

## Condiciones generales

### Artículo 1 Aplicabilidad

Estas Condiciones Generales de Mediación se aplican a todas las ofertas y a todos los encargos de mediación, así como al/los acuerdo(s) de mediación complementario(s) resultante(s) y a los acuerdos entre iRent 020 y el cazador de viviendas, en lo sucesivo denominado "Cliente".

### Artículo 2 Definiciones

2.1. iRent 020: Una agencia de mediación en materia de vivienda registrada en la Cámara de Comercio de Ámsterdam con el número: 74273353 a la que se hará referencia en la dirección web: <https://irent020.nl>, en lo sucesivo denominada "Corredor".

2.2. Buscador de Vivienda: Cualquier persona física o jurídica, que encarga a la Agencia Inmobiliaria su intermediación en la búsqueda de un alojamiento residencial que no forme parte de la cartera de la Agencia Inmobiliaria.

2.3 Por mediación se entiende: la obligación de esfuerzo del Corredor dirigida a poner en contacto al Principal con el/los arrendador(es) potencial(es) contra el pago de una tarifa de mediación (tarifa de corretaje) por parte del Principal, para que el Principal celebre un contrato de arrendamiento con el arrendador de un espacio habitable, incluyendo la asistencia por parte del Corredor durante las visitas a uno o más espacio(s) habitable(s) como se menciona en el artículo 7:425 del Código Civil Holandés.

2.4 Por honorarios de mediación o comisión de corretaje se entiende la contraprestación que el Cliente debe pagar al Corredor por sus actividades de mediación.

2.5 Las disposiciones que se aparten de las presentes condiciones generales de mediación sólo formarán parte del acuerdo celebrado entre las partes si y en la medida en que las partes así lo hayan acordado expresamente por escrito.

2.6 En las presentes condiciones generales de mediación, "por escrito" significa también por correo electrónico, por fax o por cualquier otro medio de comunicación que, habida cuenta del estado de la técnica y de las opiniones generalmente aceptadas, pueda equipararse a éste.

2.7 El asesoramiento escrito, documentos, informes (de valoración), peritajes, etc. a ser producidos por el Corredor o proporcionados por el Mandante se denominarán en lo sucesivo "los documentos". Se entenderá por 'los Documentos' los documentos escritos y los trabajos grabados en otros soportes, tales como discos de ordenador, memorias USB o cualquier otro soporte de datos. Todo ello, salvo que las partes hayan acordado expresamente lo contrario por escrito.

2.8 El Corredor se reserva el derecho de modificar las condiciones generales de mediación del Corredor en caso de modificación de la normativa.

2.9 La inaplicabilidad, por cualquier motivo, de alguna (parte de una) disposición de estas condiciones generales de mediación no afecta a la aplicabilidad de las disposiciones restantes.

### Artículo 3 Acuerdos, órdenes

3.1 Los acuerdos verbales obligarán al Corredor sólo después de que hayan sido confirmados por escrito por el Corredor o tan pronto como el Corredor haya comenzado las acciones de ejecución

con el consentimiento del Mandante.

3.2 Las adiciones o modificaciones a las condiciones generales de mediación u otros cambios o adiciones al contrato sólo serán vinculantes previa confirmación por escrito del Corredor.

#### **Artículo 4 Obligaciones del Cliente, devengo de la comisión de intermediación**

4.1 El Cliente deberá asegurarse de que toda la información necesaria para la ejecución del contrato se ponga a disposición del Corredor con la debida antelación y en la forma requerida por el Corredor.

4.2 El Cliente cooperará en todos los aspectos a la correcta ejecución del acuerdo de mediación por ambas partes y no hará nada y/o se abstendrá de hacer nada que impida o pueda impedir la correcta ejecución de este acuerdo.

4.3 Si el Mandante y/o sus parientes resultan vivir en un espacio residencial, del cual el Mandante ha obtenido la información del Corredor, el Mandante debe la tarifa de corretaje al Corredor, independientemente de si el contrato de alquiler se celebró a través de la mediación del Corredor.

4.4 Si, por cualquier motivo, el Cliente no se instala en la vivienda para la que se ha suscrito un contrato de arrendamiento con la mediación del Agente Inmobiliario, o si el contrato de arrendamiento de dicha vivienda se rescinde, anula o disuelve, el Cliente seguirá estando obligado al pago de la comisión de intermediación y no tendrá derecho a la devolución total o parcial de la misma.

4.5 Si después de dar un acuerdo para el arrendamiento de un espacio residencial, por razones no imputables al Agente Inmobiliario, el Cliente ya no desea arrendar el espacio residencial, el Cliente pagará al Agente Inmobiliario una cantidad igual a la comisión de intermediación que el Cliente hubiera debido al Agente Inmobiliario si se hubiera concluido un arrendamiento definitivo con el Arrendador pertinente. Además, el Cliente está obligado a indemnizar a Makelaar por cualquier daño sufrido por el arrendador pertinente.

4.6 Si las obligaciones mencionadas en este artículo no se cumplen a tiempo, la Agencia Inmobiliaria tendrá derecho a suspender la ejecución del contrato hasta el momento en que el Cliente haya cumplido con dichas obligaciones. Los costes relacionados con el retraso o los costes de realización de trabajos adicionales u otras consecuencias derivadas de ello correrán a cargo y riesgo del Cliente.

4.7 Si el Cliente solicita a iRent 020 que presente una propuesta de alquiler a un tercero, la hace presentar efectivamente por iRent 020 a un tercero y tras el acuerdo declina - por un motivo no imputable a iRent 020 - alquilar un objeto, el Cliente deberá 250 euros sin IVA.

#### **Artículo 5 Datos personales**

Los datos personales del Cliente se incluirán en los registros del Broker. El Broker no proporcionará ningún dato a terceros sin el consentimiento del Cliente. Los datos registrados serán utilizados por el Broker exclusivamente con el fin de ejecutar los acuerdos celebrados por él con el Cliente.

#### **Artículo 6 Progreso, ejecución del encargo/acuerdo**

6.1 El agente inmobiliario está obligado a ejecutar el encargo/contrato de forma experta, cuidadosa y de acuerdo con las normas aplicables en su rama a tal efecto.

6.2 El Corredor no estará obligado a iniciar la ejecución de los trabajos antes de disponer de toda la información necesaria.

#### **Artículo 7 Duración del contrato, obligación del corredor de esforzarse al máximo**

7.1 Un acuerdo de mediación tiene una duración indefinida, salvo que se acuerde lo contrario por escrito.

7.2 El Corredor hará todos los esfuerzos a su alcance y conocimiento para lograr el resultado deseado o pretendido por el Mandante. Se trata en todo momento de una obligación de esfuerzo por parte del Agente Inmobiliario y no de una obligación de alcanzar un resultado. En caso de no alcanzarse dicho resultado, ello no eximirá al Cliente de sus obligaciones para con el Agente Inmobiliario, con excepción de las obligaciones explícitamente vinculadas por las partes a la consecución del resultado pretendido.

## **Artículo 8 Fin y terminación del acuerdo de mediación**

8.1 Salvo acuerdo en contrario y sin perjuicio de las demás disposiciones de las presentes condiciones generales de mediación, el acuerdo de mediación finalizará, entre otros, por:

- a. cumplimiento del acuerdo por parte del Corredor;
- b. cancelación por parte del Cliente;
- c. rescisión por parte del Corredor.

8.2 El acuerdo se cumple en cuanto se alcanza el resultado previsto.

8.3 El Cliente y el Corredor están autorizados a rescindir el presente contrato en cualquier momento.

8.4 Las partes no pueden derivar un derecho a indemnización de la rescisión del acuerdo mediante notificación de rescisión, a menos que la notificación de rescisión se realice debido al incumplimiento por la otra parte de una o más obligaciones.

## **Artículo 9 Comisión de mediación**

9.1 El solicitante de vivienda encarga a la agencia inmobiliaria la búsqueda de una vivienda que se ajuste en gran medida o en su totalidad a las preferencias de selección indicadas. El Agente Inmobiliario trabaja de acuerdo con el principio "No Cure No Pay". Una vez encontrado el alojamiento adecuado para el demandante de vivienda, éste adeudará a la agencia inmobiliaria una tasa de mediación (equivalente a un mes de alquiler, IVA incluido) si la agencia inmobiliaria consigue un acuerdo de alquiler a través de su mediación. Esta tasa de mediación deberá abonarse antes de la entrega de las llaves de la vivienda arrendada.

9.2 Si el importe adeudado no se abona dentro del plazo de pago, se enviará un recordatorio. Si a más tardar 7 días después del primer recordatorio no se ha abonado el crédito, se enviará un segundo recordatorio. Con el segundo recordatorio, el cazador de viviendas adeudará intereses contractuales sobre el importe de la factura equivalentes al tipo de interés legal. Si a más tardar 7 días después del segundo recordatorio no se ha abonado el crédito, el cazador de viviendas adeudará a la agencia inmobiliaria gastos de cobro extrajudicial del 15% del importe de la factura, con un mínimo de 250 euros. Si aún no se ha recibido el pago, el cazador de casas será responsable de los costes en los que incurra la agencia inmobiliaria para el cobro de su reclamación.

9.3 El cazador de viviendas adeudará al Corredor la totalidad de los honorarios de intermediación si resulta que el cazador de viviendas, sin conocimiento del Corredor, ha aceptado a pesar de ello posteriormente la vivienda, que previamente le había sido ofrecida al cazador de viviendas por el Corredor y éste había rechazado.

9.4 Si el solicitante de vivienda encarga al agente inmobiliario que medie en la búsqueda de una vivienda, el solicitante de vivienda está obligado a que se llegue a un acuerdo de alquiler con un proveedor de vivienda a través de la mediación del agente inmobiliario. Si el acuerdo de alquiler se establece por otros medios, el solicitante de vivienda deberá abonar al agente inmobiliario una penalización de un mes de alquiler, IVA incluido.

9.5 El solicitante de vivienda debe haber cumplido los siguientes requisitos antes de que se ponga a su disposición la vivienda:

- el contrato de alquiler debe estar firmado por todas las partes;

- el solicitante de la vivienda ha pagado el alquiler y la fianza debidos;
- el solicitante de la vivienda ha pagado la comisión de intermediación al agente inmobiliario.

9.6 Las partes no pueden derivar un derecho a indemnización de la rescisión del acuerdo mediante notificación de rescisión, a menos que la notificación de rescisión se realice debido al incumplimiento por la otra parte de una o más obligaciones.

## **Artículo 10 Responsabilidad**

10.1 En caso de que el Corredor medie en la celebración de un contrato de arrendamiento entre el Arrendador y el Arrendatario, el Corredor nunca será parte en el contrato de arrendamiento y no será responsable del contenido ni de la ejecución del contrato de arrendamiento. En ningún caso el Agente Inmobiliario será responsable de la pérdida del Cliente resultante de la situación de que el precio del arrendamiento y/o el servicio acordado (costes) y/o los honorarios adicionales únicos o no recurrentes no se ajusten a la ley.

10.2 El Corredor cumple con sus obligaciones como se puede esperar de una empresa en su línea de negocio, pero no acepta responsabilidad alguna por daños, incluyendo daños consecuenciales, pérdidas comerciales, pérdida de beneficios y/o daños por estancamiento, resultantes de actos u omisiones del Corredor, su personal o terceros contratados por él.

10.3 El Corredor no será responsable de los daños sufridos por el Cliente como consecuencia de actos u omisiones de la otra parte en el contrato de arrendamiento celebrado a través de la mediación del Corredor.

10.4 Las limitaciones de responsabilidad incluidas en este artículo no se aplicarán si el daño se debe a dolo y/o imprudencia deliberada del Corredor.

10.5 Sin perjuicio de lo dispuesto en los demás apartados del presente artículo, la responsabilidad se limitará en todo momento al importe del pago que deba efectuar el asegurador del Corredor en el caso de que se trate, en la medida en que el Corredor esté asegurado para ello.

10.6 Si el Corredor no está asegurado como se menciona en el párrafo anterior, la responsabilidad del Corredor se limitará en todo momento al doble del monto de la comisión de corretaje cobrada y/o a ser cobrada por el Corredor al Principal por sus actividades y/o servicios.

10.7 El Corredor no se hace responsable de las consecuencias de los daños y/o defectos del inmueble presentes en el momento de la aceptación del inmueble por parte del Cliente. Corresponde al Cliente comprobar si el inmueble presenta daños y/o defectos y, en su caso, exigir responsabilidades al arrendador.

## **Artículo 11 Tribunal competente, ley aplicable**

11.1 El contrato celebrado entre el Broker y el Cliente se rige exclusivamente por el derecho neerlandés. Los litigios derivados del presente acuerdo también se resolverán con arreglo a la legislación neerlandesa.

11.2 Cualquier disputa será resuelta por el tribunal holandés competente, si bien el Corredor, en la medida en que la ley no se oponga imperativamente a ello, tiene derecho a interponer una demanda ante el tribunal competente del lugar en el que esté establecido el Corredor.