



TRADUCCION AUTENTICA

(I-479/02)

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

celebrado entre

1. La Société Immobilière, con domicilio en Rue de Moillebeau 58, propietaria del edificio ubicado en Rue de Moillebeau N  58, 1209 GINEBRA, representada por la SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, Route de Ch ne 36, 1208 GINEBRA, en adelante denominada «el arrendador»,

Y

2. La Misión Permanente de Chile ante la Organización Mundial del Comercio, representada por la señora Carmen Luz Guarda, Embajadora, en adelante denominada «el arrendatario».

Artículo 1

1. El arrendador arrienda al arrendatario, el cual acepta, en las condiciones que se estipulan en el presente contrato y sus anexos, el inmueble siguiente:

Una superficie de aproximadamente 328 m², en el 2  piso del edificio ubicado en Rue de Moillebeau N  58.

2. En este inmueble se realizarán las actividades correspondientes a una Misión Diplomática.

3. Además cuenta con dependencias individuales que incluyen siete garajes ubicados en los subterráneos de los edificios ubicados en la Rue de Moillebeau N  50 a 58, 1209 GINEBRA.

Uso

- // -

4. El arrendatario declara conocer el inmueble arrendado y las dependencias que se ponen a su disposición y a no solicitar una descripción más detallada de los mismos. Lo acepta en las condiciones que lo recibe y se compromete a no realizar ninguna modificación en su distribución ni a darle un uso diferente para el que se arrienda, a excepción de llevar un comercio con un tipo similar de actividades y que no generen un mayor daño. Quedan reservadas las disposiciones especiales referentes a la cláusulas de exclusividad.

5. El arrendatario deberá usar el inmueble antes señalado en forma personal o bajo su propia responsabilidad durante el tiempo de su arrendamiento y de sus renovaciones.

Artículo 2

Vigencia

1. El presente contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de 5 años, que regirá desde el 01 de agosto de 1996 hasta el 31 de julio de 2001 (cinco años desde el primero de agosto de mil novecientos noventa y seis hasta el treinta y uno de julio de dos mil uno).

Precio y forma de fijar el canon de arrendamiento

2. El canon de arrendamiento se fija de acuerdo con una de las siguientes cuatro modalidades:

a) Ajuste de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor en Suiza (duración mínima: 5 años)

El canon anual de 176.064 francos se considera adaptado al índice oficial de precios al consumidor en Suiza, vale decir, 103.4 puntos (base 2 = 100) en mayo de 1993, comprobado al 31 de marzo de 1996.

- // -

- // -

[...]

Anticipos

3. Los gastos por concepto de calefacción, agua caliente y aire acondicionado ascienden a la suma de 2.496 francos anuales (cf. artículo 8, más adelante), es decir, 208 francos mensuales.

Domicilio de pago

4. El canon de arrendamiento y los gastos por concepto de calefacción, agua caliente, aire acondicionado, etc., se pagarán mensualmente por adelantado en el domicilio del arrendador o en su cuenta postal o bancaria.

5. El primer canon de arrendamiento se pagará a la firma del contrato de arrendamiento.

[...]

Artículo 3

Renovación y terminación de contrato

1. A lo menos nueve meses antes de que termine el contrato de arrendamiento, las partes deberán notificarse por escrito su intención de dar término o de renovar el contrato. De no ser así, se entenderá prorrogado por un período de cinco años, permaneciendo vigentes todas las condiciones del contrato, y así sucesivamente por períodos de cinco años cada uno (tachar lo que no corresponde) (mínimo 3 meses).

[...]

Artículo 4

Garantía de arrendamiento

1. Con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato de arrendamiento y sus renovaciones, el arrendatario entrega

- // -

- // -

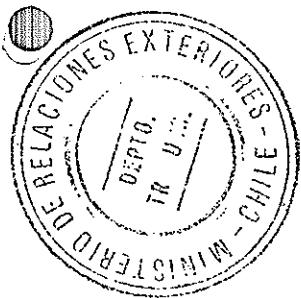
al arrendador al momento de firmar el contrato la suma de
(en blanco) francos en garantía.

Uso

2. Esta garantía, constituida en conformidad con las exigencias legales (depósito bancario o fianza solidaria), no podrá ser asignada por el arrendatario para el pago del arriendo.

Derecho de retención

3. Además, los muebles, objetos o mercaderías que pertenezcan al arrendatario pueden garantizar el ejercicio del derecho de retención del arrendador que la ley contempla en relación con el arriendo del año transcurrido y del semestre en curso, como asimismo las prestaciones adicionales para los mismos períodos.



[...]

Artículo 15

Seguros

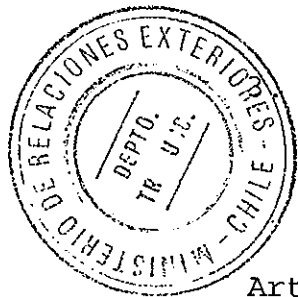
1. Seguros contratados por el arrendador. El arrendador asegura el edificio con una cobertura suficiente contra riesgos de incendio. Asimismo, contrata un seguro de responsabilidad civil (propietario del edificio).
2. Seguros contratados por el arrendatario. El arrendatario se compromete a contratar por toda la duración del contrato de arrendamiento y sus renovaciones, con la cobertura suficiente, los siguiente seguros:
 - a) Seguro de responsabilidad civil que cubra el eventual daño ocasionado al edificio o a terceros en la explotación de su empresa o por su clientela;

- // -

- // -

- b) Seguro que cubra sus equipos y bienes contra riesgos de incendio, explosión, daños causados por agua, robo y otros siniestros, incluidos aquellos de fuerza mayor;
- c) Seguros por vidrios quebrados. Si arrendador es titular de un seguro que cubra este riesgo, el arrendatario deberá reembolsarle la parte de la prima de seguro correspondiente al inmueble arrendado. Salvo acuerdo en contrario, el seguro no cubre los gastos de reparación de letreros e inscripciones profesionales que figuren en los vidrios y escaparates;
- d) Todos los seguros obligatorios conforme a ley.

La parte que infrinja alguna de las obligaciones señaladas precedentemente, sufragará sola las consecuencias que de ello resulten.



Artículo 16

Término anticipado del contrato de arrendamiento

1. El arrendador podrá dar término por anticipado al presente contrato en caso que no se cumpla con alguna de las cláusulas del contrato, y especialmente:
 - a) En caso de no pagarse el canon de arrendamiento y/o cánones accesorios (gastos por concepto de calefacción, agua caliente, aire acondicionado, rótulo, etc.);
 - b) Cuando el comportamiento del arrendatario o de cualquier otra persona que ocupe el inmueble arrendado atente contra el respeto que merecen los demás habitantes del edificio y vecinos, en caso de ser contrario a las buenas costumbres o, en términos generales, cuando pueda perjudicar el orden y la

- // -

- // -

reputación del edificio;

- c) En caso de que se infrinja el artículo 4 del presente contrato.

Artículo 21

Impuestos, gravámenes y cargos

1. Cada parte sufragará los gastos del impuesto de timbre por el ejemplar del contrato de arrendamiento que corresponda a cada una de ellas.
2. Además, el arrendador se reserva el derecho de dejar a cargo del arrendatario el consumo de agua necesario para su funcionamiento. Podrá exigir que se instale un medidor de agua con gastos por cuenta del arrendatario.

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE

CLAUSULAS COMPLEMENTARIAS QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

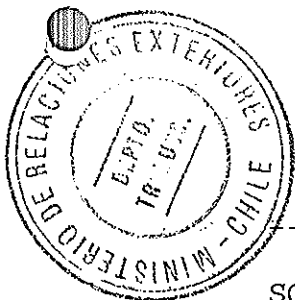
[...]

Art. 34.-- El arrendatario está autorizado desde ahora a rescindir el presente contrato de arrendamiento en cuanto termine el segundo año de arriendo, mediante un aviso previo de nueve meses dado a fines de mes, siempre y cuando el Gobierno de Chile haya decidido dejar de tener una Misión Permanente ante la Organización Mundial de Comercio en Ginebra o que la sede de la Organización Mundial de Comercio sea trasladada de Ginebra a otra ciudad.

[...]

CONVENIO

- // -



*As como
una Claus.
Diplo.*

- // -

RELATIVO A LOS SERVICIOS DE CALEFACCION, AGUA CALIENTE Y AIRE
ACONDICIONADO

celebrado entre:

1. La Société Immobilière, con domicilio en Rue de Mollebeau 58, propietaria del edificio ubicado en Rue de Moillebeau N  58, 1209 GINEBRA, representada por la SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, con domicilio en Route de Ch ne 36, 1208 GINEBRA, denominada en adelante "el arrendador",

Y

2. La Misión Permanente de Chile ante la Organización Mundial de Comercio en Ginebra, representada por la señora Carmen Luz Guarda, Embajadora, denominada en adelante "el arrendatario".

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. El usufructo y el pago de los servicios de calefacción, agua caliente y aire acondicionado, cuando éstos funcionen en el edificio, forman parte de los derechos y obligaciones que derivan del presente contrato de arrendamiento.

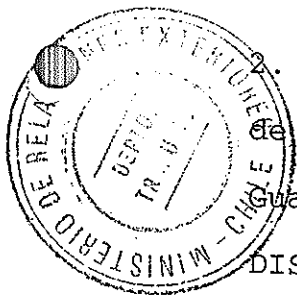
El arrendatario deberá pagar los cánones correspondientes, que se han fijado según las modalidades acordadas, en cuanto algunos de esos servicios se ponga a su disposición, aun cuando, debido a algún motivo personal, no los utilice.

Art. 2. Como cobertura, el arrendatario se compromete a pagar una suma anual, divisible y pagadera en los mismos términos y condiciones que el arriendo, a título:

- de anticipo provisional, ya sea la suma de 2.496 francos o bien de 208 francos mensuales.

Art. 3. El manejo de la calefacción, del servicio de agua caliente y de las instalaciones de aire acondicionado (duración,

- // -



Art. 5. La cuenta anual incluye, en lo que respecta a los costos efectivos, los puntos enumerados en los artículos 5 a 7 de la Ordenanza sobre contratos de alquiler y arrendamiento de viviendas y locales comerciales (OBLF).

En particular, comprende:

- El combustible y la energía consumida;
- La energía eléctrica utilizada por los quemadores y las bombas;
- Los gastos de administración de energía de sustitución;
- La limpieza de las instalaciones de calefacción y chimeneas, gratado, limpieza de quemadores y lubricación de la caldera, así como la recolección de basura y escoria;
- La revisión periódica de las instalaciones de calefacción, incluidos los estanques de petróleo, y la eliminación del sarro de las instalaciones de agua caliente, calentadores de agua y ductos;
- La lectura del medidor, el cálculo de los gastos y la revisión de los aparatos cuando los gastos de calefacción se calculen de forma individual;
- El mantenimiento;
- Las primas de seguro vinculadas exclusivamente a las instalaciones de calefacción;
- El trabajo administrativo asociado a las instalaciones de calefacción.

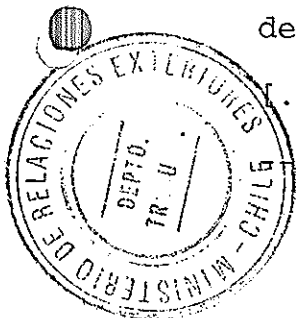
Conforme al artículo 6 de la OBLF, los gastos de reparación y refacción, así como el pago de intereses y la amortización de las instalaciones no se incluyen en la cuenta.

- // -

temperatura, modo de distribuir los gastos, etc.) es de competencia del arrendador. Este garantizará al inmueble arrendado una temperatura normal por medio de las instalaciones existentes.

Art. 4. Sin perjuicio de elegir el pago a tanto alzado, el arrendador emitirá una cuenta anual por gastos de calefacción, agua caliente y aire acondicionado, separada de las cuentas de administración del edificio. Salvo acuerdo en contrario, esta cuenta cubrirá el período comprendido entre el 1 de mayo y el 30 de abril del año siguiente.

[...]



USOS Y COSTUMBRES DE ARRENDAMIENTO

QUE SE APLICAN EN EL CANTON DE GINEBRA

I. RECEPCION DEL INMUEBLE POR PARTE DEL ARRENDATARIO

[...]

Autorización de ingreso

Art. 2. El arrendatario no podrá mudarse sin antes haber pagado el primer mes de arriendo y recibido la autorización por escrito del arrendador (autorización de ingreso).

Medidores

Art. 3. Dado que el consumo de electricidad, gas y los gastos de teléfono son de cargo del arrendatario, este último solicitará a los servicios públicos competentes la puesta en funcionamiento de las instalaciones y sufragará los gastos que ello origine.

[...]

IV. USO Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO

A. Obligaciones del arrendador

- // -

- // -

Restitución del inmueble arrendado

Art. 6. El arrendador deberá entregar el inmueble arrendado en la fecha convenida, en un estado que diga relación con el uso para el que fue arrendado.

Gastos de cargo del arrendador

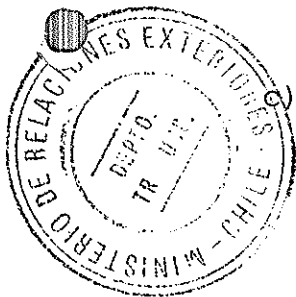
Art. 7.- El arrendador sufragará los gastos:

- a) de formalización del contrato y de sus apéndices;
- b) de las reparaciones y restauración que se deban al desgaste normal del edificio, sin perjuicio de lo dispuesto más adelante en los artículos 11 y 12;
- c) de mantenimiento del conducto de basura y de eliminación de residuos domésticos depositados en los recipientes comunes destinados a tal efecto, dejando especificado que la eliminación de residuos domésticos que resulten de una actividad comercial se pagará de común acuerdo;
- d) de mantenimiento y de fuerza motriz del ascensor;
- e) de iluminación de las cajas de escalera, de los espacios comunes y de los accesos al edificio;
- f) de conserjería, si el edificio contara con dicho servicio;
- g) de agua utilizada por los arrendatarios (salvo la que tiene uso profesional) y de contribución para el funcionamiento de las estaciones de depuración.

Funcionamiento de los servicios generales

Art. 8.- El arrendador deberá velar por el correcto funcionamiento de los servicios generales (agua, iluminación, ascensor, calefacción, refrigeración, etc.) que existan en el edificio. En caso de interrupción, deberá realizar todo cuanto sea necesario para que se repongan dichos servicios.

- // -



- // -

Responsabilidad del arrendador

Art. 9.- El arrendador no asume ninguna responsabilidad por los daños de cualquier naturaleza que pudieren afectar al arrendatario, a los miembros de su familia, a sus empleados y a cualquier persona que resida en forma permanente o temporal en el inmueble arrendado, por hechos perpetrados por terceros o hechos fortuitos, tales como robo, deterioro, incendio, inundación, explosión, heladas, tempestad, ráfagas de viento, etc.

Además, la responsabilidad del arrendador se encuentra establecida por ley en lo que se refiere a daños provenientes de algún defecto de construcción o por falta de mantenimiento del edificio.

Trabajos realizados por el arrendador

Art. 10.

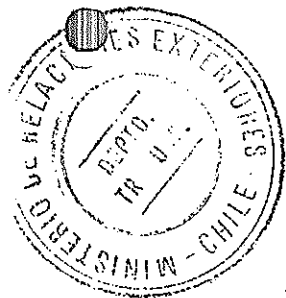
A. Reparaciones

Después de ser informado por escrito por el arrendador, el arrendatario no podrá oponerse al estudio y ejecución de reparaciones, ya sea de menor o de mayor envergadura, que deban realizarse en el inmueble arrendado o en el edificio, y de los trabajos o instalaciones que el arrendador decida efectuar. A tal efecto, el arrendatario deberá permitir el libre acceso al inmueble por él arrendado.

B. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Art. 11. Una vez que tome posesión del inmueble arrendado, el arrendatario deberá usarlos con cuidado y mantenerlos limpios y en buen estado. Los trabajos de mantenimiento de poca envergadura, de limpieza y de reparación que requiere el uso

- // -

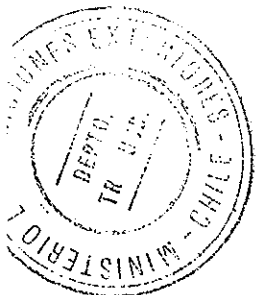


- // -

normal del inmueble arrendado, que le corresponden en conformidad con la ley, son los siguientes:

- a) poner y retirar ventanas dobles;
- b) reemplazar los vidrios quebrados o dañados;
- c) mantener los recubrimientos de madera y pisos (el pulido de estos últimos queda prohibido sin la autorización por escrito del arrendador); los daños causados por los tacos aguja, quemaduras, rayados y manchas considerables que no sean equiparables al desgaste normal;
- d) reemplazar las arandelas gastadas de los grifos, los cortacorchos, las juntas flexibles, los interruptores gastados, las cajas de enchufe y los fusibles, las ampolletas y los tubos fluorescentes;
- e) cambiar las cuerdas y cintas gastadas de las persianas enrollables y persianas venecianas, aun cuando ya se encontraren gastadas al momento de tomar posesión del departamento;
- f) bajar las persianas enrollables en caso de mal tiempo;
- g) lubricar las cerraduras, goznes, bisagras de puertas, ventanas, persianas, soportes de toldos, etc.;
- h) garantizar el mantenimiento normal de las instalaciones sanitarias, hornos, cocinas, cámaras frigoríficas, máquinas de lavar, cajas de enchufe y cables eléctricos, etc., de propiedad del arrendador;
- i) destapar conductos, cañerías, desagües hasta el conducto colectivo;
- j) mantener limpios y retirar la nieve o el hielo de los balcones, marquesinas, galerías y veredas que pertenezcan

- // -



- // -

al inmueble arrendado;

k) informar al arrendador de la aparición de parásitos o roedores, como por ejemplo, chinches, cucarachas, hormigas, ratones, ratas. El arrendador tomará las medidas necesarias para su exterminación, y los gastos serán de cargo del arrendador que fuere culpable, si corresponde. El arrendatario no podrá oponerse a la fumigación de su departamento cuando ésta se efectuare en beneficio general del edificio.

l) Hacer deshollinar periódicamente las chimeneas del living y salidas de humo, en conformidad con las prescripciones legales;

m) Mantener en buen estado de limpieza las pinturas; lavar y limpiar periódicamente las cocinas, excusados y salas de baño;

n) para las viviendas amobladas, mantener en buen estado los muebles, utensilios y otros objetos que se pongan a su disposición.

Trabajos realizados por el arrendatario

Art. 12.

A. Reparaciones

Serán de cargo del arrendatario todos los trabajos de reparación que él hubiere ordenado realizar en el inmueble arrendado sin contar con una autorización por escrito del arrendador. Por consiguiente, deberá pagar las facturas correspondientes.

Excepciones:

a) Los casos de fuerza mayor que revistan un carácter de extrema urgencia (incendio, inundación);

- // -

- // -

- b) Los trabajos destinados a solucionar una falla que limite el uso del inmueble arrendado -sin mayores impedimentos- en caso de que el arrendador no hubiere solucionado la falla dentro de un plazo razonable.
- c) Los trabajos que sean de cargo del arrendador por orden del juez.

B. Renovaciones y modificaciones

Cuando el arrendatario desee renovar o modificar el inmueble arrendado, deberá solicitar previamente el consentimiento por escrito del arrendador y someterá a su consideración los planos y proyectos de transformación.

El arrendador deberá tomar una determinación dentro de un plazo de treinta días.

El arrendador podrá solicitar una garantía para el pago de los trabajos contemplados.

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

Además, todas ellas deberán ajustarse a las prescripciones reglamentarias o administrativas oficiales.

Cualquiera que sea el tipo de trabajo que emprenda el arrendatario, todas las instalaciones fijas que resulten del mismo (cañerías de gas, de agua, ductos de electricidad, tubos, cables, chapas de guardas de puertas, listones de enmarcado, papeles murales, timbres, cerraduras, etc.) pasarán a formar parte del edificio, a menos que el arrendador se haya reservado el derecho a exigir la entrega del inmueble en el estado anterior a los trabajos.

- // -

- // -

Ausencia del arrendatario

Art 13. En caso de ausencia, el arrendatario tomará todas las medidas necesarias para evitar que, por su culpa o negligencia, se produzcan daños en el inmueble arrendado o en una parte del edificio (especialmente heladas, fuga de agua o de gas, incendio, explosión, obstrucción de las cañerías, tubos de evacuación y conductos de basura, caída de objetos colocados en las ventanas o balcones, etc.).

Art. 14. Si se hiciere indispensable el acceso al inmueble arrendado con el objeto de resguardar la seguridad del edificio y de sus ocupantes, el arrendador estará facultado para ingresar al mismo. En tal caso, el arrendatario deberá ser informado a la brevedad posible y el arrendador será responsable de cualquier daño que pudiere sufrir el arrendatario.

El arrendatario deberá velar por que el inmueble arrendado quede accesible en caso de emergencia, dejando, especialmente, una llave en la conserjería o con algún vecino. Notificará al arrendador las medidas adoptadas.

Responsabilidad del arrendatario

Art. 15. El arrendatario se responsabilizará por sí mismo, así como por los miembros de su familia, sus empleados y cualquier otra persona que se encuentre en forma permanente o temporal en el inmueble arrendado, de los daños ocasionados en el edificio por su culpa, negligencia o uso abusivo.

El arrendatario deberá informar sin demora al arrendador de los desperfectos que no estuviere obligado a arreglar por cuenta propia.

El arrendatario responderá por los daños originados por no

- // -

- // -

dar aviso al arrendador.

[...]

C. Seguros

Responsabilidad civil

Art. 17. El arrendador y el arrendatario deberán contratar un seguro que cubra la responsabilidad civil que asumen en virtud del presente contrato de arrendamiento.

Incendio y daños causados por agua

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

En caso de que no cumpliera con esta obligación, el arrendatario asumirá por completo las consecuencias de ello, dejando libre de toda responsabilidad al arrendador.

[...]

=====

SANTIAGO, CHILE, a 31 de mayo de 2002.



TRADUCTORA OFICIAL



BAIL A LOYER

convenu entre

9 JUL 1996
Fr. 4.50

1. La Société Immobilière Rue de Moillebeau 58
 propriétaire de l'immeuble sis Rue de Moillebeau N° 58 - 1209 GENEVE
 représenté.e par SOCIETE PRIVEE DE GERANCE - Route de Chêne 36 - 1208 GENEVE
 désigné.e ci-après par « le bailleur », d'une part, et

2. La Mission Permanente du Chili auprès de l'Organisation Mondiale du Commerce, représentée par Madame Carmen LUZ-GUARDA, Ambassadrice.
 désigné.e ci-après par « le locataire », d'autre part,

Art. 1.

1. Le bailleur loue au locataire, qui accepte, aux conditions stipulées dans ce bail et ses annexes, les locaux ci-après :
Une surface de 328 m2 environ sise au 1er étage de l'immeuble
Rue de Moillebeau N° 58.

2. Ces locaux sont destinés à L'usage des activités d'une Mission Diplomatique.

3. Ils ont pour dépendances individuelles Sept garages situés dans les sous-sols des
immeubles Rue de Moillebeau N° 50 à 58 - 1209 GENEVE

Le locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et à ne pas en demander une désignation plus complète. Il les accepte dans l'état où il les reçoit et s'engage à ne pas en modifier la distribution, ni en faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués, sauf à exploiter dans ceux-ci un autre commerce d'un genre d'activités similaire et n'engendrant pas de nuisance accrue. Les dispositions particulières concernant les clauses d'exclusivité sont réservées. Utilisation

5. Le locataire doit utiliser les locaux précités personnellement ou sous sa propre responsabilité pendant la durée du bail et de ses renouvellements.

Art. 2

1. La présente location est faite pour une durée de 5 ans, qui commence le 01.08.1996 pour finir le 31.07.2001 (cinq ans, du premier août mil neuf cent nonante six au trente et un juillet deux mil un) Durée

2. Le loyer est fixé de l'une des quatre manières suivantes :

a) Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale : 5 ans)
 Le loyer annuel de Fr. 176'064.- est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation ~~soit : 103,4~~ points (base ~~octobre 1992~~ = 100).
 constaté au 31 mars 1996 Prix et mode de fixation du loyer
 mai 1993

Le loyer peut, en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.
Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail ou celle de son renouvellement en cours est égale ou supérieure à 5 ans.

b) Echelonnement (durée minimale : 3 ans)

Le loyer annuel est de :

Fr. du au (12 mois au minimum)

Fr. du au (12 mois au minimum)

Fr. du au (12 mois au minimum)

c) Bail de courte durée

Lorsque le bail est conclu pour une courte durée (moins de 3 ans), le loyer annuel ou mensuel (biffez la mention qui ne convient pas) de Fr. ne peut être modifié que pour l'échéance du contrat.

d) Bail partiaire (durée minimale 5 ans)

Les parties peuvent convenir d'une méthode de fixation annuelle du loyer et en fonction des résultats commerciaux réalisés par le locataire. Dans cette hypothèse, elles adoptent des dispositions particulières.

3. Les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation etc, se montent à Fr. 2'496.-- par an (cf. article 8, ci-après), soit Fr. 208.--/mois.

4. Le loyer et les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / etc, sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

5. Le premier terme du loyer est payable à la signature du bail.

6. 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 lui impartissant un délai de paiement de dix jours au minimum, le bailleur peut exiger que le loyer et les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / etc., soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Art. 3

1. ~~Neuf~~ Neuf ~~mois~~ mois (Six mois au minimum) au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de cinq ~~ans~~ années, toutes les conditions du bail restant en vigueur, et ainsi de suite, ~~de cinq années~~ de cinq années, ~~XXXXX~~ XXXXX en cinq ~~ans~~ années ~~XXXXX~~ (biffez les mentions qui ne conviennent pas) (minimum 3 mois).

2. Lorsque le commerce exploité dans les locaux a duré 20 ans ou plus et que le bailleur résilie le bail ou se prévaut du terme fixe d'échéance du contrat, il doit accorder au locataire une pleine indemnité de départ anticipé si ce dernier restitue les locaux avant le délai maximal de prolongation du bail (art. 272 CO). Au cas où le locataire bénéficie de prolongations, l'indemnité est réduite proportionnellement dès la deuxième année de prolongation, à raison de l'cinquième par année. Le locataire est libre de choisir la restitution anticipée des locaux contre indemnité. Le bailleur s'engage à ne pas invoquer les pourparlers ou la décision de la Chambre d'Experts (cf. notes finales) sur le montant de l'indemnité de départ anticipé pour s'opposer au principe ou pour limiter la durée de la prolongation judiciaire du bail.

3. Sauf circonstances tout à fait exceptionnelles (réalisées notamment lorsque le loyer est très modeste ou lorsque le bailleur veut reprendre les locaux pour exercer la même activité que celle exercée jusqu'alors par le locataire), la pleine indemnité de départ anticipé mentionnée à l'alinéa précédent ne peut dépasser un montant correspondant à 5 fois le dernier loyer annuel dû par le locataire.

4. En cas de désaccord, les parties peuvent saisir la Chambre d'Experts (cf. notes finales) qui détermine le montant de l'indemnité.

Acomptes

Domicile de paiement

Mode de paiement

Renouvellement résiliation

Longs rapports de bail

Indemnité

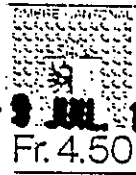
Litige sur le montant de l'indemnité

Les principes exposés aux alinéas 2 à 4 de la présente disposition ne s'appliquent pas lorsque les locaux loués le sont à l'usage de bureaux, d'entrepôts, de dépôts, de places de parc ou de garages.

6. L'article 3, alinéas 2 à 5, n'est pas applicable lorsque :

- a) le bailleur est propriétaire ou responsable de l'exploitation d'un centre commercial ;
- b) le locataire possède plus de deux points de vente à Genève.

7. Le locataire est tenu de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent des heures et jours normaux auxquels les visites ont lieu.



Exceptions
bureaux
entrepôts etc.,
Centre
commercial
Plus de deux
points de vente
Visite des locaux

Art. 4

1. Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie de Fr.

Garantie
du loyer

2. Cette garantie, constituée conformément aux exigences légales (dépôt bancaire ou caution solidaire), ne peut être affectée par le locataire au paiement contractuel du loyer.

Usage

3. En outre, les meubles, objets ou marchandises appartenant au locataire sont susceptibles de garantir l'exercice du droit de rétention du bailleur prévu par la loi pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant ainsi que toutes prestations accessoires pour les mêmes périodes.

Droit de
rétention

Art. 5

1. Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui indiquant les conditions de la sous-location et en lui fournissant les renseignements qu'il est en droit de requérir en application de l'art. 262 CO.

Sous-location
principes

2. Le sous-locataire doit exercer le même genre d'activité que le locataire ou une activité ne présentant pas des nuisances accrues.

Restrictions

3. Dès qu'il possède tous les renseignements utiles, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour se prononcer, à défaut de quoi il est présumé accepter la sous-location.

Délai

Art. 6

1. Lorsque le locataire veut transférer son bail à un tiers, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur.

Transfert du
bail ; principe

2. Afin de se déterminer, le bailleur peut exiger de connaître les conditions du transfert du bail et d'obtenir des renseignements précis quant à la personne du bénéficiaire du transfert et à l'activité que celui-ci compte déployer dans les locaux loués.

Renseignements

3. Dès qu'il possède tous les renseignements, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour accepter ou refuser le transfert ou pour se substituer au bénéficiaire du transfert aux conditions convenues par ce dernier avec le locataire. A défaut de détermination du bailleur dans le délai précité, celui-ci est présumé accepter le transfert du bail.

Décision
et délai

4. Le bailleur ne peut s'opposer au transfert que pour l'un ou plusieurs des justes motifs suivants :

Motifs
d'opposition

a) le bénéficiaire du transfert exerce un genre d'activité différent de celui du transférant et susceptible d'engendrer des nuisances accrues ou de créer une situation de concurrence directe avec un autre locataire de l'immeuble ;

b) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités morales ou professionnelles nécessaires ou suffisantes à l'exploitation prévue ;

c) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du présent contrat.

5. Lorsque le prix du transfert est surévalué, le bénéficiaire est présumé ne pas disposer des capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du bail. Il peut cependant renverser cette présomption, notamment en démontrant qu'il dispose d'une fortune suffisante ou en fournissant une garantie supplémentaire au bailleur, limitée à 12 mois de loyer au maximum.

Garantie
complémentaire

- Détermination du prix du transfert :
a) du bail
- b) des activités
- Litige sur le prix du transfert
- Conséquences
- Solidarité
- Jouissance des dépendances et installations
- Nécessité
- Service de chauffage, eau chaude, climatisation, etc.
- Menus travaux de nettoyage, de réparation ou imposés par les autorités.
- Travaux effectués par le locataire : principes
- Conditions
- Délai
- Plus-values
- 6.a. Lorsque le transfert ne porte que sur le bail (à l'exclusion de l'activité du locataire transférant), son prix ne peut pas dépasser le montant des investissements, effectués par le locataire, amortis conformément à l'article 10 du présent bail, pour les locaux à l'usage de bureaux, d'entrepôts, de dépôts, de places de parc ou de garages.
- 6.b. Le prix du transfert n'est pas surévalué s'il est établi en fonction de la nature de l'exploitation, de la valeur réelle des installations, du chiffre d'affaires, du bénéfice et de la durée du bail restant à courir.
7. Si le bailleur s'oppose au transfert du bail, le transférant ou le bénéficiaire du transfert peut saisir la Chambre d'Experts (cf. notes finales). Lorsque le bailleur allègue que le prix du transfert est surévalué, le bail est transféré et le bénéficiaire du transfert peut prendre possession des locaux s'il fournit au bailleur la garantie financière supplémentaire prévue à l'article 6, alinéa 5, ci-dessus. Dans cette hypothèse, la Chambre d'Experts (cf. notes finales) statue ultérieurement quant au principe et à la quotité de la garantie financière supplémentaire.
8. Le bénéficiaire du transfert reprend les obligations du locataire. Il est notamment tenu de fournir une nouvelle garantie d'un même montant que celle constituée précédemment par le transférant (sous réserve d'une décision de la Chambre d'Experts) (cf. notes finales) prise selon l'alinéa 7 et de souscrire en son nom des polices d'assurances conformes à l'article 15 du présent contrat.
9. Le locataire répond solidairement avec le bénéficiaire du transfert, à l'égard du bailleur jusqu'à l'échéance contractuelle du bail mais au plus pour la période de deux ans qui suit le transfert.
- Art. 7*
1. Dans la mesure où le bail l'autorise à utiliser les dépendances et installations communes, le locataire ne doit pas en faire un autre usage que celui auquel elles sont destinées ni en faire profiter des personnes étrangères à l'immeuble.
2. En cas de nécessité, le bailleur peut modifier en tout temps l'attribution des dépendances communes.
- Art. 8*
- Les conditions de fourniture et de paiement de ces services sont fixées par une ou plusieurs conventions faisant partie intégrante du présent bail. La signature du bail implique et comporte l'acceptation sans réserve de cette, ou de ces conventions.
- Art. 9*
1. Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition.
2. Sont également à la charge du locataire, les travaux de même nature imposés par les autorités.
- Art. 10*
1. Lorsque le locataire veut à ses frais et risques adapter la chose louée aux besoins de l'activité professionnelle prévue dans le présent bail, la modifier ou la rénover, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation. Il en va de même lorsque les travaux sont imposés au locataire par les autorités.
2. Les adaptations, modifications et rénovations effectuées par le locataire ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment et doivent être conformes aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes.
3. Le bailleur doit se déterminer dans les soixante jours ; il peut soumettre son approbation à la constitution d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.
4. Si, à la fin du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant des travaux de modification ou de rénovation acceptés par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value. Sauf convention contraire, l'indemnité due par le bailleur ne peut excéder le coût des travaux, prouvé par des factures acquittées, diminué de 10 % l'an à dater de leur exécution.

Art. 11.

- 1. Travaux d'entretien. Lorsque le bailleur entend procéder à l'exécution de travaux destinés à remédier aux défauts de la chose, à la réparer ou à prévenir des dommages, il doit les annoncer à temps au locataire et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci. Travaux effectués par le bailleur
- 2. Travaux de rénovation et de modification. Le bailleur ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification que si ceux-ci peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.
- 3. Le locataire ne peut s'opposer à l'étude et à l'exécution de tels travaux ; il doit, à cet effet, laisser le libre accès à ses locaux. Le bailleur s'oblige à remettre rapidement les locaux en leur état initial à ses frais. Libre accès

Art. 12

- 1. La pose par le locataire d'enseignes notamment lumineuses ou de distributeurs automatiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur, lorsqu'elle est prévue à l'extérieur du local commercial. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes. Enseignes lumineuses et distributeurs automatiques ; principes
 - 2. L'utilisation par le locataire de la façade de l'immeuble aux fins d'y apposer des enseignes ou des distributeurs automatiques donne, en règle générale, lieu à une redevance fixée de cas en cas. Redevance
- En principe, la redevance n'est pas due pour les enseignes par lesquelles le locataire se borne à annoncer son entreprise au public, à moins que ces enseignes ne dépassent les emplacements prévus. Exceptions
- 4. Le locataire supporte le coût de l'installation et de l'entretien des enseignes ou des distributeurs automatiques, celui des mesures de protection nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble, la consommation d'électricité et les primes d'assurances responsabilité civile et incendie, les taxes officielles, etc., s'y rapportant. Coût en entretien

Art. 13

- 1. Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés, ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif, en conformité et dans les limites du Code des Obligations. Responsabilité du locataire ; principes
- 2. Le locataire doit signaler au bailleur, dès qu'il en a connaissance, puis le confirmer par écrit tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite d'eau ou de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant des cuisinières, frigorifiques, chauffage, etc. Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation. Information
- 3. Le locataire doit prendre les mesures nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble du fait de l'exercice de sa profession. Précautions

Art. 14

- 1. La responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment. Responsabilité du bailleur ; principes
- 2. Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, les membres de sa famille, ses employés ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués ou dans l'immeuble, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc. Exception
- 3. Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.) qui existent dans l'immeuble mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire toute diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement. Obligations

Assurances

1. Assurances conclues par le bailleur. Le bailleur assure le bâtiment avec une couverture suffisante contre les risques incendie. Il conclut également une assurance responsabilité civile (propriétaire d'immeuble).
2. Assurances conclues par le locataire. Le locataire s'engage à conclure pour toute la durée du bail et de ses renouvellements, avec une couverture suffisante, les assurances suivantes :
 - a) assurance responsabilité civile couvrant le dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers dans l'exploitation de son entreprise ou par sa clientèle ;
 - b) assurance couvrant ses équipements et ses biens assure les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol et d'autres sinistres y compris la force majeure ;
 - c) assurance bris de glace. Si le bailleur est titulaire d'une assurance couvrant le risque, le locataire doit lui rembourser la part de prime d'assurance afférente aux locaux loués. Sauf convention contraire, l'assurance ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et les devantures ;
 - d) toutes autres assurances légalement obligatoires.
3. La partie qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent supporte seule les conséquences qui en résultent.

Art. 16

Résiliation anticipée du bail

1. Le présent bail peut être résilié par le bailleur avant son expiration en cas d'inobservation de l'une des clauses du bail, et notamment :
 - a) en cas de non paiement du loyer et/ou des provisions pour redevances accessoires (provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / enseigne / etc.) ;
 - b) lorsque le comportement du locataire ou de toute autre personne occupant les locaux loués ne correspond pas aux égards dus aux autres habitants de l'immeuble et aux voisins, est contraire aux bonnes mœurs ou, d'une manière générale, est de nature à nuire à l'ordre et à la réputation de l'immeuble ;
 - c) en cas de violation de l'article 4 du présent bail.
2. Une résiliation fondée sur la présente disposition suppose en règle générale une vaine mise en demeure écrite et préalable émanant du bailleur.

Mise en demeure

Art. 17

Restitution anticipée de la chose ; principes

1. 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 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.
2. Le bénéficiaire de la restitution doit être d'accord de reprendre les obligations du locataire et notamment de fournir une nouvelle garantie d'un même montant et de souscrire des polices d'assurance couvrant les mêmes risques.
3. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.
4. 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.

Conditions

Préavis

Choix du bailleur

Art. 18

Décès du locataire : principes

Délai à terme

Transfert

1. En cas de décès du locataire ses héritiers peuvent, soit poursuivre le bail eux-mêmes, soit le transférer, soit le résilier.
2. Pour résilier le bail, les héritiers du locataire disposent d'un délai de 90 jours à compter du décès pendant lequel ils peuvent y mettre fin pour une échéance mensuelle, en respectant un préavis de six mois.
3. Pour transférer le bail à un tiers, les héritiers doivent agir conformément à l'article 6 du présent bail.

1. Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif au présent bail :

Juridictions

- a) la compétence exclusive de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral, sauf en ce qui concerne l'application de ses articles 3, alinéas 2 à 4, et article 6, alinéas 8 et 9 ;
- b) la compétence simultanée de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral d'une part et d'autre part de la Chambre d'Experts (cf. notes finales) pour les litiges relevant de l'application des dispositions précitées.

Procédure ordinaire

Chambre d'experts (estimations pécuniaires)
Procédure

Lors de la survenance de tels litiges, la partie demanderesse doit saisir simultanément les tribunaux genevois et la Chambre d'Experts (cf. notes finales) et tout mettre en œuvre avec l'appui de la partie défenderesse, pour que la procédure devant les tribunaux genevois soit suspendue aussi longtemps que la Chambre d'Experts n'aura pas rendu sa décision finale, mais au maximum pour une durée de six mois.

2. Toutefois, les parties peuvent décider de soumettre leurs litiges à un Tribunal Arbitral de leur choix.

Tribunal Arbitral

Art. 20

1. Toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués, à charge pour le locataire d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances et notamment en cas d'absence.

Communications et notifications: par le bailleur

2. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.

3. Toute communication ou notification du locataire au bailleur relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée au domicile de son représentant lorsqu'il en a un ou, à défaut, à son propre domicile.

Par le locataire

Art. 21

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

Impôts, taxes et charges

2. Le bailleur se réserve en outre le droit de mettre à la charge du locataire la consommation d'eau nécessaire à son exploitation. Il peut exiger la pose d'un compteur d'eau aux frais du locataire.

Art. 22

Si, en vendant l'immeuble, le bailleur obtient de l'acquéreur l'engagement de suivre au présent bail jusqu'à son échéance, le locataire le décharge en compensation de toute responsabilité à son égard pour l'éventualité où un acquéreur subséquent résilierait le bail en application de l'article 261 CO.

Vente de l'immeuble

Art. 23

Sous réserve de stipulations contraires du bail, l'usage des locaux loués est régi par les Règles et usages locatifs du canton de Genève, dont le locataire reconnaît avoir reçu un exemplaire. Les dispositions du Code des Obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.

Dispositions générales

Dispositions particulières au présent bail :

Clauses complémentaires faisant partie intégrante du présent bail.

Fait et signé en deux exemplaire(s) à Genève le 9 JUL 1996

Le locataire: Carmen L. Juade
La Mission Permanente du ChiTi



Le bailleur
Société Privée de Gérance

A. Le présent contrat de bail à loyer pour les locaux commerciaux a été élaboré paritairement par les associations suivantes :

Pour les locataires : - la Fédération des Artisans et Commerçants ;

- le Syndicat Patronal des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers du Canton de Genève ;

- la Fédération des Syndicats Patronaux.

Pour les bailleurs : - La Chambre Genevoise Immobilière ;

- la Société des Régisseurs de Genève.

Il est entré en vigueur le 1^{er} juillet 1991.

B. Les associations susmentionnées ont décidé d'instituer une Chambre d'Experts dont la mission est d'évaluer les prétentions pécuniaires que les parties peuvent élever dans certaines circonstances particulières (art. 3, al. 2, et ss ; art. 6 du présent contrat).

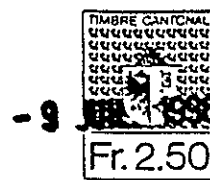
Son siège se trouve à l'OFFICE GENEVOIS DE CAUTIONNEMENT MUTUEL (OGCM), route des Acacias 54, 1227 CAROUGE.

La procédure est régie par l'art. 19, al. 1 lettre b du présent contrat ainsi que par un règlement qui peut être obtenu par simple demande au siège de la Chambre d'Experts.

Annexes : | convention de chauffage et d'eau chaude
| état des lieux



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE



10/2

réf. : 1494.41.001.01/1494.41.002.01/DK/ct

CLAUSES COMPLÉMENTAIRES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU BAIL

- Art. 24.-- D'éventuelles différences qui pourraient résulter dans le mode de calcul du nombre de m² en plus ou en moins, par rapport à la surface mentionnée à l'article 1.-/ du présent bail ne donneront droit à aucune modification du loyer, ce dernier n'étant pas exprimé en fonction du métrage.
- Art. 25.-- En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques (telles que climatisation, ascenseurs, électricité ou autres ...), le locataire s'adressera exclusivement à la Régie, qui donnera immédiatement les ordres nécessaires, le locataire n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix. D'éventuelles pannes momentanées ou réparations ne pourront donner lieu à aucune indemnité quelconque.
- Par ailleurs, il est rappelé que le locataire répondrait des dommages résultant de l'omission d'aviser le bailleur.
- Art. 26.-- Il est interdit d'entreposer, de déballer ou d'exposer quoi que ce soit sur les trottoirs, dans le hall d'entrée et les passages de l'immeuble, ainsi que dans les couloirs des caves.
- Art. 27.-- Le locataire est seul responsable de veiller à ce que les locaux répondent aux exigences des Autorités, tant au point de vue sécurité que salubrité.
- Art. 28.-- Toutes les plaquettes de boîte aux lettres ou porte d'entrée, ainsi que celles du panneau d'entrée devront être commandées auprès de l'entreprise agréée par le bailleur, aux frais du locataire.
- Art. 29.-- Toutes les installations courant fort ou courant faible sont à la charge du locataire.
- Art. 30.-- Dans le cas où le bailleur ferait exécuter d'importants travaux créant une plus-value, la rentabilité de cette dernière au niveau du loyer du présent bail pourrait être notifiée au locataire lors de l'application d'une majoration consécutive à l'indexation.
- Art. 31.-- Le locataire est responsable des locaux, de les maintenir en bon état, d'en assurer le bon entretien et le nettoyage.
- Art. 32.-- L'attention du locataire est attirée sur le fait que la résistance de la dalle est de 300 kg au m².

./...



Clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail
Réf. : 1494.41.001.01/1494.41.002.01/DK/ct

Art. 33.-- Les employés de la **Mission Permanente du Chili** sont autorisés, à bien plaisir, à utiliser la piscine privée située en toiture des immeubles Rue de Moillebeau N° 52 & 54.

Cependant, leur présence est limitée à deux personnes en même temps.

Ils respecteront le règlement affiché à l'entrée de la piscine.

Art. 34.-- La locataire est d'ores et déjà autorisée à résilier le présent contrat de bail dès le terme de la **deuxième année** de location, ceci moyennant un préavis de **neuf mois** pour la fin d'un mois, sous réserve que le **gouvernement du Chili** ait décidé de ne plus avoir de **Mission Permanente auprès de l'Organisation Mondiale du Commerce à Genève** ou que l'**Organisation Mondiale du Commerce** soit transférée dans une autre ville que Genève.

Art. 35.-- Les locaux seront livrés en bon état d'entretien, selon plan joint au présent bail dont il fait partie intégrante.

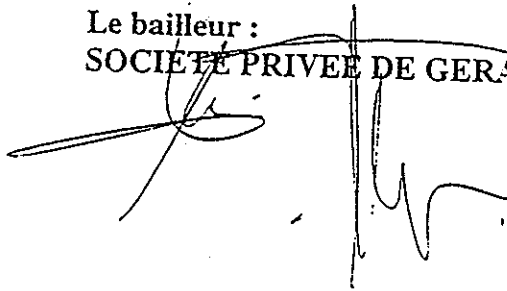
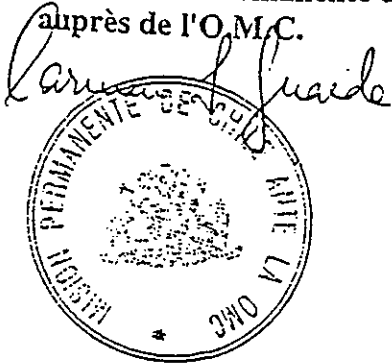
Art. 36.-- La locataire reconnaît avoir été informée que la bailleuse procédera à d'importants travaux d'entretien du bâtiment, conformément à sa lettre du **5 mars 1996** jointe au présent bail dont elle fait partie intégrante.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires, à Genève, le

- 9 JUIL 1996

Le locataire :
La Mission Permanente du Chili
auprès de l'O.M.C.

Le bailleur :
SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GERANCE





SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
GENÈVE

12/9/20

GERANCE I
36. ROUTE DE CHÈNE
LIGNE DIRECTE: (022) 849 61 92
TÉLÉFAX: (022) 849 61 01
CHÈQUES POSTAUX: 12-16055-5

N/réf. : I/CIR/ 1490-1491-1492/DK/ct
1493-1494

1208 Genève, le 5 mars 1996

Concerne : Immeubles sis Rue de Moillebeau N° 50 à 58

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Nous avons l'avantage de porter à votre connaissance que les Propriétaires des immeubles sis Rue de Moillebeau N° 50 - 52 - 54 - 56 & 58, ont déposé une demande en autorisation de construire, dans le but de procéder à divers travaux d'entretien des bâtiments, et plus précisément :

- * la rénovation des façades,
- * le remplacement des vitrages,
- * la rénovation de la chaufferie.

Ces travaux seront réalisés afin :

- * de préserver le standing des immeubles,
- * d'améliorer l'isolation thermique et gérer ainsi plus rationnellement la consommation d'énergie liée à la production de chauffage et d'eau chaude.

Nous tenons à préciser qu'il n'y aura pas d'incidence financière sur les conditions de votre location, mais, en revanche, vous pourrez bénéficier :

- * d'un confort supplémentaire, notamment en ce qui concerne la pose de double-vitrages isolants,
- * d'une économie sur les frais de production de chauffage et d'eau chaude.

J...



17/20

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
GENÈVE

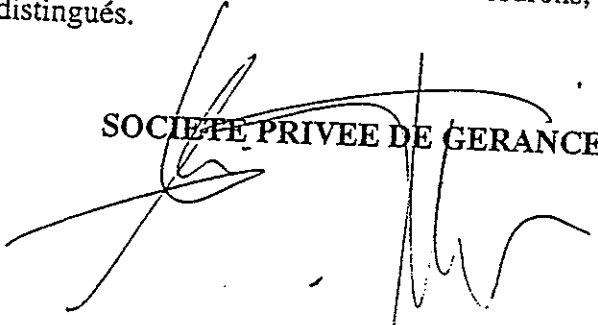
Notre correspondance du 5 mars 1996

- Page 2 -

Aussi, il va de soi que nous ne manquerons pas de vous recontacter au terme des études techniques, afin de vous communiquer les détails de cette opération, et plus précisément, la nature exacte des travaux ainsi que le planning des interventions. A cet égard, une séance d'information aux locataires sera organisée pour vous permettre de poser vos questions aux architectes.

Enfin, nous vous aviserons régulièrement de l'avancement du chantier, et demeurerons à votre entière disposition durant cette période, afin de répondre aux problèmes particuliers auxquels vous pourriez être confrontés.

Dans l'intervalle, nous vous souhaitons bonne réception de la présente, et vous assurons, Madame, Mademoiselle, Monsieur, de nos sentiments distingués.


SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

CONVENTION
RELATIVE AUX SERVICES DE CHAUFFAGE, EAU CHAUDE ET CLIMATISATION



Conclue entre :

1. La Société Immobilière Rue de Moillebeau 58

propriétaire ... de l'immeuble sis Rue de Moillebeau N° 58 - 1209 GENEVE

représentée par SOCIETE PRIVEE DE GERANCE - Route de Chêne 36 - 1208 GENEVE

désigné & après par "le bailleur"

et

d'une part,

2. La Mission Permanente du Chili auprès de l'Organisation Mondiale du Commerce à Genève, représentée par Madame Carmen LUZ-GUARDA, Ambassadrice.
désigné & ci-après par "le locataire"
d'autre part.

I. DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1. La jouissance et le paiement des services de chauffage, eau chaude et climatisation, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail.

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

Art. 2. En couverture, le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer à titre :

- d'acompte provisionnel, soit Sfr. 2'496.-- ; soit Fr. 208.-- par mois.

~~XX~~

Art. 3. La conduite du chauffage, du service d'eau chaude et des installations de climatisation (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur. Celui-ci assure aux locaux loués une température normale, au moyen des installations existantes.

Art. 4. Sous réserve du choix du paiement forfaitaire, le bailleur établit un compte annuel de chauffage, d'eau chaude et de climatisation, séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble. Sauf convention contraire, ce compte couvre la période allant du 1er mai au 30 avril de l'année suivante.

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

Il s'agit, notamment, des rubriques suivantes :

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

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

Art. 6. En cas d'absence, le locataire est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter le chauffage excessif des locaux et assurer leur aération régulière.

Art. 7. La présente convention est conclue pour une durée égale à celle du bail. Elle est soumise aux mêmes clauses de renouvellement ou de résiliation.

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

II. COMPTES, RELEVES ET FACTURATION

1. Acompte provisionnel

Art. 8. La répartition des frais de chauffage et de climatisation est faite selon la clé de répartition fixée par l'installateur ou, à défaut, proportionnellement aux volumes chauffés ou aux surfaces chauffées.

11/2
2
Le coût de l'eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti selon le même principe.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, commerciaux ou industriels, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Si de tels locaux sont occupés par de gros consommateurs de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, un compteur individuel peut être installé, à la demande du bailleur, aux frais du locataire.

Art. 9. Si les locaux loués sont équipés de compteurs individuels mesurant la consommation en matière de chauffage et/ou d'eau chaude, le décompte est établi sur la base des relevés et calculs effectués par l'entreprise mandatée par le bailleur ou son représentant.

Le locataire s'engage à laisser aux personnes chargées des relevés et de l'entretien des installations le libre accès à ces dernières. Il prend toute mesure nécessaire, en particulier aux périodes prévues pour les relevés, pour permettre ce libre accès en cas d'absence et en informe aussitôt le bailleur ou son représentant.

Si, pour quelque raison que ce soit, le décompte apparaît manifestement erroné, s'il est contesté ou si les relevés n'ont pu être obtenus, un décompte provisoire est établi sur la base de la clé de répartition prévue à l'art 8 ci-dessus et le bailleur informe le locataire de la situation.

Dès réception de cet avis, qui doit mentionner ce délai, en l'absence d'une contestation judiciaire par le locataire dans les 30 jours, ce décompte devient définitif. Dans le cas du dépôt d'une action judiciaire, les paiements interviendront sur la base du décompte provisoire. Le solde éventuellement dû par l'une ou l'autre des parties à l'issue de la procédure sera versé aussitôt un accord judiciaire passé ou le jugement devenu exécutoire et définitif.

Le locataire est tenu de ne pas fausser, par quelque moyen que ce soit, les résultats mesurés par les compteurs. Il en répond le cas échéant vis à vis des autres locataires.

Art. 10. En cas de changement de locataire et en l'absence d'un compteur individuel des frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, le solde annuel du décompte sera réparti prorata temporis.

Art. 11. Le locataire doit être informé de la part des frais qui lui incombent au plus tard dans les 4 mois suivant la date de bouclage des comptes annuels, par un décompte mentionnant le montant total des frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, ses quotes-parts et le montant des acomptes versés.

Le bailleur lui remettra, sur demande, un exemplaire du compte général et du tableau de répartition de l'immeuble.

Il doit permettre au locataire ou à son mandataire dûment autorisé d'examiner librement, au domicile de la régie ou du bailleur, toutes les pièces justificatives originales des dépenses portées en compte et recevoir verbalement ou par écrit les explications utiles.

Le locataire ou son mandataire est habilité à contrôler, en tout temps, l'état des stocks et les livraisons de combustible. A cette fin, ils peuvent désigner un représentant et demander qu'il soit avisé 48 heures avant toute livraison de combustible.

Art. 12. Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte. Le solde en faveur du locataire est, à son choix, porté au crédit de son compte ou lui est remboursé dans le même délai.

Art. 13. Aucun décompte ou remboursement n'intervient avant le décompte annuel.

S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, le bailleur peut les réadapter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours, en respectant les formes prévues, le cas échéant, par la loi.

2. Forfait

Art. 14. Notamment lorsque l'immeuble n'est pas astreint au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude, les parties peuvent recourir à la solution du forfait, sans décompte annuel adressé au locataire. Le montant convenu à l'art. 2 ci-dessus est versé à titre forfaitaire.

Si le montant convenu s'écarte par trop des dépenses effectives, il peut être modifié en conséquence pour une échéance trimestrielle du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties. A cet effet, le locataire est autorisé à consulter les décomptes et justificatifs au domicile du bailleur ou de son représentant.

Fait à Genève, en double exemplaire, le - 9 JUIL. 1996

Le locataire :

La Mission Permanente du Chili

Carimen L. Guada



Edition 1993

Le bailleur :

Société Privée de Gérance

[Signature]



RÈGLES ET USAGES LOCATIFS

appliqués dans le canton de Genève

I. — ENTRÉE DU LOCATAIRE

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

Il fait partie intégrante du bail.

A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux du précédent locataire. Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

Art. 2. — Le locataire ne peut emménager avant d'avoir payé le premier mois de loyer et sans avoir reçu l'autorisation écrite du bailleur (bon d'entrée). Bon d'entrée

Art. 3. — La consommation d'électricité, de gaz et les frais de téléphone étant à la charge du locataire, ce dernier requiert à ses frais des services publics compétents la mise en service des installations. Compteurs

II. — INSPECTION ET VISITE DE LA CHOSE

Art. 4. — Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Visite des locaux
Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et les jours fériés.

III. — SORTIE DU LOCATAIRE

Art. 5. — A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés. Etat des lieux de sortie
Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances. Les locaux doivent être restitués propres. Le locataire doit réparer avant son déménagement les dégâts qu'il a commis ou qui ne sont pas dus à l'usure normale ou à l'usage normal.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires et des meubles, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

IV. — UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

A. Obligations du bailleur

Art. 6. — Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié pour lequel elle a été louée. Délivrance de la chose louée

Art. 7. — Le bailleur supporte les frais:

- a) d'établissement du bail et de ses avenants;
- b) de réparations ou de réfections qui proviennent de l'usure normale de l'immeuble, sous réserve des art. 11 et 12;
- c) d'entretien du canal du dévaloir, ainsi que de l'enlèvement des déchets ménagers déposés dans les récipients communs prévus à cet effet, étant précisé que l'enlèvement des déchets résultant d'une activité commerciale sera réglé d'un commun accord;
- d) d'entretien et de force motrice de l'ascenseur;
- e) d'éclairage des cages d'escalier, des locaux communs et des abords de l'immeuble;
- f) de conciergerie, si l'immeuble est pourvu d'un tel service;
- g) d'eau utilisée par les locaux (sauf celle employée à usage professionnel) et de contribution d'exploitation des stations d'épuration.

Frais à la charge du bailleur

Art. 8. — Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, ascenseur, chauffage, réfrigération, etc...) qui existent dans l'immeuble. En cas d'interruption, il s'oblige à faire toute diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement. Fonctionnement des services généraux

Art. 9. — Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, les membres de sa famille, ses employés ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc... Responsabilité du bailleur

Pour le surplus, la responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment.

Travaux
exécutés par
le bailleur

Art. 10

A. Réparations

Après en avoir été informé par écrit par le bailleur, le locataire ne peut s'opposer à l'étude et à l'exécution de toutes réparations, grosses ou petites, qui doivent être exécutées dans ses locaux ou dans l'immeuble, ainsi que de tous travaux ou installations décidés par le bailleur. Il doit, à cet effet, laisser le libre accès aux locaux loués par lui.

B. Obligations du locataire

Art. 11. — Une fois en possession des locaux, le locataire est tenu d'en user avec soin et de les maintenir propres et en bon état. Les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, qui lui incombent conformément à la loi, sont notamment les suivants :

- a) poser et enlever les fenêtres doubles;
- b) remplacer les vitres brisées ou endommagées;
- c) entretenir les boiseries et les sols (le ponçage mécanique est interdit sans l'autorisation écrite du bailleur); les dégâts causés par des talons-aiguilles, des brûlures, des griffures et des taches importantes ne sont pas assimilables à l'usure normale;
- 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 usées lors de la prise de possession des locaux;
- f) rabattre les volets à rouleaux en cas d'intempéries;
- g) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tente, etc...;
- h) assurer l'entretien courant des installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, prises et cordons électriques, 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 ou 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 sauf s'il y a lieu; le locataire ne peut s'opposer à la désinfection de ses locaux lorsqu'elle est effectuée dans l'intérêt général de l'immeuble;
- l) faire ramoner régulièrement les cheminées de saison 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) pour les logements meublés, maintenir en bon état les meubles, ustensiles et autres objets mis à sa disposition.

Travaux
exécutés
par le locataire

Art. 12

A. Réparations

Sont à la charge du locataire tous les travaux de réparation de l'objet loué qu'il aurait commandés sans une autorisation écrite du bailleur; il doit dès lors en acquitter les factures.

Demeurent réservées :

- 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 l'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

Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation.

Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique, ni la valeur du bâtiment.

Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

Quels que soient les travaux entrepris par le locataire, toutes les installations fixes qui en résultent (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, fils, plaques de propreté, baguettes d'encadrement, papiers peints, sonneries, serrures, etc...) restent acquises à l'immeuble à moins que le bailleur ne se soit réservé le droit de réclamer la remise des locaux dans leur état antérieur.

Absence
du locataire

Art. 13. — En cas d'absence, le locataire prend toutes dispositions utiles pour éviter que se produisent par sa faute ou sa négligence, dans les locaux loués ou une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc...).

Art. 14. - Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et des occupants, le bailleur est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt et le bailleur est responsable de tout préjudice éventuel subi par le locataire.
Le locataire veille à ce que ses locaux soient accessibles en cas d'urgence, notamment en déposant une clé chez le concierge ou chez un voisin. Il avise le bailleur des dispositions prises.

Responsabilité du locataire

Art. 15. - Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenus dans l'immeuble par suite de faute, de négligence, ou d'usage abusif.
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.

Protection civile

Art. 16. - Les locataires doivent user des caves situées dans les abris de protection civile de manière à ce qu'elles puissent être affectées en tout temps et dans les plus brefs délais à la protection civile. Les installations telles que portes spéciales et appareils de ventilation ne doivent en aucun cas être déposées, ni démontées.
Au cas où la protection civile solliciterait l'évacuation des caves, le locataire s'engage à enlever sans indemnité les objets qui s'y trouvent. Le bailleur n'est pas tenu de fournir un local en remplacement, mais s'engage à remettre les locaux à disposition du locataire dès la fin de leur utilisation par la protection civile.

C. Assurances

Art. 17. - Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du bail.

Responsabilité civile

Art. 18. - Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts d'eau, le mobilier, le numéraire, les papiers-values 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 supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

Incendie et dégâts d'eau

V. - DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 19. - Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit:

Propreté, sécurité et tranquillité de l'immeuble

- a) d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors des locaux sont interdits;
- b) de faire un usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc...) et d'instruments de musique; d'utiliser des appareils électriques non déparasités;
- c) de faire des lessives ou d'étendre du linge (à l'exception du petit linge) ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage; ces locaux sont réservés exclusivement aux locataires de l'immeuble;
- d) de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie, des meubles ou tout autre objet;
- e) d'avoir en dépôt des marchandises ou objets dangereux, nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voisins;
- f) d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles, etc...) dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet;
- g) de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble;
- h) de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer les tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc... dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;
- i) d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les dévaloirs, les poubelles et autres récipients prévus à cet effet;
- j) d'utiliser dans les dépendances, caves, greniers, etc..., en plus de l'installation fixe existante, d'autres moyens d'éclairage que des lampes de poche;
- k) de faire des travaux bruyants, salissants ou dangereux dans les caves, les escaliers, les accès, les abords des locaux loués ou les dépendances de l'immeuble;
- l) de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude.

Art. 20. - Dans les locaux loués comme habitation, les activités professionnelles même partielles sont interdites, sauf convention contraire entre le bailleur et le locataire et sous réserve des autorisations administratives nécessaires. Le locataire veille alors à ce qu'elles ne portent pas préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble lui-même.

Activités professionnelles

Art. 21. - La détention d'animaux est tolérée à bien plaisir, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires et ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble.

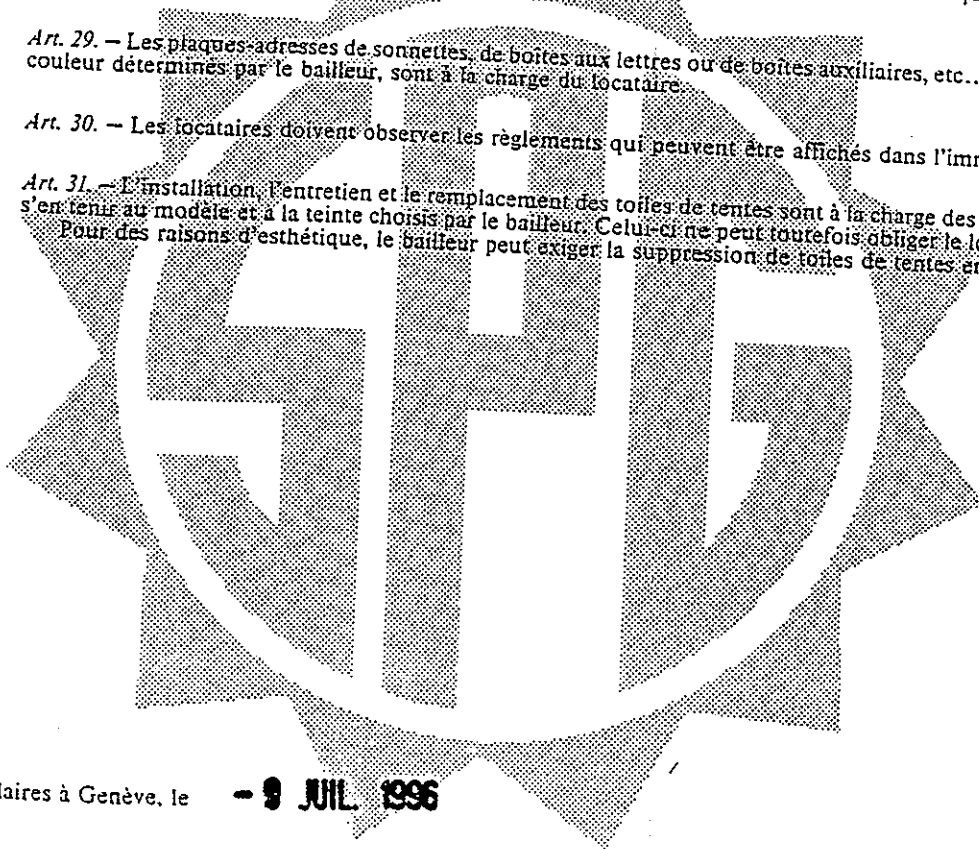
Animaux

Art. 22. - La pose d'antennes extérieures (radio, TV) doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur; s'il existe une antenne collective ou une installation de télé-réseau, le locataire est tenu, à ses frais, d'y raccorder ses appareils dans les règles de l'art.

Antennes et télé-réseau

Les frais d'intervention occasionnés par un mauvais branchement sont à la charge du locataire fautif.

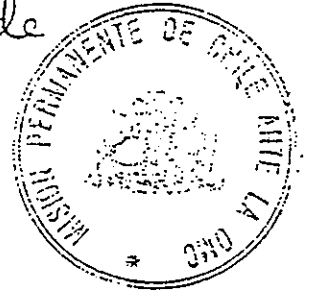
- Ascenseur *Art. 23. — L'ascenseur est réservé au transport de personnes, à l'exclusion des enfants non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.*
- Dévaloir *Art. 24. — Toute chose jetée dans un dévaloir doit être soigneusement emballée. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres chaudes, etc...
Le locataire dépose dans le local approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs, etc..., et, en général, tous les objets pouvant obstruer le dévaloir.*
- Lessive *Art. 25. — Le locataire utilise la buanderie et le séchoir aux jours fixés; il doit se conformer au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel, ainsi que l'eau chaude utilisés sont à la charge du locataire, sauf convention contraire.*
- Nettoyage de l'immeuble *Art. 26. — S'il n'y a pas de service de conciergerie, les locataires sont tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les allées, escaliers, cours, corridors et dépendances communes et de pourvoir à l'évacuation des déchets ménagers et autres.*
- Saletés dues au locataire *Art. 27. — Même s'il existe un service de conciergerie, le locataire procède au nettoyage et à la remise en état de l'allée, de l'escalier, de l'ascenseur et des locaux communs, ainsi que de leur accès, lorsqu'ils ont été salis ou détériorés par lui ou ses fournisseurs (approvisionnement, transports, emménagements, déménagements, etc...) ou par des animaux dont il est le détenteur.*
- Plantes et fleurs *Art. 28. — Il est interdit de placer des récipients contenant des plantes ou des fleurs à l'extérieur des balcons ou de la façade. Les locataires qui garnissent de plantes ou de fleurs l'intérieur de leurs balcons ou leurs fenêtres sont tenus de prendre toutes les mesures pour éviter d'incommoder les autres locataires, de détériorer la façade et de provoquer des accidents.*
- Plaques-adresses *Art. 29. — Les plaques-adresses de sonnettes, de boîtes aux lettres ou de boîtes auxiliaires, etc..., selon le modèle et la couleur déterminés par le bailleur, sont à la charge du locataire.*
- Règlements *Art. 30. — Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble.*
- Toiles de tentes *Art. 31. — L'installation, l'entretien et le remplacement des toiles de tentes sont à la charge des locataires qui doivent s'en tenir au modèle et à la teinte choisis par le bailleur. Celui-ci ne peut toutefois obliger le locataire à en installer. Pour des raisons d'esthétique, le bailleur peut exiger la suppression de toiles de tentes endommagées.*



Fait en deux exemplaires à Genève, le **- 9 JUIL. 1996**

Le locataire:
La Mission Permanente du Chili

Carmon S. Juade



Le bailleur:
SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

[Handwritten signature]