



**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

## Considerazioni sul contratto di affitto

Italian comments to the Easylife Belgian rental contract.

### Generale

La legge sui contratti di affitto è imperativa in Belgio (non si accettano cambiamenti personali). Lingue ammesse in Belgio: olandese-francese+tedesco (cantoni orientali). Queste considerazioni sono unicamente uno strumento informativo, solo il contratto di affitto ufficiale è valido.

### Destinazione

Solo uso abitativo, numero di persone limitato.

### Affitto

Ovviamente deve essere pagato prima di entrare nell'appartamento insieme con la cauzione.

### Indicizzazione

Ogni anno l'affitto può essere aumentato con il sistema di indicizzazione basato sull'indice di salute (costo della vita senza spese come alcol, benzina...).

Questo indice è pubblicato in via ufficiale. L'indicizzazione può venire applicata con una retroattività di 3 mesi.

### Cauzione

Deve essere data prima di avere le chiavi in mano, verrà restituita alla fine sottraendo eventuali danni e consumi.

### Riguardo alla perizia

Per fare una perizia all'inizio e alla fine del leasing ci affidiamo agli esperti CIBEX ufficiali. Per rendere chiaro ogni ordine del giorno l'esperto fa il suo dovere senza la presenza delle parti. Esperti CIBEX: Camera degli Esperti Immobiliari del Belgio, vedi: <http://www.cibex.be/>

L'esperto Dominique Navez fornirà tutti i dati per completare le chiusure dei conti. Quando ricevete la perizia all'inizio del contratto avete 15 giorni di tempo per fare commenti al riguardo. Lo veniamo a sapere se avete tinteggiato l'appartamento e le macchie di vernice non vengono riferite...

In altre parole l'esperto è un professionista neutrale, sa benissimo quali sono le vostre responsabilità e quali danni sono stati causati da voi.

### Tariffe+disposizioni

Una normale tariffa copre: abituale manutenzione della casa, assicurazione locatari, adsl, TV via cavo, satellite, pulizia dell'appartamento e altri servizi come da elenco. Le disposizioni coprono il consumo del riscaldamento privato, l'acqua e se applicabile la corrente elettrica. Per la maggior parte sono disponibili contatori privati. Il riscaldamento è calcolato in proporzione alla superficie dell'appartamento in percentuale. Un calcolo finale viene eseguito alla chiusura del contratto di affitto oppure ogni anno. Vengono applicate le tariffe dei fornitori.

### Tasse

Come applicate agli abitanti dal governo federale e dalla città. È necessario registrarsi alla città di Bruxelles se rimanete per più di 3 mesi.

### Assicurazioni

Solo le vostre responsabilità in caso di incendio, gli allagamenti causati da voi sono coperti.

### Animali

Animali non ammessi.

### Subaffitto

È permesso con l'autorizzazione del proprietario.

### Chiusura del contratto d'affitto prima del termine

È bene ricordare che il contratto d'affitto a breve termine non è un accordo come per gli hotel. La legge prevede diverse possibilità:

- Rimanete responsabili per contratto ma potete subaffittare a un altro locatario con l'accordo del proprietario.
- Potete anche annullare il contratto mandando un preavviso di 3 mesi e pagando un'indennità per i 3 mesi di affitto. I 3 mesi vengono ridotti a 2 il secondo anno e a 1 il terzo anno. Poi non vi sono più altre riduzioni.

### Pagamenti dell'affitto

Devono essere fatti prima dell'inizio del mese.

### Annullamento per difetto del locatario (caso di corte)

Il locatario deve pagare tutte le spese legate alla chiusura del contratto e una quota per l'annullamento di 6 mesi.

### Residenza

La residenza ufficiale del locatario sarà l'indirizzo dell'appartamento affittato. Si deve presentare una fotocopia del passaporto.

### Fumare

È vietato fumare negli appartamenti e negli studi.

# CONTRATTO DI LOCAZIONE RESIDENZIALE

Italian translation of the Easylife Belgian rental contract.

## TRA

Il locatore: Easylifeinbrussels S.A Cellulare: 0496285015  
Domiciliato a Mommaertstraat 110, 3090 Overijse  
E-mail: info@easylifeinbrussels.be

## E

Il locatario (dati completi ed occupazione del o dei locatori):

Sig. o Sig.ra.....  
E-mail.....  
Cellulare.....

## SONO CONVENUTI A QUANTO SEGUE :

### 1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore dà a titolo di locazione al locatario, che accetta, un appartamento situato al .....piano di un immobile sito in .....  
comprendente: **Consultare Perizia.**

### 2. DESTINAZIONE

I locali sono affittati perché se ne faccia l'uso di semplice abitazione. Saranno occupati da ..... persone al massimo.

Il locatore non autorizza il locatario a destinare una parte del bene in affitto all'esercizio di un'attività professionale. In questo caso, il locatario non può detrarre il suo affitto dalle sue entrate assoggettabili ad imposta e sarà debitore al locatore di tutte le imposte supplementari sussistenti, qualora si verificasse il caso, a carico di quest'ultimo, anche se questa esigenza fiscale si verificasse dopo che il locatario lascia l'immobile, la clausola eventuale "saldo di tutto il conto" non copre la presente eventualità.

### 3. DURATA

L'affitto è consentito per un termine di ..... a cominciare dal ..... fino al ..... L'affitto termina obbligatoriamente alla fine del mese.

### 4. AFFITTO

La locazione presente è consentita ed accettata grazie al pagamento di un affitto mensile pari a ..... EURO (In lettere ed in cifre), pagabili anticipatamente rispetto alla scadenza mensile. Salvo nuove istruzioni del locatore, dovrà essere corrisposto tramite bonifico al conto IBAN n° BE31 ..... presso la banca FORTIS recando il codice BIC GEBABEBB Belgio: .....

### 5. INDICIZZAZIONE

Conformemente all'articolo 1728bis del Codice civile l'affitto sarà adattato, in seguito a domanda scritta del locatore, una volta l'anno corrispondentemente alla data anniversaria dell'entrata in vigore del presente contratto. L'adattamento non ha effetto sul passato tranne che per i tre mesi precedenti la domanda.

### 6. CAPARRA

Il locatario corrisponderà al locatore, prima di ricevere le chiavi, una caparra descritta qui di seguito, che sarà restituita alla sua uscita dai locali affittati e dopo l'intera e completa esecuzione di tutti i suoi obblighi, ivi compresi il pagamento degli affitti e delle spese che saranno stati constatati dal locatore, sotto la detrazione di somme eventualmente dovute. In nessun caso la caparra potrà essere influenzata dal locatario, dal pagamento dei locali o di spese di qualsiasi tipo. La caparra corrisponderà a due mesi di affitto. In caso di aumento della quota d'affitto la caparra verrà adattata proporzionalmente ad esso. La caparra è costituita sotto una delle seguenti forme:

- a) Il presente contratto non cade sotto l'applicazione della legge sull'appartamento principale, il locatario corrisponde al locatore la somma di denaro costituente la caparra.
- b) La caparra è posta su un conto individuale e bloccato, aperto a nome del locatario presso una banca, essendo gli interessi capitalizzati, conformemente alla legge del 20.02.91. La caparra sarà liberata sia mediante la produzione di un accordo scritto delle parti, sia mediante la copia di una decisione giudiziaria anche non citata e non avente l'autorità riguardo alla questione giudicata, o mediante il rapporto di un esperto designato dalle parti o dal tribunale.

### 7. STATO DEI LOCALI

Il bene qui descritto è affittato nello stato in cui si trova, conosciuto dal locatario che dichiara di averlo visitato ed esaminato in tutti i suoi dettagli. Il locatario riconosce che lo stato del bene corrisponde alle esigenze basilari della sicurezza, salubrità ed abitabilità. Allo scadere del presente contratto, dovrà lasciarlo nello stesso stato in cui l'ha trovato al suo ingresso, salvo ciò che andrà degradandosi per l'uso normale o per il passare del tempo. Le parti convengono che si procederà, prima dell'ingresso del locatario, e contribuendo entrambi alle spese, alla constatazione dello stato dei locali stabilito da un esperto, esse designano di comune accordo M.. **DominiqueNavez Expert CIBEX** in qualità di esperto per questo compito. La constatazione dello stato dei locali in uscita sarà stabilito secondo le stesse modalità seguite all'entrata, dopo che il locatario avrà interamente liberato i locali ed al più tardi l'ultimo giorno del contratto. L'esperto avrà il compito di constatare e valutare i danni di cui il locatario è responsabile. I contatori dell'acqua del gas e dell'elettricità dovranno rimanere aperti fino alla fine di questa constatazione dello stato dei locali. Sia all'ingresso che all'uscita, la decisione dell'esperto scelto dalle parti legherà definitivamente le parti. Le valutazioni potranno effettuarsi senza la presenza delle parti. L'inquilino autorizza il proprietario a pagare la sua parte di spese e a dedurle dalla caparra nel caso in cui le fatture dell'esperto rimangano non pagate.

### 8. CONSUMI PRIVATI DELL'APPARTAMENTO

Vedi posizione dei contatori in allegato.

### 9. CONSUMI COMUNI DELL'IMMOBILE

Le spese comuni locative comprendono tutte le spese di consumo e di manutenzione relative alle parti comuni dell'immobile ed in particolare (senza che questo elenco sia limitativo): l'affitto dei contatori comuni, il consumo d'acqua, d'elettricità, di combustibile e del materiale di manutenzione, le spese di manutenzione e di assicurazione degli ascensori e degli apparecchi di riscaldamento comune, illuminazione e di altre apparecchiature.

**Il locatario pagherà un ammontare forfettario pari a ..... EURO al mese.**

Questo comprende ugualmente: assicurazione " incendio " responsabilità dell'inquilino. Manutenzione settimanale. TV via cavo, lava ed asciuga-biancheria, satellite, adsl, tasse comunali sulla immondizia.

### 10. FINANZIAMENTO DEI CONSUMI PRIVATI DELL'APPARTAMENTO E DELLE SPESE COMUNI DELL'IMMOBILE : ANTICIPI

**Il locatario pagherà insieme al suo affitto una somma pari ..... EURO al mese.**

Questo ammontare è destinato a servire da acconto per le spese private o comuni che gli sono riconosciute secondo le regole definite agli articoli 8 e 9. Se di tratta di un anticipo l'ammontare di questo potrà essere modificato in caso di insufficienza. Si terrà conto dei consumi precedenti, dell'evoluzione dei prezzi e della costituzione eventuale di scorte di combustibile.

All'esecuzione della ritenuta immobiliare, tutte le imposte e le tasse poste in qualsiasi modo o da porre sui locali affittati da qualsiasi autorità pubblica dovranno essere pagate dal locatario proporzionalmente alla durata della sua permanenza.

### 11. ASSICURAZIONI

Abbandono di ricorso AXA pagato dal proprietario.

### 12. ANIMALI

Il locatario non potrà possedere animali senza il consenso scritto del locatore e a condizione che non causino direttamente o indirettamente alcun danno. In caso di mancata osservanza, l'autorizzazione potrà essere ritirata.

### 13. CESSIONE E SUBAFFITTO

Il locatario non potrà cedere i suoi diritti sui locali affittati senza l'autorizzazione scritta e preliminare del locatore.

Il totale subaffitto del bene è vietato. Il subaffitto parziale è subordinato all'autorizzazione scritta e preliminare del locatore e alla condizione che il resto del bene affittato resti la residenza principale del locatario.

### 14. FINE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

**Contratto di durata massima di 3 anni**

Qualora il locatario desideri abbandonare anticipatamente i locali affittati, il locatore potrà, a sua scelta:

**sia esigere che il locatario resti responsabile dell'esecuzione del contratto, sia autorizzarlo a cederlo ad un terzo, da lui cercato e autorizzato dal locatore, questo a condizione che egli abbia pagato:**

1. tutte le somme dovute (affitto, spese, imposte, ...) fino alla data di entrata in vigore della cessione;
2. le spese eventuali di ristrutturazione dei locali valutati a seconda dello stato dell'immobile constatato in via informale o da un esperto designato di comune accordo o dal giudice di pace, ed i cui onorari sono a carico dell'locatario;

**sia acconsentire a una risoluzione anticipata del contratto mediante un preavviso di 3 mesi ed il pagamento di una indennità di risoluzione pari a 3 mesi di affitto.**

### 15. RITARDI NEL PAGAMENTO

Tutto l'ammontare dovuto dal locatario e non pagato 10 giorni dopo la scadenza produrrà di pieno diritto senza mora, a vantaggio del locatore, un interesse dell'1,5% per mese a partire dalla scadenza, l'interesse di tutto il mese iniziato è dovuto come se fosse un intero mese.

### 16. RISOLUZIONE DEI TORTI DEL LOCATARIO

In caso di risoluzione giudiziaria del contratto ai suoi danni, il locatario dovrà affrontare tutte le spese, esborsi e pagamenti provenienti e che proverranno dalla detta risoluzione e pagare, oltre agli affitti venuti a scadenza prima della sua partenza, un'indennità forfettaria ed irriducibile equivalente all'affitto di un semestre, più la sua quota di imposta per tutto il detto periodo e, per lo stesso periodo, della sua quota delle spese che restano invariate nonostante l'abbandono dei locali.

### 17. NON FUMATORI

Gli appartamenti sono strettamente per non fumatori, tutti i trasgressori prenderanno a proprio carico la profumazione da commissionarsi ad una ditta specializzata.

### 18. ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutti gli obblighi derivati dal contratto presente, il locatario fa, con la presente, elezione di domicilio nel bene affittato per tutta la durata del contratto e per la durata dei successivi.

Luogo ....., data .....

In due copie, ciascuna parte riconosce di averne ricevuta una.

Il locatore Easylifeinbrussels S.A.

Il/Il locatario/i "letto ed approvato"