CAHIER DES CHARGES UNITÉS PME
Green Business Park HELECINE

Version 27-05-2022



*** Les illustrations sont indicatives et purement informatives.**

PROJET	**Green Business Park HELECINE** Rue N. Copernic et Rue J.Kepler - 1357 HELECINE
PROMOTEUR	**BVI.EU sa** Prins Boudewijnlaan 7C bus 201 – 2550 Kontich
ARCHITECTE	**Agence d'Architectes Olivier RUSSE srl** Boucle des Chevreuils 4 – 6500 Barbencon
PEB	**CO2 Challenge srl** Rue de Mellemont 49 - 1360 Thorembais-les-Béguines

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

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-OEUVRE 4

2.1 Structure 4

2.2 Dalle de sol 4

2.3 Façades 5

2.4 Murs intérieurs 5

2.5 Structure de toit 5

2.6 Évacuation des eaux de pluie et trop-pleins d'urgence 6

3 MENUISERIES EXTÉRIEURES ET PORTAILS 7

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

4 RACCORDEMENTS 8

4.1 Généralités 8

4.2 Gaz 8

4.3 Eau de distribution 8

4.4 Électricité 8

4.5 Données (Internet) et téléphone 8

5 TECHNIQUES 8

5.1 Installation de chauffage 9

5.2 Détection d'incendie 9

5.3 EFC - Évacuation des fumées et de la chaleur (uniquement dans les unités de la classe de feu C) 9

5.4 Eau de distribution 9

5.5 Récupération des eaux de pluie 10

5.6 Égouts / fosse septique 10

5.7 Électricité 10

6 Panneaux avec logos 10

7 Conduites d'attente pour bornes de recharge ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

8 S.E.Q. by BVI.BE 12

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

DESCRIPTION TECHNIQUE

1 AMÉNAGEMENT DES ALENTOURS

1.1 Revêtements

Voiries en asphalte : Posées en 2 couches avec une épaisseur totale d'au moins 10 cm. La voirie sera aménagée depuis l'encoffrement de la route en pierrailles ou équivalent.

Places de parking et entrées Unités PME en clinkers de béton gris dans un lit de sable sur encoffrement de voie :

- aires de stationnement devant les unités: en dalle gazon, perméable ;
- accès : 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 de pluie.

Des éléments linéaires tels que caniveaux et bordures en éléments en béton ou coulés sur place.

1.2 Système d'égouts

Système d'égouts séparé : eaux de pluie / eaux sales.
Tampon et infiltration des eaux pluviales conformément aux prescriptions et au permis de construire. Les équipements de tamponnement et d'infiltration peuvent encore être adaptés en fonction de la capacité d'infiltration du sol.

Chambre siphonique 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.

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

2 GROS-OEUVRE

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, d'eau et éventuellement de gaz.

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 charge utile, uniformément répartie, est de 2 500 kg/m².
La tolérance sur la planéité est de 9 mm sur une latte de 2 m mesurée selon NIT267 CSTC.

Les dalles intermédiaires (mezzanine en option) 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/m² est prévue, qui se compose de la charge d'utilisation de 200 kg/m² et de la charge permanente de 200 kg/m².

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.

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

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

2.3 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. La face extérieure visible est parachevée lisse, l'intérieur est lissé manuellement.

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

2.3.2 Bardage métallique

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 le plan d'implantation)
  Le compartimentage peut être réalisé également en appliquant une séparation coupe-feu horizontale dans la zone du toit.
  - Les cloisons de compartimentage concernées sont entre : (B08 - B17) et (B09 - B16)
- 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 lissé et rejointoyé plastique sur un côté.

2.5 Structure de toit

La structure de toit est constituée de fermes en acier, en béton ou en bois avec un tablier 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 araignées.
L'ensemble de la structure du toit répond à la norme B-roof t1.

La rive de toit est parachevée avec un profil d'avant-toit en une couleur RAL au choix du vendeur conformément au permis.

Hauteur libre : minimum 6,0 m.

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

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

Traversées de toit : pour les éventuelles installations techniques sur le toit, 2 traversées rondes (125 mm) sont prévues. 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/m² et due aux panneaux solaires 20 kg/m². 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 applique 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 d'urgence nécessaires seront prévus dans le plan de façade à ± 5 cm au-dessus de la surface finie du toit.

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

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 : 4,0 m ou selon les plans,
- hauteur : 4,5 m ou selon les plans,
- hauteur: 3,0m ou selon les plans pour les unités de B18 à B24.

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, des émetteurs supplémentaires, un clavier à code, des fenêtres intégrées et un portillon éventuels sont possibles en option.

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-tempête.

Pour toutes les unités de B18 à B24, les portes sont intégrées dans la porte sectionnelle, selon les plans.

(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.

Les vitrages sont prévus feuilletés suivant la NBN23-002

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

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, d'électricité sont situés dans les locaux de distribution.
La position du compteur d'eau ainsi que l'entrée des autres énergies dans l'unité concernée sont indiquées sur le plan de vente.
Le promoteur fournit les inspections des installations qu'il a mises en place.
Le promoteur fera réaliser tous les travaux nécessaires pour permettre la réception en temps voulu de toutes les énergies.
Cependant, le client est responsable de la conclusion de contrats avec les fournisseurs de services publics de son choix 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.

4.2 Gaz

Dans un effort de durabilité pour atteindre la neutralité CO_2, nous ne prévoyons plus de connexion au gaz, nous privilégions des pompes à chaleur éventuelle dont l'installation est à charge de l'acquéreur.

4.3 Eau de distribution

Conduite d'alimentation en eau depuis le raccordement domestique jusqu'au compteur, diamètre DN 20.

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

4.4 Électricité

Câble d'alimentation entre le compteur et l'unité.
Armoire de compteurs avec modules de mesure :

- Compteur40 A - tension secteur 3 x 400 V + N pour les unités < 220 m²
- Compteur 63 A - tension secteur 3 x 400 V + N pour les unités > 220 m²

La livraison et l'installation du compteur seront coordonnées par le promoteur.

Les frais de raccordement, d'installation et de fourniture du compteur sont à charge des acheteurs.

4.5 Données (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.
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 par le Service Régional d'Incendie,
- câble d'alimentation pour l'éclairage extérieur commun et intelligent (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).

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

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.BE offre la possibilité de préintégrer 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 (3 600 €HTVA pour les unités jusqu'à 250 m²).

Fourniture et installation d'un central d'alarme incendie commun dans le local technique commun 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 organisé 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 exutoire 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 le bâtiment B.
À la demande des services d'incendie, un dévidoir sans armoire est prévu par unité de base.
Le montant des droits d'ouverture du compteur est refacturé à l'acquéreur.

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

5.5 Récupération des eaux de pluie

Une citerne d'eau de pluie de 10 000 litres par deux unités est prévue.
Sont inclus :

- la conduite d'aspiration et deux fourreaux 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.

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 (2 400 € HTVA).
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,
- 50% d'espace libre de réserve pour l'installation de circuits complémentaires.

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. Les montants des droits d'ouverture du compteur et des droits de puissance sont refacturés à l'acquéreur.

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

Un point de charge/une station de recharge externe pour véhicule (y compris tous les accessoires) peut être installé en applique contre la façade extérieure. Cette installation optionnelle par le vendeur, en concertation avec le syndic, 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.

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

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 de 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.
- La signalisation soigneusement mise en œuvre par BVI.EU sur l'ensemble du parc d'entreprise guide les déplacements de chacun de manière conviviale et efficace.
- 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 au moyen d'un caisson lumineux perpendiculaire à la façade des unités.
- Un parking vélos couvert équipé de panneaux photovoltaïques permettant la recharge des vélos électriques. Le surplus de l'énergie générée par les panneaux photovoltaïques est stocké dans une batterie installée dans un des locaux communs de la copropriété. Cette batterie alimente l'éclairage des parties communes (voirie et parkings).
- 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 dans le cloud et alimentées par l'électricité verte générée par les panneaux photovoltaïques du site.
- 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 économe en énergie. Cet éclairage est alimenté en partie par l'électricité verte générée par les panneaux photovoltaïque du site.

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 ces installations, coordonné gratuitement par BVI.EU est financé par chaque acquéreur, via un prêt sans intérêt, dont l'annuité fixe est de **5,50 euros /m² pendant 5 ans**, par unité PME. Ce montant sera facturé à l'ACP par BVI.EU sur base mensuelle. Le syndic facturera le coût sur une base trimestrielle aux propriétaires des unités PME. En signant ce cahier des charges, l'acheteur accepte cette procédure.

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.

Votre unité PME est livrée « clé en main » dans un cadre paysager soigné et verdoyant. Une excellente carte de visite pour votre entreprise !

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

Description générale

A. AFFECTATION

La règlementation urbanistique : le terrain se trouve en zone d'activité économique mixte au plan de secteur.

Les unités sont livrées dans leur version standard, **en tant qu'atelier et entrepôt pour le stockage, B2B showroom et labo**. 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 l'INBW, chaque acquéreur et occupant seront tenus de se conformer aux règlementations et prescriptions de l'INBW pour le zoning telles que repris dans le compromis et l'acte de vente.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

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, qui sont incluses 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 un extincteur, à la détection incendie et à la sirène. La détection d'incendie est contrôlée par un central d'incendie.

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen

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 : 9/10/2023 .
(précédé de « lu et approuvé »)

ACQUEREUR
« lu et approuvé »
Nom et signature

lu et approuvé

lu et approuvé

VENDEUR
BVI.EU

BVI.EU nv – Prins Boudewijnlaan 7c bus 0201– B-2550 Kontich – 0032 3 355 09 09 – info@bvi.eu – www.bvi.eu - BTW BE 0465 563 376 – Reg n° 02.04.11 – KBC BE BE60 4037 1423 0170 – RPR Antwerpen