

CHARLEROI

PARC PME AERO

zabra



CAHIER DES CHARGES

MAÎTRE DE L'OUVRAGE (PROMOTEUR) :

ZABRA REAL ESTATE SA

Antoon Catriestraat 8a

9031 Drongen

www.zabra.be

info@zabra.be

zabra

CHAPITRE 01	INTRODUCTION.....	5
1.	Objet	5
2.	Modifications ou adaptations.....	5
3.	Planning/ <i>fonctionnement</i>	5
4.	<i>Bureaux</i>	5
5.	<i>Mezzanine</i>	5
6.	<i>Coûts</i>	5
7.	<i>Impétrants</i>	5
8.	<i>Généralités</i>	6
9.	<i>Déclaration PEB</i>	6
CHAPITRE 02	TRAVAUX PRÉPARATOIRES.....	7
1.	Généralités.....	7
2.	Travaux préalables	7
3.	Sondages	7
4.	Travaux de terrassement.....	7
CHAPITRE 03	TRAVAUX DE GROS OEUVRE.....	8
1.	Couleur	8
2.	Travaux de fondation.....	8
3.	Structure porteuse	8
4.	Murs extérieurs.....	8
5.	Murs intérieurs.....	8
6.	Dalles de sol	8
CHAPITRE 04	STRUCTURE DE TOITURE ET COUVERTURE DE TOITURE.....	8
1.	Couleur	9
2.	Généralités.....	9
3.	Toiture.....	9
4.	Isolation de la toiture	9
5.	Couverture de toiture en bitume ou similaire.....	9
6.	Trop-pleins	9
7.	Evacuations de l'eau de pluie	9
CHAPITRE 05	ÉGOUTS.....	10
1.	Généralités.....	10
2.	Travaux d'égouttage.....	10
CHAPITRE 06	FINITIONS.....	10
1.	Couleur	10
2.	Porte Sectionelle	10
3.	Portes et fenêtres extérieures	10
4.	Puits de lumière – Exutoires de fumée	11
1.	Aménagement des abords	11
2.	Plantations et semis	12
CHAPITRE 07	AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	101
1.	Aménagement des abords	101
2.	Plantations et semis.....	102

CHAPITRE 08	INSTALLATION ÉLECTRIQUE	12
CHAPITRE 09	HVAC	12
CHAPITRE 10	INSTALLATION SANITAIRE	12
CHAPITRE 11	INSTALLATION D'EXTINCTION INCENDIE	12
2.	Plantations et semis	13
3.	Conteneurs à déchets	13
CHAPITRE 12	CLAUSES ADMINISTRATIVES	13
1.	Généralités.....	13
2.	Accès au chantier	13
3.	Collaboration.....	13
4.	Travaux réalisés par les propres entrepreneurs de l'acheteur et/ou par des tiers	13
5.	Modifications par rapport à la réalisation de base	13
6.	Modifications demandées (lorsque les travaux ont déjà débuté ou pas) :.....	14
7.	Equipment.....	15
8.	Conflit entre documents.....	15
9.	Différences par rapport aux plans signés	15
10.	Mesures de lutte contre l'incendie.....	16
11.	Divers.....	16
12.	Représentant de l'association des copropriétaires.....	16
Annexe 1 : rapport des pompiers		16
Annexe 2 : calcul préalable du PEB.....		16

1. Objet

Vente d'une unité industrielle moderne et de qualité, en gros œuvre fermé, dans la zone d'entreprise PARC PME AERO située à Charleroi, (rue...).

Les unités industrielles sont vendues en gros œuvre fermé, sous forme de bâtiments non chauffés, selon les plans et dessins du bureaux d'architectes et conformément aux dispositions du présent cahier des charges. Les unités possèdent une hauteur libre minimale de 5,50 m et conviennent au minimum pour des activités correspondant à la classe de feu C. Ce document a pour vocation de donner une description aussi complète et détaillée que possible des travaux prévus et de l'espace industriel concerné.

2. Modifications ou adaptations

Le promoteur se réserve à tout moment le droit d'apporter des modifications au dossier d'exécution/dossier d'adjudication, à savoir le présent cahier des charges et les plans, ou d'utiliser d'autres matériaux, d'apparence et de qualité similaires aux matériaux d'origine. (voir clauses administratives).

3. Planning/fonctionnement

Préalablement aux travaux, Le promoteur soumettra à l'acheteur un planning afin d'informer celui-ci au mieux de la date de fin des travaux de son espace d'exploitation. Ce planning est indicatif et est sujet à modifications ou évolutions.

4. Bureaux

Si l'acheteur le souhaite, il est autorisé, sous sa propre responsabilité, à construire des bureaux au sein de son espace industriel. Si nécessaire, Le promoteur peut établir une offre complémentaire à cet effet. (Superficie maximale de 100 m² et volume maximal de 800 m³ en raison de la norme incendie. Les plus grands volumes et superficies doivent être compartimentés, ce qui nécessite une nouvelle demande de permis de bâtir.) Cette unité relève de la catégorie « Industrie ».

5. Mezzanine

S'il le souhaite, l'acheteur peut, sous sa propre responsabilité, construire une mezzanine dans son espace industriel, à un endroit prédéterminé, indiqué sur les plans. Les fondations à cet endroit se prêteront à la construction d'une mezzanine en acier à gîtage en bois. La structure en acier doit être réalisée en indépendance de la structure principale. Si nécessaire le promoteur. peut établir une offre complémentaire à cet effet. (Superficie maximale de 100 m² en raison de la norme incendie. Une superficie supérieure doit être compartimentée, ce qui nécessite une nouvelle demande de permis de bâtir.) Des étages supplémentaires sont possibles dans une mesure limitée, en fonction des différents compartiments coupe-feu : possibilités à discuter avec le promoteur.

L'entresol aura une capacité portante autorisée de 300kg/m².

6. Coûts

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte de vente notarié, ainsi que tous les autres frais d'achat supplémentaires, sont à la charge de l'acheteur, notamment la quote-part dans les frais de l'acte de base du complexe.

7. Impétrants

L'étude relative aux équipements collectifs est réalisée par les entreprises de service public concernées. L'acheteur doit se conformer aux normes en vigueur imposées par les entreprises de service public concernées.

Actuellement, 63 A sont prévus par unité. Si une puissance supplémentaire est requise, une offre sera demandée à la compagnie.

Des panneaux photovoltaïques ne sont pas prévus. Les frais d'étude d'une installation photovoltaïque sont à la charge de l'acheteur.

Tous les coûts (y compris l'extension éventuelle du réseau) relatifs à la fourniture d'électricité, eau, téléphonie et télédistribution, ainsi que le raccordement des égouts au réseau public, sont à la charge du ou des acheteurs et seront portés en compte dans le décompte final. Ces coûts

seront majorés de 10 % de frais de coordination et d'administration.

Pendant les travaux, le maître d'ouvrage facturera aux acheteurs des acomptes sur ces coûts, de manière analogue aux entreprises de service public. En ce qui concerne les entreprises de service public, le maître d'ouvrage possède une obligation de moyens afin d'exécuter les tâches de coordination nécessaires. Toutefois, il ne peut être tenu responsable de la non-exécution ou de l'exécution en retard des équipements collectifs par les entreprises de service public. L'acheteur est tenu de prendre en charge personnellement la fourniture et l'installation des divers compteurs privatifs et l'armoire électrique, ainsi que le coût de la location et de la consommation. À cet effet, il prendra lui-même contact avec le service clientèle des entreprises de service public concernées.

Le promoteur est dépendant de la réglementation et des instructions imposées par la ville les fournisseurs d'énergie et les gestionnaires du réseau de distribution. Des exigences supplémentaires ou une modification des exigences de la ville, des fournisseurs d'énergie et des gestionnaires du réseau de distribution peuvent entraîner une modification de la manière dont les entreprises de service public font entrer leur conduite/ligne principale dans les unités. Tous les coûts qui en découlent, tant directs qu'indirects (y compris les éventuelles extensions du réseau), nécessaires pour la réalisation des équipements collectifs jusque dans l'unité concernée sont à la charge de l'acheteur. Les coûts seront répartis de manière uniforme entre toutes les unités.

8. Généralités

Seuls les plans du permis d'urbanisme sont contractuellement contraignants. Tous les autres plans, esquisses, dessins, visualisations, etc. sont purement indicatifs et n'ont pas valeur de documents contractuels.

Seul un écart de cinq pour cent par rapport aux dimensions indiquées sur les plans est autorisé. Ces petits écarts entre les dimensions prévues sur les plans et les dimensions de la situation réelle réalisée doivent être tolérés par les acheteurs, sans indemnité ni adaptation du prix.

Des écarts entre les plans et la description, d'une part, et la réalisation, d'autre part, sont toujours possibles et ne constituent pas un motif de réclamation de dommages et intérêts dans le chef de l'acheteur. Toute demande supplémentaire et modification à la demande de l'acheteur peut donner lieu à un supplément de prix dans le chef du promoteur.

Hormis s'il en a été convenu autrement ou en cas d'indication contraire, seul ce qui est expressément prévu dans le présent cahier des charges est réalisé.

9. Déclaration PEB

La déclaration PEB doit être établie et mise à jour pendant toute la durée de l'exécution des travaux et, en tant que telle, ne peut être remise de manière définitive lors de la réception des travaux faisant l'objet de ce contrat.

Comme l'unité est réceptionnée sous forme de gros œuvre fermé et si le promoteur est également le détenteur du permis d'urbanisme définitif, un rapport intermédiaire de la déclaration PEB sera remis à l'acheteur. Ce rapport contient une énumération de mesures et responsabilités en vue de la suite de l'exécution des travaux et est remis lors de la réception provisoire de l'unité en gros œuvre fermé.

L'acheteur reconnaît que le promoteur lui a remis toutes les informations nécessaires relatives à cette réglementation et déclare expressément accepter le transfert de l'obligation de déclaration et toutes les responsabilités qui en découlent.

Le promoteur déclare également que le dossier d'intervention ultérieure intermédiaire sera remis à l'acheteur, dans un délai de six mois à compter de la réception provisoire.

L'acheteur peut conclure un accord directement avec le responsable PEB. Le client est également libre de faire effectuer le suivi PEB par une autre partie certifiée, mais doit on avertir le responsable PEB, désigné pour le projet.

1. Généralités

Le promoteur désignera un coordinateur de sécurité et santé. À la fin des travaux, le coordinateur de sécurité et santé fournit au promoteur. un dossier d'intervention ultérieure. Ce dossier sera remis à l'association des copropriétaires à la fin des travaux, au plus tard 6 mois après la dernière réception provisoire.

Les bâtiments destinés à la production, à la transformation, au stockage et à la manipulation sont définis comme des bâtiments industriels. Il peut s'agir, par exemple, de l'atelier d'un garage automobile, de l'atelier d'un menuisier, d'une brasserie, d'une usine textile, d'une minoterie, etc. Exception : une partie dont l'usage est commun mais qui est la seule unité PEB du bâtiment et qui, en outre, jouxte une partie existante à destination industrielle doit également être indiquée comme destination industrielle, même si elle n'a pas de destination industrielle en soi. Par exemple, un hall industriel existant qui est agrandi par un hall d'entrée.

Le ou les espaces de bureaux adjacents peuvent être repris dans une unité PEB « industrie », à condition que :

- ils soient attenants au volume à destination industrielle ;
- ils fassent partie du même bâtiment ;
- le volume protégé de chaque groupe d'espaces de bureaux soit inférieur ou égal à 800 m³ ;
- le volume protégé de l'ensemble de tous les groupes d'espaces de bureaux soit inférieur à 40 % du volume total des groupes de bureaux et de l'industrie.
- la création de bureaux au sein du volume industriel impliquera la mise en place d'une ventilation hygiénique obligatoire. Les débits minimaux à mettre en œuvre dépendront des plans d'implantation de ces espaces de bureaux. Ces plans devront être transmis au responsable PEB en charge du projet avant réalisation pour qu'il puisse vérifier/valider les débits de ventilation mis en œuvre en fonction du type d'affectation des locaux prévu dans la zone de bureaux

Les adaptations et les finitions ultérieures doivent toujours satisfaire aux normes de base en matière de sécurité incendie, annexe 6 « Bâtiments industriels », et au RGPT.

Le projet en gros œuvre fermé (bâtiment étanche à l'eau et au vent) sera conforme aux prescriptions de performance suivantes :

- * les normes belges et européennes ;
- * les règles de l'art ;
- * les dispositions légales en matière de protection incendie ;
- * les dispositions légales en matière de coordination de la sécurité ;
- * les dispositions légales en matière de réglementation de prestation d'énergie ;
- * les dispositions du permis de bâtir et du rapport du service d'incendie ;
- * le CCTB 2022
- * le CSTC

Les éventuelles adaptations afin de satisfaire aux normes en vigueur pendant la construction mais inconnues à la date du permis de bâtir seront portées en compte aux acheteurs.

La date de la réception provisoire vaut comme date de début de la responsabilité décennale.

2. Travaux préalables

Les travaux de démolition et de préparation du terrain nécessaires sont exécutés préalablement aux travaux. Le terrain est dégagé, les arbres éventuels sont abattus, tous les déchets sont évacués. La terre arable est excavée et le terrain est nivelé.

3. Sondages

Des sondages sont réalisés afin de déterminer la capacité portante des couches du sol sous-jacentes. Les fondations sont ensuite conçues et dimensionnées par le bureau d'études en stabilité sur la base des résultats de ces sondages.

4. Travaux de terrassement

Les travaux de terrassement sont réalisés conformément à la législation. D'un point de vue écologique, on veillera à ce que les terres excavées soient réutilisées au maximum sur place. Les quantités excédentaires sont évacuées conformément à la législation. Les remblayages seront réalisés à l'aide de terre provenant du chantier, de sable fortement compacté, de sable

de concassage, de sable stabilisé ou de pierrailles, selon les instructions de l'ingénieur.

CHAPITRE 03 TRAVAUX DE GROS OEUVRE

1. Couleur

La couleur des travaux de gros œuvre est déterminée par le promoteur et/ou l'architecte.

2. Travaux de fondation

Sur la base d'une étude préliminaire du sol, l'ingénieur en stabilité choisira le type de fondations à utiliser.

3. Structure porteuse

Les espaces industriels ont une hauteur libre minimale sous solives de 5,50 m ou 6m20 (tolérance maximale de 5 %). L'ossature de chaque espace industriel se compose d'une structure à travée libre, de sorte que l'on obtient un espace libre qui, en termes de fonctionnalité, peut être utilisé pour toutes les applications.

La structure porteuse est constituée de colonnes et de traverses en acier et/ou en béton ou de traverses en bois. Les dimensions de la structure sont calculées selon les normes applicables.

4. Murs extérieurs

Les murs extérieurs sont réalisés en panneaux sandwichs en béton, composés d'un panneau extérieur et d'un panneau intérieur porteur en béton armé, séparés par une âme isolante (épaisseur selon les directives du rapporteur PEB).

Les panneaux extérieurs sont munis d'une finition en béton préfabriqués lissée couleur gris et en béton lissé manuellement à l'intérieur. Les panneaux sandwichs possèdent un $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Choix des couleurs selon l'architecte et Zabra Real Estate SA.

Les panneaux sont jointoyés de manière élastique.

5. Murs intérieurs

Les cloisons de séparation entre les différentes unités (cloisons de compartimentage) sont réalisées en panneaux de béton préfabriqués d'une épaisseur de 15 cm et conforme le règlement d'incendie.

Une face est un coffrage lisse, l'autre face est lissée manuellement. Les panneaux sont jointoyés de manière élastique, résistant au feu si nécessaire.

6. Dalles de sol

Le sol est nivelé afin de pouvoir couler la dalle en béton. Dans l'unité industrielle, une dalle en béton gris polie, répondant aux caractéristiques ci-dessous, est prévue sur terre-plein :

- Charge ponctuelle autorisée de 3 tonnes ;
- Classe de charge d'usure IIb ;
- Classe de résistance à l'usure 2 ;
- Classe de planéité 4.

La dalle de sol est polie mécaniquement et la surface du béton est parsemée de quartz. Ce quartz est incorporé mécaniquement dans la couche supérieure du béton afin de créer une couche d'usure. Après polissage, un produit de cure est pulvérisé afin de prévenir le séchage rapide et le retrait du béton.

Un sol industriel auquel aucune exigence esthétique n'est liée est ainsi réalisé.

Des cornières en fer encastrées sont prévues au niveau des portes et portes d'accès.

Si l'acheteur commande des travaux supplémentaires et/ou si des accords tardifs sont pris, faisant que le sol en béton doit être coulé au cours d'une phase ultérieure à ce qui était initialement prévu, le surcoût sera à la charge de l'acheteur. L'acheteur doit s'en informer en temps utile à ce sujet.

Valeur d'isolation du sol conforme aux résultats découlant de l'étude PEB réalisée par le rapporteur PEB.

CHAPITRE 04 STRUCTURE DE TOITURE ET COUVERTURE DE TOITURE

1. Couleur

La couleur de la structure de toiture et de la couverture de toiture sera déterminé par Zabra Real Estate SA et/ou l'architecte.

2. Généralités

Le toit est construit comme suit :

- Support en bac acier prévu pour la pose de panneaux photovoltaïques
- Pare-vapeur fixé mécaniquement (les vis de fixation mécanique sont visibles de l'intérieur)
- Isolant de toiture en PIR, laine minérale ou similaire
- Étanchéité de toiture de type PVC. L'étanchéité de la toiture est couverte par la garantie décennale.

Les toits ne sont accessibles que pour l'entretien et conviennent uniquement pour les charges prévues. Les acheteurs sont tenus d'entretenir le toit en bon père de famille (par exemple en ce qui concerne le maintien de la propreté du toit).

3. Toiture

Les charges maximales autorisées sur le toit sont de 20kg/m² pour les techniques et pour les panneaux solaires ensemble.

4. Isolation de la toiture

L'isolation est constituée de plaques de 100 mm de PIR ou de PUR avec une valeur λ de max. 0,028 W/mK ou 16 cm de laine minérale de 0.04 W/mK. Les panneaux isolants sont fixés mécaniquement aux tôles de la toiture au moyen de vis (les vis restent visibles au bas des tôles de la toiture). Le vendeur se réserve le droit d'installer une autre isolation équivalente. Les relevés verticaux des panneaux pignons et les parois supérieures des compartiments de la toiture sont également isolés. La valeur U maximale du toit plat est égale à 0,24W/m²K.

5. Couverture de toiture en PVC ou similaire

La couverture de toiture est réalisée en PVC ou dans un matériau similaire. Les lés sont posés en indépendance et sont fixés mécaniquement d'un côté (solidairement avec les panneaux d'isolation), à l'aide de vis autotaraudeuses munies d'une plaque de répartition. Après fixation, les joints sont soudés. Les lés se chevauchent et recouvrent les fixations. La réalisation doit être conforme aux conditions et descriptions du fabricant, mais doit également tenir compte des conditions spécifiques du bâtiment.

Les profilés de rive sont en aluminium. La couleur des profilés de rive est déterminé par l'architecte et/ou Zabra Real Estate SA.

6. Trop-pleins

Un nombre suffisant de trop-pleins est prévu, afin de lutter contre le risque d'accumulation d'eau en cas d'obstruction au niveau du toit.

Si de l'eau s'écoule des trop-pleins, cela signifie que l'eau ne peut pas être évacuée par les évacuations de l'eau de pluie à cet endroit, par exemple parce que celles-ci sont bouchées. L'acheteur est alors tenu d'intervenir immédiatement afin que l'eau puisse être évacuée rapidement du toit (en éliminant ce qui bouche l'évacuation de l'eau de pluie, par exemple).

7. Evacuations de l'eau de pluie

Les évacuations des eaux pluviales sont en PVC ou un matériau similaire. Ces conduites sont posées à l'intérieur du bâtiment et raccordées au réseau d'égouts. Les acheteurs doivent à tout moment protéger ces conduites contre les dommages. L'implantation des conduites d'évacuation des eaux pluviales est indiquée à titre d'information sur les plans. Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier cette implantation pendant les travaux. L'acheteur doit tenir compte de la présence de ces conduites d'évacuation, en particulier en ce qui concerne l'aménagement de l'espace industriel (la hauteur libre peut être réduite par endroits, tant verticalement qu'horizontalement). Le système d'évacuation des eaux pluviales est conçu comme un tout, pour l'ensemble du bâtiment, de sorte que certains espaces industriels abritent plus ou moins d'évacuations que d'autres.

Si l'implantation des évacuations des eaux pluviales est importante pour l'acheteur (pour l'aménagement de son espace industriel, par exemple), il est tenu de demander un plan

d'implantation au vendeur. L'acheteur doit se conformer à l'implantation des évacuations des eaux pluviales (tant verticales qu'horizontales).

CHAPITRE 05 ÉGOUTS

1. Généralités

Le système d'égouts est prévu conformément aux directives de l'intercommunale : système séparé (les eaux pluviales sont évacuées séparément des eaux usées) avec ou sans bassin tampon. Les égouts sont réalisés conformément au plan d'égouttage, qui peut être obtenu sur demande après réalisation.

Deux tuyaux d'attente sont tirés pour l'installation sanitaire (1 x eau usée, 1 x eau fécale) à l'intérieur de chaque zone d'entreprise. A partir de là, les conduites supplémentaires, en fonction de l'aménagement sanitaire de la zone de l'entreprise, sont à la charge de l'acheteur.

2. Travaux d'égouttage

Le réseau de tuyauterie du système d'égouts est composé de conduites en PVC pourvues du label BENOR.

Divers équipements sont prévus sur le terrain (citernes, cuves de relevage avec pompes, bassins d'infiltration...) afin de garantir le fonctionnement du système d'égout précité. Le coût de l'aménagement de ces installations, ainsi que du raccordement du système d'égout dans son intégralité au réseau d'égouts public, est à la charge des acheteurs.

CHAPITRE 06 FINITIONS

1. Couleur

La couleur de la menuiserie extérieure est déterminée par Zabra Real Estate SA et l'architecte.

2. Porte Sectionnelle

Chaque local doit disposer d'une porte sectionnelle telle qu'elle figure sur les plans du permis de construire. Ces portes sont :

- Actionné électriquement
- Panneaux sandwichs isolés en acier avec un noyau en mousse PUR
- Construit à partir de sections articulées horizontalement
- Équipé de ferrures de portail standard
- Intérieur de la porte : comme indiqué sur les plans

La norme incendie demande une maenée d'air en cas d'incendie. Les acheteurs doivent relier les portes sectionnelles à la centrale incendie Les pompier doivent avoir la possibilité d'ouvrir les portes sectionnelles à leur commande soit aux unités, soit au local central incendie. .

La couleur RAL est déterminée par l'architecte et/ou Zabra Real Estate Sa.

Pour les portes d'accès piéton et les portes, une valeur U maximale de 2,00W/m²K s'applique.

Les portes sont toujours conformes aux règles de sécurité légales.

3. Portes et fenêtres extérieures

Il y a une porte d'entrée comme indiqué sur les plans. Au rez de chaussée et à l'étage nous ne prévoyons pas de fenêtres, mais uniquement des panneaux de bardage métallique isolés et facilement démontable. La coût pour la pose de menuiseries extérieures est à charge de l'acheteur.

La porte d'entrée est placée sur un seuil en pierre dure bleue ou en béton. Les appuis de fenêtre – si demandé-sont en aluminium.

Les fenêtres extérieures – si demandé - et la porte d'entrée sont réalisées en profilés en aluminium à rupture de pont thermique. La valeur U moyenne maximale est de 1,50 W/m²K.

À l'intérieur, il n'y a pas de finition autour des fenêtres (si demandé) et des portes. Les ouvertures

entre le cadre de la fenêtre (si demandé) et les panneaux de béton sont remplis avec de la mousse de polyuréthane. A l'extérieur, la fenêtre (si demandé) et la porte sont collées avec un joint élastique.

Les portes d'évacuation sur les unités de 300 m² ou le cas échéant (par exemple, dans le cas de locaux fusionnés), sont constituées de profilés à rupture thermique (aluminium ou acier) avec un remplissage isolé. Le remplissage consiste en une isolation (+/- 45 mm d'épaisseur) avec une plaque d'acier (ou d'aluminium) de 0,9 mm des deux côtés.

4. Puits de lumière – Exutoires de fumée

Les lanterneaux prévues (selon les indications figurant sur les plans) sont constituées de plaques creuses en polycarbonate avec une couche de protection contre les UV à l'extérieur. Les feuilles sont serrées entre des caoutchoucs d'étanchéité dans un système de profilés en aluminium spécialement conçu. Les profilés sont en PVC. Les autres spécifications sont les suivantes :

- La forme des lanterneaux : Légèrement incurvé
- Finition : Clair

Des exutoires de fumée pour le désenfumage seront prévues dans la construction du toit selon les indications des plans et conformément à la réglementation incendie. Les lamelles des trappes de désenfumage sont réalisées en tôles d'aluminium à double paroi. Les autres parties sont à simple paroi. Le type utilisé est communément utilisé dans la zone d'application comme ces locaux.

La valeur U maximale lanterneau(profilés + partie transparente) est de 2,00W/m²K et une valeur U maximale (partie transparente) = 1,40W/m²K.

Le fonctionnement des exutoires de fumée est électrique. Avec une connexion électrique, les exutoires de fumée peuvent également être utilisés comme ventilation, si le service d'incendie le permet. L'alimentation électrique est alors à la charge de l'acheteur. Si l'acheteur souhaite un détecteur de pluie (qui garantit la fermeture d'un dôme ouvert en cas de pluie), il peut l'obtenir moyennant un coût supplémentaire.

Zabra Real Estate nv livre et place le luminaire et fournit le boîtier de commande et le schéma électrique pour le placement du câble d'alimentation du boîtier de commande au luminaire. Le placement du boîtier de commande ainsi que la livraison et le placement de la connexion entre le boîtier de commande et le lampadaire sont à la charge de l'acheteur.

5. Équipement fixe

Tous les équipements fixes dans les bâtiments sont à la charge de l'acheteur.

En ce qui concerne la finition éventuelle des locaux, les indications figurant sur les plans sont purement indicatives.

Les boîtes aux lettres par unité sont fournies par Zabra. Ils sont collectés à l'entrée des 4 voiries.

CHAPITRE 07 AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1. Aménagement des abords

L'aménagement des abords est réalisé conformément aux indications sur les plans. Les travaux de voirie sont réalisés en revêtement asphaltique, doté d'une sous-fondation adaptée.

Les parkings et les trottoirs sont réalisés en pavés perméables, dotés d'une sous-fondation adaptée. Le tracé des emplacements de stationnement est compris (peint ou réalisé à l'aide de pavés d'une couleur différente). Des bordures sont utilisées comme finition des bords du revêtement de sol.

Un emplacement est prévu pour la publicité des différentes entreprises sur la façade. L'emplacement est uniforme pour chacun. La publicité sur la façade sera installée aux frais de l'acheteur. Si celle-ci est soumise à un permis d'urbanisme, ce dernier sera à la charge de l'acheteur.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit de modifier le choix des matériaux à certains endroits, dans la mesure où ce choix de matériaux correspond à la fonction à l'endroit en question.

Le coût de l'entretien et de la réparation est à la charge de l'association des copropriétaires et est réparti selon le tableau des quotes-parts.

2. Plantations et semis

Des plantes, buissons et arbres indigènes sont plantés dans les espaces verts prévus. Le coût de l'entretien et de la réparation est à la charge de l'association des copropriétaires et est réparti selon le tableau des quotes-parts.

CHAPITRE 08 INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Le câble d'alimentation est amené à l'intérieur de chaque unité juste derrière la paroi extérieure.

L'installation électrique proprement dite relève de la seule responsabilité de l'acheteur, qui est également chargé des contrôles correspondants.

Un éclairage extérieur sera fourni par le promoteur. Le raccordement électrique sera effectué par l'acheteur.

Le câble d'alimentation de Proximus et/ou Voo est également amené au même endroit que le câble d'alimentation en électricité entre dans l'unité. Ces connexions peuvent également être organisées par l'acheteur avec les différentes entreprises.

CHAPITRE 09 HVAC

L'alimentation en eau se fera dans chaque unité, juste derrière le mur extérieur.

Ces frais sont entièrement à la charge de l'acheteur, qui est également responsable des inspections pertinentes. Il n'y a pas de gaz prévu sur le site.

CHAPITRE 10 INSTALLATION SANITAIRE

Ces frais sont entièrement à la charge de l'acheteur, qui est également responsable des inspections pertinentes.

Deux attentes seront prévus (1 x eau usée, 1 x eau fécale)

CHAPITRE 11 INSTALLATION D'EXTINCTION INCENDIE

Les unités doivent être aménagés conformément au rapport de prévention des incendies. VHP/04391/001/2 et VHP/04391/002/1. Leur aménagement est entièrement à la charge de l'acheteur, il doit respecter les directives énoncées dans le rapport d'incendie ci-joint ainsi que les accords pratiques avec les pompiers.

Chaque unité est indépendante de ses voisines en matière de détection incendie et gestion de l'incendie.

Chaque unité devra être équipée d'une centrale incendie connectée aux détecteurs de fumée et qui actionnera, en cas d'alarme, l'ouverture des exutoires de fumée ainsi que de la porte sectionnelle (amenée d'air). Un répéteur par bâtiment sera placé dans le local Pompiers (local compteurs) d'où ils pourront actionner manuellement les exutoires et les portes sectionnelles. Un poste commun pour le site ou un par zone est à convenir avec les pompiers.

L'acheteur finira de meubler l'unité conformément au rapport d'incendie. Avant de commencer l'aménagement, l'acheteur établira un document listant les matériaux stockés et donnant une description des travaux à réaliser. Il remettra ce document au commandant local des pompiers, qui déterminera sur cette base les mesures supplémentaires à prendre éventuellement en ce qui concerne l'installation de trappes de fumée, d'extincteurs, d'enrouleurs muraux, etc. Ces frais sont à la charge de l'acheteur.

L'acheteur fournira les plans d'installations d'incendie au Zabra Real Estate nv avec les plans de repérages des hydrants, les extincteurs, les détecteurs de fumées, les boîtes d'alarmes et tous les infos utiles et nécessaire pour pouvoir gérer une intervention. L'acheteur donne aussi les coordonnées d'une personne responsable qui les pompiers peuvent contacter dans le cas d'une intervention.

2. Plantations et semis

Des graminées, des arbustes et des arbres locaux seront plantés dans les espaces verts prévus. Les frais d'entretien et de réparation seront supportés par la communauté des propriétaires, répartis selon le tableau des quotes-parts.

3. Conteneurs à déchets

Une zone de collecte de déchets ménagers est prévue sur le site (voir plan).

CHAPITRE 12 CLAUSES ADMINISTRATIVES

1. Généralités

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de céder le projet à une autre société faisant partie du groupe Zabra Real Estate SA.

Le maître de l'ouvrage est autorisé à apporter des modifications au présent cahier des charges, dans la mesure où celles-ci sont jugées utiles ou nécessaires pour des raisons pratiques, de construction ou techniques. Ces modifications ne peuvent nuire à la qualité proposée ni à l'esthétique dans l'esprit de la présente description. Le maître de l'ouvrage ne sera redevable d'aucune indemnité si la réalisation a lieu d'une manière dont la qualité est similaire ou équivalente à la méthode de réalisation reprise dans le présent cahier des charges.

L'acheteur déclare qu'il comprend pleinement le texte du présent cahier des charges (et si ce n'est pas le cas, qu'il a posé les questions nécessaires et obtenu des réponses satisfaisantes à celles-ci afin de comprendre le texte).

2. Accès au chantier

L'acheteur n'est pas autorisé à accéder au chantier, hormis en compagnie d'un délégué du maître de l'ouvrage. Ce droit lui sera accordé moyennant la demande écrite préalable et l'accord du maître de l'ouvrage en vue d'une visite de chantier. L'acheteur est en tout temps personnellement responsable des accidents éventuels ou de tout autre incident survenant pendant sa visite et ne pourra prétendre à aucune indemnisation de la part du maître de l'ouvrage, du délégué du maître de l'ouvrage, de l'entrepreneur ou de l'architecte.

3. Collaboration

Sur simple demande, l'acheteur prêtera son entière collaboration afin d'accomplir toutes les formalités éventuellement nécessaires dans le cadre de la construction du bâtiment, en particulier en vue du raccordement du bâtiment au réseau d'égouts, de gaz, d'électricité, etc. ou de toutes les formalités qui pourraient être nécessaires dans le cadre d'une enquête de commodo et incommodo, etc. Par la signature du contrat de vente, l'acheteur autorise le maître de l'ouvrage à accomplir ces formalités en son nom.

4. Travaux réalisés par les propres entrepreneurs de l'acheteur et/ou par des tiers

Il est strictement interdit à l'acheteur d'un espace d'exploitation de faire accéder d'autres entrepreneurs (ses propres entrepreneurs) et/ou des tiers au chantier et de leur y faire exécuter des travaux avant que les travaux faisant partie du contrat de vente entre l'acheteur et le maître de l'ouvrage aient été réceptionnés, hormis s'il en a été convenu autrement par écrit entre Zabra Real Estate SA. et l'acheteur. En ce qui concerne la réception, nous renvoyons au contrat de vente.

5. Modifications par rapport à la réalisation de base

L'acheteur doit s'informer, sur la base des plans de vente en application pour la réalisation, de la mesure dans laquelle l'aménagement selon les plans et les divers équipements correspondent à ses souhaits individuels. En principe, l'aménagement selon les plans et les divers équipements ont toujours priorité sur les souhaits individuels de l'acheteur, hormis s'il en a été convenu autrement.

Si la réalisation de base ne répond pas à ses souhaits individuels, l'acheteur a la possibilité de faire exécuter des modifications à ses frais (par rapport à la réalisation de base), selon la procédure décrite ci-

dessous.

Tous les coûts (directs ou indirects) relatifs à ces modifications sont à la charge de l'acheteur. Dès que l'acheteur a signé le contrat de vente et ses annexes et a payé son acompte, la vente est considérée comme « définitive ». Ce n'est qu'à ce moment que l'architecte ou l'entrepreneur contactera l'acheteur afin de discuter des modifications éventuelles à apporter à l'espace ou aux espaces d'exploitation.

L'acheteur est tenu de répondre dans un délai de 10 jours ouvrables, personnellement ou par l'intermédiaire d'un représentant, à toute demande relative à la réalisation de l'espace d'exploitation acheté qui lui est adressée par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur ou l'architecte. Si l'acheteur ne donne pas suite à cette invitation du maître de l'ouvrage, de l'architecte ou de l'entrepreneur dans le délai imparti, l'espace d'exploitation sera réalisé selon la présente description.

IMPORTANT :

- L'acheteur est en tout temps tenu de respecter le planning établi de l'entrepreneur.
- Il est possible que certains travaux supplémentaires demandés par l'acheteur ne puissent plus être réalisés ou ne puissent être réalisés que moyennant un supplément de prix.
- Les modifications de l'espace d'exploitation demandées par l'acheteur ne peuvent en aucun cas influencer le délai de réalisation des espaces d'exploitation voisins.
- Les travaux supplémentaires demandés par l'acheteur peuvent influencer le délai de réalisation de l'espace d'exploitation concerné.
- Tant que l'espace d'exploitation n'a pas été réceptionné, le maître de l'ouvrage a le droit de refuser la réalisation des modifications demandées par l'acheteur.
- L'acheteur est libre de faire exécuter certains travaux supplémentaires par un entrepreneur tiers, mais exclusivement après la réception provisoire de l'espace d'exploitation concerné, conformément aux dispositions de l'article précédent.
- L'acheteur est expressément tenu de communiquer à l'architecte et au maître de l'ouvrage les modifications éventuelles qu'il souhaite réaliser (et qu'il a déterminées).
- Il est expressément interdit à l'acheteur de réaliser des travaux à l'insu de l'architecte et du maître de l'ouvrage et sans l'accord écrit préalable de ceux-ci avant la réception provisoire. Le cas échéant, le maître de l'ouvrage a le droit de faire arrêter ces travaux immédiatement. L'acheteur ne peut alors prétendre à aucune indemnisation en raison de cet arrêt des travaux. Tous les coûts (directs ou indirects) découlant de cet arrêt des travaux sont à la charge de l'acheteur.
- Le maître de l'ouvrage décline toute responsabilité en ce qui concerne les travaux (supplémentaires) réalisés par l'acheteur, même s'il a donné son autorisation à cette fin.

6. Modifications demandées (lorsque les travaux ont déjà débuté ou pas) :

- a) Les modifications demandées ne nécessitent pas de nouveau permis de bâtir.
 - À la demande de l'acheteur, l'entrepreneur/Zabra Real Estate SA établit une offre pour les travaux supplémentaires demandés.
 - L'acheteur approuve cette offre dans un délai convenu (14 jours ouvrables est un délai réaliste) et conclut ainsi avec l'entrepreneur/Zabra Real Estate Sa un contrat dans lequel les modifications à réaliser par rapport à la norme, les conséquences en termes de prix et l'allongement éventuel du délai de réalisation sont confirmés. Si l'acheteur et l'entrepreneur/Zabra Real Estate SA ne parviennent pas à un accord sur les modifications demandées, l'espace d'exploitation sera exécuté conformément à la réalisation de base et l'acheteur peut faire réaliser les modifications demandées par un tiers – après la réception de l'espace d'exploitation.
 - Si l'acheteur a conclu un contrat avec l'entrepreneur/Zabra Real Estate Sa, il est tenu d'en informer spontanément Zabra Real Estate SA (tant des modifications proprement dites que de l'allongement du délai qu'elles entraînent). À défaut, l'acheteur ne peut en aucun cas prétendre à une amende de retard.
- b) Les modifications demandées nécessitent un nouveau permis de bâtir pour l'unité d'exploitation individuelle achetée
 - L'acheteur et l'architecte s'accordent mutuellement pour mener à bien cette demande de permis de bâtir. Les honoraires de l'architecte relatifs à cette demande de permis de bâtir et les autres frais éventuels liés à une modification du permis de bâtir sont à la charge de l'acheteur.
 - **ATTENTION :** la nouvelle demande de permis de bâtir et l'obtention d'un nouveau permis de bâtir ne peuvent en aucun cas avoir de répercussions sur la réalisation des autres espaces d'exploitation et/ou sur le délai de réalisation de ceux-ci – le maître de l'ouvrage a à tout moment le droit de poursuivre les travaux sans l'accord de l'acheteur individuel, même si ces travaux ne sont pas conformes aux modifications que l'acheteur souhaite apporter (et pour lesquelles il n'a

- pas encore obtenu de permis, par exemple).
- L'entrepreneur établit une offre pour les travaux demandés en plus de la réalisation de base ou en plus des modifications demandées et autorisées par le maître de l'ouvrage.
- L'acheteur approuve cette offre dans un délai convenu (14 jours ouvrables est un délai réaliste) et conclut ainsi avec l'entrepreneur un contrat dans lequel les modifications à réaliser par rapport à la réalisation de base, les conséquences en termes de prix et l'allongement éventuel du délai de réalisation sont confirmés. Si l'acheteur et l'entrepreneur ne parviennent pas à un accord sur les modifications demandées, les espaces d'exploitation seront exécutés conformément à la réalisation de base et l'acheteur peut faire réaliser les modifications demandées par un tiers – après la réception de l'espace d'exploitation.
- L'acheteur ne peut contraindre ni le maître de l'ouvrage, ni l'entrepreneur à réaliser des travaux pour lesquels un permis n'a pas été délivré.
- L'acheteur demeure à tout moment responsable du permis d'urbanisme demandé par lui-même.

En ce qui concerne les travaux préparatoires, si l'acheteur souhaite renoncer à l'achat car un permis de bâtir ne peut pas être délivré pour ses activités et si cette autorisation de dissolution n'est possible que moyennant l'accord du maître de l'ouvrage, ce dernier a le droit de porter en compte à l'acheteur tous les frais (frais d'étude, frais de dessin, direction de projet...) déjà exposés en préparation de ce dossier.

Toute modification demandée par l'acheteur à l'entrepreneur (indépendamment du fait qu'un permis d'urbanisme soit requis, ou pas, à cet effet) ne pourra en aucun cas donner lieu à une réduction du prix de la vente des constructions entre le maître de l'ouvrage et l'acheteur, même si l'acheteur demande au maître de l'ouvrage de ne pas réaliser certains travaux, hormis s'il en a été convenu autrement. La tranche concernée (ou la partie de la tranche qui concerne les travaux en moins) sera toujours payée par l'acheteur au maître de l'ouvrage.

REMARQUE :

Comme les modifications souhaitées font partie d'un contrat entre l'acheteur et l'entrepreneur (et dans certains cas, également l'architecte), l'acheteur intervient en tant que maître de l'ouvrage pour les travaux concernés et est de ce fait responsable notamment de ce qui suit :

- Le respect des prescriptions urbanistiques modifiées (éventuelles) et des consignes des pompiers.
- Le respect de la réglementation en matière de sécurité et d'hygiène (il est possible qu'un coordinateur de sécurité doive être désigné).
- Le respect des normes et de la législation en vigueur en matière d'isolation thermique et de ventilation, comme imposé par les normes PEB.
- Etc.

7. Equipment

Les unités PME sont considérés comme des espaces de stockage non chauffés, c'est-à-dire qu'il n'y a pas d'autres installations, ni électriques ni mécaniques (par exemple, ventilation, ...), même si cela est imposé par des tiers tels que les pompiers, l'urbanisme et la commune. En fonction de l'activité de l'acheteur, ce dernier doit se conformer aux normes et exigences en vigueur des pompiers, de la commune, etc. (que ces normes, exigences et conseils figurent ou non dans la demande de permis de construire).

8. Conflit entre documents

Le contrat de vente, le présent cahier des charges, l'acte de base et les plans de vente se complètent. En cas de conflit, les documents s'appliquent dans l'ordre précité.

Les travaux qui ne sont pas mentionnés explicitement dans le présent cahier des charges ne sont pas compris dans le prix de la vente.

9. Différences par rapport aux plans signés

Les plans de vente de l'espace d'exploitation joints au contrat de vente ont été établis de bonne foi par l'architecte, après mesurage du terrain.

Des différences limitées telles que

- 1/ le remplacement de matériaux et/ou de techniques par d'autres, de qualité au moins équivalente, et moyennant la justification de cette modification,
- 2/ des différences de cinq pour cent entre les dimensions indiquées sur les plans et les dimensions de la situation réelle réalisées sont considérées comme acceptables et ne peuvent en aucun cas justifier une

réclamation de dommages et intérêts par une des parties ni une action en dissolution dans le chef de l'acheteur. Le même principe s'applique aux adaptations nécessaires pour des raisons de construction ou en raison de la possibilité de réalisation pratique des études définitives des installations et de la stabilité.

10. Mesures de lutte contre l'incendie

Les mesures et dispositions à prendre, conformément au rapport des pompiers et à la demande du permis d'urbanisme, qui font partie intégrante de la construction du bâtiment dans la configuration dans laquelle il est vendu (notamment les exutoires de fumée destinés à l'évacuation de la fumée et de la chaleur, les portes de secours éventuelles dans les façades et les murs coupe-feu) sont comprises dans le contrat de vente. La configuration actuelle ne tient en aucune façon compte des activités visées par l'acheteur dans le bien vendu. Les autres mesures de prévention incendie mentionnées dans le rapport des pompiers et le permis d'urbanisme (installation de détection incendie, installation de protection active contre l'incendie, lances d'incendie, éclairage de secours...) ainsi que les exigences spécifiquement imposées par les pompiers en fonction de l'activité de l'acheteur (notamment la taille de l'espace d'exploitation) sont intégralement à la charge de l'acheteur concerné.

En outre, l'acheteur doit, le cas échéant, se mettre lui-même en règle en ce qui concerne les mesures et dispositions supplémentaires requises par le RGPT. Les coûts supplémentaires découlant des adaptations éventuellement requises sont à la charge de l'acheteur. Préalablement à la mise en service de son espace d'exploitation, l'acheteur est également tenu d'inviter les pompiers à effectuer un contrôle, afin que toutes les mesures de prévention de l'incendie soient en règle et, si ce n'est pas le cas, de faire le nécessaire à ses frais et risques.

11. Divers

Les dommages éventuels infligés aux travaux de construction et aux travaux d'infrastructure pendant la construction des bâtiments seront uniquement réparés ou retouchés.

12. Représentant de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires doit désigner un représentant qui, avec le syndic, lui-même désigné par l'association des copropriétaires, assistera à la réception provisoire de l'aménagement des abords du site.

Annexe 1 : rapport des pompiers

Annexe 2 : calcul préalable du PEB