueble, el arrendador deberá reparar los daños de que sea responsable o que son el resultado del

- // -

- // -

desgaste normal o del uso normal. Los agujeros deben ser tapados cuidadosamente para que ya no se puedan ver.

En caso de existir una caja fuerte, el arrendatario deberá dar la combinación cuando deje el inmueble. En su defecto, deberá asumir los gastos para su puesta en funcionamiento nuevamente.

VII. UTILIZACIÓN Y MANTENCIÓN DE LA COSA ARRENDADA

A. Obligaciones del arrendador

Artículo 31. Entrega de la cosa arrendada

El arrendador deberá entregar la cosa en la fecha acordada, en un estado adecuado para el uso para el cual ha sido arrendada.

Artículo 32. Gastos a cargo del arrendador

El arrendador pagará los gastos de:

- a) Reparaciones y refacciones debido al desgaste normal del inmueble, sin perjuicio de los artículos 39 y 40 que figuran más adelante;
- b) Mantención de la tubería de eliminación de desechos y de evacuación de residuos domésticos depositados en los recipientes comunes previstos a tal efecto;
- c) Mantención y fuerza motriz del ascensor;
- d) Iluminación de las cajas de escalera, espacios comunes y proximidades del inmueble;
- e) Conserjería, si el inmueble cuenta con este servicio;
- f) Agua fría utilizada por los arrendatarios (salvo la de uso profesional);
- g) Reparación y refacción debido al desgaste normal del departamento.

Artículo 33. Funcionamiento de los servicios generales

El arrendador deberá velar por el buen funcionamiento de los

- // -

- // -

servicios generales (agua, iluminación, ascensor, calefacción, climatización, refrigeración, etc.) que existen en el inmueble. En caso de corte, se compromete a actuar con la debida diligencia para asegurar el restablecimiento de los servicios.

Artículo 34. Responsabilidad del arrendador

La responsabilidad del arrendador se encuentra establecida en la ley en lo que se refiere a los daños derivados un vicio de construcción o de una falta de mantención del edificio.

Artículo 35. Trabajos ejecutados por el arrendador

Tras haber sido informado por escrito por el arrendador, el arrendatario no podrá oponerse al estudio y a la ejecución de reparaciones, ya sean pequeñas o grandes, que deban llevarse a cabo en sus locales o en el inmueble, y de obras o instalaciones que decida el arrendador y cuyo objeto no es la renovación o modificación del inmueble. A tal efecto, deberá permitir el libre acceso a los locales por él arrendados. Dichos trabajos darán lugar a una indemnización o a una reducción de renta si afectan el disfrute de la cosa arrendada.

B. Obligaciones del arrendatario

Artículo 36. Mantención de los locales arrendados

Una vez en posesión de los locales, debe usarlos con cuidado y mantenerlos limpios y en buen estado. Los trabajos menores de mantención, limpieza y reparación que requiere el disfrute normal de la cosa arrendada y que le corresponden realizar de acuerdo con la ley, son los siguientes:

- a) Poner y sacar ventanas dobles;
- b) Reemplazar los vidrios quebrados o dañados;
- c) Mantener los revestimientos de madera y los pisos (cuyo

- // -

- // -

pulido mecánico está prohibido sin la autorización por escrito del arrendador); los daños causados por tacos aguja, quemaduras, rayones y manchas grandes no se asimilan al desgaste normal;

- d) Reemplazar las gomas gastadas de las llaves, los aireadores, los flexibles, los interruptores gastados, los enchufes y los fusibles, las ampolletas y los tubos fluorescentes;
- e) Cambiar las cuerdas y las correas gastadas de las persianas enrollables y mecánicas, incluso si ya estaban gastadas al momento de entrar en posesión del departamento;
- f) Bajar las persianas enrollables y los toldos en caso de inclemencias del tiempo;
- g) Lubricar cerraduras, bisagras, charnelas de puertas, ventanas, persianas, barras de toldos, etc.;
- h) asegurar la mantención ordinaria de las instalaciones sanitarias, hornos, cocinas, congeladores, lavadoras, enchufes, cables y cordones eléctricos, filtros, recipientes, uniones, etc., propiedad del arrendador;
- i) Destapar tuberías, canalizaciones, cañerías de desagüe hasta el ducto colectivo;
- j) Mantener limpio y quitar la nieve o el hielo de balcones, marquesinas, vestíbulos y aceras que dependen de los locales arrendados;
- k) Señalar al arrendador la aparición de parásitos o roedores como chinches, cucarachas, hormigas, ratones, ratas. El arrendador adoptará todas las disposiciones necesarias para su exterminación, con gastos a cargo del arrendatario

- // -

- // -

responsable, si fuere el caso. El arrendatario no se podrá oponer a la desinfección de su departamento cuando se realiza en el interés general del inmueble;

- l) Hacer deshollinar periódicamente las chimeneas de salón y conductos de humo, en conformidad con las prescripciones legales;
- m) Mantener en buen estado de limpieza las pinturas; lavar y limpiar periódicamente cocinas, sanitarios y baños;
- n) Airear en forma regular el departamento para impedir la condensación y evitar la formación de moho y cualquier otro problema de humedad.

Artículo 37. Trabajos realizados por el arrendatario

A. *Reparaciones*

Correrán por cuenta del arrendatario todos los trabajos de reparación del objeto arrendado que hubiese encomendado sin una autorización por escrito del arrendador y deberá, por ende, pagar las respectivas facturas.

Quedan reservados:

- a) Los casos de fuerza mayor que revistan un carácter de extrema urgencia (incendio, inundación);
- b) Los trabajos destinados a subsanar una falla que restrinja, pero sin obstaculizar en forma considerable, el uso de la cosa arrendada si el arrendador no la hubiese suprimido dentro de un plazo razonable;
- c) Los trabajos a cargo del arrendador decretados por el juez;

B. *Renovaciones o modificaciones*

Cualquiera que sea el trabajo realizado por el arrendatario, todas las instalaciones que de ello resulten (cañerías de gas,

- // -

- // -

agua, electricidad, tuberías, placas de limpieza, listones, papeles murales, timbres, cerraduras, etc.) pasan a formar parte del inmueble a no ser que el arrendador se hubiere reservado el derecho de exigir que los locales sean restituidos a su estado anterior.

No obstante lo establecido en el artículo 260, inciso 3, del Código de Obligaciones (CO), una vez finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario no podrá pretender recibir indemnización alguna por la plusvalía generada por los trabajos que hubiera realizado por cuenta propia en los locales arrendados y con el previo consentimiento por escrito del arrendador.

El arrendatario deberá responder ante el arrendador por los daños y perjuicios que pudieren reclamar los demás arrendatarios como consecuencia de los trabajos realizados. En caso de amenaza de inscripción de una hipoteca por artesanos y contratistas, se compromete, a solicitud del arrendador, a otorgar inmediatamente a los acreedores las garantías suficientes.

C. Lavadoras

Únicamente se podrán autorizar las lavadoras y los lavavajillas, cuya alimentación está conectada a una llave de paso colocada delante de la batería de agua fría y cuyo desagüe se encuentra fijo al sifón del lavabo o del lavaplatos. La autorización para realizar dicha instalación se deberá solicitar por escrito al arrendador, quien podrá rehusarse a otorgarla si no es compatible con los equipos del inmueble. Están prohibidas las instalaciones desmontables.

Artículo 38. Ausencia del arrendador

- // -

- // -

En caso de ausencia, el arrendatario adoptará todas las medidas necesarias tendientes a evitar que, por culpa o negligencia suya, en los locales arrendados o en parte del inmueble se produzcan daños causados principalmente por heladas, fugas de agua o de gas, incendio, explosión, obstrucción de cañerías, caída de objetos colocados en ventanas o balcones, etc. Entre otras cosas, deberá preocuparse de mantener una temperatura mínima de calentamiento.

Artículo 39. Acceso a los locales en caso de urgencia

Si resulta indispensable el acceso a los locales arrendados para la seguridad del inmueble y de sus ocupantes, el arrendador estará autorizado en caso de urgencia a ingresar a ellos. En tal caso, el arrendatario deberá ser advertido a la brevedad posible y el arrendador será responsable de cualquier eventual perjuicio que sufra el arrendatario.

El arrendatario velará porque se pueda acceder a sus locales en caso de urgencia, principalmente dejando una llave con el conserje o con algún vecino. Informará al arrendador o al conserje sobre las medidas tomadas a este efecto.

Artículo 40. Responsabilidad del arrendatario

El arrendatario es responsable de cualquier daño provocado en el inmueble por alguna falta, negligencia o uso abusivo por parte suya o por parte de los miembros de su familia, de sus empleados y de toda persona que se encuentre presente de forma permanente o temporal en los locales arrendados.

El arrendatario deberá señalar al arrendador sin demora los desperfectos detectados y respecto de los cuales no tiene obligación de reparar.

- // -

- // -

El arrendatario responderá por el daño que resulte por no haber informado al arrendador.

Artículo 41. Protección civil

Los arrendatarios deben usar bodegas ubicadas en los refugios de protección civil en una forma que puedan ser asignadas, en cualquier momento y a la brevedad posible, a la protección civil. Las instalaciones, tales como puertas especiales y dispositivos de ventilación, no deberán en ningún caso ser sacadas o desmontadas.

Si la protección civil solicitare la evacuación de las bodegas, el arrendatario se compromete a retirar, sin indemnización alguna, los objetos que se encuentren en ellas almacenados. El arrendador no está obligado a proporcionar un local de reemplazo, pero se compromete a entregar los locales a disposición del arrendatario una vez que dejen de ser utilizados por la protección civil.

C. Seguros

Artículo 42. Incendios y daños provocados por agua

El arrendatario asegurará, por cuenta propia y por el valor que corresponda, el mobiliario, el dinero, los títulos de valores y mercancías, las medallas, joyas y piedras preciosas, las colecciones, cuadros y objetos de arte, etc., que se encuentren en los locales arrendados o en el inmueble, contra riesgos de incendio, explosión y daños causados por el agua. El arrendador deberá entregar al arrendador una copia de las pólizas que cubren estos riesgos.

El arrendatario deberá asumir solo las consecuencias del incumplimiento de esta obligación, quedando el arrendador

- // -

- // -

liberado de toda responsabilidad.

El arrendatario que infrinja cualquiera de las obligaciones antes señaladas, se expone a una rescisión anticipada del contrato de arrendamiento.

VIII. DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 43. Limpieza, seguridad y tranquilidad del inmueble

En el interés de todos los arrendatarios, queda prohibido:

- a) Hacer uso excesivo, tanto de noche como de día, de aparatos ruidosos, de equipos reproductores de sonido (radio, Tv, etc.) y de instrumentos musicales; utilizar aparatos eléctricos que produzcan ruidos parásitos;
- b) Molestar a los vecinos en cualquier forma. Está prohibido entre las 22 y 07:00 horas, toda música y cualquier ruido que se pueda percibir fuera del departamento;
- c) Lavar o tender ropa (con excepción de prendas pequeñas) en otros lugares que no sean los locales destinados a este uso; estos locales están reservados exclusivamente a los arrendatarios del inmueble;
- d) Estropear el aspecto del inmueble colgando en ventanas y balcones ropa de casa, de cama, de muebles o cualquier otro objeto;
- e) Tener en depósito mercancías u objetos peligrosos, nocivos para el inmueble o que puedan incomodar a los vecinos;
- f) Colocar objetos (motocicletas, bicicletas, coches, macetas de flores, muebles, etc.) en las cajas de escalera o fuera de los recintos reservados a este efecto;
- g) Poner autoadhesivos u otros afiches, así como escribir cualquier cosa en los buzones de carta y en las puertas de

- // -

- // -

piso;

- h) Dar de comer a palomas, gaviotas y otros animales que puedan ensuciar y dañar el inmueble;
- i) Botar cualquier cosa por las ventanas y balcones, sacudir alfombras, esterillas, cepillos, escobas, paños de limpieza, etc., en escaleras y pisos, en las ventanas y fuera de los balcones;
- j) Evacuar basuras o residuos domésticos en otras partes que no sean los conductos de evacuación de desechos, basureros y otros recipientes previstos a este efecto;
- k) Utilizar en las dependencias, bodegas, desvanes, etc., además de la instalación fija existente, otros medios de iluminación distintos a las linternas;
- l) Realizar trabajos ruidosos, sucios o peligrosos en las bodegas, escaleras, entradas o en los sectores aledaños a los locales arrendados o en las dependencias del inmueble;
- m) Hacer un consumo abusivo de agua fría o caliente;
- n) Hacer asados en los balcones o jardines privados sin haber sido debidamente autorizado por el arrendador.

Artículo 44. Actividades profesionales

En los locales arrendados como vivienda, están prohibidas las actividades profesionales, salvo acuerdo en contrario entre el arrendador y el arrendatario y sin perjuicio de los permisos administrativos que sean necesarios. El arrendatario velará por que no afecten a los demás arrendatarios, al vecindario y al propio inmueble.

Artículo 45. Animales

Se tolera de forma excepcional la tenencia de animales, siempre

- // -

- // -

y cuando no molesten a los demás arrendatarios y no afecten la tranquilidad y la limpieza del inmueble.

Artículo 46. Antenas y televisión por cable

La instalación de antenas y de antenas parabólicas exteriores (radio, TV, etc.), debe ser objeto previamente de una autorización por escrito del arrendador. Si existe una antena colectiva o una instalación de televisión por cable, el arrendatario deberá conectar correctamente sus equipos, con gastos por cuenta propia. Los gastos de intervención ocasionados por una mala conexión, serán de cargo del arrendatario responsable de la falla.

Artículo 47. Ascensor

El ascensor está reservado al transporte de personas, excluyendo a los niños que no van acompañados. Los deterioros provocados por cualquier otro uso correrán por cuenta del culpable.

Artículo 48. Conducto de evacuación de desechos

Cualquier cosa que se arroja por un conducto de evacuación de desechos debe estar cuidadosamente envuelta. Está prohibido botar líquidos, cartones, botellas, cenizas calientes, etc. El arrendatario dejará en el local adecuado cartones y periódicos, botellas, flores, etc., y, en general, todos los objetos que puedan obstruir el conducto de evacuación.

Artículo 49. Lavado

El arrendatario utilizará la lavandería y la secadora en los días asignados y deberá ajustarse al reglamento exhibido. La energía que consumen todos los aparatos, la mantención, la amortización usual y el agua caliente utilizada correrán por cuenta del arrendatario, salvo acuerdo en contrario.

- // -

- // -

Artículo 50. Limpieza del inmueble

Si no existe un servicio de consejería, los arrendatarios deberán limpiar cuidadosa y periódicamente pasillos, escaleras, patios, corredores y dependencias comunes, y encargarse de evacuar los desechos domésticos y otros.

Artículo 51. Suciedad debida al arrendatario

Aun cuando existiera un servicio de conserjería, el arrendatario limpiará y repasará el pasillo, la escalera, el ascensor y los locales comunes y sus accesos, si han sido ensuciados por él o sus proveedores (entrega de pedidos, transporte, mudanza, traslado, etc.) o por los animales de su tenencia.

Artículo 52. Plantas y flores

Está prohibido colocar recipientes con plantas o flores en el exterior de los balcones y de la fachada. Los arrendatarios que adornan el interior de sus balcones y ventanas con plantas y flores, deberán tomar todas las medidas necesarias a fin de ahorrar molestias a los demás arrendatarios, evitar el deterioro de la fachada y prevenir la ocurrencia de accidentes.

Artículo 53. Placas de dirección

Las placas de timbre, de buzones de cartas y buzones auxiliares, etc., según el modelo y color definidos por el arrendador, correrán por cuenta del arrendatario.

Artículo 54. Reglamentos

Los arrendatarios deberán observar los reglamentos instalados en lugares visibles del inmueble.

Artículo 55. Toldos

El reemplazo de los toldos correrá por cuenta del arrendador si dicha instalación existe al momento de celebrar el contrato de

- // -

- // -

arrendamiento. Si la instalación no existe, el arrendatario tendrá derecho a instalar un toldo con el previo consentimiento por escrito del arrendador. En este caso, la instalación, la mantención y el reemplazo de los toldos correrán por cuenta del arrendatario, quien deberá ceñirse al modelo y color que escoja el arrendador. Por razones de orden estético, el arrendador podrá exigir que se eliminen los toldos dañados. Cuando finalice el contrato de arrendamiento, el arrendatario no podrá pretender a alguna indemnización por los toldos que hubiese instalado en los locales arrendados por cuenta propia y con el previo consentimiento por escrito del arrendador.

Artículo 56. Cláusula diplomática

- A. Si el arrendatario o el ocupante de la vivienda específicamente señalado en el contrato de arrendamiento, titular de una tarjeta de legitimación otorgada por el Departamento Federal de Relaciones Exteriores, cualquiera que sea su nacionalidad, fuere trasladado por su empleador a un lugar ubicado fuera de Ginebra o de Suiza, tendrá derecho, previa presentación de una constancia emitida por su empleador, a denunciar el contrato de arrendamiento a fines del mes siguiente a aquel en el que invoca la presente cláusula.
- B. Si el arrendatario o el ocupante de la vivienda específicamente señalado en el contrato de arrendamiento, titular de una tarjeta de legitimación otorgada por el Departamento Federal de Relaciones Exteriores, de nacionalidad extranjera, y que no goza de un permiso de permanencia o de residencia en Suiza conforme al derecho

- // -

- // -

ordinario, es despedido por su empleador, tendrá derecho, previa presentación de una constancia emitida por su empleador, a denunciar el contrato de arrendamiento a fines del mes en que se hace efectivo el despido.

- C. Además de la renta y de los gastos que se adeuden hasta que se restituyan los locales en la fecha de vencimiento estipulada en los párrafos A y B, el arrendatario deberá pagar una indemnización por rescisión anticipada del contrato de arrendamiento equivalente a tres meses de renta y gastos comunes.

Sin embargo, se descontará de la indemnización la pérdida efectiva de renta si se puede volver a arrendar el departamento vacante a un tercero en menos de tres meses, después de haber sido efectivamente desocupado por el arrendatario.

- D. El arrendatario no podrá invocar la presente cláusula diplomática antes de cumplido el primer año de arrendamiento, quedando reservado todo acuerdo en contrario, principalmente en caso de arreglos especiales realizados a petición del arrendatario o del ocupante específicamente señalado en el contrato de arrendamiento.

Artículo 57. Comunicaciones y notificaciones

Toda comunicación o notificación que el arrendador dirija al arrendatario con respecto a la ejecución o la aplicación del contrato de arrendamiento, se le hará llegar válidamente a los locales arrendados o a la dirección que se señala en el contrato.

Será igualmente válida toda comunicación o notificación que

- // -

- // -

arrendador envíe al arrendatario a otra dirección.

Toda comunicación o notificación que dirija el arrendatario al arrendador, se enviará válidamente a este último a la dirección que figura en el contrato de arrendamiento.

Si el objeto arrendado es una vivienda familiar y los cónyuges o convivientes registrados son coarrendatarios, todas las comunicaciones que digan relación con el contrato de arrendamiento, salvo la rescisión u otras comunicaciones atinentes a la finalización del contrato (requerimiento de pago), se podrán enviar en un único ejemplar y en un solo sobre a la dirección de la vivienda familiar.

Artículo 58. Timbre

Cada parte pagará el impuesto de timbre que corresponda al ejemplar del contrato de arrendamiento que se ha entregado a cada una.

Artículo 59. Jurisdicción

Cualquiera que sea su domicilio actual o futuro, las partes declaran, tanto en nombre propio como en el de sus herederos o derechohabientes, reconocer sin reserva alguna la competencia exclusiva de los Tribunales de Ginebra y del Tribunal Federal para solucionar cualquier litigio en relación con el presente contrato de arrendamiento.

Formulario confeccionado por la Cámara Inmobiliaria de Ginebra
y la Unión Suiza de Profesionales Inmobiliarios de Ginebra
Edición 2010 © CGI Conseils

=====

Traducido por P. Garrido Carbonell, RES. N° 11 de 13 febrero de 1985.

SANTIAGO, CHILE, a 14 de noviembre de 2016.


ALEJANDRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA



la tradition immobilière
 Naef Immobilier Genève SA
 Av. Eugène-Pittard 14-16
 case postale 30
 1211 Genève 17
 tél. 022 839 39 39
 fax 022 839 38 38
 TVA N° 759 012

APPARTEMENTS

BAIL A LOYER

CONDITIONS PARTICULIERES

EGID 1011752 - EWID 10

Immeuble : [REDACTED]
 Bailleur: Fondation Edmond J. Safta, propriétaire
 représenté par Naef Immobilier Genève SA,
[REDACTED]
 Locataire: Mission Permanente du Chili
 Objet de la location: Appartement de 7.0 pièces au cinquième étage
 Destination des locaux: Habitation
 Dépendances: Une cave, à titre gratuit et à bien plaie
 Durée du bail: 5 an(s) et 15 jours
 Début du bail: 15.10.2013 Fin: 31.10.2018

Renouvellement selon article 3 des clauses particulières

		du 15.10.2013 au		
		Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer		186'000.00	46'500.00	15'500.00
Provisions chauffage/eau chaude		4'800.00	1'200.00	400.00
	TOTAL	190'800.00	47'700.00	15'900.00

		du au		
		Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer				
Provisions chauffage/eau chaude				
	TOTAL			

		du au		
		Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer				
Provisions chauffage/eau chaude				
	TOTAL			

Garantie : Conformément à l'article 2 des Conditions générales et règles et usages locatifs, le locataire s'engage à fournir au bailleur une garantie de Fr. 46'500.00.

CLAUSES PARTICULIERES

- Article 1** En dérogation à l'art. 12 des Conditions générales et règles et usages locatifs, le présent contrat de bail est conclu pour une durée initiale de 5 ans.
- Article 1** Il est convenu entre les parties qu'en cours de bail, et sans dénonciation préalable de celui-ci, le loyer peut 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. En cas de modification fondamentale des bases de calcul de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, les parties conviendront d'un nouveau mode d'indexation du loyer; à défaut d'entente, elles pourront résilier le bail moyennant un avertissement donné par écrit 3 mois à l'avance.
- Article 2** Les articles 13 et 15 des Conditions générales et Règles et Usage Locatifs qui font partie intégrante du bail sont supprimés.
- Article 3** Trois mois au moins avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet de son renouvellement pour une période de cinq ans ou de sa dénonciation. S'il n'est pas fait usage des possibilités précitées, le présent bail est reconduit tacitement aux conditions en vigueur pour une durée de cinq ans, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie donnée trois mois à l'avance.
- Article 4** En cas de prestations supplémentaires, le bailleur se réserve expressément le droit de majorer le loyer en cours de bail.
- Article 5** Si le locataire fait l'objet d'une procédure judiciaire en recouvrement d'une créance résultant des obligations contractuelles ou en évacuation des locaux, le locataire est tenu de payer au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires, frais de poursuites et de procédure, l'intégralité des autres frais et honoraires occasionnés par sa faute.
- Article 6** En cas de restitution anticipée des locaux présentement loués, il sera demandé au locataire un émolument de Fr. 150.00 à titre de participation aux frais administratifs de résiliation.
- Article 7** La remise des clés des locaux est subordonnée à la fourniture de la garantie contractuelle et au versement du premier loyer par le locataire, ce avant l'état des lieux d'entrée mais au plus tard ce jour-là.
- Article 8** Le présent contrat de bail est rattaché à la location d'un box simple extérieur n° 11 sise [REDACTED] [REDACTED]. En cas de résiliation de l'un des contrats, l'autre sera automatiquement résilié.
- Article 9** Les installations électriques ne peuvent être exécutées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection fédérale des installations à courant fort. Toute modification ou rénovation d'installations électriques ne peut être effectuée qu'avec l'accord écrit du bailleur. Le locataire remettra au bailleur le rapport de sécurité lors de toute intervention sur les installations électriques.
- Article 10** Il est pris note entre les parties que le locataire accepte l'appartement dans l'état où il se trouve au moment de la signature du bail. Il déclare d'ores et déjà renoncer à toutes demandes de travaux auprès du bailleur, à l'exception, lors de la remise de l'appartement des menues réparation et travaux d'entretien nécessaires le cas échéant.
- Article 11** Le locataire n'est pas autorisé à percer les façences, meubles ou agencement de la cuisine, de la salle de bains, des WC, etc... sans autorisation préalable écrite du bailleur.



216813.005 002.06

Immeuble [REDACTED]
Appartement de 7.0 pièces

AVENANT AU BAIL DU 12.09.2013

Entre :

1/ Fondation Edmond J. Safra, bailleur, représenté par Naef Immobilier Genève SA,
A [REDACTED]

d'une part,

Et :

2/ Mission Permanente du Chili, locataire,

d'autre part,

Art. 1.- Il est pris note entre les parties que l'article 56 des Conditions générales et Règles et Usages Locatifs est modifié comme suit :

« Si, pour des raisons institutionnelles du pays accréditant, des raisons de sécurité, de force majeure ou de rupture des relations diplomatiques entre la Confédération Helvétique et la République du Chili, la Mission permanente du Chili dans ce pays était amenée à être fermée, le locataire aura le droit à la résiliation anticipée du présent contrat par écrit au moyen d'un courrier envoyé en recommandé adressé au bailleur, indiquant la date de restitution de la chose, en respectant un préavis minimum de 30 jours par rapport à la date où celle-ci prendra effet. Dans ce cas, le locataire paiera uniquement le loyer dû jusqu'au dernier jour d'utilisation effective des locaux, sans que le bailleur aie le droit à une quelconque indemnisation pour cette rupture anticipée du contrat. Le bailleur devra rembourser au locataire les éventuels loyers payés à l'avance, qui correspondent à des mois postérieurs à la date de restitution anticipée de la chose.

Art. 2.- Il est pris note entre les parties que l'article 59 des Conditions générales et Règles et Usages Locatifs est modifié comme suit :

« Concernant toutes les dispositions du présent contrat, explicites ou tacites, il ne pourra en aucun cas être considéré que le locataire ait renoncé aux privilèges et immunités dont il bénéficie comme Etat souverain, reconnu comme tel par la Confédération Helvétique, en conformité avec le droit international et les lois du pays hôte ».

Art. 2.- Les autres clauses et conditions du bail demeurent pour le surplus inchangées.

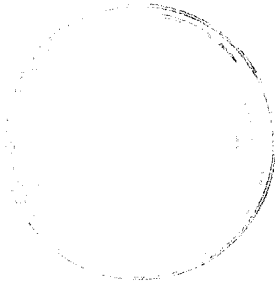
Fait en deux exemplaires
Genève, le 8 octobre 2013 SGA /sga



Mission Permanente du Chili :

Naef Immobilier Genève SA :

DA0127-LOCA



D I R A S A D

TRADUCCIONES

TRADUCCIÓN

(I-298/16)

NAEF

DEPARTAMENTOS

Tradición inmobiliaria

Naef Immobilier Genève SA

(Dirección, teléfono, fax) [REDACTED]

IVA N° 759012

EGID 1011752 - EWID 10

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONDICIONES ESPECIALES

Inmueble: [REDACTED]

Arrendador: Fondation Edmond J. Safra, propietario

Representado por Naef Immobilier Genève SA,
[REDACTED]

Arrendatario: Misión Permanente de Chile

Objeto del arrendamiento: Departamento de 7,0 piezas en el
quinto piso

Destinación del inmueble: Vivienda

Dependencias: Una bodega, a título gratuito y a voluntad

Duración del contrato: 5 años y 15 días

Fecha de inicio: 15-10-2013

Fecha de término: 31-10-2018

Renovación según el artículo 3 de las cláusulas especiales

- // -

Desde el 15-10-2013 hasta el			
	Anual	Trimestral	Mensual
Arriendo	186.000,00	46.500,00	15.500,00
Provisiones calefacción/agua caliente	4.800,00	1.200,00	400,00
TOTAL	190.800,00	47.700,00	15.900,00

Desde el hasta el			
	Anual	Trimestral	Mensual
Arriendo			
Provisiones calefacción/agua caliente			
TOTAL			

Desde el hasta el			
	Anual	Trimestral	Mensual
Arriendo			
Provisiones calefacción/agua caliente			
TOTAL			

Garantía: En conformidad con el artículo 2 de las Condiciones Generales y normas y usos de arrendamiento, el arrendatario se compromete a entregar al arrendador una garantía de 46.500,00 francos.

CLÁUSULAS ESPECIALES

Artículo 1 Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12 de las Condiciones Generales y Normas y Usos de Arrendamiento, el presente contrato de arrendamiento se celebra por un período inicial de 5 años.

- // -

Artículo 1 Se ha acordado entre las partes que, durante la vigencia del contrato y sin denuncia previa de este último, la renta podrá ser modificada en forma proporcional a la variación del índice oficial de precios al consumidor de Suiza, mediante un aviso previo por escrito de un mes como mínimo. Sin embargo, solo se podrá proceder a adaptar la renta una vez por cada período de 12 meses. En caso de un cambio esencial en las bases de cálculo del índice oficial de precios al consumidor de Suiza, las partes acordarán una nueva forma de aumentar la renta. A falta de acuerdo, ellas podrán rescindir el contrato mediante un aviso dado por escrito con tres meses de antelación.

Artículo 2 Se suprimen los artículos 13 y 15 de las Condiciones Generales y Normas y Usos de Arrendamiento que forman parte integrante del contrato.

Artículo 3 Con una antelación de a lo menos treinta días al vencimiento del contrato, las partes se notificarán por escrito su intención de renovarlo por un período de cinco años o de denunciarlo. Si no se hiciere uso de las posibilidades antes referidas, el presente contrato se renovará automáticamente en las condiciones vigentes por un período de cinco años, y así sucesivamente cada cinco años, salvo denuncia por cualquiera de las partes dada con una antelación de tres meses.

- // -

Artículo 4 En caso de servicios adicionales, el arrendador se reserva expresamente el derecho de aumentar la renta durante la vigencia del contrato.

Artículo 5 Si el arrendatario es objeto de un procedimiento judicial por cobro de una deuda que derive de las obligaciones contractuales o evacuación de los locales, el arrendatario deberá pagar al arrendador, independientemente de los intereses por mora, de los gastos de actuaciones judiciales y procesales, la totalidad de los demás gastos y honorarios que genere su incumplimiento.

Artículo 6 En caso de restitución anticipada del inmueble arrendado, se pedirá al arrendatario una suma de 150,00 francos por concepto de participación en los gastos administrativos de rescisión.

Artículo 7 Las llaves del inmueble se entregarán previa entrega de la garantía contractual y pago de la primera renta por parte del arrendatario, antes del inventario inicial, pero a más tardar en esa fecha.

Artículo 8 El presente contrato de arrendamiento dice relación con el arrendamiento del box simple exterior N° 11 que se encuentra situado en [REDACTED]

[REDACTED] En caso de rescindirse alguno de los contratos, el otro se rescindirá automáticamente.

Artículo 9 Las instalaciones eléctricas solo podrán ser ejecutadas por instaladores eléctricos debidamente acreditados por la Inspección Federal de Instalaciones de Corriente Fuerte. Cualquier

- // -

modificación o renovación de las instalaciones eléctricas, se podrá llevar a cabo únicamente con el consentimiento por escrito del arrendador. El arrendatario entregará al arrendador el informe de seguridad con motivo de cualquier intervención en las instalaciones eléctricas.

Artículo 10 Se deja constancia entre las partes de que el arrendatario acepta el departamento en el estado en que se encuentra al momento de suscribir el contrato. Declara desde ya que renuncia a solicitar al arrendador cualquier tipo de trabajo, excepto, con motivo de la entrega del departamento, reparaciones menores y trabajos de mantención que pudieren ser necesarios, si fuere el caso.

Artículo 11 El arrendatario no está autorizado para horadar la cerámica, los muebles o las instalaciones de la cocina, de los baños, etc., sin la previa autorización del arrendador.

Artículo 12 Déjase constancia entre las partes de que el departamento tiene chimeneas que se conservan a modo de decoración. El arrendador no garantiza su buen funcionamiento y no asumirá en forma alguna los eventuales gastos para reponer su funcionamiento. En caso de que tuvieran que estar operativas, la limpieza, la mantención y el deshollinado correrán por cuenta del arrendatario. Finalmente, el arrendador se reserva la posibilidad de hacerlas cerrar en cualquier momento sin que se

- // -

adeude al arrendatario algún tipo de indemnización o una rebaja de la renta. En el monto de la renta acordada se tiene contabilizada esta situación.

Artículo 13 Las partes declaran haber recibido en anexo, conocer y aceptar las condiciones generales y las normas y usos de arrendamiento que se aplican en el cantón de Ginebra y que forman parte integrante del presente contrato de arrendamiento (edición 2010).

Hecho en Ginebra en 2 ejemplares, a 12 de septiembre de 2013/SGA
Firma ilegible.

Arrendatario: Misión Permanente de Chile

Firma ilegible.

Arrendador: Naef Immobilier Genève SA

Anexo: Condiciones Generales y Normas y Usos de Arrendamiento que se aplican en el cantón de Ginebra (edición 2010)

DAQ019-AQ003

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE GARAJE

Edición 2010

EGID - EWID

216830.061 011.04

I. CONDICIONES ESPECIALES


Inmueble: [REDACTED]

Arrendador: Fondation Edmond J. Safra, propietaria

Contribuyente IVA N°:

Representado por: Naef Immobilier Genève SA, [REDACTED]

- // -

			
Arrendatario: Misión Permanente de Chile			
Objeto del arrendamiento: Box simple exterior N°011 en el 1er subterráneo			
Duración del contrato de arrendamiento: 5 años y 15 días			
Fecha de inicio: 15-10-2013 - Fecha de término: 31-10-2018			
	Anual	Trimestral	Mensual
Renta:	4.800,00	1.200,00	400,00
Sometido al IVA que será asumido por el arrendatario/No sometido al IVA (Tachar lo que no corresponde)			

II. CONDICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto del arrendamiento

El arrendador cede en arrendamiento al arrendatario, quien acepta, en las condiciones que se estipulan en el presente contrato, el estacionamiento (box, plaza de estacionamiento, etc.) que se describe a continuación.

El lugar está destinado a estacionar un vehículo motorizado excluyendo cualquier otro destino. El arrendatario declara conocer perfectamente el estacionamiento arrendado y no requiere una descripción más completa. Lo acepta en el estado en que se encuentra y se compromete a no darle otro uso que no sea el destino para el cual ha sido arrendado.

Art. 2 Modo de pago de la renta

La renta se pagará mensualmente por adelantado en el domicilio del arrendador o en su cuenta bancaria o postal.

Si el arrendatario se retrasará más de 10 días en el pago de un mes y si hubiese sido infructuosamente objeto de un requerimiento de pago por escrito, el arrendador podrá exigir

- // -

que la renta se pague trimestralmente por adelantado, a partir del mes siguiente al vencimiento del plazo fijado en el requerimiento de pago. Respecto de cualquier notificación justificada, el arrendador está autorizado para cobrar al arrendatario 20 francos por concepto de gastos de notificación.

Art. 3 Disposiciones aplicables

El presente contrato está sometido a las disposiciones que se aplican a la vivienda de 7 piezas que se encuentra ubicada en el

Art. 4 Duración del contrato de arrendamiento, denuncia, renovación, modificación

Con una antelación de a lo menos tres meses al vencimiento del contrato de arrendamiento, las partes se notificarán por escrito su intención de renovarlo por un nuevo período de un año o de darle término.

Si no se hiciere uso de las posibilidades antes señaladas, el presente contrato se renovará automáticamente en las condiciones vigentes por un año, y así sucesivamente cada año, salvo denuncia dada por cualquiera de las partes con a lo menos tres meses de antelación.

Si el garaje se arrienda junto con el inmueble o los locales comerciales, los plazos de renovación o de rescisión aumentan a seis meses.

En caso de arrendarse junto con la vivienda o los locales comerciales, la rescisión del contrato de arrendamiento de dichos locales conlleva la rescisión del arrendamiento del garaje en las mismas condiciones. Lo mismo sucederá en caso de rescisión anticipada. En tales casos, la rescisión del

- // -

arrendamiento del garaje deberá ser notificada por separado en el formulario cantonal oficial.

Art. 5. Forma de rescisión

Tanto el arrendatario como el arrendador, deberán comunicar la rescisión del contrato de arrendamiento por escrito.

Si el garaje se arrienda junto con la vivienda o con un local comercial, el arrendador deberá notificar la rescisión mediante el formulario cantonal oficial que establece la ley.

Art. 6. Rescisión o restitución anticipada por parte del arrendatario

a) Garaje arrendado en forma independiente de la vivienda o de los locales comerciales

Cuando el arrendatario restituya la cosa arrendada sin observar el aviso previo o el plazo de desalojo, deberá notificar al arrendador por escrito la fecha en que se restituirá la cosa arrendada y presentarle a lo menos un arrendatario solvente dispuesto a subrogarle en el contrato de arrendamiento en las condiciones vigentes a la fecha de restitución señalada por el arrendatario. Deberá observar como mínimo un aviso previo de 30 días para fin de un mes. Si el arrendador tiene objeciones fundadas contra la persona que proponga el arrendatario, deberá señalar inmediatamente al arrendatario los motivos de su negativa.

El arrendador no está obligado a celebrar un contrato con la persona que le proponga el arrendatario, dejándose constancia de que este último quedará liberado de las obligaciones que se desprenden de su contrato de arrendamiento, en la fecha para la cual ha notificado su finalización, de conformidad con los

- // -

arrendada, se podrá cancelar el contrato con efecto inmediato.

Por el arrendatario:

- En las mismas condiciones que las señaladas en el contrato tipo de arrendamiento de viviendas, si se arrienda de forma independiente o en relación con un local de habitación;
- En las condiciones establecidas en el contrato tipo de arrendamiento de locales comerciales, si se arrienda con este tipo de objeto.

Art. 8. Subarrendamiento

El arrendatario no puede subarrendar la cosa sin el previo consentimiento por escrito del arrendador, señalando las condiciones del subarrendamiento y la información que requiera el arrendador, en conformidad con el artículo 262 del Código de Obligaciones.

Art. 9. Cesión del contrato de arrendamiento.

El arrendatario no puede ceder el contrato de arrendamiento sin la autorización por escrito del arrendador.

Art. 10. Mantenimiento de los locales arrendados

Una vez en posesión del garaje o del sitio de estacionamiento, el arrendatario tiene la obligación de utilizarlo con cuidado y mantenerlo limpio y en buenas condiciones.

Cualquier reparación que derive del uso abusivo del recinto arrendado, será de cargo del arrendatario.

Además, queda prohibido al arrendatario:

- a) Depositar en el recinto arrendado bencina o cualquier otra sustancia que emita olores o vapores, que sea inflamable o peligrosa;

- // -

- b) Molestar a los vecinos con ruidos u otros tipos de incidentes;
- c) Utilizar la corriente para la calefacción, la carga de un acumulador, etc., si el recinto cuenta con alumbrado eléctrico;
- d) Estacionar en las vías de acceso que conducen a los diferentes sitios de estacionamiento.
- e) Utilizar el garaje o el sitio de estacionamiento para otros fines que no sea el estacionamiento de un vehículo. El lavado y la mantención de vehículos no están autorizados si el recinto no estuviere acondicionado a tal efecto. El arrendatario no podrá transferir este derecho a terceros y deberá acatar el reglamento de uso de la instalación.

Art. 11. Incendio y daños causados por el agua

El arrendatario asegurará, a su propio cargo y por el valor que corresponda, el vehículo y sus accesorios que se encuentren en el recinto arrendado, contra riesgos de incendio, explosión, daños originados por agua y robo con fractura.

El arrendatario asumirá solo las consecuencias de cualquier incumplimiento de esta obligación, quedando el arrendador liberado de toda responsabilidad.

Art. 12. Disposiciones inaplicables

No se aplican al presente contrato de arrendamiento las siguientes disposiciones de las Condiciones Generales y Normas y Usos de Arrendamiento aplicables en el cantón de Ginebra a los departamentos (edición 2010): artículos 23 a 26; 29; 32 letras b, c, e, f y g; artículo 43, letras c, d, f, g, h y m; artículos 45, 46, 48, 49, 52, 53, 55.

- // -

En el caso de arriendo de un garaje en forma independiente o junto con un local comercial, no se aplican las siguientes Condiciones Generales para los Locales Comerciales (edición 2010): artículo 1, párrafo 8; artículo 2, párrafo 2; artículos 6 a 18.

Art. 13. Tribunal competente

Cualquiera que sea su domicilio actual o futuro, las partes declaran, en su propio nombre y en el de sus herederos o derechohabientes, reconocer sin reserva alguna la competencia exclusiva de los Tribunales de Ginebra y del Tribunal Federal para solucionar cualquier litigio en relación con el presente contrato de arrendamiento.

Art. 14.

Las partes declaran haber recibido en anexo, conocer y aceptar las condiciones generales y norma y usos de arrendamiento que se aplican en el cantón de Ginebra y que forman parte integrante del contrato (edición 2010).

Hecho en Ginebra en dos ejemplares, a 12.09.2013/SGA

Firma ilegible.

Arrendatario/Misión Permanente de Chile

Timbre: Misión Permanente de Chile - Ginebra.

Arrendador: Naef Immobilier Genève SA

- // -

Art. 1. Se deja constancia entre las partes de que el artículo 56 de las Condiciones Generales y Normas y Usos de Arrendamiento se modifica de la siguiente manera.

"Si, debido a causas de orden institucional del país acreditante, motivos de seguridad, razones de fuerza mayor o ruptura de relaciones diplomáticas entre la Confederación Suiza y la República de Chile, la Misión Permanente de Chile en este país tuviere que ser cerrada, el arrendatario tendrá derecho a dar término anticipado al presente contrato por escrito y mediante carta certificada enviada al arrendatario, señalando la fecha en que restituirá la cosa arrendada, respetando un aviso previo de 30 días como mínimo respecto de la fecha en que surtirá efecto la restitución de la cosa arrendada. En tal caso, el arrendatario pagará únicamente la renta que corresponda hasta el último día de uso efectivo del inmueble, sin tener el arrendador derecho a algún tipo de indemnización por el término anticipado del contrato. El arrendador deberá reembolsar al arrendatario las eventuales rentas pagadas por anticipado y que correspondan a meses posteriores a la fecha de restitución anticipada de la cosa arrendada.

Art. 2. Se deja constancia entre las partes de que el artículo 59 de las Condiciones Generales y Normas y Usos de Arrendamiento se modifica de la siguiente manera:

"En lo que se refiere a todas las disposiciones del presente contrato, explícitas o tácitas, en ningún caso se podrá considerar que el arrendatario renuncia a los privilegios e

- // -

inmunidades de que goza en calidad de Estado soberano y reconocido como tal por la Confederación Suiza, en conformidad con el derecho internacional y las leyes del país huésped".

Art. 2. Las demás cláusulas y condiciones del contrato de arrendamiento permanecen inalterables.

Hecho en dos ejemplares en Ginebra, a 8 de octubre de 2013
SGA/sga

Firma ilegible.

Misión Permanente de Chile

Timbre: Misión Permanente de Chile - Ginebra.

Naef Immobilier Genève SA

=====

Traducido por P. Garrido Carbonell, RES. N° 11 de 13 febrero de 1985.

SANTIAGO, CHILE, a 14 de noviembre de 2016.



ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA