

 ENGLISH

# GENERAL TERMS

---

## AND CONDITIONS

*Interior Renovation Services*

### **LUCIAN ROSATA**

Eenmanszaak / Entreprise individuelle

BE 0780.555.139

lucianrosata8@gmail.com | www.lucianrosata.com

Jabbeke, Belgium | Bruges · Ghent · Ostend · Brussels

*18 March 2026*

## Article 1 — Parties and Identification

These General Terms and Conditions ('T&C') govern every quotation, order, and contract between Lucian Rosata ('Contractor') and the client named in the quotation ('Client'). By signing the quotation or authorising any work, the Client irrevocably accepts these T&C in their entirety.

Contractor details: Lucian Rosata | Eenmanszaak (sole trader) | BE 0780.555.139 | lucianrosata8@gmail.com | www.lucianrosata.com | Jabbeke, Belgium.

## Article 2 — Quotations and Contract Formation

All quotations are free of charge and valid for thirty (30) calendar days from issue date. A binding contract is formed only when both of the following conditions are met simultaneously:

- The Client has returned the signed quotation (wet ink or explicit written e-mail acceptance); AND
- The non-refundable deposit referred to in Article 3 has been credited in full to the Contractor's bank account.

Until both conditions are satisfied, the Contractor is under no obligation to reserve capacity, purchase materials, or commence any work. The Contractor may withdraw or revise a quotation at any time before contract formation without liability.

## Article 3 — Payment Schedule and Terms

### 3.1 Payment Milestones

#### **PAYMENT SCHEDULE — NON-NEGOTIABLE**

Stage 1 — Deposit (30–40% of total contract value): Due immediately upon signing the quotation. This payment is strictly non-refundable. It secures the Contractor's calendar slot and funds the purchase of materials. No work will begin until this payment is received. | Stage 2 — Intermediate invoice(s): For projects lasting more than four (4) weeks, the Contractor will issue one or more progress invoices reflecting work completed to date. Payment is due within seven (7) calendar days of each invoice. | Stage 3 — Final balance (remaining amount, minimum 10% of contract value): Due on the day of practical completion, before the Contractor vacates the site or hands over keys. The Contractor is entitled to retain access to the site until the final payment is received.

All payments shall be made by bank transfer to the account stated on the invoice. Cash payments are accepted only up to the legal maximum under Belgian law.

### 3.2 Late Payment — Automatic Sanctions

#### **LATE PAYMENT WARNING**

If any invoice is not paid by its due date, the following sanctions apply automatically and without prior notice or formal demand, by operation of these T&C and applicable Belgian law: (a) A fixed penalty of 10% of the outstanding invoice amount (minimum EUR 150.00) is immediately due; (b) Statutory interest accrues from the due date at the rate applicable under the Belgian Act of 2 August 2002 on late payment in commercial transactions (or the applicable consumer protection rate where the Client is a consumer); (c) All reasonable debt-recovery costs, including legal fees and bailiff costs, are borne by

the Client; (d) All other invoices issued under any ongoing or concurrent contract with the Client become immediately due and payable.

## Article 4 — Hidden Defects and Structural Conditions

### CONTRACTOR NOT LIABLE FOR PRE-EXISTING CONDITIONS

Interior renovation work (demolition, opening walls, stripping floors, etc.) may reveal pre-existing conditions that were not visible or reasonably discoverable at the time of the initial site visit and quotation. The Contractor expressly excludes all liability for: mould, damp, dry rot or wet rot; faulty, non-compliant, or deteriorated electrical installations; leaking or non-compliant plumbing; structurally unsound walls, ceilings, or floors; asbestos or other hazardous materials; pest damage (woodworm, termites, etc.); or any other latent defect pre-dating the Contractor's works.

Upon discovery of any such condition, the Contractor will: (i) immediately notify the Client in writing; (ii) suspend work on the affected area; (iii) issue a separate supplementary quotation ('Extra Work Quote') for the remediation required.

The Client has five (5) business days to accept or reject the Extra Work Quote. If rejected, the Contractor may: complete only the originally agreed scope where technically possible; or terminate the contract where completion of the original scope is technically impossible without first addressing the defect, in which case all works completed to date shall be invoiced and immediately payable.

Under no circumstances shall the Contractor be liable for delays, cost overruns, or consequential losses arising from the existence of pre-existing structural or hidden conditions.

## Article 5 — Timelines and Delivery Dates

All start dates, completion dates, and intermediate milestones stated in the quotation or agreed verbally are estimates only. They are not firm contractual deadlines, unless explicitly labelled 'guaranteed completion date' and signed by both parties in a separate written addendum.

The Contractor shall not be liable for any delay caused by, including but not limited to:

- Force majeure: extreme weather, flooding, fire, strikes, supply chain disruptions, government-imposed restrictions, or any other circumstances beyond the Contractor's reasonable control;
- Supplier delays: late delivery of materials, fixtures, or equipment ordered for the project;
- Client-caused delays: failure to make timely decisions, provide access, make scheduled payments, or supply information required for the works to proceed;
- Discovery of hidden defects requiring resolution before works can continue (see Article 4);
- Suspension of works due to non-payment (see Article 6).

In the event of a delay attributable to any of the above causes, the Contractor's completion timeline shall be extended by a period equal to the duration of the delay, plus a reasonable re-mobilisation period.

## Article 6 — Right to Suspend Work

### **AUTOMATIC SUSPENSION ON MISSED PAYMENT**

If the Client fails to pay any invoice (including the deposit, any progress invoice, or the final balance) by the stated due date, the Contractor has the unconditional right to immediately suspend all works on the project without prior notice, and without incurring any liability for resulting delays or damages. Work will only resume once all outstanding amounts, including late-payment penalties as described in Article 3.2, have been paid in full. The suspended period does not count towards any agreed timeline.

## **Article 7 — Client Obligations**

The Client is solely responsible for ensuring the following conditions are met throughout the duration of the works. Failure to comply entitles the Contractor to suspend works and/or charge a downtime fee:

- **Site readiness:** The work site must be fully cleared of furniture, personal belongings, fragile items, and valuables before the Contractor's arrival. The Contractor accepts no liability for damage to items left on site.
- **Utilities:** A functional electricity supply (minimum 230V) and access to running water must be available at the site at no cost to the Contractor throughout the project.
- **Access:** The Client must ensure unobstructed access to the site on all agreed working days (Monday–Friday, 07:30–18:00, unless agreed otherwise in writing).
- **Permits and authorisations:** The Client is responsible for obtaining, at their own expense and before works commence, all required planning permissions, building permits, and co-ownership or residents' association approvals.
- **Decisions:** The Client must provide decisions, approvals, and material selections within 48 hours of a request. Delays beyond 48 hours that cause downtime for the Contractor's team will be charged at EUR 350.00 per idle day, per worker on site.

## **Article 8 — Cancellation Policy**

### **CANCELLATION — CLIENT FORFEITS DEPOSIT**

If the Client cancels the contract after it has been formed (as defined in Article 2), the following applies: (a) The deposit paid under Article 3.1 is fully and irrevocably forfeited — it will not be refunded under any circumstances; (b) If materials have already been ordered or purchased for the project at the time of cancellation, the Client must pay the full invoice value of those materials plus a 15% procurement and management surcharge, within seven (7) calendar days of the Contractor's written demand; (c) If significant preparatory work has commenced, the Contractor may invoice for the full value of work completed to date, in addition to (a) and (b) above.

Cancellation must be communicated in writing (e-mail is sufficient). Verbal cancellations have no legal effect.

## **Article 9 — Subcontracting and Professional Partners**

The Contractor reserves the right to engage trusted professional subcontractors and trade partners to execute part or all of the works, without requiring the Client's prior consent. This is standard practice for larger or multi-trade projects. The Contractor remains fully responsible to the Client for the quality and timeliness of all subcontracted work.

## **Article 10 — Warranties**

## 10.1 Workmanship Warranty

The Contractor warrants all interior renovation works (painting, tiling, flooring, plastering, drywalling, and associated finishes) against defects in workmanship for a period of two (2) years from practical completion. This warranty is conditional upon: full and final payment of the contract price; the Client not having altered, repaired, or interfered with the works; and defects being notified in writing within the warranty period.

## 10.2 Decennial Liability (Structural Works Only)

Where works carried out by the Contractor affect structural elements of the building (load-bearing walls, structural slabs, foundations), the statutory ten-year (decennial) liability under Articles 1792 and 2270 of the Belgian Civil Code applies. The large majority of standard interior renovation works do not engage decennial liability.

## Article 11 — Limitation of Liability

### LIABILITY CAP

The Contractor's total aggregate liability to the Client under or in connection with any contract, whether in contract, tort, or otherwise, is limited to the total contract price actually paid by the Client for the works directly giving rise to the claim. The Contractor is not liable under any circumstances for: (a) loss of profits, loss of revenue, or loss of business; (b) loss of use of the property or any part thereof; (c) loss of rental income; (d) business interruption losses; (e) reputational damage; (f) any indirect, special, or consequential loss of any nature whatsoever, even if the Contractor was advised of the possibility of such loss. These exclusions apply to the fullest extent permitted by Belgian law.

## Article 12 — Acceptance and Handover

Upon completion, both parties shall carry out a joint handover inspection. Any defects or non-conformities must be recorded in writing within five (5) business days. Failure to notify within this period constitutes unconditional acceptance. Minor snags noted at handover do not entitle the Client to withhold the final payment.

## Article 13 — Data Protection

Personal data is processed in accordance with the GDPR and the Belgian Act of 30 July 2018 on data protection. See the full Privacy Policy at [www.lucianrosata.com](http://www.lucianrosata.com).

## Article 14 — Governing Law and Jurisdiction

### EXCLUSIVE JURISDICTION — BRUGES (BRUGGE)

These T&C and all contracts concluded hereunder are governed exclusively by Belgian law. Any dispute arising out of or in connection with these T&C or any contract shall be submitted exclusively to the competent courts of the judicial district of Bruges (Brugge), Belgium, to the exclusion of all other courts. The UN Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG) does not apply.

## Article 15 — Severability

If any provision of these T&C is held invalid or unenforceable, it shall be modified to the minimum extent necessary to make it enforceable. All remaining provisions continue in full force.

---

Lucian Rosata | BE 0780.555.139 | [lucianrosata8@gmail.com](mailto:lucianrosata8@gmail.com) | [www.lucianrosata.com](http://www.lucianrosata.com) | Jabbeke, Belgium

 ROMÂNĂ

# TERMENI ȘI CONDIȚII

## GENERALE

*Servicii de Renovare Interioară*

### **LUCIAN ROSATA**

Eenmanszaak / Entreprise individuelle

BE 0780.555.139

lucianrosata8@gmail.com | www.lucianrosata.com

Jabbeke, Belgium | Bruges · Ghent · Ostend · Brussels

*18 March 2026*

## Articolul 1 — Părți și Identificare

Prezentele Condiții Generale ('CG') reglementează fiecare ofertă, comandă și contract dintre Lucian Rosata ('Antreprenorul') și clientul nominalizat în ofertă ('Clientul'). Prin semnarea ofertei sau autorizarea oricărei lucrări, Clientul acceptă irevocabil și integral prezentele CG.

Date Antreprenor: Lucian Rosata | Eenmanszaak (PFA) | BE 0780.555.139 | lucianrosata8@gmail.com | www.lucianrosata.com | Jabbeke, Belgia.

## Articolul 2 — Oferte și Formarea Contractului

Toate ofertele sunt gratuite și valabile treizeci (30) de zile calendaristice de la data emiterii. Un contract obligatoriu se formează numai când ambele condiții de mai jos sunt îndeplinite simultan:

- Clientul a returnat oferta semnată (semnătură olografă sau acceptare expresă prin e-mail); ȘI
- Avansul nerambursabil din Articolul 3 a fost creditat integral în contul bancar al Antreprenorului.

Până la îndeplinirea ambelor condiții, Antreprenorul nu are nicio obligație de a rezerva capacitate, de a achiziționa materiale sau de a începe lucrări. Antreprenorul poate retrage sau reviza orice ofertă înainte de formarea contractului, fără nicio răspundere.

## Articolul 3 — Programul Plăților și Condiții

### 3.1 Etapele plăților

#### PROGRAM DE PLATĂ — OBLIGATORIU

Etapa 1 — Avans (30-40% din valoarea totală): Scadent imediat la semnarea ofertei. Strict nerambursabil. Rezervă locul în calendarul Antreprenorului și finanțează achiziționarea materialelor. Nicio lucrare nu va începe înainte de primirea acestei plăți. | Etapa 2 — Facturi intermediare: Pentru proiecte cu o durată mai mare de 4 săptămâni, Antreprenorul va emite una sau mai multe facturi de progres. Plata este scadentă în 7 zile calendaristice de la emiterie. | Etapa 3 — Sold final (minim 10%): Scadent în ziua finalizării practice, înainte ca Antreprenorul să elibereze șantierul. Antreprenorul are dreptul de a reține accesul pe șantier până la primirea plății finale.

### 3.2 Plata cu Întârziere — Sancțiuni Automate

#### AVERTISMENT — PENALITĂȚI LA PLATĂ ÎNTÂRZIATĂ

Dacă orice factură nu este achitată la scadență, următoarele sancțiuni se aplică automat și fără notificare prealabilă: (a) O penalitate fixă de 10% din suma facturii restante (minim 150 EUR) este imediat datorată; (b) Dobânda legală se calculează de la data scadenței conform Legii belgiene din 2 august 2002 privind combaterea plăților cu întârziere; (c) Toate costurile de recuperare a creanței, inclusiv onorariile avocaților și taxele executorului judecătoresc, sunt suportate de Client; (d) Toate celelalte facturi emise în cadrul oricărui contract în curs cu Clientul devin imediat exigibile.

## Articolul 4 — Defecte Ascunse și Probleme Structurale

### **ANTREPRENORUL NU ESTE RĂSPUNZĂTOR PENTRU CONDIȚII PRE-EXISTENTE**

Lucrările de renovare interioară (demolare, deschidere pereți, decopertare pardoseli etc.) pot dezvălui condiții pre-existente care nu erau vizibile la vizita inițială. Antreprenorul exclude expres orice răspundere pentru: mucegai, umiditate, putrezire; instalații electrice defectuoase sau neconforme; instalații sanitare care prezintă scurgeri sau neconformități; pereți, plafoane sau pardoseli instabile structural; azbest sau alte materiale periculoase; orice alt viciu latent anterior lucrărilor Antreprenorului.

La descoperirea oricărei astfel de condiții, Antreprenorul va: (i) notifica imediat Clientul în scris; (ii) suspenda lucrările în zona afectată; (iii) emite o ofertă suplimentară separată ('Lucrări Suplimentare') pentru remedierea necesară.

Clientul are cinci (5) zile lucrătoare pentru a accepta sau a respinge oferta de Lucrări Suplimentare. Dacă este respinsă, Antreprenorul poate rezilia contractul, facturând toate lucrările finalizate până la acel moment, cu scadență imediată.

## **Articolul 5 — Termene și Date de Livrare**

Toate datele de începere, finalizare și jaloanele intermediare sunt estimări. Ele nu constituie termene contractuale ferme, cu excepția cazului în care sunt explicit marcate 'dată de finalizare garantată' și semnate de ambele părți într-un addendum scris separat.

Antreprenorul nu este răspunzător pentru întârzieri cauzate de, inclusiv dar nelimitându-se la:

- Forță majoră: condiții meteo extreme, inundații, greve, perturbări ale lanțului de aprovizionare, restricții impuse de autorități;
- Întârzieri ale furnizorilor în livrarea materialelor sau echipamentelor;
- Întârzieri cauzate de Client: nedecizii la timp, nefurnizarea accesului, neplata la termen;
- Descoperirea de defecte ascunse care necesită soluționare (Articolul 4);
- Suspendarea lucrărilor din cauza neplății (Articolul 6).

## **Articolul 6 — Dreptul de a Suspenda Lucrările**

### **SUSPENDARE AUTOMATĂ LA NEPLATĂ**

Dacă Clientul nu achită orice factură (inclusiv avansul, orice factură de progres sau soldul final) la data scadentă, Antreprenorul are dreptul necondiționat de a suspenda imediat toate lucrările, fără notificare prealabilă și fără a suporta nicio răspundere pentru întârzierile sau daunele rezultante. Lucrările se vor relua numai după achitarea integrală a tuturor sumelor restante, inclusiv penalitățile de întârziere. Perioada suspendată nu se contorizează în niciun termen convenit.

## **Articolul 7 — Obligațiile Clientului**

Clientul este singurul responsabil pentru asigurarea următoarelor condiții pe toată durata lucrărilor. Nerespectarea dă Antreprenorului dreptul de a suspenda lucrările și/sau de a factura o taxă de nefuncționare:

- Pregătirea șantierului: Locația de lucru trebuie să fie complet eliberată de mobilier, obiecte personale, articole fragile și obiecte de valoare înainte de sosirea Antreprenorului. Antreprenorul nu răspunde pentru deteriorarea obiectelor lăsate pe șantier.

- **Utilități:** Alimentare cu electricitate funcțională (minim 230V) și acces la apă curentă trebuie să fie disponibile pe șantier, fără costuri pentru Antreprenor, pe toată durata proiectului.
- **Acces:** Clientul trebuie să asigure accesul neobstrucționat la șantier în toate zilele de lucru convenite.
- **Autorizații:** Clientul este responsabil pentru obținerea, pe cheltuiala sa și înainte de începerea lucrărilor, a tuturor autorizațiilor de construire și aprobărilor necesare.
- **Decizii:** Clientul trebuie să furnizeze decizii și selecții de materiale în termen de 48 de ore de la solicitare. Întârzierile peste 48 de ore care cauzează timp mort echipei Antreprenorului vor fi facturate la EUR 350,00 per zi de inactivitate, per muncitor pe șantier.

## Articolul 8 — Politica de Anulare

### ANULARE — AVANSUL ESTE REȚINUT

Dacă Clientul anulează contractul după formarea acestuia: (a) Avansul plătit este integral și irevocabil reținut — nu va fi rambursat în nicio circumstanță; (b) Dacă materialele au fost deja comandate sau achiziționate, Clientul trebuie să plătească valoarea integrală a facturilor pentru acele materiale plus un supliment de procurare și gestionare de 15%, în termen de 7 zile calendaristice de la solicitarea scrisă a Antreprenorului; (c) Dacă lucrări preparatorii semnificative au început, Antreprenorul poate factura valoarea integrală a lucrărilor finalizate.

Anularea trebuie comunicată în scris (e-mailul este suficient). Anulările verbale nu au efect juridic.

## Articolul 9 — Subcontractare și Parteneri Profesioniști

Antreprenorul își rezervă dreptul de a angaja subcontractanți profesioniști de încredere pentru a executa o parte sau toate lucrările, fără a necesita consimțământul prealabil al Clientului. Antreprenorul rămâne pe deplin responsabil față de Client pentru calitatea și promptitudinea tuturor lucrărilor subcontractate.

## Articolul 10 — Garanții

### 10.1 Garanție de execuție

Antreprenorul garantează toate lucrările de renovare interioară (pictură, faianță, parchet, tencuieli, rigips și finisaje asociate) împotriva defectelor de execuție pentru o perioadă de doi (2) ani de la finalizarea practică, condiționat de achitarea integrală a prețului contractual.

### 10.2 Răspundere decenală (doar lucrări structurale)

Acolo unde lucrările afectează elemente structurale ale clădirii, se aplică răspunderea decenală legală de zece (10) ani conform dreptului belgian de construcții. Marea majoritate a lucrărilor standard de renovare interioară nu angajează răspunderea decenală.

## Articolul 11 — Limitarea Răspunderii

### PLAFONUL DE RĂSPUNDERE

Răspunderea totală agregată a Antreprenorului față de Client este limitată la valoarea totală a contractului efectiv plătită de Client pentru lucrările care au dat naștere creanței.

Antreprenorul nu este răspunzător în nicio circumstanță pentru: (a) pierderi de profit sau venituri; (b) pierderea folosinței proprietății; (c) pierderea veniturilor din chirie; (d) pierderi din întreruperea activității; (e) prejudicii reputaționale; (f) orice pierdere indirectă, specială sau consecutivă, indiferent de natura sa.

## Articolul 12 — Recepția și Predarea Lucrărilor

La finalizare, ambele părți vor efectua o inspecție comună de predare. Orice defecte sau neconformități trebuie consemnate în scris în termen de cinci (5) zile lucrătoare. Nenotificarea în acest termen constituie acceptare necondiționată. Defectele minore constatate la predare nu dau dreptul Clientului de a reține plata finală.

## Articolul 13 — Protecția Datelor

Datele personale sunt prelucrate în conformitate cu GDPR și Legea belgiană din 30 iulie 2018. Consultați Politica de Confidențialitate integrală la [www.lucianrosata.com](http://www.lucianrosata.com).

## Articolul 14 — Legea Aplicabilă și Jurisdicție

### **JURISDICȚIE EXCLUSIVĂ — BRUGES (BRUGGE)**

Prezentele CG și toate contractele încheiate în temeiul lor sunt reglementate exclusiv de dreptul belgian. Orice litigiu este supus exclusiv instanțelor judecătorești competente din districtul judiciar Bruges (Brugge), Belgia, cu excluderea oricăror alte instanțe.

## Articolul 15 — Separabilitate

Dacă orice prevedere a acestor CG este declarată invalidă sau neexecutorie, ea va fi modificată în măsura minimă necesară pentru a o face aplicabilă. Toate celelalte prevederi rămân în vigoare.

 NEDERLANDS (VLAAMS)

# ALGEMENE VOORWAARDEN

---

*Interieurrenovatie*

## **LUCIAN ROSATA**

Eenmanszaak / Entreprise individuelle

BE 0780.555.139

lucianrosata8@gmail.com | [www.lucianrosata.com](http://www.lucianrosata.com)

Jabbeke, Belgium | Bruges · Ghent · Ostend · Brussels

*18 March 2026*

## Artikel 1 — Partijen en identificatie

Deze Algemene Voorwaarden ('AV') zijn van toepassing op elke offerte, bestelling en overeenkomst tussen Lucian Rosata ('Aannemer') en de in de offerte genoemde klant ('Opdrachtgever'). Door de offerte te ondertekenen of werkzaamheden te autoriseren, aanvaardt de Opdrachtgever deze AV onherroepelijk en integraal.

Aannemergegevens: Lucian Rosata | Eenmanszaak | BE 0780.555.139 | lucianrosata8@gmail.com | www.lucianrosata.com | Jabbeke, België.

## Artikel 2 — Offertes en totstandkoming overeenkomst

Alle offertes zijn gratis en geldig gedurende dertig (30) kalenderdagen na datum van uitgifte. Een bindende overeenkomst komt tot stand enkel wanneer de volgende twee voorwaarden gelijktijdig zijn vervuld:

- De Opdrachtgever heeft de ondertekende offerte geretourneerd (natte handtekening of uitdrukkelijke schriftelijke aanvaarding per e-mail); EN
- Het niet-restitueerbare voorschot uit Artikel 3 is volledig bijgeschreven op de bankrekening van de Aannemer.

Zolang aan beide voorwaarden niet is voldaan, is de Aannemer niet verplicht capaciteit te reserveren, materialen aan te kopen of werkzaamheden aan te vangen. De Aannemer kan een offerte te allen tijde intrekken of herzien zonder enige aansprakelijkheid.

## Artikel 3 — Betalingsschema en voorwaarden

### 3.1 Betalingsstappen

#### **BETALINGSSCHEMA — NIET ONDERHANDELBAAR**

Stap 1 — Voorschot (30-40% van de totale contractwaarde): Onmiddellijk opeisbaar bij ondertekening van de offerte. Strikt niet-restitueerbaar. Het reserveert de agenda van de Aannemer en financiert de materialenaankoop. Er wordt geen werk gestart voordat deze betaling is ontvangen. | Stap 2 — Tussentijdse facturen: Voor projecten langer dan 4 weken worden een of meer vorderingsfacturen uitgestuurd. Betaaltermijn: 7 kalenderdagen na factuurdatum. | Stap 3 — Eindsaldo (minimum 10%): Opeisbaar op de dag van de opleveringsinspectie, voordat de Aannemer de werf verlaat. De Aannemer heeft het recht de toegang tot de werf te behouden totdat de eindafrekening is ontvangen.

### 3.2 Laattijdige betaling — Automatische sancties

#### **WAARSCHUWING — LAATTIJDIGE BETALING**

Indien een factuur niet op de vervaldag wordt betaald, zijn de volgende sancties van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling van toepassing: (a) Een forfaitaire schadevergoeding van 10% van het openstaande factuurbedrag (minimum EUR 150,00) is onmiddellijk opeisbaar; (b) Wettelijke rente loopt vanaf de vervaldag conform de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van betalingsachterstand; (c) Alle redelijke invorderingskosten, inclusief advocatenhonoraria en deurwaarderskosten, zijn ten laste van de Opdrachtgever; (d) Alle overige uitstaande facturen in het kader van enige lopende overeenkomst met de Opdrachtgever worden onmiddellijk opeisbaar.

## Artikel 4 — Verborgen gebreken en structurele problemen

### **AANNEMER NIET AANSPRAKELIJK VOOR REEDS BESTAANDE GEBREKEN**

Interieurrenoveratie (sloop, openen wanden, strippen vloeren, enz.) kan reeds bestaande situaties blootleggen die niet zichtbaar of redelijkerwijs opspoorbaar waren bij de initiële plaatsbezoek. De Aannemer sluit uitdrukkelijk elke aansprakelijkheid uit voor: schimmel, vocht, droog of nat rot; defecte of niet-conforme elektrische installaties; lekkende of niet-conforme sanitaire leidingen; structureel onveilige wanden, plafonds of vloeren; asbest of andere gevaarlijke materialen; elk ander verborgen gebrek dat reeds aanwezig was vóór de werken.

Bij ontdekking van een dergelijk gebrek zal de Aannemer: (i) de Opdrachtgever onmiddellijk schriftelijk informeren; (ii) de werkzaamheden in het betrokken gebied opschorten; (iii) een afzonderlijke meerwerkenofferte uitbrengen.

De Opdrachtgever heeft vijf (5) werkdagen om de meerwerkenofferte te aanvaarden of te weigeren. Bij weigering kan de Aannemer de overeenkomst beëindigen en alle tot op dat moment uitgevoerde werkzaamheden factureren, onmiddellijk opeisbaar.

## Artikel 5 — Uitvoeringstermijnen en leverdata

Alle start-, oplever- en tussentijdse data zijn uitsluitend ramingen. Het zijn geen bindende contractuele deadlines, tenzij uitdrukkelijk als 'gegarandeerde opleverdatum' aangeduid en door beide partijen ondertekend in een afzonderlijk schriftelijk addendum.

De Aannemer is niet aansprakelijk voor vertraging veroorzaakt door, onder meer:

- Overmacht: extreme weersomstandigheden, overstromingen, stakingen, leveringsproblemen, overheidsmaatregelen;
- Leveranciersvertragingen bij levering van materialen of uitrusting;
- Vertragingen door de Opdrachtgever: geen tijdige beslissingen, geen toegang, geen tijdige betalingen;
- Ontdekking van verborgen gebreken die moeten worden verholpen (Artikel 4);
- Schorsing van werken wegens niet-betaling (Artikel 6).

## Artikel 6 — Recht op opschorting van werkzaamheden

### **AUTOMATISCHE SCHORSING BIJ NIET-BETALING**

Indien de Opdrachtgever een factuur (inclusief het voorschot, een vorderingsfactuur of het eindsaldo) niet op de vervaldag betaalt, heeft de Aannemer het onvoorwaardelijke recht om alle werkzaamheden onmiddellijk en zonder voorafgaande kennisgeving op te schorten, zonder enige aansprakelijkheid voor resulterende vertragingen of schade. Hervatting van de werkzaamheden vindt pas plaats nadat alle openstaande bedragen, inclusief de in Artikel 3.2 genoemde vertragingssancties, volledig zijn betaald. De geschorste periode telt niet mee voor een overeengekomen tijdlijn.

## Artikel 7 — Verplichtingen van de Opdrachtgever

De Opdrachtgever is als enige verantwoordelijk voor de volgende voorwaarden gedurende de gehele looptijd van de werkzaamheden. Niet-naleving geeft de Aannemer het recht werkzaamheden op te schorten en/of een stilstandvergoeding aan te rekenen:

- Werf gereedheid: De werklocatie moet volledig zijn vrijgemaakt van meubels, persoonlijke eigendommen, breekbare voorwerpen en waardevolle items voor

aankomst van de Aannemer. De Aannemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade aan achtergelaten items.

- **Nutsvoorzieningen:** Een functionele elektriciteitsaansluiting (minimum 230V) en toegang tot stromend water moeten kosteloos voor de Aannemer beschikbaar zijn gedurende het gehele project.
- **Toegang:** De Opdrachtgever zorgt voor onbelemmerde toegang tot de werf op alle overeengekomen werkdagen.
- **Vergunningen:** De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle vereiste bouwvergunningen en -toestemmingen, op eigen kosten en voor aanvang van de werkzaamheden.
- **Beslissingen:** De Opdrachtgever verstrekt beslissingen en materiaalselecties binnen 48 uur na een verzoek. Vertragingen die leiden tot stilstand van het team van de Aannemer worden gefactureerd aan EUR 350,00 per stilstanddag per arbeider op de werf.

## Artikel 8 — Annuleringsbeleid

### **ANNULERING — VOORSCHOT WORDT INGEHOUDEN**

Indien de Opdrachtgever de overeenkomst annuleert na totstandkoming ervan: (a) Het betaalde voorschot wordt volledig en onherroepelijk ingehouden — het wordt onder geen enkele omstandigheid terugbetaald; (b) Indien materialen reeds werden besteld of aangekocht, dient de Opdrachtgever de volledige factuurwaarde van die materialen te vergoeden plus een procurement- en beheertoeslag van 15%, binnen 7 kalenderdagen na schriftelijk verzoek van de Aannemer; (c) Indien aanzienlijke voorbereidende werkzaamheden zijn begonnen, kan de Aannemer de volledige waarde van de tot dan toe uitgevoerde werkzaamheden factureren.

Annulering dient schriftelijk te worden medegedeeld (e-mail volstaat). Mondelinge annuleringen hebben geen rechtsgevolg.

## Artikel 9 — Onderaanneming en professionele partners

De Aannemer behoudt zich het recht voor om vertrouwde professionele onderaannemers en vakpartners in te schakelen voor de uitvoering van een deel of alle werkzaamheden, zonder voorafgaande toestemming van de Opdrachtgever te vereisen. De Aannemer blijft volledig verantwoordelijk tegenover de Opdrachtgever voor de kwaliteit en tijdigheid van alle uitbestede werkzaamheden.

## Artikel 10 — Garanties

### **10.1 Uitvoeringsgarantie**

De Aannemer garandeert alle interieurrenoveratiewerkzaamheden (schilderwerk, betegeling, vloeren, pleisterwerk, gyproc en bijbehorende afwerkingen) tegen uitvoeringsgebreken voor een periode van twee (2) jaar na de feitelijke oplevering, op voorwaarde van volledige betaling van de contractprijs.

### **10.2 Tienjarige aansprakelijkheid (uitsluitend structurele werken)**

Voor werkzaamheden die de draagconstructie van het gebouw betreffen, is de wettelijke tienjarige aansprakelijkheid van toepassing conform de Belgische bouwgeving. Het overgrote deel van standaard interieurrenoveratiewerkzaamheden valt niet onder de tienjarige aansprakelijkheid.

## Artikel 11 — Beperking van aansprakelijkheid

### AANSPRAKELIJKHEIDSLIMIET

De totale gecumuleerde aansprakelijkheid van de Aannemer tegenover de Opdrachtgever is beperkt tot de totale contractprijs die daadwerkelijk door de Opdrachtgever is betaald voor de werken die aanleiding hebben gegeven tot de vordering. De Aannemer is onder geen enkele omstandigheid aansprakelijk voor: (a) winstderving of omzetverlies; (b) verlies van gebruik van het onroerend goed; (c) huurinkomstenderving; (d) bedrijfsonderbrekingsverliezen; (e) reputatieschade; (f) enige indirecte, bijzondere of gevolgschade van welke aard ook.

## Artikel 12 — Oplevering

Bij voltooiing voeren beide partijen een gezamenlijke opleveringsinspectie uit. Eventuele gebreken of tekortkomingen moeten schriftelijk worden gemeld binnen vijf (5) werkdagen. Niet-kennisgeving binnen deze termijn geldt als onvoorwaardelijke aanvaarding. Kleine gebreken bij oplevering geven de Opdrachtgever niet het recht de eindafrekening in te houden.

## Artikel 13 — Gegevensbescherming

Persoonsgegevens worden verwerkt conform de AVG en de Belgische Wet van 30 juli 2018. Zie het volledige privacybeleid op [www.lucianrosata.com](http://www.lucianrosata.com).

## Artikel 14 — Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

### EXCLUSIEVE JURISDICTIE — BRUGGE

Deze AV en alle op grond hiervan gesloten overeenkomsten worden uitsluitend beheerst door het Belgisch recht. Elk geschil wordt uitsluitend voorgelegd aan de bevoegde rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brugge (Belgie), met uitsluiting van alle andere rechtbanken.

## Artikel 15 — Deelbaarheid

Indien een bepaling van deze AV ongeldig of niet-afdwingbaar wordt geacht, wordt zij gewijzigd tot het minimale nodige om afdwingbaar te zijn. Alle overige bepalingen blijven onverminderd van kracht.

 FRANÇAIS (BELGE)

# CONDITIONS GÉNÉRALES

---

*Services de rénovation intérieure*

## **LUCIAN ROSATA**

Eenmanszaak / Entreprise individuelle

BE 0780.555.139

lucianrosata8@gmail.com | [www.lucianrosata.com](http://www.lucianrosata.com)

Jabbeke, Belgium | Bruges · Ghent · Ostend · Brussels

*18 March 2026*

## Article 1 — Parties et identification

Les présentes Conditions Générales ('CG') régissent chaque devis, commande et contrat entre Lucian Rosata ('Prestataire') et le client désigné dans le devis ('Client'). En signant le devis ou en autorisant des travaux, le Client accepte irrévocablement et intégralement les présentes CG.

Coordonnées du Prestataire : Lucian Rosata | Entreprise individuelle | BE 0780.555.139 | lucianrosata8@gmail.com | www.lucianrosata.com | Jabbeke, Belgique.

## Article 2 — Devis et formation du contrat

Tous les devis sont gratuits et valables trente (30) jours calendaires à compter de leur date d'émission. Un contrat contraignant n'est formé que lorsque les deux conditions suivantes sont remplies simultanément :

- Le Client a retourné le devis signé (signature manuscrite ou acceptation écrite expresse par e-mail) ; ET
- L'acompte non remboursable visé à l'Article 3 a été intégralement crédité sur le compte bancaire du Prestataire.

Tant que ces deux conditions ne sont pas réunies, le Prestataire n'est tenu de réserver aucune capacité, d'acheter des matériaux ni de commencer des travaux. Le Prestataire peut retirer ou réviser tout devis avant la formation du contrat, sans engager sa responsabilité.

## Article 3 — Calendrier et conditions de paiement

### 3.1 Échéances de paiement

#### CALENDRIER DE PAIEMENT — NON NÉGOCIABLE

Étape 1 — Acompte (30-40% de la valeur totale du contrat) : Exigible immédiatement à la signature du devis. Strictement non remboursable. Il réserve le créneau du Prestataire et finance l'achat des matériaux. Aucun travail ne débutera avant réception de ce paiement. | Étape 2 — Facture(s) intermédiaire(s) : Pour les projets d'une durée supérieure à 4 semaines, une ou plusieurs factures d'avancement seront émises. Délai de paiement : 7 jours calendaires à compter de la date de facturation. | Étape 3 — Solde final (minimum 10%) : Exigible le jour de la réception pratique, avant que le Prestataire ne quitte le chantier. Le Prestataire est en droit de maintenir l'accès au chantier jusqu'à réception du paiement final.

### 3.2 Retard de paiement — Sanctions automatiques

#### AVERTISSEMENT — RETARD DE PAIEMENT

Si une facture n'est pas réglée à son échéance, les sanctions suivantes s'appliquent de plein droit et sans mise en demeure préalable : (a) Une indemnité forfaitaire de 10% du montant de la facture impayée (minimum EUR 150,00) est immédiatement exigible ; (b) Des intérêts légaux courent à compter de la date d'échéance conformément à la loi belge du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement ; (c) Tous les frais de recouvrement raisonnables, y compris les honoraires d'avocat et les frais d'huissier, sont à la charge du Client ; (d) Toutes les autres factures émises dans le cadre de tout contrat en cours avec le Client deviennent immédiatement exigibles.

## Article 4 — Vices cachés et problèmes structurels

### LE PRESTATAIRE N'EST PAS RESPONSABLE DES CONDITIONS PRÉEXISTANTES

Les travaux de rénovation intérieure (démolition, ouverture de murs, décapage de sols, etc.) peuvent révéler des conditions préexistantes qui n'étaient pas visibles ou raisonnablement détectables lors de la visite initiale. Le Prestataire exclut expressément toute responsabilité pour : moisissures, humidité, pourriture sèche ou humide ; installations électriques défectueuses ou non conformes ; plomberie fuyante ou non conforme ; murs, plafonds ou planchers structurellement instables ; amiante ou autres matériaux dangereux ; tout autre vice caché antérieur aux travaux du Prestataire.

A la découverte d'une telle condition, le Prestataire : (i) en informera immédiatement le Client par écrit ; (ii) suspendra les travaux dans la zone concernée ; (iii) émettra un devis supplémentaire distinct ('Travaux supplémentaires') pour la remédiation nécessaire.

Le Client dispose de cinq (5) jours ouvrables pour accepter ou refuser ce devis. En cas de refus, le Prestataire peut résilier le contrat et facturer l'ensemble des travaux réalisés jusqu'alors, avec exigibilité immédiate.

## Article 5 — Délais et dates de livraison

Toutes les dates de début, d'achèvement et les jalons intermédiaires sont des estimations uniquement. Ils ne constituent pas des délais contractuels fermes, sauf mention expresse 'date d'achèvement garantie' signée par les deux parties dans un avenant écrit séparé.

Le Prestataire n'est pas responsable des retards causés par, notamment :

- Force majeure : conditions météorologiques extrêmes, inondations, grèves, perturbations de la chaîne d'approvisionnement, mesures gouvernementales ;
- Retards des fournisseurs dans la livraison de matériaux ou d'équipements ;
- Retards imputables au Client : décisions tardives, absence d'accès, non-paiement aux échéances ;
- Découverte de vices cachés nécessitant une intervention (Article 4) ;
- Suspension des travaux pour non-paiement (Article 6).

## Article 6 — Droit de suspension des travaux

### SUSPENSION AUTOMATIQUE EN CAS DE NON-PAIEMENT

Si le Client ne paie pas une facture (y compris l'acompte, une facture d'avancement ou le solde final) à son échéance, le Prestataire a le droit inconditionnel de suspendre immédiatement tous les travaux, sans préavis et sans engager sa responsabilité pour les retards ou dommages en résultant. La reprise des travaux n'interviendra qu'après paiement intégral de toutes les sommes dues, pénalités comprises. La période de suspension n'est pas comptabilisée dans le délai convenu.

## Article 7 — Obligations du Client

Le Client est seul responsable du respect des conditions suivantes pendant toute la durée des travaux. Le non-respect donne au Prestataire le droit de suspendre les travaux et/ou de facturer une indemnité d'immobilisation :

- Préparation du chantier : Le lieu de travail doit être entièrement dégagé de tout mobilier, effets personnels, objets fragiles et objets de valeur avant l'arrivée du Prestataire. Le Prestataire décline toute responsabilité pour les dommages causés aux objets laissés sur le chantier.

- Utilités : Une alimentation électrique fonctionnelle (minimum 230V) et un accès à l'eau courante doivent être disponibles sur le chantier, sans frais pour le Prestataire, pendant toute la durée du projet.
- Accès : Le Client assure un accès sans entrave au chantier tous les jours ouvrés convenus.
- Permis et autorisations : Le Client est responsable de l'obtention, à ses frais et avant le début des travaux, de tous les permis de construire et autorisations requis.
- Décisions : Le Client fournit les décisions et les sélections de matériaux dans un délai de 48 heures à compter d'une demande. Les retards excédant 48 heures qui entraînent une immobilisation de l'équipe du Prestataire seront facturés à EUR 350,00 par jour d'immobilisation par ouvrier présent sur le chantier.

## Article 8 — Politique d'annulation

### ANNULATION — L'ACOMPTE EST CONSERVÉ

Si le Client résilie le contrat après sa formation : (a) L'acompte versé est intégralement et irrévocablement acquis au Prestataire — il ne sera en aucun cas remboursé ; (b) Si des matériaux ont déjà été commandés ou achetés, le Client doit régler la valeur totale des factures correspondantes, majorée d'un supplément de gestion et d'approvisionnement de 15%, dans les 7 jours calendaires suivant la demande écrite du Prestataire ; (c) Si des travaux préparatoires importants ont débuté, le Prestataire peut facturer la valeur totale des travaux réalisés.

L'annulation doit être communiquée par écrit (un e-mail suffit). Les annulations verbales n'ont aucun effet juridique.

## Article 9 — Sous-traitance et partenaires professionnels

Le Prestataire se réserve le droit de faire appel à des sous-traitants professionnels de confiance pour l'exécution d'une partie ou de la totalité des travaux, sans nécessiter le consentement préalable du Client. Le Prestataire demeure entièrement responsable envers le Client de la qualité et de la ponctualité de tous les travaux sous-traités.

## Article 10 — Garanties

### 10.1 Garantie d'exécution

Le Prestataire garantit tous les travaux de rénovation intérieure (peinture, carrelage, revêtement de sol, plâtrerie, cloisons sèches et finitions associées) contre les défauts d'exécution pendant une période de deux (2) ans à compter de la réception pratique, sous réserve du paiement intégral du prix contractuel.

### 10.2 Responsabilité décennale (travaux structurels uniquement)

Lorsque les travaux concernent des éléments structurels du bâtiment (murs porteurs, dalles structurelles, fondations), la responsabilité décennale légale de dix (10) ans s'applique conformément aux articles 1792 et 2270 du Code civil belge. La grande majorité des travaux standard de rénovation intérieure n'engagent pas la responsabilité décennale.

## Article 11 — Limitation de responsabilité

### PLAFOND DE RESPONSABILITÉ

La responsabilité totale et cumulée du Prestataire envers le Client est limitée à la valeur totale du contrat effectivement payée par le Client pour les travaux à l'origine du litige. Le Prestataire n'est en aucun cas responsable : (a) de pertes de bénéfices ou de chiffre d'affaires ; (b) de la privation de jouissance du bien ; (c) de pertes de revenus locatifs ; (d) de pertes d'exploitation ; (e) d'un préjudice réputationnel ; (f) de tout dommage indirect, spécial ou consécutif, quelle qu'en soit la nature.

## Article 12 — Réception et remise des travaux

A l'achèvement, les deux parties procèdent conjointement à la réception des travaux. Tout défaut ou non-conformité doit être consigné par écrit dans un délai de cinq (5) jours ouvrables. L'absence de notification dans ce délai vaut réception sans réserve. Des réserves mineures lors de la remise ne donnent pas au Client le droit de retenir le solde final.

## Article 13 — Protection des données

Les données personnelles sont traitées conformément au RGPD et à la loi belge du 30 juillet 2018. Consultez la Politique de confidentialité intégrale sur [www.lucianrosata.com](http://www.lucianrosata.com).

## Article 14 — Droit applicable et juridiction compétente

### **JURIDICTION EXCLUSIVE — BRUGES (BRUGGE)**

Les présentes CG et tous les contrats conclus en vertu de celles-ci sont régis exclusivement par le droit belge. Tout litige est soumis exclusivement aux tribunaux compétents de l'arrondissement judiciaire de Bruges (Brugge), Belgique, à l'exclusion de tout autre tribunal.

## Article 15 — Divisibilité

Si une disposition des présentes CG est déclarée invalide ou inapplicable, elle sera modifiée dans la mesure minimale nécessaire pour la rendre applicable. Toutes les autres dispositions restent pleinement en vigueur.

**CONTRACT ACCEPTANCE / ACCEPTARE CONTRACT /  
CONTRACTAANVAARDING / ACCEPTATION DU CONTRAT**

---

*By signing below, both parties confirm they have read, understood, and irrevocably accept all terms and conditions set out in this document.*

**THE CONTRACTOR /  
ANTREPRENORUL**

Lucian Rosata | BE 0780.555.139

Signature:

\_\_\_\_\_

Date:

\_\_\_\_\_

**THE CLIENT / CLIENTUL**

Name / Naam / Nom:

\_\_\_\_\_

Signature:

\_\_\_\_\_

Date:

\_\_\_\_\_

*Version: 18 March 2026 | Lucian Rosata | BE 0780.555.139 | Jabbeke, Belgium*