



easylifeinbrussels.be
Away from home you deserve comfort

EASYLIFEINBRUSSELS

17 RUE DE TOULOUSE
1000 BRUSSEL BRUXELLES BRUSSELS

+32 (0)2 230 39 10

RCB-HR 571.471
REGISTRATION 450.459.288

FORTIS 001-4891107-55
IBAN BE31 0014 8911 0755
BIC GEBABEBB

Comentarios sobre el contrato de alquiler

Spanish comments to the EasyLife Belgian rental contract.

General

La ley sobre los contratos de alquiler es imperativa en Bélgica (no acepta modificaciones privadas), los idiomas aceptados en Bélgica son: holandés+francés+alemán (cantones del este). Estos comentarios tienen como único propósito ser una herramienta de información, únicamente rige el contrato de alquiler oficial.

Fin

Vivienda únicamente, ciertamente una cantidad limitada de personas.

Alquiler

Claro está que deberá pagarse antes de ingresar al departamento, el mismo período que la garantía.

Indexación

Cada año el alquiler puede aumentarse mediante el sistema de indexación, el cual se basa en el índice de salud (el coste de vida sin incluir gastos tales como alcohol, combustible, etc.).

Este índice se encuentra oficialmente publicado. La indexación puede aplicarse con una retroactividad de 3 meses.

Garantía

Es necesario que ésta se otorgue antes de entregar las llaves, será devuelta al término del contrato menos los daños eventuales y el consumo.

Evaluación cabal

Utilizamos los servicios de los expertos oficiales de CIBEX para llevar a cabo una evaluación al comienzo del contrato de arrendamiento y al término de éste. A fines prácticos, el experto desempeñará sus tareas, en su mayoría, sin la presencia de las partes. Expertos CIBEX: Chambre des Experts Immobiliers de Belgique, visite: <http://www.cibex.be/>

El experto Dominique Navez a su vez proporcionará toda la información para crear las cuentas de cierre. Cuando reciba la evaluación al comienzo, contará con 15 días para realizar algún comentario. Estamos al tanto de que no ha estado pintando el departamento, no debe informar sobre las manchas de pintura...

En otras palabras, el experto es un profesional imparcial, conoce perfectamente cuáles son las responsabilidades que a usted le atañen y cuáles son los daños que usted causó.

Cargos y provisión

Una suma fija por lo general cubre: mantenimiento común de la vivienda, seguro del inquilino, adsl, televisión por cable, satélite, limpieza del departamento y otros servicios como los enumerados.

La provisión cubre el consumo privado de la calefacción, servicios de agua y si corresponde, de electricidad. Por lo general se encuentran disponibles los contadores privados.

La calefacción se calcula de manera proporcional a la superficie del departamento en la vivienda a modo de porcentaje. Un cálculo final se llevará a cabo al término del

alquiler o cada año. Se aplican las tasas de los proveedores de servicios.

Impuestos

Como el gobierno federal, la ciudad podrían aplicar los impuestos a los residentes. Es necesario registrarse en la ciudad de Bruselas si permanece más de 3 meses.

Seguro

Únicamente sus responsabilidades en caso de incendio; los daños ocasionados por el agua provocados por usted se encuentran cubiertos.

Animales

No se permiten animales.

Contrato de subarrendamiento

Está permitido con la autorización del propietario.

Finalización del contrato de alquiler antes del plazo determinado

Es importante recordar que el contrato de alquiler a corto plazo no es un acuerdo hotelero. La ley prevé varias posibilidades:

-Continúa siendo responsable del contrato; no obstante, puede subarrendar la vivienda a otro inquilino con el consentimiento del propietario.

-Asimismo, puede cancelar el contrato si esto se comunica con 3 meses de anticipación y si paga una indemnización de 3 meses de alquiler. Los 3 meses se reducirán a 2 en el segundo año y a 1 en el tercer año. No disminuirá posteriormente.

Pago del alquiler

Los pagos del alquiler deberán efectuarse antes del comienzo del mes.

Cancelación por motivos atribuibles al inquilino (causa)

El inquilino deberá pagar todos los gastos relacionados con la finalización del acuerdo y una tasa de cancelación de 6 meses.

Residencia

La residencia oficial del inquilino será la dirección del departamento alquilado. Se deberá entregar una fotocopia del pasaporte.

Fumar

Los departamentos y los estudios son sectores 'No fumadores'.

CONTRATO DE ALQUILER RESIDENCIAL

Spanish translation of the Easylife Belgian rental contract.

ENTRE

El arrendador: Easylifeinbrussels S.A. Teléfono móvil: 0496285015
con domicilio social en Mommaertstraat 110, 3090 Overijse
Correo electrónico: info@easylifeinbrussels.be

Y

El arrendatario (identidad completa y profesión del o de los arrendatarios):

Sr. o Sra.
Correo electrónico
Teléfono móvil

SE HA ACORDADO LO SIGUIENTE:

1. OBJETO DEL CONTRATO

El arrendador da, a título de contrato de alquiler, al arrendatario, que acepta, un apartamento situado en laplanta de un edificio en que comprende: **Ver Inventario.**

2. FINALIDAD

Los lugares se alquilan para uso residencial simple. Serán ocupados por personas como máximo.
El arrendador no autoriza al arrendatario a destinar parte alguna del bien alquilado al ejercicio de una actividad profesional. En este caso, el arrendatario no puede deducir de su alquiler los ingresos imposables y se habrán de devolver al arrendador todos los impuestos adicionales que, si se da el caso, estén a cargo de este último, incluso si esta exigencia fiscal sobreviene tras la partida del arrendatario, no estando cubierto el presente caso por la cláusula «de conmutación».

3. DURACIÓN

Se acuerda el alquiler por un plazo de a partir del y hasta el El alquiler se finaliza obligatoriamente a fin de mes.

4. ALQUILER

El presente alquiler se acuerda y consiente por un alquiler mensual de EUR (en letras y en cifras), que se pagará antes del vencimiento de mes. A no ser que el arrendador informe de otro procedimiento, se deberá pagar por giro bancario a la cuenta en Bélgica del banco **FORTIS** con **IBAN N° BE31** código **BIC GEBABEBB** y número de cuenta

5. INDEXACIÓN

De acuerdo con el artículo 1728bis del Código civil, el alquiler se adaptará, tras demanda escrita del arrendador, una vez al año en la fecha del aniversario de entrada en vigor del presente alquiler. La adaptación no tiene efecto en el pasado nada más que en los 3 meses que preceden al de la demanda.

6. GARANTÍA

El arrendatario entregará, a beneficio del arrendador y antes de recibir las llaves, una garantía descrita a continuación, que se liberará en el momento de su partida de los lugares alquilados y tras la completa y adecuada ejecución de todas sus obligaciones, inclusive el pago de los alquileres y gastos, lo cual habrá de ser constatado por el arrendador, tras deducción de las sumas que puedan ser debidas. La garantía no podrá en ningún caso ser destinada por el arrendador al pago de alquileres o gastos de cualquier tipo. La garantía se corresponderá con dos meses de alquiler. En caso de aumento del alquiler, la garantía de adaptará proporcionalmente. La garantía se establece según una de las siguientes modalidades:
a) Al no encontrarse el presente alquiler sometido a la aplicación de la ley sobre la protección del alojamiento principal, el arrendatario entrega en manos del arrendador la suma de dinero que constituye la garantía.
b) La garantía se deposita en una cuenta personal y bloqueada, abierta a nombre del arrendatario en un organismo bancario, con intereses capitalizados, de acuerdo con la ley del 20 de febrero de 1991. La garantía se liberará mediante la presentación bien de un acuerdo escrito entre las partes, bien de una copia de una decisión judicial, incluso si aportada por defecto y sin la autorización de la cosa juzgada, o del informe de un experto designado por las partes o por defecto por el tribunal.

7. INVENTARIO DE LOS LUGARES

El bien del que se trata en el presente contrato se alquila en el estado en el que se encuentra, el cual es bien conocido por el arrendatario que declara haberlo visitado y examinado con todo detalle. El arrendador reconoce que el estado del bien se corresponde con las exigencias elementales de seguridad, salubridad y habitabilidad. En el momento de expiración del presente contrato, el arrendatario deberá dejarlo en el mismo estado en el que se lo ha encontrado en el momento de su entrada, teniendo en cuenta el desgaste causado por el uso normal o el paso del tiempo. Las partes acuerdan que se procederá, antes de la entrada del arrendatario, al establecimiento de un inventario de los lugares cuyo coste se compartirá. Será realizado por el experto designado de común acuerdo Sr. ... **Dominique Navez Expert CIBEX** ... en calidad de experto para esta misión. La constatación del inventario de los lugares en el momento de partida se establecerá según las mismas modalidades que en el momento de entrada, tras haber el arrendatario abandonado completamente el bien y como muy tarde el último día del contrato. El experto tendrá por misión constatar y evaluar el desgaste del cual el arrendatario sea responsable. Los contadores de agua, gas y electricidad habrán de quedar abiertos hasta la finalización de este inventario de los lugares. Tanto en el momento de entrada como en el de salida, la decisión del experto designado por las partes vinculará a ambas partes definitivamente. Las tareas de inventario se podrán efectuar sin estar las partes presentes. El inquilino autoriza al propietario a pagar su parte de gastos de inventario y deducirla de la garantía en el caso de que las facturas del experto quedasen impagadas.

8. CONSUMOS PRIVADOS DEL APARTAMENTO

Ver posición de contadores en anexo

9. CONSUMOS COMUNES DEL EDIFICIO

Los gastos comunes de alquiler comprenden todos los gastos de consumo y mantenimiento comunes al edificio y especialmente (aunque no solamente): el alquiler de contadores comunes; los consumos de agua, electricidad, combustible y material de mantenimiento; los gastos de mantenimiento y de seguro de los ascensores y aparatos comunes de calefacción, iluminación y otros útiles.

El arrendatario pagará una cantidad fija de EUR al mes.

Esto comprende asimismo: seguro «incendio» responsabilidad del inquilino, mantenimiento semanal, TV por cable, lavadora y secadora, satélite, ADSL, y gastos comunes de basura.

10. FINANCIACIÓN DE LOS CONSUMOS PRIVADOS DEL APARTAMENTO Y DE LOS GASTOS COMUNES DEL EDIFICIO: PROVISIONES

El arrendatario pagará junto con su alquiler la cantidad de..... EUR al mes.

Esta cantidad se destinará a servir de señal para los gastos privativos y/ o comunes que le sean imputados según las reglas definidas en los artículos 8 y 9.

Si se trata de una provisión, la cantidad especificada podrá ser modificada en caso de resultar insuficiente. Se tendrán en cuenta los consumos precedentes, la evolución de los precios y de la constitución de las existencias eventuales de combustible.

11. IMPUESTOS

Todos los impuestos y tasas de cualquier tipo impuestas o a imponer sobre los lugares alquilados por toda autoridad pública deberán ser pagados por el arrendatario de manera proporcional a la duración de su ocupación, para la ejecución del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria.

12. SEGUROS

Abandono de recursos AXA pagado por el propietario.

13. ANIMALES

El arrendatario no podrá poseer animales salvo consentimiento escrito del arrendador y con la condición de que no ocasionen ninguna molestia ni directa ni indirectamente. En caso de no cumplimiento de estas obligaciones, se podrá retirar la autorización.

14. CESIÓN Y SUBARRIENDO

El arrendatario no podrá ceder sus derechos sobre los lugares alquilados salvo consentimiento escrito y previo del arrendador.

Queda prohibido el subarriendo total del bien. El subarriendo parcial queda subordinado al acuerdo escrito y precio del arrendador y a la condición de que el resto del bien alquilado siga destinado a ser la residencia principal del arrendador.

15. FIN ANTICIPADO DEL CONTRATO

Contrato de alquiler de un máximo de 3 años de duración

Si el arrendatario desea dejar anticipadamente los lugares alquilados, el arrendador podrá, a su elección:

bien exigir que el arrendatario sea responsable de la ejecución del contrato de alquiler, autorizándole a ceder la misma a un tercero, propuesto por el arrendatario y aceptado por el arrendador, a condición expresa de que haya pagado:

- todas las sumas debidas (alquiler, gastos, impuestos ...) hasta la fecha de entrada en vigor de la cesión,
- los gastos eventuales de reparación calculados tras el inventario de los lugares establecido amistosamente o por un experto designado de común acuerdo o por el juez de paz, y cuyos honorarios corran a cargo del arrendatario;

bien consentir una rescisión anticipada del contrato de alquiler tras un preaviso de 3 meses y el pago de una indemnización de rescisión de 3 meses de alquiler.

16. RETRASOS EN EL PAGO

Toda cantidad debida por el arrendatario y no pagada a los 10 días de su vencimiento producirá, a beneficio del arrendador, de pleno derecho y sin requerimiento de pago, un interés del 1,5% mensual a partir de su vencimiento, teniendo en cuenta que el interés de todo mes ya comenzado se deberá por el mes entero.

17. RESOLUCIÓN DE ENTUERTOS DEL ARRENDATARIO

En caso de resolución judicial del contrato de alquiler por sus entuertos, el arrendatario deberá correr con todos los gastos, desembolsos y costas que procedan o vayan a proceder del jefe de esta resolución y pagar, aparte de los alquileres vencidos antes del momento de su partida, una indemnización fija e irreducible equivalente al alquiler de un semestre, aumentada de su parte proporcional de los impuestos correspondientes a este periodo y, para el mismo periodo, de su parte proporcional de los gastos que queden sin modificar a pesar de su partida de los lugares.

18. NO FUMADORES

Los apartamentos son para «No Fumadores» estrictamente. Todo trasgresor quedará a cargo de la desodorización por parte de una empresa especializada.

19. ELECCIÓN DE DOMICILIO

Para todas las obligaciones derivadas del presente contrato, el arrendatario realiza por la presente elección de domicilio en el bien alquilado, tanto por la duración del mismo como por lo que siga.

Redactado en, el

en dos ejemplares, una de cada cual reconoce haber recibido cada una de las partes.

El arrendador Easylifeinbrussels S.A.

El(los)arrendatario(s) «visto y conforme»