



**APRUEBA CONTRATO ARRIENDO DE
INMUEBLE EN CIUDAD DE PARIS, FRANCIA**

Santiago, 8 de febrero de 2016.

EXENTA N° J – 0097

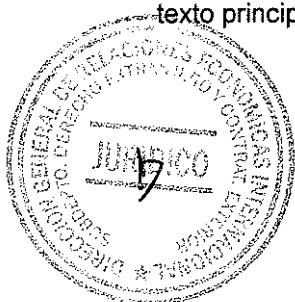
VISTOS: La Ley N° 20.882 de Presupuestos del Sector Público para el año 2016; los artículos 2°, 3° y 6°, literales d), h) y o) del D.F.L. del Ministerio de Relaciones Exteriores N° 53, de 1979; el Decreto Ley N° 2.349 de 1978 del Ministerio de Hacienda; los Decretos Supremos N° 1.009 de 1978 y N° 1449 de 2015, ambos del Ministerio de Hacienda; las Resoluciones Exentas de la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales N° J-1089 de 2011 y sus modificaciones, el Oficio N° 4.195 de 2015 de la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales; el ORD N° 1481 de 2015 de la Dirección de Presupuestos; y, la Resolución de la Contraloría General de la República N° 1600, de 2008.

CONSIDERANDO:

1. Que la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales del Ministerio de Relaciones Exteriores (DIRECON), a través de su Dirección de Promoción de Exportaciones, en adelante "PROCHILE", tiene como misión - entre otras - realizar una labor permanente de difusión en el mercado internacional de los productos nacionales para crear, extender o intensificar su demanda en las mejores condiciones; apoyar el desarrollo exportador; la internacionalización de las empresas chilenas y el fortalecimiento de la imagen país en el exterior;
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, DIRECON requiere contar con una red de oficinas en el exterior, integrada, entre otros, por Representaciones Comerciales, Representaciones Económicas, Oficinas Agrícolas, Oficinas Comerciales y Misiones Diplomáticas y Consulares de Chile en los distintos países y ciudades;
3. Que, en este contexto, la DIRECON, a través de su Oficio N° 4195 de 23 de agosto de 2015, solicitó la autorización del Ministerio de Hacienda para celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Departamento Económico de la Embajada de Chile en Francia, en la ciudad de París;
4. Que, mediante ORD. N° 1481 de 10 de septiembre de 2015, de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, otorgó la correspondiente autorización;

RESUELVO:

- I. **APRUEBASE** el contrato de arrendamiento suscrito, en idioma francés, entre la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile, en adelante, "EL ARRENDATARIO" y el bufete LONCHAMP, S.A., en adelante "EL ARRENDADOR" cuyo texto principal, traducido al idioma español es el siguiente:



**Contrato Arrendamiento comercial
Uso exclusivo de oficina**

(Artículos L.145-1 a L.145-60 del Código de Comercio)

entre

La indivisión de Harcourt

Y

el Departamento Económico de la Embajada de Chile

ENTRE LOS ABAJO FIRMANTES:

Doña de RIVET de SABATIER, el Conte Anne-François d'HARCOURT, Don Mathieu d'HARCOURT, Doña Anne Yolande d'HARCOURT, usufructos, Don Fabrice de RIVET de SABATIER, Don Savinien de RIVET de SABATIER, Don Clément de RIVET de SABATIER y Doña Florence THIERION DE MONCLIN, nudo propietarios, representados por su mandatario, el Bufete LONCHAMP, SARL con un capital de 40 000 euros matriculado en el registro de comercio y empresas de Paris bajo el número de B612 039 792, cuya sede se encuentra en Paris 2°, 4, calle de la Paix – representado por el Sr. Louis –Benoît LONCHAMP donde tienen su domicilio.

De ahora en adelante, llamado "el arrendador",

POR UNA PARTE,

Y:

El Departamento Económico de la Embajada de CHILE-PROCHILE – 4 rue de la Paix – 75002 PARIS, representado por la Sra. Giorna Morales.

De ahora en adelante, llamada "la arrendataria"

POR OTRA PARTE

CAPITULO I- DESCRIPCION

Artículo 1: OBJETO

El bufete LONCHAMP, en su calidad de representante, arrienda por el presente contrato, en virtud de las disposiciones de los artículos L.145-1 y los siguientes y R. 145-1 y los siguientes del Código de Comercio, y da arriendo al Arrendatario SERVICIO COMERCIAL DE LA EMBAJADA DE CHILE-PROCHILE que acepta los locales aquí especificados, dependiendo de un inmueble situado en Paris 2°, 4, calle de la Paix.

Artículo 2: DESIGNACION

**AL FONDO DEL PATIO, ESCALERA D, EN EL PRIMER PISO, LOCALES PARA USO DE OFICINAS
COMPUESTOS:**



DE UNA ENTRADA, CUATRO OFICINAS, SALIDA, WC.

Así como los lugares antes descritos se extienden y prosiguen con todas sus dependencias, sin excepción ni reservas y sin que sea necesario hacer aquí una descripción más detallada a pedido del arrendatario, que declara conocerlas perfectamente, por haberlas visto y visitado, en vista del presente contrato, renunciando a elevar ningún reclamo en razón de su estado; incluso, en caso de error en la descripción hecha más arriba. El precio del arriendo fue fijado en función de la apreciación global realizada por el arrendatario de dichos locales. Cualquier diferencia entre las superficies citadas y las dimensiones reales no podrá justificar ni una reducción ni un aumento del arriendo, las partes convienen expresamente, que los locales del presente arriendo forman un todo indivisible.

Artículo 3: DURACION

El presente contrato concluido por una duración de **NUEVE ANOS** se hará efecto el **1° de NOVIEMBRE 2015** para terminar el **31 de OCTUBRE 2024**.

El ARRENDATARIO tendrá la facultad de dar por terminado el contrato con un preaviso de seis meses al término de cada periodo trienal, avisando al arrendador por acto extra-judicial o con carta recomendada con aviso de recepción en conformidad con los artículos L. 145-4 et L. 145-9 del Código de Comercio.

El ARRENDADOR tendrá la misma facultad, si decide invocar las disposiciones de los artículos L. 145-18, L.145-21, L.145-23-1 y L. 145-24 del mismo código, con el fin de construir, de rehabilitar el inmueble existente, de elevar, de redistribuir el local de habitación accesorio a este uso, de construir un local de habitación sobre un terreno vacío o en las condiciones y sectores o perímetros previstos por los artículos L. 313-1 y siguientes y L. 313-4 y siguientes del Código de Urbanismo y en caso de demolición del inmueble en el marco de un proyecto de renovación urbana.

Artículo 4: DESTINO – AUTORIZACION COMERCIAL

El ARRENDATARIO deberá ejercer y utilizar los locales el mismo y con uso exclusivo precisado en el artículo 3 del capítulo 6 del presente contrato, de acuerdo a las disposiciones de los artículos 1728 y 1729 del Código Civil, con exclusión de toda otra actividad y sin poder exigir ninguna exclusividad de parte del Arrendador, en lo que concierne otros arriendos en el inmueble.

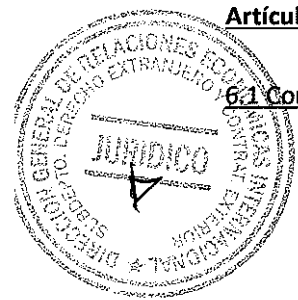
El ARRENDEDOR se reserva el derecho arrendar otros locales del inmueble para la misma utilidad.

El ARRENDATARIO tendrá que asumir a su gasto personal, riesgo y peligro, de todas las reclamaciones que se harían por terceros respecto a su actividad.

CAPITULO 2- GRAVAMENES Y CONDICIONES

Artículo 6: CONDICIONES GENERALES DE USUFRUCTO

6.1 Conformidad y Reglamentación



El presente contrato esta hecho a cargas y condiciones ordinarias y de derecho y especialmente a las siguientes, que el Arrendatario debe ejecutar exactamente y no exigirá ningún tipo de compensación o reducción del arriendo que fija este contrato, y a riesgo de daños e intereses y hasta terminación del presente, según buen parecer del arrendador.

El arrendatario solo puede ocupar cada parte del local arrendado según la calidad que reconoce la administración del Estado, del departamento o de la comuna; deberá utilizar razonablemente y hacer nada que por su acción o de las personas a su servicio, pueda afectar la perennidad y la tranquilidad del local o a la tranquilidad de los vecinos.

El arrendatario reconoce que los locales objetos de la presente están en conformidad con el destino previsto en el contrato.

El arrendatario tendrá a su cargo todos los trabajos necesarios en relación a normas obligatorias de cualquier reglamentación que sea y estará obligada a ejecutar asumiendo su costo y sin excepción, todos los trabajos prescritos o impuestos por la normas o autoridades administrativas en los lugares arrendados cualquiera sea la naturaleza y especialmente en consideración de la actividad ejecutada en los lugares, especialmente los trabajos de aislación de ruidos que serán necesarios tomando en cuenta la utilización de los lugares, al igual que los trabajos de tratamiento y de evacuación de humos, aislación y de seguridad contra los incendios, higiene, arreglo de los accesos y todos los necesarios para el respeto de la reglamentación de los establecimientos que reciben público, para el caso que esta reglamentación seria aplicable.

El arrendador no garantiza la cantidad de personas que puedan ser acogidos en el local. Corresponde al arrendatario informarse y proceder, si es necesario, asumiendo el costo, a todos los trabajos necesarios o útiles a este efecto bajo reserva de respetar las disposiciones del presente contrato relacionados a la ejecución de los trabajos.

La autorización entregada al arrendatario de ejercer las actividades precisadas con el título de condiciones particulares del contrato no implica de parte del arrendador ninguna garantía de la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias o de todas otras autorizaciones al título que sea como tampoco alguna diligencia a este respecto.

Será e responsabilidad del arrendatario todas las autorizaciones necesarias para el ejercicio de su actividad desde el presente y durante toda la duración del contrato, la mantención de los locales en conformidad a la vista de todas las reglamentaciones administrativas y de policía aplicables a dichos locales como a la actividad que se ejecutara.

No se podrá ejercer ningún recurso contra el arrendador en caso que esas autorizaciones no le sean acordadas o le sean retiradas durante el presente contrato, el arrendador asumirá todos los reclamos que le sean hechos, el arrendador no deberá ser jamás molestado o buscado por este tema.

El arrendatario depositara, si corresponde, a la autoridad competente, toda regalía relacionada a la afectación del local o reembolsara al arrendador el monto de dichas regalías.



El arrendatario se obliga a transferir al arrendador y a más tardar al fin del contrato el beneficio de todas las autorizaciones administrativas que el local arrendado haya sido objeto o serán objeto y que hayan sido solicitados y obtenidos por él.

6.2 Molestias

Deberá respetar las cargas y condiciones del reglamento de copropiedad, del reglamento de uso, del cuaderno de cargas o de todo documento que regula el conjunto inmobiliario.

El arrendatario deberá tomar todas las precauciones necesarias para que en el ejercicio de sus actividades no moleste, por los materiales, herramientas o equipamiento, su personal, sus proveedores o su clientela en lo que respecta a la manutención, la tranquilidad, al buen aspecto y a la buena presentación del local; especialmente el arrendatario deberá todas las precauciones para evitar ruidos, olores, emanaciones, vibraciones u otros provenientes del local que está arrendando así como la introducción de animales molestos.

Deberá declarar en la municipalidad e informar al arrendador, la presencia de insectos "xylophages" en el local desde que tome conocimiento.

El arrendatario se prohíbe introducir en los lugares arrendados materiales inflamables, explosivos o peligrosos para la seguridad del local y de botar o dejar botar en los alcantarillados productos corrosivos, peligrosos o contaminantes tales que disolventes o productos químicos no domésticos o que puedan tapar las canalizaciones de evacuación.

6.3 Mudanza

El arrendatario se obliga a no intentar ninguna acción judicial, ni pretender ninguna indemnización en caso de atraso en la toma de posesión del local arrendado, si este atraso es imputable al arrendador precedente o si a la fecha prevista para la mudanza, los trabajos de arreglos del local no están totalmente terminados, el local no puede estar a disposición del arrendatario. El arrendador estará obligado simplemente a rembolsar los arriendos adelantados y el depósito de garantía en el caso que la fecha real de entrega no le convenga al arrendatario, el presente contrato podrá terminarse con la sola demanda del arrendatario.

La mudanza de los arrendatarios se efectuara exclusivamente por la fachada del edificio con la ayuda de un monta carga exterior excluyendo todo paso por la escalera. Si este modo de mudanza resulta imposible debido a la situación del departamento todas las precauciones deberán tomarse para que los pasillos de la escalera, los muros y tapices no sean arruinados. La utilización del ascensor estará estrictamente prohibida. Estas condiciones deberán ser informadas previamente a la empresa de mudanza cuyas coordenadas deben ser informadas previamente al arrendador así como las referencias completas del contrato de seguro y la fecha prevista. La empresa seleccionada deberá estar inscrita y aprobada por el sindicato de empresas de mudanzas. Previo a toda mudanza el arrendatario deberá comunicar al arrendador las coordenadas de la empresa y su aseguradora.



6.4 Usufructo

El arrendatario no podrá dejar ningún objeto en las partes comunes del edificio que deberán estar libres de acceso.

El arrendatario deberá asegurar el deposito, la entrada y salida de basuras personales que sean obligatorias debido a su actividad comercial si esta sobrepasan las necesidades normales de un arrendatario.

Artículo 7: trabajos, instalaciones, arreglos.

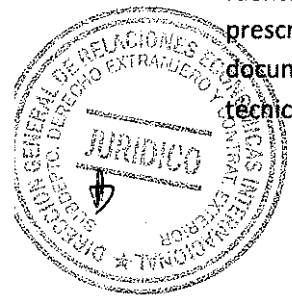
El arrendatario deberá enfrentar sin indemnización, ni disminución del arriendo todas las reparaciones así como los trabajos que puedan ser ejecutados en los locales arrendados, a la iniciativa del arrendador o de la copropiedad, especialmente la pasada de cables o canalizaciones y otros en el local, los locales vecinos, los edificios vecinos o sobre la vía pública durante la duración del contrato, cualesquiera sean la naturaleza y la duración, aun si esos trabajos duran más de 40 días siempre que sean ejecutados sin interrupción, salvo en el caso de fuerza mayor el arrendador haciendo, en lo que le concierne, sus mejores esfuerzos para que la molestia ocasionada sea la menor posible y soportar en las mismas condiciones todo trabajo de mejora, ampliación, transformación, reconstrucción, construcción nueva o elevación que el arrendador o la copropiedad juzguen conveniente de ejecutar durante la duración del contrato; deberá soportar en las mismas condiciones todas las consecuencias de los trabajos, especialmente andamios, presencia de máquinas, materiales, equipamiento y materiales en o en proximidad de los lugares arrendados como en las partes comunes.

No podrá hacer soportar a los techos una carga superior a su resistencia, sobre la cual deberá informarse, bajo pena de ser responsable de todos los desórdenes y accidentes.

El arrendatario estará obligado de respetar todas las obligaciones legales, que le incumban o que le incumban al arrendador, especialmente la búsqueda de amianto y trabajos necesarios, y de manera más general las consecuencias de esas obligaciones, sin recurso contra el arrendador ni garantía de este último. El arrendatario se prohíbe de realizar trabajos sin haber solicitado anteriormente al arrendador la comunicación del dossier técnico del amianto previsto por el artículo R. 1334-22 o el artículo R. 1334-28 del código de salud pública que le hará establecer con cargo exclusivo del arrendatario.

El arrendatario no podrá efectuar en el local arrendado trabajos que puedan cambiar el destino de la propiedad o afectar su solidez.

Todos los trabajos, cualesquiera sean: modificación de fachadas, cambios de distribución, demoliciones u hoyos en las murallas, vigas o techos, instalación de maquinaria cualquiera sea la fuente de energía, etc., deberán ser autorizados previamente por el arrendador, aunque sean prescritos por la administración. Para obtenerla, el arrendatario comunicará al arrendador todos los documentos relacionados a los trabajos o instalaciones proyectados tales como planos, notas técnicas, etc. Los trabajos deberán ser ejecutados a los costos, riesgos y peligros del arrendatario y



bajo la supervisión de un arquitecto o de una oficina de estudios técnicos aprobados por el arrendador y sus honorarios serán cancelados por el arrendador. El arrendatario hará un asunto personal de todas las reclamaciones hechas por otros ocupantes del edificio, vecinos o terceros especialmente por ruidos, olores, calor, polvo o temblores y contratara todos los seguros necesarios para la realización de dichos trabajos. En ningún caso el arrendatario estará autorizado a poner un revestimiento al suelo pegado al parquet. De la misma manera el arrendatario no estará autorizado a cambiar los revestimientos de los muros, techo y suelo.

Todos los trabajos, mejoras, instalaciones y construcciones cualesquiera sean comprendido los muros fijo, móviles o inamovibles y, aquellos que puedan ser impuestos por las disposiciones legislativas o reglamentarias, hechos por el arrendatario durante el arriendo serán para los trabajos explícitamente acordados por el arrendador, sea al final del contrato, sea a la partida de este, la propiedad del arrendador sin indemnización y sin perjuicio del derecho que está reservado al arrendador de exigir la restitución del local al estado primitivo, con cargo a la arrendataria, aun por los trabajos expresamente autorizados por el arrendador.

El arrendatario depositara y guardara en cualquier lugar de su elección, si es necesario para la obra todo mueble u objeto mobiliario, mercadería, decoración, persianas, toldos, instalación cualquiera donde la remoción será útil para la ejecución de los trabajos por el arrendador, la copropiedad o cualquier ocupante del edificio en particular la limpieza, la búsqueda o reparación de fugas de toda naturaleza, de fisuras en los conductos de humo o ventilación, las grandes obras sin que esta enumeración sea limitante.

El arrendatario no podrá oponer ni publicidad, letreros, ni persianas o realizar una instalación cualquiera que afecte el aspecto exterior del edificio, sin acuerdo previo y escrito del arrendador quien solicitara las autorizaciones previstas en el reglamento de copropiedad o de todo otro reglamento, cuaderno de cargas o estatutos a los cuales el mismo este sometido, estando sin embargo precisado que el arrendatario hará un asunto personal las autorizaciones administrativas requeridas y del pago de impuestos exigidos que podrían ser necesarios como consecuencia de este hecho, de manera que el arrendador no sea jamás inquietado ni buscado en relación a este sujeto. Esta autorización, a menos de una duración determinada precisada, conservera un carácter precario y revocable. A su partida el arrendatario deberá proceder a la supresión de la instalación y volver a dejar en el estado previo que resulte.

El arrendatario asumirá por derogación de las disposiciones del artículo 1723 del código civil que el arrendador realice todas las modificaciones que estime necesarias al aspecto exterior del edificio.

Artículo 8: AMOBLAMIENTO - EXPLOTACION

Los lugares deberán estar provistos siempre, y hasta la fecha de expiración del arriendo o de resiliación del contrato, de material, mobiliario y mercaderías en cantidad y valor suficiente para responder y servir en toda época, como garantía al arrendador, del pago del arriendo y del conjunto de accesorios y obligaciones del presente contrato. En caso de entrega de termino de contrato que comporta una oferta de pago de indemnización de salida el arrendatario estará obligado de



continuar con la explotación de su actividad en los locales arrendados y mantenerlos amoblados hasta el completo pago de la indemnización de salida.

Artículo 9: MANTENCION Y VIGILANCIA DE LOS LOCALES

Por derogación de las disposiciones del artículo 1719-2 del Código Civil, el arrendatario se verá obligado a efectuar en los locales arrendados, durante la duración del contrato y a su cargo, todos los trabajos de reemplazo completo, de reparación y de manutención, sea que resulten del uso en el tiempo proveniente de un uso normal del bien entregado en arriendo, otros que aquellos definidos en el artículo 606 del código civil y aquellos que sean objeto del artículo R145-35 del código de comercio, incluyendo todos los trabajos prescritos por la autoridad administrativa y especialmente a título indicativo y no limitativo, trabajos o reemplazo de cubiertas vidriadas, rejas de protección conductos de humo. Deberá además, soportar a su cargo, toda puesta en conformidad, igualmente y tan a menudo como sea necesario y a lo menos una vez al año, la limpieza de canaletas, corralillos, canalizaciones, bajadas de aguas lluvia que podrían interesar a los lugares arrendados y en general, toda refacción o todo reemplazo, si fuese necesario y por cualquier causa

con el propósito de conservar los lugares arrendados en perfecto estado de dichas reparaciones y de aquellas que son de cargo del arrendatario pero, que serían necesitadas sea por defecto de ejecución de las obligaciones de las cuales el arrendador tiene la carga, sea por las degradaciones resultantes de su actuar, del actuar de su personal, o de los visitantes, ya sea en los lugares arrendados, ya sea en otras partes del inmueble.

El arrendatario deberá mantener a su cargo, todos los equipos específicos, tales como climatización, ventilación, instalaciones eléctricas y telefónicas, conforme a las normas en vigencia y devolverlas en perfecto estado de utilización. Con este propósito, él suscribirá todos los contratos de manutención y se compromete a proporcionar copia al arrendador con una simple petición de éste. El arrendatario deberá mantener los cierres, postigos, cortinas de cierre en perfecto estado de limpieza, de manutención y de funcionamiento.

Deberá también dejara atravesar por el local toda canalización necesaria y soportar su costo toda modificación de la llegada de sus conexiones, del remplazo de sus contadores o de sus instalaciones interiores que puedan ser exigidas por el arrendador, o por empresas distribuidoras de agua, electricidad y fluidos de calefacción o de aire acondicionado.

En el defecto de no ejecutarse estos trabajos, el arrendador podrá substituirse al arrendatario, luego de un requerimiento y hacerlos realizar por una empresa de su elección, con cargos exclusivos al arrendador sin perjuicio de todo gasto de reposición en estado consecutivo a los danos causados por la no-observación de las disposiciones de la presente clausula. Estas disposiciones conciernen igualmente a todos los gastos que incumban a estos títulos del arrendador, en virtud del reglamento de copropiedad, del Cuaderno de Cargos o de todo otro documenta.

El arrendatario dejará al arrendador, su representante o su arquitecto y todos los otros empresarios y obreros entrar a los lugares y visitarlos para constatar su estado, toda vez que esto les parezca útil.



Deberá igualmente dejar hacer todos los arreglos necesarios y dejar a los lugares a los obreros que efectúen trabajos considerados útiles.

El arrendatario no deberá en ningún caso, hacer o dejar hacer, nada que pueda deteriorar los locales y deberá avisar inmediatamente, dentro de las 48 horas, al arrendador de todo atentado que fuese hecho en contra de la propiedad, de todas las degradaciones o deterioros que pudiesen producirse en los locales arrendados, aun sin deterioros aparentes bajo pena de ser tenido por responsable de las consecuencias de todo agravamiento resultante de su silencio o de su retraso.

Deberá limpiar las chimeneas, si es necesario, a su cargo por el especialista del edificio cada vez que sea necesario y al menos una vez al año como también al termino del contrato; limpiar rejillas, conductos y salidas de aireación de manera que ellas estén siempre en perfecto estado de funcionamiento.

Solo podrá ser usado en el local un sistema de calefacción conforme a la reglamentación en vigor

El arrendatario no podrá hacer responsable al arrendador o a su mandatario de los hechos del conserje o del guardia que, por toda misión confiada a ellos por el arrendador, será considerado como un mandatario exclusivo y especial. Está especificado que este conserje o guardia no tiene poder de aceptar un cese del contrato o de firmar, sea un contrato de arriendo, sean los finiquitos o los recibos, sea un estado de los lugares o toda atestación o certificado. En consecuencia su firma no compromete el arrendador o su mandatario. El arrendatario no podrá pretender ninguna reducción del arriendo, en caso de supresión del conserje o del guardia si existiese.

Artículo 10- FUERZA MAYOR-EXPROPIACION

Si el inmueble fuera o llegara a ser afectado por un evento de fuerza mayor y que en consecuencia, no pudiese ser reparado y se volviese inhabitable, no podría resultar ninguna indemnización de cargo del arrendador, ya que se rescindiría el presente contrato. Y ocurrirá lo mismo en caso de expropiación de todo o parte del inmueble.

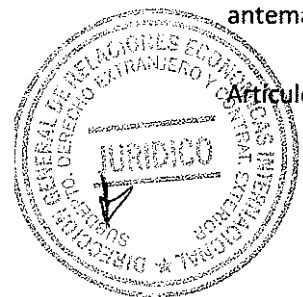
Artículo 11- VISITA DE LOS LOCALES

El arrendatario dejara visitar los lugares al arrendador y a eventuales locatarios en caso de cese o término del contrato, durante el periodo de pre-aviso, sufrirá la instalación de letreros o de afiches en los emplazamientos convenientes al arrendador.

El arrendatario autoriza desde este mismo momento a todo ujier mandado por el arrendador para entrar a los lugares arrendados, durante el periodo antes mencionado.

En caso de rechazo o de imposibilidad, el deberá cancelar una indemnización fijada de antemano en seis meses de arriendo.

Artículo 12- DECLARACIONES



12.1 Sobre el estado de solvencia del arrendatario y las modificaciones de sus estatutos.

El Arrendatario persona moral se obliga a informar al arrendador de toda modificación significativa de la composición de su capital y de sus dirigentes.

12.2 Sobre los actos y hechos anteriores a la firma del presente contrato.

El presente contrato de arriendo; incluido sus anexos, constituye el único acuerdo entre las partes. Anula y reemplaza todo otro acuerdo o acta que haya podido ser concluido entre las partes en relación al arriendo de los locales arrendados. El arrendatario se compromete a no aprovecharse contra el arrendador de todo documento, afiche, folleto u otros relativos a los locales arrendados y al edificio, que este último o toda otra persona le haya entregado o que haya tenido conocimiento.

12.3 Acerca de los documentos anexos o entregados en virtud de este contrato de arriendo.

El contenido y exactitud de todo documento técnico, incluido aquellos presentes en los anexos del presente contrato, emitido por todo organismo, experto, tercero a los presentes; que han sido o serán entregados al arrendatario por el arrendador o sus mandatarios no serán garantizados por estos últimos, los dichos documentos no comprometen más que sus autores, lo que está expresamente aceptado por el arrendatario.

Artículo 13- CONTRIBUCIONES, IMPUESTOS, TASAS

El arrendatario se compromete a pagar sus contribuciones personales, especialmente la contribución económica territorial y otras tasas locativas y otras de toda naturaleza concerniéndolo particularmente o relativas a su comercio, a las cuales los locatarios estén o pudieran estar sujetos, de soportar el impuesto de retiro de basuras domésticas, el impuesto de barrido, todas nuevas contribuciones, impuestos municipales u otros y aumento de impuestos que pudiesen ser creados, a cargo de los locatarios, de toda naturaleza y bajo cualquier denominación que pudiese ser y de reembolsar al arrendador, bajo petición simple de su parte las sumas entregadas de antemano por él, para este evento, de soportar el cargo del impuesto de contribuciones o todo nuevo impuesto sobre las propiedades construidas o no construidas, pudiendo ser sustituida.

Finalmente, el arrendatario reembolsara bajo el primer pedido del arrendador, el impuesto anual sobre los locales usados como oficinas situados en la Region Ile de France, si el presente contrato está sujeto a él.

En conclusión, el arriendo estipulado luego será neto de todo recargo para el arrendador, como está dicho en el artículo 21, que aparece más adelante.

Artículo 14- Fluidos

El arrendatario pagara directamente todos sus consumos personales de agua, gaz, electricidad, teléfono, etc. según las indicaciones de sus contadores y cuentas. Deberá reembolsar al arrendador, a



menos que se trate directamente con ellos, las sumas y cargas de toda naturaleza que eran solicitados por los proveedores de prestaciones, servicios, fluidos u otros.

El arrendatario deberá realizar la instalación a su cargo, si el arrendador lo juzga a propósito, de los contadores para registrar su consumo; el arrendatario se compromete a tomar a su cargo los gastos de manutención, reparación, de remplazo de dichos contadores así como los gastos de lectura.

Artículo 15: SEGUROS Y APELACIONES

15-1 Seguro del Arrendatario

El Arrendador suscribirá un seguro de responsabilidad civil en las puede incurrir, en calidad de propietario.

El arrendador garantizará sus bienes inmobiliarios así como los arreglos e instalaciones de naturaleza inmobiliaria, de las cuales serán dotados los locales cuando comience el presente contrato y esto, especialmente, contra los riesgos de incendio, explosión, tormentas y daños provocados por las aguas.

Las primas del seguro cubiertas por el Arrendador deberán ser integralmente reembolsadas por el Arrendatario.

El arrendatario se compromete a avisar al arrendador, por carta certificada de toda causa de riesgos agravantes, pudiendo resultar de la creación de su comercio o de toda modificación de su actividad.

15-2 Seguro del Arrendatario

El Arrendatario garantizará por sumas suficientes en las Compañías de Seguros notoriamente solventes, las consecuencias pecuniarias de la responsabilidad civil en las que puede incurrir en virtud de los artículos 1382, 1383 y 1384 del Código Civil, para todo daño corporal o material o inmaterial causado por terceros y provocado directamente o indirectamente por el hecho de su actividad y sus dependientes.

El Arrendatario garantizará con las Compañías de Seguros notoriamente solventes, el conjunto de los riesgos locativos, sus propios bienes, mobiliario, material, mercancías, así como las instalaciones, accesorios mismo inmuebles por destinación que realizará, especialmente contra riesgos de incendios, rayos, explosiones, daños de aguas, tormentas, vandalismo , atentados, catástrofes naturales, robo y deterioraciones, roturas de cristales, honorarios de expertos, etc.

Tendrá mantener y renovar estos seguros durante todo el periodo del presente contrato, pagar debidamente las primas y cotizaciones y justificar todo al arrendador y al menos una vez al año a la fecha de aniversario del de comienzo de vigencia del arriendo.

Si la actividad ejercida por el arrendatario causará, o para el propietario, o para los vecinos, un suplemento de primas de seguro, el arrendatario deberá reembolsar el monto generado a los interesados.



El arrendatario se compromete a declarar inmediatamente a la Compañía de Seguros e informar en forma conjunta al arrendador, todo siniestro o degradación que hubiese producido en los lugares arrendados aunque no resultase ningún daño aparente, bajo pena de ser imputado personalmente de reembolsar el monto del perjuicio directo o indirecto.

De convención expresa, todas las indemnizaciones debidas al arrendatario en caso de siniestro, serán pagadas en privilegio del arrendador, las presentes indemnizaciones valiendo como necesidad de llegar a inquirir sumas que podrían ser adeudadas.

15-3 Atestación

El arrendatario se obliga a producir ante la toma de posesión de los lugares arrendados una atestación de seguros y un compromiso formal de su asegurador, comprometiéndose a avisar al bufete LONCHAMP, por carta certificada, con acuse de recibo de la no-renovación o rescisión o de la suspensión del contrato, y a partir del momento cuando el arrendatario ya no está cubierto.

15-4 Renuncia a todo recurso

El arrendatario se hará cargo de todos los riesgos locativos, sus bienes propios entre los cuales los muebles, el material y las mercancías así como las instalaciones que él haya realizado, especialmente contra el incendio, daños de aguas, riesgos eléctricos, explosiones, tormentas, robo y los actos de vandalismo, roturas de cristales etc... así como de los vecinos y terceros.

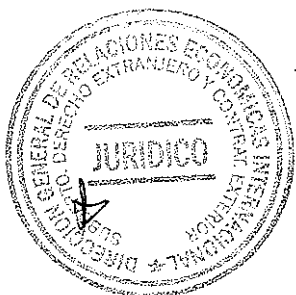
El asegurará la responsabilidad civil general por daños causados a terceros, sea él o sus dependientes los responsables, los animales y toda otra persona o bien que involucre su responsabilidad.

El arrendatario y sus aseguradores renuncian a todo recurso contra el arrendador así como a sus mandatarios, cualquiera sea la naturaleza y el origen del siniestro, lo mismo en caso de destrucción o deterioro total o parcial de todo material, objetos mobiliarios, valores cualquiera y mercaderías, del hecho de la privación o interrupción del usufructo de los lugares arrendados.

En caso que el origen del siniestro sea un tercero, el Arrendador delega al Arrendatario el derecho a recurso.

El Arrendatario renuncia a todo recurso en responsabilidad o reclamo contra el Arrendador para rebaja de arriendo o compensación:

- En caso de robo, tentativa de robo, crimen o delito o tentativa en contra del Arrendatario, su personal o sus visitantes en los lugares arrendados o partes comunes del inmueble, cualquier vía de hecho en la cual el Arrendatario pueda ser víctima, el Arrendador no asume ninguna obligación de vigilancia;
- En caso de irregularidad o interrupción, supresión temporal o reducción de los servicios colectivos tales como el agua, electricidad, gas, teléfono, ascensores, calefacción, ventilación, climatización grupos electrógenos, sistemas informáticos, etc..., salvo en caso de clara deficiencia del Arrendador; como en caso de incendio, explosiones, deterioros cualquiera;
- En caso de modificación o supresión de las prestaciones comunes, especialmente de vigilancia o servicio de portería;



- En caso de deterioro causados en los lugares arrendados y/o todo mobiliario, a causa de fuga de agua, evacuaciones, infiltraciones, humedad, inundaciones, sea cual sea la causa;
- En caso de actos o hechos generadores de daños para otros ocupantes del inmueble, llámese co-arrendatarios, del personal, proveedores o cliente, en general de cualquier tercero o de la administración cual sea la causa, salvo recurso directo contra el autor del disturbio;
- En caso de expropiación por causa de utilidad pública, todos los derechos del Arrendatario son reservados contra la parte expropiante;
- En caso de accidentes en los lugares arrendados o por causa de los lugares arrendados durante el presente contrato o sus adendas, sea cual sea la causa; el arrendatario tendrá que tomar a cargo y a su carga toda la responsabilidad civil respecto o a su personal o al Arrendador, o a terceros, sin que el Arrendador pueda ser molestado o demandado;

Y generalmente para toda acción fundada en el artículo 1719-3° del Código Civil.

Las roturas de cristales o de vidrios serán a cargo del Arrendatario sin ninguna posibilidad de recursos en contra del Arrendador.

El Arrendatario renuncia expresamente a todo recurso en contra del Arrendador por vicios y fallos del inmueble arrendado, por derogación al artículo 1721 del Código Civil.

Artículo 16: SUB-ARRIENDO Y OTRAS SITUACIONES

El Arrendatario no podrá sub-arrendar los locales, ni substituir a alguien en el gozo de los locales o domiciliar a cualquier persona física o moral. Toda concesión del gozo de los ocales es prohibida.

En caso que una empresa haya servido de garantía o que esta empresa sea disuelta, o sea liquidada, el dirigente de la empresa (gerente, presidente, etc...) al momento de la disolución o liquidación, será substituido de pleno derecho a título personal para el ejercicio de la garantía hasta el término del presente contrato.

Garantía

En caso de garantía compartida por el Arrendatario sobre el local explotado en los lugares y partes arrendadas tendrá que ser integralmente declarada al Arrendador en un plazo de un mes a contar de la inscripción.

Artículo 17: RESTITUCION DE LOS LOCALES

Antes de mudarse, el arrendatario deberá, antes de sacar, incluso parcialmente, mobiliarios y materiales, haber terminado la totalidad de los términos de contrato y accesorios y justificar, por presentación de recibos, del pago de las contribuciones a su cargo, tanto para los años transcurridos como para el año en curso.



El arrendador deberá a más tardar el día de la expiración del arriendo, devolver los lugares arrendados en buen estado de origen, lo que será constatado por un acta del estado de los lugares, luego de la cual el arrendatario deberá devolver las llaves al arrendador. Esta acta cuya fecha será determinada de común acuerdo entre las partes llevara consigo, si ha lugar, el detalle de las reparaciones a efectuar, no obstante la devolución de las llaves.

En el caso donde el arrendatario no esté presente el día y hora previstos para el levantamiento del acta, esta podrá ser levantada si así le parece al arrendador, en presencia de un alguacil que podrá hacerse asistir por un cerrajero para entrar en los locales, los gastos correspondientes serán de cargo exclusivo del arrendatario.

El acta del estado de los lugares así realizado será considerado de convención exprés entre las partes como contradictorio.

Si las reparaciones o trabajos fueran necesarios, el arrendatario deberá, dentro de los 8 días de la notificación de los presupuestos, establecidos a petición del arrendador, dar su aprobación sobre dichos presupuestos.

Si el arrendatario no manifiesta su intención en el plazo arriba indicado, se darán por aceptados y el arrendador podrá realizar los trabajos con empresas de su elección, y reclamando el costo al arrendatario.

Si el arrendatario manifiesta su intención de ejecutarlos el mismo deberá preocuparse a título de condición esencial y determinante de hacerlos ejecutar por empresas calificadas y aceptadas por el arrendador.

En el caso en que los trabajos no hayan sido ejecutados antes de la partida y por cualquier causa que fuere, una indemnización será debida por las jornadas que corran ante la posibilidad de reocupación de un nuevo arrendatario, indemnización igual al doble de la jornada de arriendo, prevista en el presente documento.

Los locales deberán ser devueltos en perfecto estado de mantenimiento y reparaciones locativas.

Luego de su partida, el arrendatario deberá dar su nueva dirección al arrendador o a su mandatario.

Artículo 18: DESTRUCCION DE LOS LUGARES

Por derogación del artículo 1722 del código civil, en caso de destrucción luego de un incendio u otro evento de la mayor parte en la superficie de los lugares arrendados el presente arriendo será rescindido de pleno derecho si le parece bien al arrendador, renunciando el arrendatario expresamente abusar la facultad de mantener el arriendo por medio de la disminución del precio. De todas maneras, la presente cláusula no termina con el derecho acordado al arrendatario en la última línea del artículo 145-17 del Código de Comercio.



CAPITULO 3 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Artículo 19: ARRIENDO

El arriendo fijado con las condiciones de arrendamiento que siguen, constituye una cláusula determinante para las dos partes de la conclusión del presente arriendo, que de acuerdo entre las partes y de convención expresa no podría representar un precio superior al valor locativo de los locales arrendados en la fecha del comienzo del arriendo.

Toda indemnización de cambio de comercio, de entrada, de arriendo por paso de puerta, u otro, será considerado como indemnización complementaria y a un tanto alzado del arriendo por el periodo del contrato.

Artículo 20: INDEXACION DEL ARRIENDO

A contar del punto de partida del presente contrato, el precio del arriendo será revisado y alzado automáticamente cada tres años, de pleno derecho y sin notificación previa proporcionalmente a la variación positiva del índice de base del costo de la construcción publicado trimestralmente por el INSEE.

La revisión del arriendo se hará cada tres años **el 1ero de NOVIEMBRE**, en virtud de la presente cláusula, el arriendo tendría que variar en torno al mismo porcentaje que el índice.

En caso de baja del índice, el arriendo no será modificado.

El índice de base será el ultimo índice publicado a la fecha de toma de efecto del arriendo o sea el índice del costo de la construcción del **2do trimestre 2015 1614** y del índice de comparación con el **2do trimestre** tres años más tarde.

Esta disposición constituye una condición esencial y determinante, sin la cual el presente contrato no hubiera sido suscrito.

En caso que, por cualquiera razón que sea, este índice sea inaplicable, las partes de este contrato disponen específicamente:

- De substituir o el índice que sería publicado en reemplazo, o por fallo, un índice similar en común acuerdo,
- En caso de desacuerdo, el índice será designado por orden de Sr. El Presidente del Tribunal de Grande Instancia a solicitud de la parte civil, un experto que tendrá los poderes de mandatario común entre las dos partes: este mandatario común, cuya decisión será definitiva y sin recurso, tendrá la misión de elección o si necesidad de reformar, un índice que refleje con exactitud el costo de la construcción al nivel nacional.

Los honorarios y los gastos serán compartidos por mitad entre el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO.



La aplicación de este proceso de indexación será obligatoriamente regularizada por la elaboración de una adenda de contrato a cargo del Arrendador.

Artículo 21: RENOVACION DEL ARRIENDO

De mutuo compromiso entre las partes, se estipula que en caso de renovación del contrato, el arriendo será fijado en aplicación al artículo R. 145-11 del Código de Comercio:

"El precio del arriendo de locales para uso exclusivo de oficinas es establecido por referencia a precios de arriendo para locales equivalentes, pueden ser corregidos en función de las diferencias constatadas entre el local arrendado y los locales de referencia"

Las disposiciones de los apartados 2 y 3 del artículo R. 145-7 son en este caso aplicables.

En caso de desacuerdo entre las partes, el valor locativo de la renovación del contrato será fijado por un experto, en calidad de mandatario para las dos partes, elegido entre los miembros de l'AFEXIM (Asociación Francesa de Sociedades de Experticia Inmobiliarias), siendo precisado que el experto no debe haber trabajado con una de las partes los doce meses anteriores a su nombramiento. Los honorarios del mandatario serán compartidos entre las partes.

El valor así determinado será impuesto a las partes como si lo hubieran fijado de común acuerdo.

En caso de que las partes no siguieran en desacuerdo sobre el nombre del experto o que todos los expertos ya hayan trabajado por una o tras de las partes en los últimos doce meses, o que la AFEXIM no existiera, la parte civil acudirá al presidente del tribunal de grande instancia de PARIS que nombrará el experto.

El procedimiento será regularizado por un acto de renovación de arriendo a cargo del Arrendatario.

Artículo 22: ACCESORIOS DEL ARRIENDO

El arrendatario reembolsara al arrendador la cuota-parte a cargo de los locales arrendados de las prestaciones comunes, seguros, impuestos de bienes raíces, impuestos de arriendo, suministros individuales, gastos necesarios para el funcionamiento, limpieza, manutención y a las reparaciones del conjunto inmobiliario y especialmente todos los gastos de mantenimiento y a la reparación de ascensores, calefacción, patios y jardines, así como todas las instalaciones, material de explotación de los lugares comunes; reembolsara asimismo la cuota-parte de los salarios de todas las cargas de todo el personal afectado de inmueble, tales como guardias, personal de limpieza, de administración, así como los anticipos permanentes de tesorería llamados por el síndico, los honorarios del gerente del inmueble, etc., el todo de tal manera que el arriendo estipulado enseguida esté libre de toda carga para el arrendador.

En caso de no comunicación por el Síndico o encargado del inmueble del cierre anual de las provisiones, el monto de las provisiones comunes serán compartido entre los Arrendatarios a prorrata de la superficie del local arrendado en relación con la superficie total del inmueble.



El reembolso se efectuara con el retiro de una provisión trimestral depositada por el arrendatario en cada término que cuyo monto está fijado, en el capítulo 6-6. Para tener en cuenta la fluctuación de las provisiones, el arrendador podrá, presentando justificativos, modificar el monto de la provisión por cargos.

Al cierre de cada periodo anual, el monto de las provisiones depositadas será regularizado en función del finiquito de las cargas anuales.

Artículo 23: IMPUESTOS Y DERECHOS

El Arrendatario pagará sus contribuciones personales, los impuestos de bienes raíces y las prestaciones empresariales y la contribución económica territorial y todas las cargas de limpieza, electricidad y otros, el todo de tal manera que el arriendo estipulado esté libre de toda carga para el arrendador.

El Arrendatario deberá reembolsar al Arrendador, todos los impuestos y tasas y gravámenes de bienes raíces presentes y futuros, normalmente a cargo del propietario excepto las tasas, impuestos y gravámenes dictados en el artículo R145-35 del Código de Comercio, en total para que le arriendo tenga un monto neto.

En el caso de que el alquiler no esté sujeto al impuesto sobre el valor añadido, el Arrendador podrá, si lo desea, en el transcurso del presente contrato, optar añadir este impuesto sin posibilidad de oposición por parte del Arrendatario.

Artículo 24: MODALIDADES DE REGLAMENTO

El arrendatario se obliga a pagar al arrendador el arriendo y sus accesorios en cuatro términos de pagos iguales y a concluirlos los primero de Enero, primero de Abril, primero de Julio y primero de Octubre de cada año.

Todos los pagos tendrán lugar en el domicilio del arrendador o en cualquier otro lugar indicado por él.

Artículo 25: CLAUSULA PENAL

En caso de no pago de cualquier suma debida a su vencimiento el Arrendatario deberá pagar ipso facto además de los gastos de cobranza (incluyendo la totalidad del derecho proporcional debido al alguacil de justicia), un interés de retraso calculado con prorrata temporis a la tasa de base bancaria aumentada de cuatro puntos, sin que esta pena pueda ser inferior a 10% del monto de la suma debida para cubrir el Arrendador tanto de los daños que puedan resultar del retraso en el pago, como por los gastos, diligencias y honorarios expuestos para cubrir esta suma sin perjuicio de la aplicación judicial de artículo 700 del nuevo Código de Procedimiento Civil, o de todo daño e intereses.

Artículo 26: REGLAMENTOS



En derogación a las disposiciones de los artículos 1253,1254 y 1256 del Código Civil, la imputación de los pagos del Arrendatario se realizarán de la siguiente manera:

1. Gastos de recuperación y procedimiento
2. Clausula penal
3. Daños y perjuicios
4. Intereses de retraso
5. Provisiones sobre cargas y saldos de cargas
6. Depósito de garantía y reajuste de depósito de garantía
7. Indemnización de ocupación o arriendos corrientes
8. Indemnización de ocupación y arriendos atrasados

Dentro de cada una de estas posiciones, se priorizará por los locales accesorios o anexos mor preferencia al local principal.

Artículo 27: DEPOSITO DE GARANTIA

Para garantizar la ejecución de las obligaciones que le incumben, el Arrendatario deposita al Arrendador que lo reconoce y le otorga buen y valido finiquito una suma representando TRES MESES de arriendo, sin impuestos, a título de depósito de garantía.

Este depósito no será ni productivo de intereses, ni imputable al último vencimiento del arriendo se quedará en posesión del Arrendador durante el transcurso del presente contrato y será expresamente destinado a garantizar el pago de las cargas por el Arrendatario, condiciones y obligaciones que le incumben en virtud del presente contrato, así como el pago de cualquier monto del que podría ser deudor al final del presente contrato. A partir de entonces, dicha suma no podrá servir de pago para un arriendo o cualquier otro monto adeudado al Arrendador.

Este depósito será reembolsado al Arrendatario al fin del presente contrato después mudanza y entrega de las llaves, justificación de pago de todos los impuestos locales, ejecución de reparaciones a su cargo, deducción hecha de todas los montos adeudados al Arrendador o cualquier monto, excepto en caso de cesión, el depósito de garantía será restituido al Arrendatario. El cedente, por acto de cesión, transmite automáticamente al cesionario la responsabilidad de restitución de los locales después la ejecución de las reparaciones, o rehabilitación a cargo del arrendatario, y restitución en el estado de origen, por buen parecer del Arrendador.

En caso de variación del precio del arriendo, el depósito de garantía será modificado en las mismas proporciones.

El depósito será adquirido al arrendador como primeros daños y perjuicios en caso de renuncia a la continuación del presente contrato, según los artículos L.622-13 o L. 622-14 del Código de Comercio, sin perjuicio de cualquier otra compensación, en su caso.

En caso de procedimiento colectivo en contra del Arrendatario, quiebre, liquidación judicial, el Arrendador podrá de pleno derecho y automáticamente proceder a la compensación de toda deuda



anterior a la sentencia declarativa, exigible en virtud del presente contrato, especialmente, los arriendos, las cargas, los accesorios y trabajos o reparaciones, con el depósito de garantía correspondiente.

Asimismo, en caso de renovación del contrato, el Arrendatario o sucesor deberá inmediatamente constituir dicho depósito, bajo la sanción de la cláusula de resolutoria.

Por último, en caso de ejecución de la cláusula resolutoria, como en caso de rescisión judicial del contrato con rechazo de renovar el contrato por motivo grave y legítimo o ruptura anticipada del contrato imputable al Arrendatario, el depósito de garantía será integralmente entregado al Arrendador, independiente de cualquier daño y perjuicio estipulado en el presente contrato.

En caso de venta del edificio del cual dependen los locales alquilados, el depósito de garantía será remitido por el arrendador al comprador que se convertirá en única deudor en relación con el arrendatario que lo reconoce.

El Arrendatario se compromete a solicitar la restitución del depósito a dicho adquirente.

Artículo 28: INDEMNIZACION DE OCUPACION

Si a la expiración de la licencia notificada o dada, o en caso de rescindir el contrato, el arrendador desprovisto de todo derecho de ocupación, no libere los lugares o se resista a una orden de expulsión u obtenga plazos para su partida, deberá depositar, por día de retraso, además de los cargos, una indemnización convencional de ocupación igual a dos veces el arriendo cotidiano, esto hasta el completo desalojo y restitución de las llaves. Esta indemnización está destinada a indemnizar al arrendador del perjuicio provocado por la ocupación abusiva de los lugares arrendados. Esta compensación está destinada indemnizar el Arrendador por el perjuicio generado por la ocupación abusiva de los locales arrendados.

Esta indemnización no podrá en ningún caso ser asimilada a una clausula penal y proceder a la aplicación de las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil.

Estas disposiciones no podrán aplicarse a la hipótesis prevista por el Artículo L. 145-28 del Código de Comercio.

CAPITULO 4 – OTRAS OBLIGACIONES

Artículo 29: CLAUSULA RESOLUTORIA

En caso de fallo de pago en la fecha de vencimiento de un solo término del arriendo, como convenido en este contrato, en adendas o en actos posteriores o decisiones judiciales, o de pagar sus accesorios, especialmente el depósito o de sus suplementos, la compensación de la ocupación en el caso de permanecer en lugares como por defecto de pago de los honorarios de actos extra judiciales, o en caso de no ejecución de cualquier disposición del presente contrato u obligaciones legales o



reglamentarias que incumban al Arrendatario y un mes después de un mandato a pagar o una citación a ejecutar la disposición no respetada, quedados sin efectos y conteniendo la declaración por el arrendador de su intención de usar la presente cláusula, el presente contrato podrá ser rescindido de pleno derecho por el Arrendador, sin tener que llenar ninguna formalidad. El juez siendo competente, si necesidad para ordenar la expulsión del Arrendatario, sin daños y perjuicios.

Cualquier oferta de pago o de ejecución después de la expiración del plazo será nula y sin valor y no podrá ser obstáculo a la rescisión adquirida.

Cualquier acuerdo alcanzado después la emisión de un orden de pago se imputará según el orden establecido en el artículo 26 del presente contrato.

En ninguno de los casos esta cláusula podrá ser considerada como conminatoria o como una cláusula de estilo. Tiene una derogación específica, deseada y aceptada par los firmantes, en el último párrafo del artículo 1184 del Código Civil.

Artículo 30: TOLERANCIA

Una tolerancia relativa a la aplicación de las clausulas y condiciones del presente contrato no podrá jamás ser considerada, cualquiera haya sido la duración o la frecuencia, como una modificación o supresión de estas cláusulas y condiciones o como generadora de un derecho cualquiera. El arrendador podrá siempre poner fin al contrato, por cualquier medio. Toda modificación del presente contrato no podrá resultar más que por un documento escrito y explícito en forma de acta bilateral o de intercambio de cartas. Esta modificación no podrá, en ningún caso ser deducida de la pasividad de una u otra parte.

Así, el hecho de que el Arrendador no reclama un incumplimiento por parte del Arrendatario a cualquiera de las obligaciones citadas en este contrato, tratase de forma temporaria o permanente, no se interpretará como una renuncia a una obligación en cuestión.

En consecuencia, podrá exigir en cualquier momento el cumplimiento dela obligación en cuestión.

Artículo 31: PLAN DE PREVENCION DE RIESGOS TECNOLOGICOS, PLAN DE PREVENCION DE RIESGOS NATURALES PREVISIBLES

En aplicación del artículo L. 125-5 del Código Ambiental, los arrendatarios de bienes inmobiliarios situados en zonas cubiertas por un plan de prevención de riesgos tecnológicos o par un plan de prevención de riesgos naturales previsibles, establecidos o aprobados o en zonas sísmicas definidas por decreto en el Consejo de Estado, el Arrendador tiene que informar de la existencia de esos riesgos aclarados por el plan o por decreto.

Los locales arrendados estando situados en una zona cubierta por un plan de prevención de riesgos tecnológicos o por un plan prevención de riesgos naturales previsibles, establecido y aprobado, o en una zona sísmica definida por decreto en el Consejo de Estado, en aplicación a los artículos L. 125-5 et R 125-23 a R 125-27 del Código Ambiental, el Arrendador ha establecido, con las informaciones transmitidas por la Prefectura, un estado de riesgos naturales y tecnológicos con fecha del....



El estado de riesgo natural y tecnológico, establecido menos de seis meses antes de la fecha de conclusión de los presentes planos, y la copia del decreto de la Prefectura serán anexados al presente contrato.

De esta condición se deduce que la propiedad se encuentra en el plan de prevención.

Además, el Arrendador tiene la obligación de informar, en virtud del artículo L 125-5-IV del Código Ambiental, por escrito al arrendatario de cualquier siniestro, que haya dado lugar a una indemnización en aplicación al artículo L 125-2 o L 128-2 del Código de Seguros, durante el periodo en que haya sido propietario del inmueble o haya sido personalmente informado en aplicación a las disposiciones anteriores. Aquí se demuestra que los bienes no han sido sujetos a siniestros que hayan dado lugar a una indemnización por los efectos de una catástrofe natural o tecnológica.

Artículo 32: PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INUNDACIONES

El Arrendatario reconoce haber sido informado, por el redactor del presente como por su propio conocimiento, de las reglas del urbanismo y de prevención de los riesgos naturales previsibles de inundaciones aplicables en París.

El inmueble del cual dependen los bienes en cuestión, está situado según las indicaciones del mapa de las zonas de París, en el 2° distrito.

Los riesgos relativos a la crecida del Sena están definidos por un decreto de la Prefectura del departamento del 15 de Julio 2003 bajo el número 2003-196-1, relativo a la aplicación del plan de prevención de riesgos de inundaciones del departamento de París (PPRI-75) mencionado.

Luego, las decisiones tomadas o a tomar por la municipalidad en el marco de este decreto llevan o llevarán o a restringir o a aniquilar los derechos de construir al inmueble pegado en cuestión.

El Arrendatario, aclara tomar nota de esta información, aceptarla sin tomar recurso contra quien sea por haberse personalmente informado antes de este día con los servicios competentes.

El Arrendador declara que dicho inmueble no ha sido objeto de siniestros por inundaciones.

Artículo 33: GASTOS DE INSCRIPCIÓN – HONORARIOS

Todos los derechos y gastos de actas y honorarios de redacción del presente contrato, de las cláusulas adicionales y de la renovación que sería la continuación y la consecuencia, serán soportadas y pagadas por el arrendatario que se compromete conforme a las tarifas en vigencia y de las cuales ha tomado conocimiento.

Artículo 34: DESCARGO DEL REDACTOR

Habiendo hecho lectura del acta al Arrendatario, reconoce haber sido completamente informado del alcance exacto de todos los términos y condiciones contenidos en el presente contrato y que las



adiciones o supresiones manuscritas, si las hay, han sido insertadas en su presencia y con su consentimiento.

El arrendatario reconoce formalmente e irrevocablemente que el redactor del acta, no ha hecho más que transcribir la voluntad de las partes y sus intenciones, que esta desprovisto de toda responsabilidad en este evento. La presente descarga de responsabilidad está dada en perfecta conciencia y conocimiento y no podrá jamás ser invocada como siendo una cláusula de estilo.

Artículo 35: ELECCION DE DOMICILIO

Las partes hacen elección de domicilio, a saber:

El Arrendador: En el bufete LONCHAMP, 4 Calle de la Paix-75002 PARIS

El Arrendatario: En los lugares arrendados.

CAPITULO 5 – CLAUSULAS PARTICULARES

PROCHILE RENUNCIA EXPRESAMENTE, POR EL PRESENTE CONTRATO AL BENEFICIO DE ESTATUTO DIPLOMATICO Y ESPECIALMENTE PARA AQUELLO QUE CONCIERNE A TODA INMUNIDAD JUDICIAL. UNICAMENTE PARA AQUELLO QUE CONCIERNE A LOS LAZOS CONTRACTUALES ENTRE EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO.

CAPITULO 6 – CONDICIONES DE ARRIENDO

1- DESIGNACION

4, Calle De la Paix - 75002 P ARIS

AL FONDO DEL PATIO, ESCALERA D, EN EL PRIMER PISO, LOCALES PARA USO DE OFICINAS

COMPUESTOS:

DE UNA ENTRADA, CUATRO OFICINAS, SALIDA, WC.

2- FECHA DE REFERENCIA

Fecha del presente contrato: **1ero DE NOVIEMBRE DE 2015**

3- DESTINO AUTORIZACION COMERCIAL

USO EXCLUSIVO COMO OFICINAS PARA EL DEPARTAMENTO ECONOMICO DE LA EMBAJADA DE CHILE



4- MODALIDAD DE PAGO

A término correspondiente, sea el primer término el: **1 ero de Noviembre de 2015**

5- ARRIENDO ANUAL DE BASE

Arriendo Anual de base, sin impuestos **64.000 € (SOCENTA Y CUATRO MIL EUROS)**

6- PROVISIONES SOBRE CARGAS

Son provisoriamente fijadas a **720 € (SETECIENTOS VEINTE EUROS)**, sin impuestos por trimestre, a **428 € (CUATROCIENTOS VEINTE Y OCHO EUROS)**, por trimestre para la Tasa Oficina y a **560 € (QUINIENTOS SESENTA EUROS)** por trimestre, para el Impuesto de Bienes Raíces.

7- DEPOSITO DE GARANTIA

Sera establecido a TRES MESES de arriendo, sin impuestos, sea **16.000 € (DIEZ Y SEIS MIL EUROS)**

El Arrendador se compromete al momento de firmar a depositar un complemento de depósito de garantía de un monto de **2 940.55 € (DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA EUROS Y CINQUENTA Y CINCO CENTIMOS)** para formar con aquella de **13 059,45 € (TREZE MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y CUARENTA Y CINCO CENTIMOS)**, anteriormente depositado, un depósito de garantía total de **16.000 € (DIEZ Y SEIS MIL EUROS)**.

Sera revisado cada tres años del mismo modo que el arriendo principal.

EXISTE RECIBO

8- INDICES DE REFERENCES

Ultimo índice de la construcción conocido - según el INSEE - en el Diario Oficial, a la fecha de entrada en los lugares, sea: **2do Trimestre 2015 - 1614**

Hecho en París

El,
En tres ejemplares



Palabras rayadas nulas: 0

Líneas rayadas nulas: 0

Párrafos rayados nulos: 0

Documentos anexos: ESTADO DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLOGICOS
DIAGNOSTICO DE RENDIMIENTO ENERGETICO
DIAGNOSTICO DE ASBESTO
ETAT DES LIEUX
ATESTACION DE SEGUROS +COMPROMISO DE SEGURO

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR





- II. **IMPÚTESE** el gasto que demande la presente Resolución al Subtítulo 22, Ítem 09, asignación 002 del presupuesto en moneda extranjera de la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales, vigente para el año 2016.
- III. **DÉJASE** establecido, para efectos de control interno, lo siguiente:

Código dcto. obligación : J-0097
Cuenta Número : 121.22.09.002

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GIORNA MORALES CRUZ

Jefa Departamento Administrativo
Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales



1. DEPARTAMENTO ECONÓMICO EMBAJADA DE CHILE EN FRANCIA
2. SUBDEPARTAMENTO DE RED EXTERNA
3. SUBDEPARTAMENTO EUROPA, PROCHILE
4. SUBDEPARTAMENTO DE OPERACIONES
5. DEJUR
6. ARCHIVO