



**Cahier des charges commercial  
pour les unités PME**

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>01.</b>	TRAVAUX PRÉPARATOIRES .....	3
<b>02.</b>	STRUCTURE .....	4
<b>03.</b>	SOLS .....	5
<b>04.</b>	MURS .....	6
<b>05.</b>	CONSTRUCTION ET COUVERTURE DU TOIT .....	7
<b>06.</b>	MENUISERIE EXTÉRIEURE .....	8
<b>07.</b>	FINITION .....	8
<b>08.</b>	QUESTIONS DIVERSES .....	9
<b>09.</b>	AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR .....	11
<b>10.</b>	INSTALLATIONS TECHNIQUES .....	12
<b>11.</b>	CONDITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES .....	13

# 01. TRAVAUX PRÉPARATOIRES

---

## 1.1. TRAVAUX PRÉLIMINAIRES

Le terrain est nettoyé. Les arbres éventuels sont déracinés et tous les déchets seront évacués.

## 1.2. TERRASSEMENT

Sur le terrain de construction, la couche supérieure est excavée et enlevée/reconstituée, nécessaire à la réalisation des bâtiments. Le sable de réapprovisionnement est également réapprovisionné jusqu'au bas de la dalle de plancher.

## 1.3. ÉGOUTS

Le système de tuyauterie du système d'assainissement est constitué de tuyaux en PVC ou de tuyaux en PE ou, pour les diamètres plus grands, en béton.

## 1.4. RACCORDEMENT AU RÉSEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement sera installé jusqu'au réseau d'égouts de la voie publique. Le(s) raccordement(s) eux-mêmes seront effectué(s) conformément aux directives du service technique de la commune.

## 1.5. FOSSES DE RECHERCHE

Le réseau d'assainissement sera équipé d'un certain nombre de fosses de surveillance préfabriquées.

Selon la taille et le type de tuyauterie, ces puits sont en PVC, PE ou béton.

Les fosses sont placées sur une fondation et équipées d'un couvercle en fonte avec une capacité de charge adaptée à la charge de transport correspondante et à la position dans la route ou les espaces verts.

## 1.6. CONDUITES D'ATTENTE POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Des conduites d'attente sont prévues par unité afin d'acheminer les différents équipements d'intérêt général (électricité, eau et téléphonie/internet). Ces conduites d'attente entrent dans l'unité juste derrière la façade avant du bâtiment à un emplacement à déterminer par le vendeur, en fonction notamment de l'emplacement des fondations et du réseau d'égouttage. Pour les autres travaux relatifs aux services publics, nous renvoyons au chapitre 8.

## 1.7. TRAVAUX DE FONDATIONS

À partir d'un terrain nivelé en hauteur, les socles de fondation sont excavés, le béton est coulé et des ancrages sont placés. Les dimensions de ces socles de fondation sont déterminées en fonction du sous-sol et des charges portantes.

Sur la base d'une étude préliminaire du sol, le vendeur choisira le type de fondations à utiliser.

## 02. STRUCTURE

---

### 2.1. GÉNÉRALITÉS

La structure portante du bâtiment se compose de :

- Une structure portante constituée de colonnes et de poutres en acier, d'une hauteur libre de 6 m00 au minimum, où les points de jonction locaux peuvent être plus bas en raison de la présence de pièces de renforcement
- Cadres de châssis, de portes et portes sectionnelles en acier
- Chevêtres éventuels dans le toit pour les relevés, les lanterneaux et les systèmes EFC.

Les dimensions et dimensionnements de la structure sont calculés suivant les normes en vigueur.

La structure portante est dotée de tous les contreventements nécessaires, de tubes, de relevés sur piliers, de relevés de coupole, de plaques de tête et de pied pour obtenir une structure complètement stable.

Toutes les colonnes sont remplies avec un mortier sans retrait.

L'acheteur peut suspendre une charge utile maximale de 5 kg/m<sup>2</sup> à la structure portante (par exemple pour l'installation d'appareils d'éclairage, d'éléments chauffants, etc.).

Compte tenu des exigences en matière de résistance au feu, le vendeur est libre de réaliser la structure portante entièrement ou partiellement en acier ou en béton préfabriqué (combiné ou non avec des fermes en bois lamellé-collé).

Le choix final sera fait en fonction du plan d'exécution définitif.

Par conséquent, les dimensions de la structure portante peuvent changer. Le vendeur a le droit de modifier l'emplacement des colonnes et des poutres (en fonction de la conception de la structure portante).

### 2.2. PROTECTION CONTRE LA CORROSION DE L'ACIER

- Dans l'atelier :
  - Grenailage de l'acier
  - Une couche de peinture anticorrosion au phosphate de zinc ou chromate de zinc d'une épaisseur de la peinture antirouille min. 60 microns (couleur à déterminer par le vendeur).
- Sur le chantier:
  - Élimination soigneuse du sable, de la boue et des marques de montage
  - Après le nettoyage, réparation soigneuse de tous les dommages.

### 2.3. PROFILÉS EN ACIER

Tous les nouveaux profilés en acier sont des profilés laminés.

L'implantation des profilés, qu'il soit indiqué ou non sur les plans commerciaux signés, peut encore changer en fonction de l'étude réalisée par le vendeur ou par l'ingénieur en stabilité désigné par le vendeur.

Si l'implantation des profilés est importante pour l'acheteur (par exemple pour l'aménagement de son unité), il doit prendre l'initiative de demander au vendeur un plan d'implantation des profilés. Cependant, l'acheteur doit se conformer à l'implantation des profilés.

## 03. SOLS

---

### 3.1. SOLS DES ENTREPÔTS

Les sols des entrepôts sont des sols en béton armé :

- La surface est nivelée sur une surface plane de 1 à 2 cm afin de pouvoir couler le sol en béton.
- Le sol en béton, d'une épaisseur de 15cm, est posé sur une membrane en PE avec un seul treillis d'armature 150x150x5x5. L'épaisseur finale et le renforcement de la dalle de plancher sont calculés en fonction de la capacité portante du support.

Le sol en béton est poli mécaniquement. Pendant la mise en oeuvre du béton, la surface est saupoudrée de quartz ( $\pm 3,5 \text{ kg/m}^2$ ) à haute teneur en silicium.

Ce quartz est incorporé mécaniquement dans la couche supérieure du béton, créant ainsi une couche d'usure. Après le polissage, un composé de durcissement est pulvérisé dessus pour empêcher le béton de sécher rapidement.

Après durcissement partiel, le sol est scié en sections (joints de retrait) dans les règles de l'art afin de permettre une dilatation ultérieure et de réduire le plus possible les fissures de retrait. L'emplacement des joints de retrait est déterminé par l'ingénieur en stabilité. Ces joints restent ouverts (pas de remplissage élastique). La finition, la planéité, les tolérances et l'aspect sont fournis conformément aux normes de la note d'information technique 267 de février 2019 du CSTC : 9 mm sur une rangée de 2 m. Le sol en béton est un sol industriel sans exigences esthétiques.

- La couleur est gris ciment et n'a pas un aspect uniforme.
- Après durcissement, la surface supérieure forme une couche d'usure qui n'est pas affectée par les huiles minérales, l'essence, le mazout (une décoloration peut se produire).
- Charge au sol prévue =  $1\,000 \text{ kg/m}^2$ , conformément à un module de réaction de  $k = 0,03 \text{ N/mm}^3$ .
- Des cornières intégrées sont fournies au niveau de portes sectionnelles et des portillons.
- Les puits de surveillance (par exemple pour l'accès au système de pluie et des eaux usées), les puits de comptage et autres seront conservés et surélevés de manière à ce qu'ils soient finis dans le plan du sol poli.
- L'acheteur doit s'assurer que ces puits soient accessibles en tout temps pour un éventuel entretien.

# 04. MURS

## 4.1. PLINTHES

Sur le périmètre extérieur des entrepôts, une plinthe préfabriquée isolée en béton armé lisse sera fourni comme base pour les murs extérieurs isolés.

Ces plinthes sont constituées d'une construction sandwich avec un voile intérieur de  $\pm 8$  cm de béton vibré, une isolation intermédiaire de  $\pm 10$  cm de PIR, et un voile extérieur de  $\pm$  béton de coffrage lisse de 6 cm.

Ces plinthes sont fixées aux colonnes. Les plinthes ont une finition lisse d'un côté (extérieur) et étirée de l'autre côté (finition plus rugueuse). Localement, ces plinthes sont munies d'évidements dans les socles pour les portails et les portes.

Pour les cloisons à l'intérieur du bâtiment, les plinthes sont en béton massif (sans isolation).

Les joints verticaux entre deux plinthes sont remplis sur toute la longueur selon les spécifications du fournisseur.

En fonction du type de mur par-dessus, les plinthes sont biseautées (dans le cas des panneaux sandwich), évidées (dans le cas d'un mur de bardage) ou simplement plates (dans le cas de panneaux en béton ou en béton cellulaire).

## 4.2. MURS EXTÉRIEURS DES ENTREPÔTS

Les murs extérieurs des entrepôts sont constitués de panneaux sandwich placés verticalement (épaisseur 100 mm), composés de 2 tôles d'acier profilées avec un noyau de mousse PUR de 100 mm entre les deux.

L'intérieur des panneaux est fini avec un revêtement intérieur blanc standard et l'extérieur est fini avec un revêtement durable dans une couleur RAL, déterminée par le vendeur. La valeur d'isolation de ces murs est donnée par la valeur U. Il s'agit d'un maximum de  $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$  (valeur d'isolation conforme aux normes PEB pour la construction de bâtiments industriels).

Les angles du bâtiment et les joues à l'extérieur autour de la menuiserie extérieure et des portes sectionnelles sont finis avec des pièces pliantes assorties :

- En bas (au niveau de la plinthe en béton) avec un profil de seuil
- Dans les coins (également sur les fenêtres et les portes) avec des cornières
- Au-dessus avec des couvre-murs.

Les panneaux sont montés verticalement à l'aide de vis invisibles (fixation aveugle ou masquée) et sont équipés d'une connexion à rainure et languette sur toute la hauteur. Seules les plaques qui servent de pièce finale sont placées à froid les unes contre les autres, les joints entre ces plaques sont scellés avec du polyuréthane et sont finis des deux côtés avec un profilé de recouvrement.

Il peut toujours y avoir une légère différence de couleur entre les panneaux sandwich, ainsi qu'entre les panneaux et les profils de finition ou entre les profils de finition eux-mêmes.

Sur la façade, il y a un aileron de façade (1500x400mm) pour la publicité des différentes entreprises. Cet endroit ainsi que les couleurs (fond noir et lettres/chiffres/logos blancs et la police) sont uniformes pour chaque unité PME.

L'aileron de façade sur la façade sera installé aux frais du vendeur.

## 4.3. CLOISONS DE SÉPARATION - MURS INTÉRIEURS

Les murs qui fonctionnent comme des murs coupefeu seront réalisés selon les directives des services d'incendie.

- Murs en béton préfabriqué :

Les cloisons de séparation entre les différentes unités peuvent être réalisées en éléments préfabriqués en béton.

L'épaisseur des murs est d'au moins 12 cm. Ils sont fabriqués en béton légèrement armé. Les joints entre les panneaux sont pulvérisés avec un mastic élastique. Les faces sont lissées ou étirées (finition plus rugueuse).

Toutes les cloisons ou les murs intérieurs sont calculés comme des éléments non porteurs. L'acheteur n'est pas autorisé à suspendre des objets sur ces murs.

# 05. CONSTRUCTION ET COUVERTURE DU TOIT

## 5.1. GÉNÉRALITÉS

La toiture est construite comme suit :

- Des tôles d'acier autoportantes, profilées et prélaquées en blanc (RAL 9002) sont montées sur les fermes dans les entrepôts (Steel Deck)
- Isolation de toiture PIR, 120mm
- Membrane étanche, PVC, 1.5mm

Le vendeur peut également opter pour une variante de structure de toiture avec au moins les mêmes performances techniques (par exemple avec une toiture multicouche en bitume), la garantie de 10 ans restant garantie.

Un exutoire de fumée translucide à lamelles ou à coupole est prévu dans le faîte de chaque entrepôt.

## 5.2. PANNEAUX DE TOIT PROFILÉS

Les panneaux de toit sont des panneaux trapézoïdales autoportants. Ils sont galvanisés en usine et peints en blanc à l'intérieur.

Ces panneaux sont fixés mécaniquement à la structure portante de la toiture (sur chaque ferme ou poutrelle).

## 5.3. ISOLATION DU TOIT

L'isolation thermique du toit des entrepôts sera réalisée avec des panneaux de mousse de polyisocyanurate rigide (PIR) d'une épaisseur de 120mm.

Ces panneaux s'éteignent spontanément après le retrait de la source de chaleur externe (classe A1). La valeur d'isolation (valeur U) du toit va jusqu'à 0,24 W/m<sup>2</sup>K maximum. L'isolation de la toiture est conforme à la norme PEB pour les bâtiments industriels.

Les panneaux isolants, ainsi que la couche d'étanchéité du toit, sont fixés mécaniquement aux tôles profilées du toit au moyen de vis et de plaques, selon les instructions du fabricant (les vis restent visibles au bas des tôles du toit). Le vendeur se réserve le droit d'installer un autre isolant équivalent.

## 5.4. TOITURE

La toiture sera constituée d'une membrane d'étanchéité souple en PVC, d'une épaisseur de 1,5mm.

Les lés de PVC sont posés librement d'un côté et fixés mécaniquement aux panneaux d'isolation au moyen de vis et de plaquettes. Après cette fixation mécanique, les joints entre les lés de PVC sont soudés. Les lés de PVC se chevauchent et recouvrent les fixations. La construction doit être réalisée conformément aux instructions du fabricant et tenir compte également des conditions spécifiques du bâtiment (par exemple, la hauteur et la position par rapport aux structures adjacentes).

Sont inclus dans l'étanchéité de la toiture :

- Habillage des relevés
- Un bord de toit en acier plié et peint, couleur RAL en accord avec le revêtement de façade ou au choix du vendeur
- Les gargouilles et les avaloirs nécessaires
- Les évacuations d'eau de pluie nécessaires à l'intérieur du bâtiment. Celles-ci sont fixées à l'aide d'étriers.

## 5.5. GARGOUILLES

Un nombre de gargouilles de toit suffisant est prévu pour prévenir le risque d'accumulation d'eau sur le toit en cas d'obstruction. Ces gargouilles sont des ouvertures dans les façades au-dessus du toit. Elles sont réparties sur la surface du toit. Si de l'eau sort des gargouilles, cela signifie que l'eau à cet endroit ne peut pas être évacuée par les drains

d'eau de pluie à cause de, par ex. une obstruction. L'acheteur est alors tenu de prendre des mesures immédiates pour que l'eau du toit soit évacuée rapidement (par exemple en supprimant l'obstruction).

## 5.6. ÉVACUATIONS D'EAU DE PLUIE

Les évacuations d'eau de pluie sont en PVC ou en PE. Ces tuyaux sont placés à l'intérieur du bâtiment et sont raccordés au réseau d'égouttage. Les acheteurs doivent protéger ces tuyaux contre les dommages à tout moment. L'acheteur doit respecter l'emplacement des évacuations d'eau de pluie et en tenir compte lors de l'aménagement de l'entrepôt. Le client se réserve le droit de modifier cet emplacement en cours d'exécution du projet.

Le système d'évacuation des eaux pluviales est examiné dans sa globalité pour l'ensemble du bâtiment, ce qui signifie que certains hangars contiennent plus ou moins de drains que d'autres.

Si l'emplacement des drains d'eau de pluie est important pour l'acheteur (par exemple pour l'aménagement de son entrepôt), il doit prendre l'initiative de demander au vendeur un plan d'implantation.

## 5.7. LANTERNEAU

Dans le faîte de chaque entrepôt se trouve un lanterneau composé de profilés en aluminium (courbés, anodisés et de couleur naturelle), placés sur un relevé en acier et équipés de deux plaques de polycarbonate, teinté opale.

## 5.8. EXUTOIRES DE FUMÉE

Chaque entrepôt est équipé d'un système d'extraction de fumée et de chaleur (EFC) conforme à la réglementation incendie. Ce système EFC sera intégré dans le lanterneau.

## 06. MENUISERIE EXTÉRIEURE

---

### 6.1. PORTE SECTIONNELLE

Chaque entrepôt est doté d'une porte sectionnelle, de dimensions 4m de large x 5.20m de haut.

Ces portes sont:

- Construites à partir de panneaux sandwich isolés en aluminium ou en acier
- Equipées d'une commande électrique (avec interrupteur d'arrêt)
- Isolées avec du polyuréthane
- Finies avec un revêtement en polyester ou similaire dans une couleur standard du fournisseur (couleur à déterminer par le vendeur)
- Constituées de sections articulées horizontalement
- Equipées d'une quincaillerie standard

Les portes sont toujours conformes aux règles de sécurité légales.

Le raccordement électrique de la porte sectionnelle est inclus.

Aucun seuil n'est placé sous la porte sectionnelle.

Le bord du sol en béton est fini avec un profilé métallique en L qui est bétonné dans la dalle de sol au moyen de goujons.

### 6.2. MENUISERIE EXTÉRIEURE

Chaque entrepôt dispose d'une porte d'entrée en aluminium avec double poignée, verre transparent, et réalisée en profilés à rupture thermique, émaillée dans une couleur RAL.

### 6.3. MENUISERIE EXTÉRIEURE/ ABRIS DE FENÊTRES

Sous les portes extérieures et les fenêtres jusqu'au niveau du sol, des appuis en béton ou en pierre bleue sont placés.

Les menuiseries extérieures sont en aluminium à rupture de pont thermique.

Les menuiseries extérieures sont vitrées avec un vitrage  $K=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Sous toute menuiserie extérieure à hauteur de plancher, un rebord de fenêtre en aluminium est prévu (couleur à déterminer par le vendeur).

## 07. FINITIONS

---

### 7.1. MURS INTÉRIEURS, PLAFONDS, TRAVAUX DE PEINTURE

Il n'y a pas de finitions intérieures prévues dans les entrepôts.

### 7.2. MAÇONNERIE

Il n'y a pas de travaux de maçonnerie prévus à l'intérieur dans les différents entrepôts.

### 7.3. EQUIPEMENTS FIXES

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

## 08. QUESTIONS DIVERSES

### 8.1. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE (DIU)

Le vendeur désignera un coordinateur de sécurité.

À la fin des travaux, le coordinateur de sécurité établit un dossier d'intervention ultérieure.

Ce dossier sera remis à l'acheteur respectif dans les 3 mois suivant la réception provisoire des travaux.

### 8.2. RÉGLEMENTATION PEB

Les bâtiments vendus en cours de chantier seront conformes à la réglementation PEB applicable aux bâtiments industriels en Région flamande. En ce qui concerne la valeur K, une valeur K maximale de 40 sera d'application et en ce qui concerne les exigences U des matériaux utilisés, en tenant compte des valeurs U maximales.

Les exigences PEB en matière de climatisation intérieure, plus précisément les installations minimales de ventilation et les exigences techniques des installations applicables au chauffage, au refroidissement, à l'humidification et à l'éclairage des locaux seront à la charge de l'acheteur.

Lors de l'établissement de l'acte ou à la fin des travaux, le vendeur remet un rapport PEB provisoire. Le rapport intermédiaire comprend toutes les mesures qui ont été mises en oeuvre et/ou qui doivent être mises en oeuvre afin de se conformer aux exigences de la PEB.

Au moment de l'établissement de l'acte ou à la fin des travaux, le vendeur remet une déclaration PEB provisoire avec un rapport PEB intermédiaire. Le rapport intermédiaire comprend toutes les mesures qui ont été prises et/ou qui doivent être prises en compte pour répondre aux exigences PEB.

Au moment de la vente, le vendeur transmet également le formulaire de transfert du déclarant PEB par lequel l'obligation de respect des exigences PEB et de la procédure PEB est transférée du vendeur à l'acheteur des locaux industriels respectifs. Dès lors, l'acheteur est responsable des mesures à prendre (pour la suite des travaux de finition et d'aménagement des locaux industriels) afin de se conformer à l'ensemble des exigences PEB conformément à la réglementation applicable en matière de performance énergétique en Région flamande. En cas de changement d'affectation par l'acheteur d'une partie ou de la totalité des locaux industriels, l'acheteur est responsable des exigences supplémentaires des valeurs U et R de toutes les constructions de séparation et doit tenir compte des débits de ventilation appropriés en fonction de l'utilisation prévue dans chaque local individuel, ainsi que de toute autre exigence qui résulterait de ce changement au niveau des systèmes.

L'acquéreur a le choix de faire appel au responsable PEB initial du projet ou de désigner un autre responsable PEB pour poursuivre la mission.

### 8.3. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

#### VENDEUR

En ce qui concerne la réalisation des équipements d'intérêt général(eau, électricité (raccordement basse tension), data (téléphonie/internet), le vendeur s'engage dans une obligation de moyens. Le vendeur effectuera les tâches de coordination nécessaires à la réalisation des équipements d'intérêt général, mais ne peut en aucun cas être tenu responsable de la non-exécution ou de l'exécution tardive de ces équipements par les sociétés d'intérêt public respectives.

Le vendeur est entièrement dépendant des réglementations et des instructions imposées par la commune, les sociétés d'intérêt public concernées et les gestionnaires de réseaux de distribution. Par conséquent, au cours du processus de construction, la manière adoptée par les sociétés d'intérêt public de poser leurs conduites principales sur le site peut encore changer en fonction des exigences supplémentaires ou modifiées des communes, des sociétés d'intérêt public et des gestionnaires de réseaux de distribution.

Le vendeur s'engage à effectuer le raccordement technique de l'électricité (compteur (HT)) placé dans un local collectif et de l'eau jusqu'au local collectif des compteurs. En ce qui concerne l'électricité: le système de répartition d'électricité et/ou d'eau sera également installé par le vendeur dans le local collectif des compteurs, et sera inclus

dans le prix de vente. L'infrastructure et les points de distribution nécessaires pour le câble et l'internet sont fournis dans la construction environnementale à proximité immédiate de l'unité PME. Ces frais seront compris dans le prix de vente.

Les frais de raccordement du tableau général basse tension (TGBT) et d'ouverture des compteurs (compteurs d'électricité et d'eau, y compris la conclusion d'un contrat de fourniture (forfaitaire) d'eau et d'électricité pour l'ouverture de ces compteurs uniquement) sont déjà inclus en tant que montant forfaitaire dans le prix de vente. Le contrat de fourniture d'électricité et d'eau est transféré à l'acheteur à la fin de l'opération. L'acheteur doit fournir au vendeur les informations nécessaires (fournisseur choisi, coordonnées de facturation,...) au plus tard au moment de la réception provisoire. Au cours du processus de construction, la manière adoptée par les entreprises de services publics de poser leurs conduites principales sur le site peut changer en fonction des exigences supplémentaires ou modifiées des communes, des sociétés d'intérêt public et des gestionnaires de réseau de distribution.

## **ACHETEUR**

Il appartient à l'acheteur de construire sa propre structure et ses propres installations à partir du tableau général basse tension dans son unité, l'arrivée d'eau dans l'unité et l'arrivée d'internet. Toute modification après la réception provisoire est à la charge de l'acheteur, aussi à partir du local collectif des compteurs. Concernant les agréments nécessaires au moment de la mise en service, nous référons au règlement d'ordre intérieur.

# 09. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

---

## 9.1. GÉNÉRALITÉS

L'aménagement extérieur sera réalisé selon les indications sur les plans commerciaux signés.

Le vendeur se réserve le droit de modifier le choix des matériaux à certains endroits dans la mesure où ce choix des matériaux est compatible avec la fonction à cet endroit.

## 9.2. TRAVAUX SUR LES ABORDS

La voirie qui longe les bâtiments et l'accès au parc d'affaires seront en asphalte (2 couches).

Une bande pavée sera prévue parallèlement aux façades pour l'aménagement des équipements d'intérêt général.

Des bandes en pavés de béton (couleur grise, rectangulaire, remplissage des joints avec du sable fin) seront réalisées entre les voies d'accès en asphalte ou en béton et les portes sectionnelles des entrepôts.

Aux endroits prévus, une aire de stationnement sera aménagée en dalles gazon en béton (couleur grise, rectangulaire ou carrée, remplie de gravier) ou en pavés drainants, conformément aux plans d'exécution, avec la fondation suivante : feutre géotextile, fondation et couche de pose. Ces zones seront entourées de bordures en béton.

Une conduite d'attente pour le câble d'une borne de rechargement sera prévu par unité PME.

## 9.3. PLANTATIONS ET ENSEMENCEMENT

Dans les zones vertes, une couche de terre arable sera fournie et des herbes et des arbres indigènes seront plantés.

L'entretien après la livraison est à la charge de l'association des copropriétés qui conclut un contrat d'entretien de 2 ans avec l'entrepreneur exécutant. Ces frais d'entretien sont facturés à l'acheteur par l'intermédiaire du syndic au prorata des quotités de l'acte de base.

## 9.4. SIGNALISATION

Un plan de signalisation est établi par le vendeur et comprend les éléments suivants :

- Un totem devant le bâtiment
- La numérotation de l'unité PME sur l'aileron de façade en aluminium
- Un éclairage extérieur placé au-dessus de la porte sectionnelle de chaque unité. Cet éclairage est un éclairage LED de max. 150 W (130 lumens) dans des boîtiers en aluminium (en fonction de la couleur de la façade).

# 10. INSTALLATIONS TECHNIQUES

---

## 10.1. INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Le vendeur fournira un tableau général basse tension (TGBT), équipé d'un différentiel et d'un fusible, avec les éléments ultérieurs connectés, sans tenir compte de l'activité de l'acheteur :

- Équipement de base de protection contre l'incendie (principe : entrepôt de stockage vide)
  - o Centrale incendie. Il y a un local de contrôle central avec une centrale d'alarme incendie, raccordée à une centrale d'appel. Le système privé de détection d'incendie doit être connecté à la centrale de détection d'incendie.
  - o Avertisseur(s) à commande manuelle
  - o Détecteur(s) de fumée optique(s) (1 par 60 m<sup>2</sup>)
  - o Sirène d'alarme
- Exutoires de fumée (principe : entrepôt de stockage vide)
- Éclairage de secours au-dessus des portes de secours (principe : entrepôt de stockage vide)
- Porte sectionnelle
- 2 prises de courant (2 x 230V (mono))  
Ces frais sont inclus dans le prix de vente.

Les autres installations nécessaires (par exemple en raison des activités de l'acheteur) sont entièrement à la charge de l'acheteur, qui est également responsable des agréments appropriés.

Le système de répartition sera transféré à l'association des copropriétaires à la fin des travaux, et la gestion de ce système relève de la compétence de l'association.

## 10.2. INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Ceci est entièrement à la charge de l'acheteur, qui est également responsable des agréments appropriés.

## 10.3. INSTALLATION SANITAIRE

Dans chaque module, la possibilité de connecter un module sanitaire est prévue. Le module sanitaire n'est pas à la charge du vendeur. Seule l'évacuation est prévue, l'emplacement est indiqué sur le plan de vente au niveau de la façade. Toutes les conduites d'approvisionnement en eau ou autres installations à l'intérieur de l'unité sont à la charge de l'acheteur.

Il y aura un tuyau d'attente (socarex) jusqu'à la citerne d'eau de pluie (5.000 L par 2 unités) pour la récupération de l'eau de pluie (pompe non fournie).

# 11. CONDITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

## 11.1. OBJET

Ces conditions administratives régissent la vente d'un parc d'affaires moderne et de qualité à Drogenbos-Leeuw-Saint-Pierre. Ce document ne donne qu'une description indicative des travaux prévus et des entrepôts concernés. Les plans joints au compromis de vente sont également indicatifs.

## 11.2. GÉNÉRALITÉS

Le compromis de vente, les plans commerciaux signés et le présent « Cahier des charges commercial » se complètent. En cas de divergence, les documents prévaudront dans l'ordre indiqué ci-dessus. Les ouvrages qui ne sont pas explicitement mentionnés dans la description précédente ne sont pas compris dans le montant de la vente. Seuls les plans du dossier de demande de permis de construire et/ou le permis de construire sont contractuellement contraignants. Tous les autres plans, croquis, dessins, images de synthèse 3D ou autres ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont communiqués qu'à titre d'exemple.

Par conséquent, les plans de l'unité remis à l'acheteur servent uniquement de base à l'établissement du contrat de vente. Ils ont été rédigés en toute bonne foi. Des écarts entre les plans et les descriptions d'une part et l'exécution d'autre part sont toujours possibles ; ils doivent être considérés comme acceptables et ne constituent pas un motif pour réclamer des dommages et intérêts dans le chef de l'acheteur. Il en va de même pour les ajustements nécessaires pour des raisons structurelles ou en raison de la faisabilité pratique des études définitives des installations et de la stabilité.

Sur simple demande, l'acheteur collaborera à l'établissement de toutes les formalités nécessaires à la construction du bâtiment, y compris les raccordements du bâtiment, de l'électricité, etc.

Par la signature du contrat de vente, l'acheteur donne procuration au vendeur pour effectuer ces formalités en son nom.

L'acheteur n'a pas le droit de pénétrer sur le chantier, sauf avec l'accord du vendeur. Il demandera l'autorisation au vendeur avant chaque visite. L'acheteur est à tout moment personnellement responsable de tout accident ou autre incident pouvant survenir au cours de sa visite et ne peut invoquer aucun droit à indemnisation, que ce soit en raison du vendeur, du représentant du vendeur, de l'entrepreneur ou de l'architecte.

## 11.3. MODIFICATIONS

### 11.3.1. Par le vendeur

Le vendeur est autorisé à apporter des modifications aux présentes spécifications commerciales s'il le juge utile ou nécessaire pour des raisons pratiques, de construction ou techniques. Ce faisant, la qualité offerte ou l'aspect esthétique seront préservés et ne constitueront pas un motif de réclamation de dommages et intérêts de la part de l'acheteur.

### 11.3.2. Par l'acheteur

Sur la base de ses souhaits individuels, l'acheteur peut demander que des modifications soient apportées à l'exécution de base prévue. Tous les coûts (directs ou indirects) liés à ces modifications sont à la charge de l'acheteur.

### 11.3.3. Particularités des modifications

- Le vendeur a le droit de refuser l'exécution des modifications demandées par l'acheteur tant que l'entrepôt n'a pas été livré.
- Il est possible qu'une partie des travaux supplémentaires demandés par l'acheteur ne soit plus réalisable.
- L'acheteur est expressément tenu d'informer le vendeur et l'architecte des modifications qu'il souhaite apporter.
- Il est expressément interdit à l'acheteur d'effectuer des travaux à l'insu du vendeur et de l'architecte. Si cela se produit, le vendeur a le droit d'arrêter immédiatement les travaux. L'acheteur ne pourra prétendre à aucune indemnité pour cette cessation des travaux. Tous les frais (directs ou indirects) découlant de cette interruption seront à la charge de l'acheteur.
- Les modifications de l'entrepôt demandées par l'acheteur ne peuvent en aucun cas affecter le délai d'exécution des entités voisines. La planification générale des travaux prévue doit être respectée en tout temps.
- Les modifications demandées par l'acheteur peuvent avoir un impact sur le délai d'exécution de l'entrepôt concerné.
- L'acheteur n'a en aucun cas droit à une pénalité de retard à l'encontre du vendeur et des entrepreneurs à la suite des modifications demandées.
- Si les modifications demandées par l'acheteur nécessitent une nouvelle demande de permis de construire et l'obtention d'un nouveau permis de construire, cela ne peut en aucun cas avoir pour effet d'influencer la réalisation des autres bâtiments et/ou leur délai

d'exécution. A cet effet, le vendeur a le droit de poursuivre les travaux à tout moment, même s'ils ne sont pas conformes aux modifications que l'acheteur souhaite apporter (et pour lesquelles il ne dispose pas encore d'un permis, par exemple).

- Il est strictement interdit à l'acheteur de permettre à d'autres entrepreneurs et/ou des tiers d'entrer sur le site et d'y faire exécuter des travaux avant même que les travaux qui font partie du contrat de vente entre l'acheteur et le vendeur n'aient été provisoirement acceptés et payés par toutes les parties. La mise en service et/ou la réalisation de travaux par des tiers, non mandatés par le vendeur, est considérée comme une acceptation provisoire des parties privatives concernées par l'acheteur. Ceci est sans préjudice de tout droit à indemnisation pour le vendeur pour tout dommage causé par ce fait (tant direct qu'indirect).
- Étant donné que les modifications font partie d'un accord entre l'acheteur et l'entrepreneur, et dans certains cas aussi l'architecte, l'acheteur agit en tant que donneur d'ordre pour les travaux en question et est donc responsable du respect de toutes les normes et réglementations pertinentes, telles que, entre autres :
  - o Le respect de toutes les réglementations applicables en matière d'urbanisme et d'incendie
  - o Le respect des règles de sécurité et d'hygiène pour lesquelles la désignation d'un coordinateur de sécurité peut être obligatoire.
  - o Le respect des normes en vigueur en matière d'isolation thermique et de ventilation, telles qu'imposées par les normes PEB de la Région flamande.

Si ces modifications entraînent un coût supplémentaire par rapport au prix de vente initial, le vendeur facturera des frais de coordination et d'administration de 12 % en plus du prix de revient de ces modifications.

#### 11.3.4. Modifications de la procédure

- À la demande de l'acheteur, le vendeur et/ou l'entrepreneur établira un devis pour les modifications demandées avec une description des travaux, le prix, l'impact éventuel sur le délai d'exécution et les dispositions et formalités administratives.
- L'acheteur approuve ce devis et conclut un accord avec l'entrepreneur.
- Si l'acheteur et l'entrepreneur ne parviennent pas à un accord sur les modifications demandées, l'entrepôt sera réalisé selon le standard et l'acheteur pourra faire effectuer les modifications souhaitées par un tiers, et ce au plus tôt après la réception provisoire de l'entrepôt et le paiement intégral du prix de vente.  
Dans le cas où une nouvelle demande de permis de construire est nécessaire pour les modifications demandées par l'acheteur, celui-ci conclura un accord mutuel avec l'architecte pour assurer le bon déroulement de cette demande de permis de construire. Les honoraires de l'architecte pour cette demande et les autres coûts éventuels associés à une demande de changement de permis de construire sont à la charge de l'acheteur.
- L'acheteur ne peut obliger ni le vendeur ni l'entrepreneur à exécuter des travaux sans permis.
- L'acheteur reste à tout moment responsable du permis de construire qu'il a demandé.

#### 11.4. ÉQUIPEMENT

Les entrepôts sont conçus comme des espaces de stockage. Aucun équipement technique et aucune installation ne sont prévus dans les entrepôts (sauf de ceux décrits au titre 8.3 et 11.5), même si cela est imposé par des tiers tels que les pouvoirs publics et les services d'incendie.

En fonction de l'activité de l'acheteur, ce dernier doit se conformer aux normes et exigences en vigueur des pouvoirs publics et des services d'incendie.

#### 11.5. SÉCURITÉ INCENDIE

Avant de commencer l'installation, l'acheteur établira un document énumérant les matériaux stockés et une description des travaux. Ce document sera remis au commandant du corps de pompiers local qui déterminera sur cette base les mesures supplémentaires à prendre, le cas échéant, en ce qui concerne les mesures en matière d'équipement contre l'incendie. L'acheteur est tenu, dans la mesure où le permis de construire le stipule, d'inviter les services d'incendies à un contrôle avant la mise en service de son unité afin que toutes les mesures de prévention contre l'incendie soient en ordre.

Les mesures d'incendie fournies par le vendeur, qui sont incluses dans le contrat de vente, se limitent aux DENFC, aux portes de secours dans les façades et les murs coupe-feu et au panneau de commande d'incendie analogique pour un local de stockage vide (y compris le détecteur de fumée optique, le compteur portatif, la sirène d'alarme et la mise en service et le contrôle de l'installation).

Les autres mesures d'incendie mentionnées dans le rapport d'incendie et le permis de construire (telles qu'un système de détection d'incendie, un système actif de protection contre l'incendie, des enrouleurs de tuyaux d'incendie, des extincteurs, un éclairage de secours, etc.) ainsi que les exigences spécifiques imposées par les services d'incendie en fonction de l'activité de l'acheteur (et de la taille de l'entrepôt) sont entièrement à la charge de l'acheteur.

Le cas échéant, l'acheteur doit également se conformer aux mesures et dispositions supplémentaires requises par le RGPT.

Tous les frais supplémentaires résultant d'ajustements préalablement nécessaires sont à la charge de l'acheteur.

## **11.6. RÉCEPTION PROVISOIRE ET DÉFINITIVE**

Il est strictement interdit à l'acheteur d'autoriser d'autres entrepreneurs et/ou des tiers à pénétrer sur le chantier et d'y faire exécuter des travaux avant même que les travaux faisant partie du contrat de vente entre l'acheteur et le vendeur aient été provisoirement acceptés par toutes les parties.

La mise en service et/ou la réalisation de travaux par des tiers, non désignés par le vendeur, est considérée comme une acceptation provisoire des parties privatives concernées par l'acheteur. Cela s'applique sans préjudice du droit éventuel du vendeur à être indemnisé pour tout dommage (direct et indirect) causé par ce fait. Lorsque les travaux sont terminés dans une unité donnée, il est possible de procéder à la réception provisoire de cette unité. À cette fin, le vendeur écrira à l'acheteur au moyen d'un simple courrier (par email). L'acceptation définitive d'une unité se déroulera tacitement un an après la réception provisoire.



### Adresse

Grote baan 302  
1620 Drogenbos

### Projet

Développement de 38 unités PME à partir de 155 m<sup>2</sup>

### Maître de l'ouvrage

Back to the Futurn  
Dumolinlaan 1 bus 0031  
8500 Courtrai  
BE 0681.446.378

### Architecte

Architectes EVR  
Oktrooiplein 01 bus 301  
9000 Gand

### Personne de contact

Sales Developer	François Tack	0474 72 79 77	Francois@futurn.com
Project Manager	Hilde Roeland	0478 94 29 62	Hilde@futurn.com
Project Developer	Ben Six	0472 04 39 12	Ben@futurn.com

Bureau: 056 36 19 10 – office@futurn.com

## COORDONNÉES

---



**Année de construction**  
**Classe de résistance au feu**

**PEB**  
**Construction**  
**Façades extérieures**

**Murs**  
**Toit**

**Lanterneaux**

**Portes**  
**Menuiserie extérieure**

**Sol**  
**Égouttage**

**Impétrants**

**Environnement**

## FICHE TECHNIQUE

2024 (PEB 2023)

Classe C cf. norme de base pour la prévention des incendies dans les bâtiments industriels annexe 6

Niveau K 40 pour les entrepôts + valeurs U maximales des matériaux

Construction en acier pour les entrepôts, hauteur libre de 6 m (en fonction des unités)

Panneaux en béton isolé et panneaux sandwich en aluminium laqué avec isolation de 100 mm

Cloisons de séparation entre les unités en panneaux en béton

Tôles d'acier profilée et prélaquée en blanc, isolation PIR de 120 mm, membrane d'étanchéité en PVC

Lanterneaux légèrement incurvés en polycarbonate à plusieurs parois avec extraction intégrée des fumées et de la chaleur

Porte sectionnelle isolée à commande électrique

Menuiserie extérieure en aluminium avec profilés à rupture thermique et double vitrage (valeur U 1,0). Porte d'entrée vitrée

Sol en béton poli avec une charge au sol de 1 tonne / m<sup>2</sup> dans les entrepôts

Évacuation pour le raccordement des eaux brunes et grises – citerne d'eau de pluie collective prévue

Tous les raccordements divers au réseau public (à l'exception du gaz – pas présent sur le site) sont prévus jusqu'en façade des unités – compteurs prévus dans un local à compteurs collectif

Places de parking

Infrastructure pour installation de bornes de recharge électrique (tuyau en attente)

Espaces verts collectifs, y compris wadis

Totem et boîtes aux lettres