

# CAHIER DES CHARGES UNITÉS PME

CIT-YS Green Business Park, Belgrade

Version 2025-08-04



\* Les illustrations sont indicatives et purement informatives.

**Projet**

**CIT-YS Green Business Park BELGRADE**

Chemin de la Plaine (nouveau nom de rue à venir) - 5001 NAMUR  
Cadastre : 10<sup>e</sup> division section C n°5X005, 5P006, 5G006 et 5H006

**Promoteur**

**CIT-YS Green Business Park srl “en constitution”**

Boulevard de l'Europe 131D bte 21 - 1300 WAVRE

**Architecte**

**FCM Architects**

Avenue Paul Hymans 91 - 1200 Bruxelles

**PEB**

**DL Consult srl**

Rue du Commerce 124A - 5590 Ciney

Pagina 1 van 18

# TABLES DES MATIERES

## DESCRIPTION TECHNIQUE

1. AMÉNAGEMENT DES ALENTOURS	3
1.1 Revêtements	3
1.2 Système d'égouts	3
1.3 Protection contre les chocs - unités	3
2. GROS-ŒUVRE	4
2.1 Structure	4
2.2 Dalle de sol	4
2.3 Façades	5
2.3.1 Plinthe en béton :	5
2.3.2 Panneaux sandwich métalliques	5
2.4 Murs intérieurs	5
2.5 Structure de toit	6
2.6 Évacuation des eaux de pluie et trop-pleins d'urgence	6
3. MENUISERIES EXTÉRIEURES ET PORTAILS	6
3.1 Portes sectionnelles au rez-de-chaussée	7
3.2 Portes de service	7
3.3 Menuiseries extérieures en aluminium (le vitrage en façade est optionnel)	7
3.4 Lanterneau – Exutoire de fumées	7
4. RACCORDEMENTS	8
4.1 Généralités	8
4.2 Eau de distribution	8
4.3 Électricité	8
4.4 Data (Internet) et téléphone	9
5. TECHNIQUES	9
5.1 Installation de chauffage	9
5.2 Détection d'incendie	10
5.3 EFC - Évacuation des fumées et de la chaleur	10
5.4 Eau de distribution (sanitaire et incendie)	11
5.5 Récupération des eaux de pluie	11
5.6 Égouts / fosse septique	11

Pagina 2 van 18

5.7 Électricité	11
6. Panneaux avec logo	12
7. Conduites d'attente pour bornes de recharge	12
8. S.E.Q. by BVI.EU	12
A. AFFECTATION	14
B. INSCRIPTION	14
C. MISE EN ŒUVRE	14
D. ASSURANCE	14
E. RÉCEPTION	15

## DESCRIPTION TECHNIQUE

### 1. AMÉNAGEMENT DES ALENTOURS

#### 1.1 Revêtements

Voiries en asphalte ou en béton pour les voiries existantes récupérées.

Places de parking et entrées Unités PME en klinkers de béton gris:

- aires de stationnement devant les unités: en dalle gazon, perméable ;
- accès : klinkers gris anthracite ;
- aires de stationnement paysagère : en dalle gazon

Les matériaux du revêtement de la voirie et des parkings peuvent encore changer en fonction de la solution choisie pour l'infiltration des eaux pluviales.

#### 1.2 Système d'égouts

Système d'égouts séparé : eaux pluviales / eaux usées

Tamponnement et infiltration des eaux pluviales conformément aux prescriptions et au permis. Les équipements de tamponnement et d'infiltration peuvent encore être adaptés en fonction de la capacité d'infiltration du sol.

Chambre siphonique et fosse septiques éventuelles conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1.3 Protection contre les chocs - unités

Poteaux butoirs métalliques pour la protection de la porte sectionnelle : diamètre minimum 15 cm, hauteur 1 m, galvanisés.

## 2. GROS-ŒUVRE

Le bâtiment sera construit conformément aux lois et normes belges, à la réglementation PEB, aux exigences des services d'incendie et en tenant compte des prescriptions des sociétés de distribution d'électricité et d'eau.

Le bâtiment est destiné à une activité industrielle de classe B ou C selon l'annexe 6 de l'AR du 01/03/2009.

La valeur K du bâtiment est conforme aux exigences applicables de la réglementation PEB au moment de la demande de permis.

### 2.1 Structure

Les parties porteuses sont constituées d'une structure en acier ou en béton, avec éventuellement des fermes en bois. Les structures auxiliaires pour le montage des portes, fenêtres et portails sont prévues conformément aux plans.

Si la structure est en acier, elle est laquée dans une couleur RAL standard (laque adaptée à un environnement intérieur).

Il n'est pas prévu de traitements de surface spécifiques de l'acier utilisé à l'intérieur.

La résistance au feu de la structure porteuse répond aux exigences des services d'incendie.

Les massifs de fondations en béton sont déterminés par un ingénieur en stabilité sur la base des essais de sol.

**La structure de base du bâtiment est étudiée en amont pour une exécution conforme aux cahiers des charges. Tout élément modifiant la structure ou touchant à la structure du bâtiment auquel appartient l'unité ne peut être adapté après son achèvement. L'installation des mezzanines, y compris leurs accessoires tels que les escaliers et les rampes, qui ne sont pas étudié et installés par BVI.EU, relèvent de la responsabilité exclusive de l'acheteur en termes de stabilité, de normes de sécurité incendie, de sécurité des personnes, ainsi que de la mise en conformité de régularisation urbanistique. Les mezzanines, y compris leurs accessoires tels que les escaliers et les garde-corps, peuvent être installées par BVI.EU sur option d'achat. Dans ce cas, BVI.EU prendra alors la coordination pour la mise en conformité urbanistique.**

### 2.2 Dalle de sol

Le sol fini est une dalle monolithique en béton armé poli (treillis d'armature, fibres ou armature hybride) en pleine terre avec une épaisseur minimale de 15 cm et une couche d'usure renforcée au quartz. Les joints de retrait et de tassement nécessaires sont prévus. La dalle de sol est isolée conformément au rapport PEB en vigueur.

La charge utile, uniformément répartie, est de 2 500 kg/m<sup>2</sup>.

La tolérance sur la planéité est de 9 mm sur une latte de 2 m mesurée selon NIT267 CSTC.

Les dalles intermédiaires sont en hourdis en béton avec une face inférieure lisse et munie d'une couche de compression polie avec les joints de retrait et de tassement nécessaires. Une charge maximale de 400 kg/m<sup>2</sup> est prévue, qui se compose de la charge d'utilisation de 200 kg/m<sup>2</sup> et de la charge permanente de 200 kg/m<sup>2</sup>.

## 2.3 Façades

### 2.3.1 Plinthe en béton :

Au bas des façades extérieures, une plinthe isolée en béton préfabriqué est prévue à une hauteur de ± 2,20 m au-dessus du sol intérieur fini pour les unités de coin, et une hauteur de 1m pour les autres. La face extérieure visible est parachevée lisse, l'intérieur est taloché.

La valeur d'isolation de la plinthe est conforme au rapport PEB en vigueur.

### 2.3.2 Panneaux sandwich métalliques

Au-dessus de la plinthe en béton, le mur est parachevé avec des panneaux sandwich métalliques avec isolation thermique. L'épaisseur de l'isolation est conforme à la réglementation PEB.

L'extérieur des panneaux est revêtu d'une couleur RAL standard blanche. L'intérieur des panneaux sandwich métalliques est pourvu d'un revêtement intérieur.

Tous les profils de finition nécessaires tels que les larmiers, les cornières de finition, les rives de toit, etc. à l'extérieur sont prévus.

Isolation : selon le rapport PEB, isolation PIR ou équivalent.

## 2.4 Murs intérieurs

Panneaux industriels préfabriqués en béton massif :

- murs de compartimentage jusqu'à 1 m au-dessus du toit : épaisseur min. 14 cm et une résistance au feu de EI 120 min. (indiqués en rouge sur les plans)  
Le compartimentage peut être réalisé également en appliquant une séparation coupe-feu horizontale dans la zone de la toiture.
- autres murs intérieurs entre les unités : épaisseur min. 14 cm et une résistance au feu de EI 60 min.

Un côté coffré lisse et un côté taloché et rejointoyé sur un côté.

## 2.5 Structure de toit

La structure de la toiture est constituée de fermes en acier, en béton ou en bois avec un panneau autoportant en acier peint en blanc, dont l'épaisseur et le profilage dépendent de la charge du toit.

L'isolation de la toiture est constituée de panneaux isolants monocouches d'une épaisseur conforme au rapport PEB. Les panneaux sont fixés mécaniquement dans les tôles de toiture en acier (vis visibles en bas)

L'étanchéité de la toiture est assurée par une membrane en PVC d'une épaisseur de 1,5 mm ou équivalent, y compris les évacuations d'eau de pluie, gargouilles et crapaudines.

L'ensemble de la structure du toit répond à la norme B-roof t1.

La rive de toit est réalisée avec un profil de rive en une couleur RAL.

Hauteur libre : minimum 6,00 m.

Un passage lumineux est prévu dans la toiture, en polycarbonate multicouche avec costière isolée. Isolation selon le rapport PEB.

Traversées de toit : pour les éventuelles installations techniques sur le toit, 1 traversées rondes (125 mm) est prévue (collerette en attente). Si nécessaire, par exemple à des fins de ventilation, des traversées de toit supplémentaires peuvent être prévues, moyennant un supplément en fonction des dimensions. Dans ce cas, l'acheteur doit fournir au responsable de l'entrepreneur l'implantation correcte avec dimensions d'axe et diamètres ainsi que la livraison en temps voulu des traversées de toiture (avec des plaques adhésives adaptées au type d'étanchement utilisé), au plus tard deux mois après le début des travaux.

Charge due aux techniques sous le toit 15 kg/m<sup>2</sup> et due aux panneaux solaires 20 kg/m<sup>2</sup>. La charge des techniques sur le toit est limitée aux éventuelles zones explicitement indiquées sur le plan du toit.

## 2.6 Évacuation des eaux de pluie et trop-pleins d'urgence

Les évacuations d'eau de pluie du bâtiment sont prévues en apparent contre les poutres et les colonnes.

Ce système peut consister en un système d'évacuation par gravité avec des tuyaux en PVC ou un système à dépression en PEHD.

Les trop-pleins nécessaires seront prévus dans le plan de façade à ± 5 cm au-dessus de la surface finie du toit.

# 3. MENUISERIES EXTÉRIEURES ET PORTAILS

### 3.1 Portes sectionnelles au rez-de-chaussée

Porte composée de panneaux sandwich métalliques en une couleur RAL conforme aux plans de vente.

- largeur : 4,00 m ou selon les plans,
- hauteur : 4,50 m ou selon les plans,

Valeur d'isolation : selon le rapport PEB.

Les portes sont équipées d'un moteur électrique avec boîtier de commande comprenant un arrêt d'urgence.

Une protection de l'arbre à ressorts et une protection de passage sont prévues.

Une télécommande avec émetteur/récepteur, des télécommandes supplémentaires, un clavier à code, et un portillon éventuels sont possibles en option, et si le délai du chantier le permet.

### 3.2 Portes de service

Portes de secours en aluminium ou acier à commande par poignée-poignée, ouvrantes vers l'extérieur, avec une valeur d'isolation conforme au rapport PEB.

Ces portes sont parachevées en une couleur RAL conforme aux plans de vente. Pour les portes avec fonction d'évacuation, une poignée antipanique est prévue.

Les portes sont livrées avec tous les accessoires nécessaires : poignée, charnières, seuil en pierre bleue et chaîne anti-rafale.

(Disponibles en option : ferme-porte avec bras coulissant ou articulé avec unité de blocage, serrure électrique)

Le parachèvement intérieur tout autour de la porte est à charge de l'acheteur.

### 3.3 Menuiseries extérieures en aluminium (le vitrage en façade est optionnel)

Les ensembles de fenêtres et de portes du bâtiment sont fournis (en option et aux frais de l'acheteur) conformément au plan. Ils sont constitués de profils aluminium laqués à rupture thermique avec double vitrage. Les valeurs d'isolation de l'ensemble selon le rapport PEB.

Tous les accessoires sont inclus : poignées, charnières, seuils extérieurs. La finition intérieure est à charge de l'acheteur.

Les éléments ouvrants sont prévus conformément aux plans.

### 3.4 Lanterneau – Exutoire de fumées

Éclairage zénithal avec des exutoires de fumées intégrés.

Lanterneau en polycarbonate multicouche avec coquille isolée.

Niveau d'isolation conforme à la norme PEB.

## 4. RACCORDEMENTS

### 4.1 Généralités

Seront fournis par le promoteur : la construction et l'aménagement des locaux de compteurs nécessaires (notamment pour l'électricité, le téléphone, l'Internet et l'eau), tous les raccordements au réseau de distribution public ainsi que l'installation de toutes les conduites de distribution entre ces locaux de compteurs et de distribution vers les différentes unités.

Les compteurs d'eau sont situés dans les locaux communs. Les compteurs d'électricité seront situés à l'intérieur de chaque unité ou suivant les prescriptions du GRD.

La position de l'arrivée d'eau ainsi que l'entrée des autres régie dans l'unité concernée sont indiquées sur le plan de vente.

Le promoteur fournit les rapports de réception des installations qu'il a mises en place.

Le promoteur fera réaliser tous les travaux nécessaires pour permettre l'ouverture en temps voulu de toutes les énergies.

Cependant, le client est responsable de la conclusion de contrats avec les fournisseurs de services publics en temps voulu ou de la reprise des contrats conclus par le promoteur.

Le promoteur ne peut être tenu responsable de toute négligence de la part du client, de l'opérateur de réseau ou des sociétés de services publics qui pourrait retarder la réception finale.

Les frais de raccordements, frais des compteurs, sont à charge de l'acheteur, mais ne peuvent pas dépasser €3000 par unité.

Le promoteur conclura un contrat de raccordement avec les entreprises de services publics locaux (eau et électricité) et fournira tous les compteurs d'eau et d'électricité. A la réception provisoire, un acte de cession est immédiatement signé avec les locataires/acquéreurs.

Le promoteur veillera également à ce qu'au moins 1 opérateur télécom pour internet et téléphonie fixe dispose des câbles ou tuyau d'attente nécessaires dans chaque unité individuelle, afin que le locataire/acheteur puisse ultérieurement, de sa propre initiative, être facilement connecté et abonné.

### 4.2 Eau de distribution

Conduite d'alimentation en eau depuis le raccordement domestique jusqu'au compteur. + tuyau individuel sous-sol jusqu'à l'entrée de l'unité.

- La livraison et l'installation du compteur seront coordonnées par le promoteur.
- Les frais de la conduite d'alimentation du local compteur à l'unité, de raccordement, d'installation et de fourniture du compteur sont à charge des acheteurs.

Les éventuels contrôles demandés par la compagnie des eaux après l'installation des sanitaires et des appareils électroménagers sont à la charge des locataires/ acquéreurs.

### 4.3 Électricité

Armoire de compteurs avec modules de mesure

- Compteur 40A - tension secteur 3 x 400 V + N pour les unités <220 m<sup>2</sup> (les câbles électriques souterrains sont toutefois dimensionnés pour 63 A, de sorte qu'une éventuelle

mise à niveau ultérieure de 40 A à 63 A soit toujours possible à l'initiative du locataire/acheteur).

- Compteur 63A - tension secteur 3 x 400 V + N pour les unités >220 m<sup>2</sup> (les câbles électriques souterrains sont toutefois dimensionnés pour 63 A, de sorte qu'une éventuelle mise à niveau ultérieure de 40 A à 63 A soit toujours possible à l'initiative du locataire/acheteur)

Livraison et installation du compteur sont coordonnées par le promoteur.  
Les frais de câblage du local compteur à l'unité, de raccordement, d'installation et de fourniture du compteur sont à charge des acheteurs.

#### 4.4 Data (Internet) et téléphone

Toutes les conduites d'attente pour la connexion Internet et téléphonique sont fournies par le promoteur jusqu'à l'intérieur de chaque unité et à charge de l'acheteur.  
La demande effective et les frais de raccordement sont à charge de l'acheteur.

### 5. TECHNIQUES

Un chemin de câbles commun sera prévu, passant par toutes les unités, dans lequel seront posés les câblages suivants :

- câblage du système de détection d'incendie pour le raccordement au central général d'incendie,
- le câblage de commande d'ouverture des portes sectionnelles (si demandé par le Service Régional d'Incendie),
- câble d'alimentation pour l'éclairage extérieur commun (installation des luminaires coordonnée par le promoteur et coûts à la charge de l'association des copropriétaires),
- câbles pour la surveillance par caméra commune (caméras à la charge de l'association des copropriétaires).

#### 5.1 Installation de chauffage

L'unité casco de base n'est pas livré avec le chauffage. L'acheteur doit se conformer à la législation PEB en matière de chauffage et, le cas échéant, investir dans une installation en adéquation avec son activité.

Dans un souci de durabilité, le promoteur recommande l'utilisation de pompes à chaleur électriques.

Un système de chauffage par pompe à chaleur conforme à la norme PEB peut être installé en option par le promoteur (à la charge de l'acheteur, prix en fonction du volume de l'unité et de la température de confort souhaitée).

La manière la plus efficace de chauffer une unité de type PME est d'utiliser une pompe à chaleur air-eau combinée à un chauffage par le sol. C'est pourquoi BVI.EU offre la possibilité de pré intégrer les tuyaux de chauffage par le sol dans la dalle de béton (en combinaison avec une isolation sous la dalle de béton) jusqu'aux collecteurs inclus.

Cette option ne peut bien sûr être commandée que pendant la phase de construction, avant le coulage de la dalle de béton (aux frais de l'acheteur, prix dépendant du volume de l'unité).

## 5.2 Détection d'incendie

Équipement de base d'une unité PME :

- réseau du système d'incendie avec des détecteurs d'incendie,
- 1 sirène,
- 1 bouton-poussoir d'avertissement
- 1 module E/S pour le raccordement au central d'incendie principal commun, fourni et installé avec le câblage nécessaire.

Coordonné par le promoteur et à charge de l'acheteur.

Pour cette installation (détecteur incendie, centrale d'alarme, câblage et raccordement à la centrale et commande / tableau pompier, bouton poussoir, sirène), l'acquéreur aura à sa charge tous les coûts liés à l'exécution pour un montant HTVA fonction de la surface brute de plancher construit.

36 – 200 m <sup>2</sup>	€ 3.250
201 – 350 m <sup>2</sup>	€ 3.500
351 – 500 m <sup>2</sup>	€ 3.750

Fourniture et installation d'un central d'alarme incendie commun dans le local technique commun (local attenant à la cabine HT) accessible aux services d'incendie lors d'une éventuelle intervention.

La transmission automatique des appels vers la salle de contrôle est à la charge et organisée par l'ACP (Association des Copropriétaires).

L'acheteur est tenu d'adapter ou d'étendre cette installation en fonction de l'ameublement ou de l'activité supplémentaire dans l'unité respective et de faire valider son installation par les pompiers avant le démarrage de son activité.

## 5.3 EFC - Évacuation des fumées et de la chaleur

Livraison et installation d'un exutoire de fumée, intégré dans un lanterneau en toiture

- commande électrique avec moteur électrique et batterie,
- boîtier de commande,
- costière isolée,
- asservie à la détection d'incendie

Remarques :

- L'ouverture automatique de la porte sectionnelle de l'unité sera également asservie à la détection incendie de l'unité (prise d'air). Cela signifie que lors d'une alarme incendie dans l'unité, l'exutoire de fumée en toiture et la porte sectionnelle s'ouvriront automatiquement.

- Les exutoires de fumées seront conformes à la PEB, toutefois cela n'exclut pas la formation de gouttes de condensations lors des températures extérieures négatives.

#### **5.4 Eau de distribution (sanitaire et incendie)**

Équipement de base unité PME : le compteur d'eau est installé dans un local compteurs situé dans un local attenant à la cabine HT.

À la demande des services d'incendie, un dévidoir sans armoire peut être prévu par unité, coordonné par le promoteur et aux frais de l'acheteur (2750 € HTVA / pièce).

Le montant des droits d'ouverture du compteur est refacturé à l'acquéreur.

#### **5.5 Récupération des eaux de pluie**

Une citerne d'eau de pluie de 5000 litres est prévue pour les unités de surface supérieure à 100m<sup>2</sup> si le permis l'exige.

Sont inclus :

- citerne individuelle de 2500 litre par unité, ou une citerne commune de 5000 litre par deux unités
- la conduite d'aspiration et un fourreau diamètre 50 entre la citerne et l'unité sont prévus par le développeur

Non inclus :

- installation électrique,
- installation de pompe, interrupteur à flotteur et filtres,
- commutation automatique de l'eau de pluie à l'eau de ville avec réservoir tampon, conformément à la réglementation de la compagnie des eaux.

Les dispositions relatives au tamponnement et à l'infiltration des eaux de pluie peuvent encore être adaptées en fonction de la capacité d'infiltration du sol.

#### **5.6 Égouts / fosse septique**

Chaque unité sera pourvue d'une conduite d'évacuation des eaux domestiques et des eaux fécales et d'une fosse septique (commune ou individuelle) si nécessaire.

#### **5.7 Électricité**

Équipement de base unité PME :

La fourniture et l'installation d'un tableau de distribution, y compris les frais d'inspection, sont coordonnées par le promoteur et sont à charge de l'acheteur (prix hors TVA).

1. € 3.500 (jusqu'à 300 m<sup>2</sup>)
2. € 4.000 (jusqu'à 500m<sup>2</sup>)

Le tableau de distribution contient :

- 1 interrupteur principal triphasé 400 V,
- 1 différentiel général 300 mA,
- 1 alimentation pour la porte sectionnelle avec fusible,
- 1 alimentation pour la trappe à fumée avec fusible,
- 2 prises IP55 avec fusible 10 A monophasé : (pour télécom, etc.),
- 2 prises IP55 avec fusible 20 A monophasé : (pour vélo électrique, etc.),
- 1 fusible monophasé 16 A de réserve,

Toutes ces techniques sont livrées prêtes à l'emploi.

L'éclairage et les prises supplémentaires ne sont pas fournis.

Dans la mesure où la compagnie d'électricité doit fournir, installer et connecter les compteurs, le promoteur sera responsable des contrats d'approvisionnement avec un fournisseur d'énergie. Ces contrats sont transférés aux acheteurs lors de la réception.

## 6. Panneaux avec logo

Les panneaux avec logo (logo ou référence au nom) sur le totem publicitaire et sur les panneaux publicitaires individuels resteront à charge des acquéreurs.

Le tout est organisé de manière uniforme et collective par BVI.EU et l'association des copropriétaires.

Les enseignes devront faire l'objet d'une demande d'autorisation, à charge de l'acquéreur.

## 7. Conduites d'attente pour bornes de recharge

Une borne de recharge externe pour véhicule (y compris tous les accessoires) peut être installé en applique contre la façade extérieure. Cette installation optionnelle est à charge de l'acheteur.

En fonction de la demande réelle, l'association des copropriétaires sera elle-même responsable ultérieurement du développement uniforme et collectif de cette infrastructure.

## 8. S.E.Q. by BVI.EU

S.E.Q. by BVI.EU (sécurité, environnement et qualité) est un label de qualité que nous appliquons dans le développement de tous nos parcs d'entreprises pour en améliorer les aspects liés à la sécurité, l'efficacité, la convivialité et à la durabilité.



Afin de rendre ses parcs d'activé plus sûrs, plus fonctionnels et plus durables, BVI.EU promeut le label S.E.Q. comprenant les avantages suivants :

- La réalisation des zones vertes du parc d'entreprise, avec des plantations réalisées conformément au permis.
- Un syndic gère pour les acquéreurs les espaces communs du parc d'entreprise afin qu'il maintienne dans le temps sa qualité et sa convivialité.
- Un totem publicitaire commun dans un endroit visible à l'entrée du site.
- Un ensemble de boîtes aux lettres communes à l'entrée du site.
- Le cadre des enseignes pour les logos (enseignes au-dessus des portes sectionnelles), ainsi que la numérotation des unités.
- Un parking vélos suivant le plan d'implantation.
- La vidéosurveillance est déployée de manière stratégique dans les parties communes du parc d'entreprise, de sorte qu'il est toujours possible de vérifier qui est présent, où et quand. Les caméras sont liées à un système d'enregistrement numérique.
- Éclairage extérieur LED avec détecteur crépusculaire pour les espaces communs et les abords (routes et parkings). Dans un souci de neutralité carbone, cet éclairage est contrôlé par une horloge astrologique, équipé de mesure lux et de détection de mouvement afin d'obtenir l'éclairage extérieur le plus économique en énergie.

BVI.EU garantit ainsi un ensemble de mesures qui tendent à augmenter sensiblement la sécurité, la durabilité et la qualité du parc PME.

L'ensemble de ce package, coordonné gratuitement par BVI.EU est financé par chaque acquéreur, via un prêt sans intérêt, dont l'annuité fixe est déterminée ci-après **pour une période 5 ans**. L'annuité sera calculée au prorata de la superficie brute exacte du plateau vendu à l'acquéreur. Ce montant sera facturé à l'ACP par BVI.EU sur base mensuelle. Le syndic facturera le coût HTVA sur une base trimestrielle aux propriétaires. En signant ce cahier des charges, l'acheteur accepte cette procédure.

Par exemple,  
un espace de 300m<sup>2</sup> aura une charge de 200m<sup>2</sup> x 5,5€/m<sup>2</sup>/an + 100m<sup>2</sup> x 4€/m<sup>2</sup>/an = 1.500€/an.

m <sup>2</sup>	Charge/an/m <sup>2</sup>	Max
0-200	5,5	1100 €
200-500	4	2300 €
500-1000	3	3800 €
1000-2000	2	5800 €
2000+	1	

De cette façon, BVI.EU vous fournit une unité PME « clé en main » dans un parc PME entièrement fini, éco-responsable, dans un environnement paysager soigné et sécurisé jouissant de toutes les installations modernes.

Par la signature de ce cahier des charges, l'acheteur accepte cette méthode de travail.

# DESCRIPTION GÉNÉRALE

## 9. AFFECTATION

La règlementation urbanistique : le terrain se trouve en zone de services publiques et d'équipements communautaires au plan de secteur.  
Les unités sont livrées dans leur version standard, en tant qu'atelier et entrepôt pour le stockage  
Les unités sont livrées dans leur version standard sans agencement d'espaces de bureau.  
Les nouveaux propriétaires/locataires sont en outre avisés que l'implantation de fonction bureau au sein de cet ensemble PME est conditionnée à plusieurs paramètres.  
Dans tous les cas, la vente au détail sera strictement interdite sur l'ensemble du site. Le commerce de détail n'est pas autorisé. Le parc d'entreprises étant réalisé sur un site mis en œuvre par le BEP, chaque acquéreur et occupant seront tenus de se conformer aux réglementations et prescriptions du BEP pour le zoning telles que repris dans le compromis et l'acte de vente.

## A. INSCRIPTION

Les travaux seront réalisés par des entrepreneurs agréés par le SPF Économie.  
Le promoteur veillera à une sélection qualitative des entrepreneurs en fonction de leurs compétences techniques, de leur capacité financière et de leur intégrité professionnelle.

## B. MISE EN ŒUVRE

Avant le début des travaux, l'entrepreneur et ses sous-traitants fourniront la preuve qu'ils sont en règle avec leurs paiements à l'Office national de sécurité sociale et la TVA. Le début, le déroulement et l'interruption éventuelle des travaux sont réglés dans un calendrier des travaux, que l'entrepreneur tiendra à jour et complétera pendant toute la durée des travaux.

## C. ASSURANCE

Au début des travaux, l'entrepreneur se fera assurer contre l'incendie, y compris les dommages causés par la foudre. Cette assurance sera souscrite par l'entrepreneur jusqu'au moment de la réception provisoire.

Au début des travaux, le promoteur souscrira également une police TRC pour toute la durée des travaux de construction, couvrant tous les entrepreneurs intermédiaires et les partenaires d'étude.

Après la réception, l'acheteur est responsable de la souscription de toutes les assurances nécessaires.

## D. RÉCEPTION

Les matériaux et leur mise en œuvre doivent être conformes aux conditions et dispositions énoncées dans les documents d'adjudication. Ceux-ci seront contrôlés par l'architecte.

La réception des travaux comprend une réception provisoire et une réception définitive des travaux, chacune suivie d'un procès-verbal écrit signé par les trois parties.

- 1) Le promoteur est autorisé à apporter des modifications à la présente « Brève description des différentes installations » ou aux matériaux des parties communes ou privatives si cela est jugé utile ou nécessaire pour des raisons pratiques, constructives ou autres raisons techniques ou administratives.

Bien entendu, la qualité ou l'aspect esthétique offerts ne peuvent être compromis dans l'esprit de la description générale qui précède.

Les changements/altérations doivent être discutés au préalable par l'acheteur avec les services compétents (service des bâtiments, service de l'environnement, pompiers, etc.)

Si l'acheteur souhaite apporter des modifications, cela peut avoir des conséquences sur la date de réception des unités casco.

- 2) Accès au chantier - intervention de l'acheteur.

L'acheteur n'aura pas le droit d'accéder au chantier, sauf s'il est accompagné d'un représentant du vendeur. Ce droit sera accordé moyennant demande de rendez-vous et la visite se fera sous la responsabilité de l'acheteur.

En cas d'accident ou de tout autre incident, il ne pourra invoquer aucun droit à indemnisation auprès du vendeur, du représentant du vendeur, de l'entrepreneur ou de l'architecte.

L'acheteur apportera, sur simple demande, son concours à toutes les formalités qui s'avéreraient nécessaires pour l'édification de l'immeuble, notamment en ce qui concerne les raccordements de l'immeuble aux égouts, au gaz, à l'électricité, etc. ou toutes les formalités qui s'avéreraient nécessaires pour une enquête « commodo et incommodo », etc.

En signant le présent contrat de vente, l'acheteur autorise le vendeur à effectuer ces formalités en son nom.

- 3) Il est strictement interdit à l'acheteur d'un bâtiment ou d'une section de bâtiment d'amener d'autres entrepreneurs sur le chantier et de leur faire effectuer des travaux sur son bâtiment ou sa section de bâtiment avant la réception provisoire.

- 4) La mise en service et/ou l'exécution des travaux par des tiers, non désignés par le promoteur ou sans son autorisation, est considérée comme une réception provisoire des parties privatives concernées par l'acquéreur.
- 5) Au cas où l'acheteur demande des modifications et/ou des travaux supplémentaires à réaliser par rapport à l'exécution de base, il conclura un accord avec le promoteur afin de spécifier les travaux modifiés et de confirmer mutuellement les conséquences éventuelles sur le prix et l'ajustement éventuel du délai d'exécution. Les travaux supplémentaires devront également être payés par l'acheteur avant leur exécution.
- 6) Le contrat de vente, les plans et le présent « cahier des charges » sont complémentaires ; en cas de contradiction, les documents s'appliquent dans l'ordre indiqué ci-dessus.

Les travaux qui ne sont pas explicitement mentionnés dans la description précédente ne sont pas compris dans le prix de vente.

- 7) Les plans de vente du bâtiment ou de la section de bâtiment remis aux acheteurs servent de base à l'établissement du contrat de vente. Ils ont été établis de bonne foi par l'architecte, après avoir mesuré le terrain. Les écarts limités qui pourraient se produire doivent être considérés comme acceptables et ne peuvent en aucun cas justifier une demande d'indemnisation par l'une ou l'autre des parties.

Il en va de même pour les adaptations nécessaires pour des raisons structurelles ou résultant de la faisabilité pratique d'études définitives sur les installations et la stabilité.

- 8) Réglementation PEB  
Les bâtiments seront conformes à la réglementation PEB en vigueur en matière d'isolation thermique. Le respect des exigences PEB en matière de climat intérieur, et plus précisément les dispositifs minimaux de ventilation et de chauffage, incombe à l'acheteur.

Lors de la passation de l'acte ou, au plus tard, lors de la réception provisoire, le vendeur remet un rapport PEB provisoire.

Ce rapport intermédiaire reprendra toutes les mesures prises et/ou à prendre pour satisfaire aux exigences PEB. Après la vente en casco, l'obligation de déclaration sera transférée du vendeur à l'acheteur de la surface d'exploitation respective.

À partir de ce moment, l'acheteur sera responsable des mesures à prendre (dans le cadre de l'achèvement et de l'aménagement ultérieurs des locaux) afin de satisfaire aux exigences de PEB conformément aux réglementations applicables en matière de performance énergétique.

En cas de modification par l'acheteur de l'affectation d'une partie ou de la totalité des locaux commerciaux, il est responsable des exigences supplémentaires concernant les

valeurs U et R de toutes les cloisons de séparation et doit tenir compte des débits de ventilation appropriés en fonction de l'affectation de chaque local individuel.

9) Procédure de modification

1. L'acheteur doit vérifier les plans - tels qu'ils ont d'application à l'exécution - pour savoir s'ils (disposition des plans et installations diverses) répondent à ses exigences individuelles. Les modifications éventuelles peuvent être apportées, selon la procédure à suivre, après l'établissement des « plans de vente ».

L'architecte intégrera ces modifications des parties privatives de l'acheteur dans le contrat en cours avec le promoteur.

Les honoraires de réalisation des différents ajustements seront facturés à l'acheteur par le promoteur.

2. Si des informations supplémentaires sont souhaitées ou si des modifications sont envisagées, l'acheteur doit en discuter avec le chef de projet du promoteur. Sur la base des différents souhaits de l'acheteur, un plan ajusté provisoire (préparé par l'architecte) est présenté. Dans la mesure où la nature des ajustements l'exige, un relevé des ajustements de prix possibles sera soumis à l'acheteur sur la base du plan provisoire ajusté.

Après que l'acheteur a précisé les demandes de modification qu'il souhaite exécuter, un plan final modifié est établi par l'architecte et soumis pour approbation, accompagné d'un aperçu des ajustements de prix. La confirmation écrite de cette approbation doit être envoyée par l'acheteur au responsable du projet dans le délai imparti.

Si l'acheteur souhaite apporter des modifications aux plans/façades, cela sera inclus dans le contrat en cours avec l'architecte, les honoraires correspondants seront facturés.

Pour la préparation d'un dossier de régularisation (si nécessaire), l'acheteur conclura un contrat séparé avec l'architecte.

Le nouveau propriétaire/locataire est tenu de désigner un coordinateur de sécurité pour la conception et la réalisation de ses travaux de transformation ou de rénovation en application de l'AR du 25/01/2001 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles.

En ce qui concerne le parachèvement des unités/bureaux/salles d'exposition, les indications sur les plans sont purement indicatives.

Des modifications des plans sont possibles à tout moment pour des raisons de stabilité ou des raisons techniques. Les dimensions éventuelles sur les plans doivent donc être considérées comme des dimensions « approximatives ».

Les modifications nécessaires pour des raisons constructives ou esthétiques d'intérêt général sont autorisées sans accord préalable des acheteurs.

10) Mesures de sécurité incendie

Les mesures de sécurité incendie prévues par le vendeur/promoteur, et dont la coordination est incluse dans le contrat de vente, se limitent à l'EFC, aux portes d'évacuation en façade, aux murs coupe-feu, à un dévidoir incendie, à la détection incendie et à la sirène. La détection d'incendie est contrôlée par un central d'incendie.

Les autres mesures de sécurité incendie mentionnées dans le rapport des services d'incendie et le permis d'urbanisme (telles que les extincteurs, l'éclairage de secours, les pictogrammes de sécurité, etc.) ainsi que les exigences spécifiques imposées par les services d'incendie en fonction de l'activité de l'acheteur sont entièrement à la charge de ce dernier. L'acheteur sera tenu ensuite de faire repasser le service de prévention incendie à ses frais, une fois son/ses unité(s) adaptée(s) en fonction de son activité.

L'acheteur doit également se conformer aux mesures et dispositions supplémentaires requises par le RGPT et autres réglementations (environnementales) applicables. Tous les coûts supplémentaires découlant de l'une des exigences susmentionnées sont à la charge de l'acheteur.

UNITÉ : .....

PARKING : .....

Ce document fait partie intégrante du contrat de vente.

Date de la signature : .....  
(précédé de « lu et approuvé »)

ACQUEREUR  
« lu et approuvé »  
Nom et signature

VENDEUR  
BVI.EU

Pagina 18 van 18