

LCV REAL ESTATE

ALLEUR PARC DU PROGRES

BROCHURE COMMERCIALE



LCV
REAL ESTATE

TABLE DES MATIÈRES

1. GÉNÉRAL	4
1.1 INTRODUCTION	4
1.2 LOCALISATION	5
1.3 PLAN DE SITE DES UNITÉS D'ENTREPRISE	6
1.4 ÉLÉMENTS TECHNIQUES	8
1.5 LE DESIGN	9
1.6 SURFACES ET PRIX	10
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	12

PARC DU PROGRES - ALLEUR

BROCHURE - COMMERCIALE - D.D. OCTOBRE 2025

LCV
REAL ESTATE



1. GÉNÉRAL

1.1 Introduction

Le nouveau parc d'activités pour des unités industrielles, situé sur l' Avenue du Progrès, Allier, offre un emplacement stratégique pour les entrepreneurs à la recherche d'espaces commerciaux flexibles et modernes. Ce projet comprend 8 unités industrielles de haute qualité avec des surfaces brutes variant de 332m² à 1037m², avec possibilité de regrouper les unités.

Les unités sont conçues dans un souci de qualité et de fonctionnalité, comprenant un espace de travail ouvert sans colonnes intermédiaires, offrant ainsi une flexibilité optimale pour la production, le stockage ou une combinaison des deux. En fonction des besoins de l'entreprise, un espace commercial ou de bureaux séparé peut être ajouté.

Il est possible d'installer une mezzanine dans chaque unité, offrant ainsi une capacité de stockage supplémentaire.

Ces unités conviennent à des entreprises de divers secteurs, notamment le commerce de gros, le stockage, la production et la distribution. Les locataires/acheteurs sont informés qu'ils sont responsables du respect des exigences éventuelles en matière de permis environnementaux.

Les unités sont proposées à la location ou à la vente en état brut, conformément aux conceptions du cabinet d'architecture renommé AAVO Architects et aux spécifications techniques mentionnées dans la brochure. Sur demande, une finition sur mesure peut être fournie pour répondre aux besoins spécifiques de votre entreprise.

1.2 Localisation

Le parc d'activités « Parc du Progrès » est situé à Alleur, dans une zone d'activité économique industrielle, telle que définie dans le plan de secteur Liège.



Alleur, Avenue de Progrès 1

Geographique

Maastricht	35 km
Hasselt	42 km
Aix-la-Chapelle	55 km
Namur	61 km
Charleroi	91 km
Bruxelles	93 km
Anvers	116 km
Gand	149 km

Transports en commun

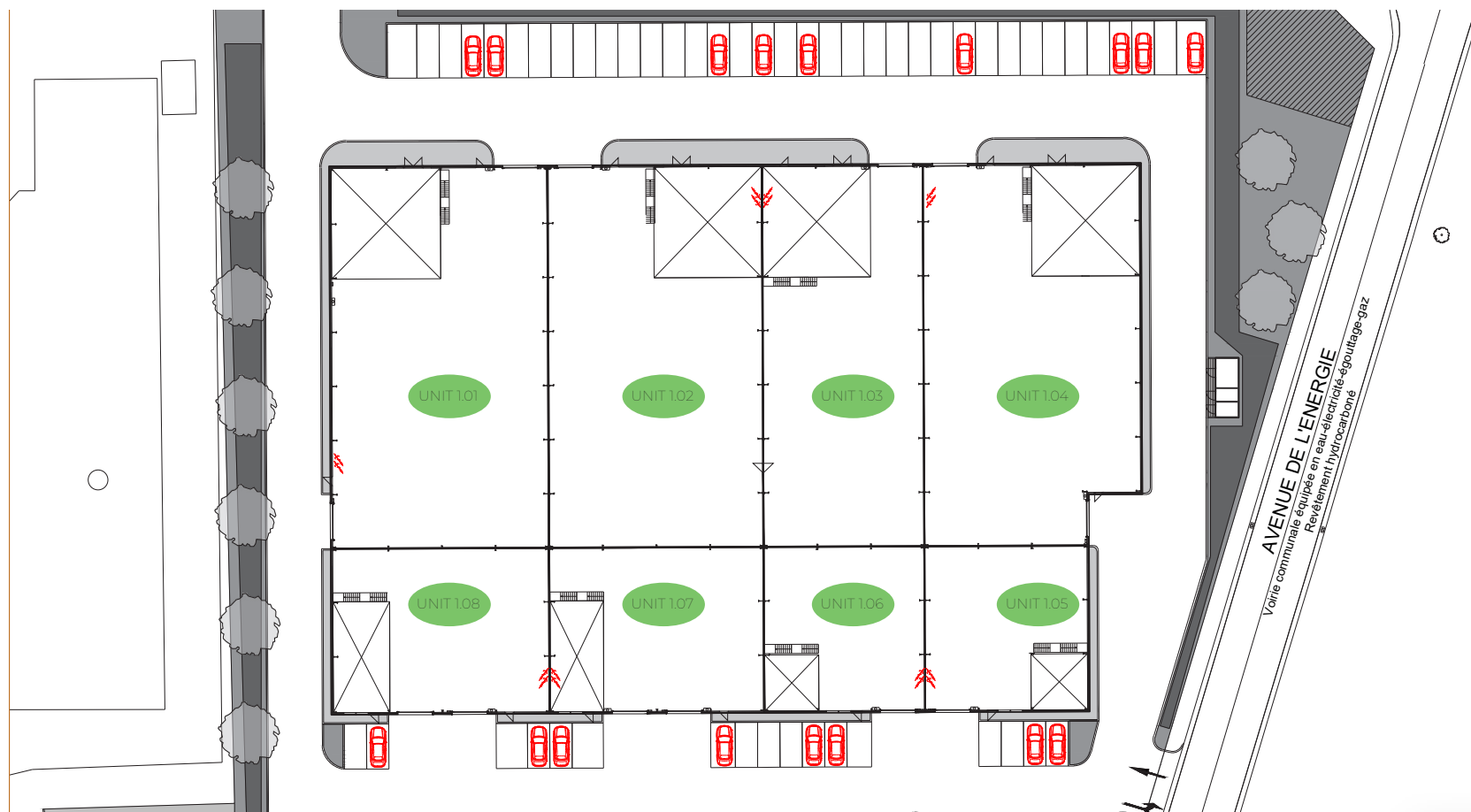
Bus: Arrêt 'Avenue du Progrès	170 m
Train: Gare d'Alleur	2,1 km
Aéroport: Liège airport	8,1 km
Aéroport: Aéroport de Charleroi	83 km
Aéroport: Aéroport de Bruxelles	88,4 km

Grand axes routiers

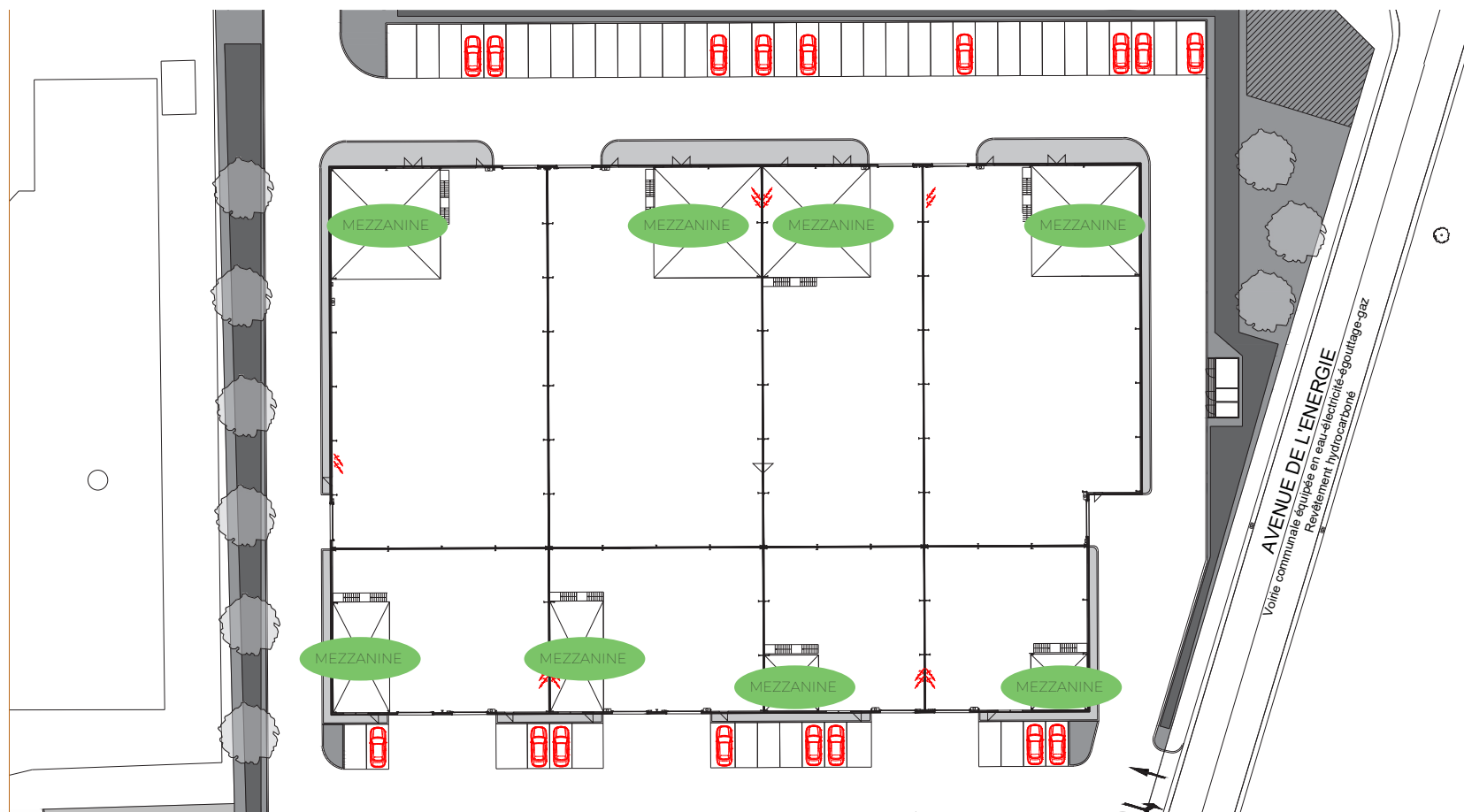
E25
E42
E40
N20

1.3 Plan de site des unités d'entreprise

1.3.1 Rez-de-chaussée



1.3.2 Mezzanine (optionnelle)





1.4 Éléments techniques

Spécifications des unités industrielles

- Tôle d'acier laquée blanche
- Pas de colonnes intermédiaires
- Places de parking associées
- Capacité de charge du sol : 3.000 kg/m²
- Porte sectionnelle 4,00 m x 4,50 m
- Autorisation et aménagement en classe de résistance au feu C
- Hauteur libre minimale de 6 m sous les poutres
- Entrée vitrée avec porte battante en verre
- Murs de séparation entre les unités en béton préfabriqué de 14 cm ou équivalent
- Trappes de désenfumage conformes à l'étude propre, plans de la demande de permis uniquement à titre informatif
- Panneaux sandwich isolés pour confort thermique/ acoustique

Totems par permis séparé

1.5 Le design

Architecture

Il a été décidé de viser une architecture contemporaine et cohérente. Les unités d'entreprises sont constituées d'une structure porteuse en béton ou en métal de haute qualité, et de murs extérieurs modernes et isolés en panneaux de béton combinés avec des panneaux sandwich. Le design utilise des panneaux de béton lisse combinés à des panneaux de façade en métal foncé. Cela donne un aspect moderne et de qualité au parc d'entreprises. Les unités sont équipées de portes d'entrée en verre, ce qui garantit une luminosité et une visibilité suffisante.

Conformité de PEB

La construction de bâtiment, telle qu'indiquée dans les plans et la description, est conforme aux normes PEB en vigueur à la date de la demande de permis de construire (2025). Les unités industrielles ont été demandées conformément à la réglementation PEB ou équivalent pour des activités de stockage. À cette fin, l'unité est équipée d'un système de ventilation de type C, comprenant une alimentation naturelle par le biais d'une grille au-dessus de la menuiserie et une évacuation mécanique. Si l'acheteur/locataire souhaite entreprendre des activités supplémentaires dans l'unité industrielle, il est possible d'élaborer une étude de faisabilité détaillée incluant une estimation des coûts associés. Dans cette étude, il sera examiné quelles mesures et équipements sont nécessaires.



© Les images sont purement indicative - la mise en oeuvre peut varier ©2025

1.6 Surfaces et prix

Le parc d'activités dispose de 8 unités industrielles. Les tarifs de location ou d'achat par unité sont déterminés en concertation avec le bailleur ou le vendeur, en fonction du choix de l'unité et du niveau de finition souhaité par le locataire ou l'acheteur. Les tarifs ci-dessous sont basés sur des unités brutes sans espace distincts. Si une mezzanine ou un espace séparé pour un bureau, une salle d'exposition ou une salle de réception serait souhaité, une proposition sur mesure peut être élaborée après consultation. La location des unités industrielles est également possible, tarifs de location disponibles sur demande.

D'autres frais (non exhaustifs) qui ne sont pas inclus dans les tarifs ci-dessus: frais d'entretien du parc via l'association des copropriétaires (ACP), honoraires notariaux et TVA de 21 % sur la part de construction.

Le répertoire tarifaire reprend les tarifs hors les suppléments mentionnés ci-dessous;

- Mezzanine
- Parking: € 5.000/place
- Bornes/station de charge obligatoire (conformément aux plans): € 7.925/borne
- Acte de base et coût de mesurage: € 2.000
- Raccordement à l'eau et l'électricité (éclairage inclusif): € 3.800
- Installation de sécurité incendie: € 3.000

Le catalogue des tarifs présente les tarifs incluant les suppléments mentionnés ci-dessous:

- Équipement PEB (stockage conforme)
- Ventilation: grille de ventilation et passage de toit
- Trappes de désenfumage (Classe de feu C)
- Éclairage intérieur et extérieur
- Finition intérieure de la fenêtre en aluminium



Prix de vente

UNITÉS PME	SURFACE (M²)	PRIX (€)
A-U0.1	1038	€ 1.297.500,00
A-U0.2	1019	€ 1.273.750,00
A-U0.3	764	€ 955.000,00
A-U0.4	1004	€ 1.285.120,00
A-U0.5	340	€ 455.600,00
A-U0.6	322	€ 431.480,00
A-U0.7	432	€ 544.320,00
A-U0.8	437	€ 550.620,00

*Les tarifs de location peuvent également être communiqués sur demande.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet

Ces dispositions générales concernent la vente d'un parc d'activités de qualité, composé d'unités industrielles, en Alleur. Ce document n'est qu'une description indicative des ouvrages et des unités concernés. Les plans annexés au contrat de vente et/ou de location sont purement indicatifs.

2. Général

Le contrat de vente et/ou de bail, le cahier des charges et les plans commerciaux se complètent et s'appliquent dans cet ordre en cas de contradiction. Les travaux qui ne sont pas explicitement mentionnés ne sont pas inclus dans le prix d'achat ou de location et ne peuvent donc pas être réclamés par l'acheteur/le locataire.

Les plans commerciaux remis à l'acheteur/au locataire ont été établis de bonne foi, mais sont purement indicatifs et exemplatifs. Des écarts entre les plans et descriptions et l'exécution sont toujours possibles et doivent être considérés comme acceptables, sans que ces écarts ne constituent un motif pour réclamer une compensation à l'acheteur ou au locataire. Il en va de même pour les ajustements nécessaires pour des raisons constructives ou pratiques tout au long du processus d'exécution.

L'acheteur/locataire n'a pas le droit de pénétrer sur le chantier sans l'accord préalable du vendeur/locataire. Il est à tout moment responsable des accidents et/ou autres incidents survenus pendant la visite et ne peut se prévaloir d'aucun droit à la réparation des dommages subis, ni de la part du vendeur, ni de la part de l'entrepreneur ou de l'architecte.

3. Changements

3.1 Modifications apportées par le vendeur

Le vendeur/bailleur est autorisé à tout moment à apporter des modifications pour des raisons constructives, pratiques ou techniques jugées utiles ou nécessaires. La qualité et l'esthétique sont toujours préservées. Ces modifications ne peuvent pas constituer un motif de demande de dommages et intérêts de la part de l'acheteur ou du locataire.

3.2 Modifications apportées par l'acheteur

En fonction des souhaits/besoins individuels, l'acheteur/le locataire peut demander au vendeur de procéder à des ajustements par rapport à la version de base fournie. Tous les coûts directs et indirects engendrés par ces modifications sont à la charge de l'acheteur/ du locataire.

Si l'acheteur/locataire et le vendeur/bailleur ne parviennent pas à un accord concernant les modifications demandées, l'unité sera achevée selon les normes standard, et l'acheteur/locataire pourra faire effectuer les modifications souhaitées par un tiers, au plus tôt après la réception provisoire et après le paiement intégral du prix de vente/premier loyer et de la caution de location.

Si une nouvelle demande de permis de construire est nécessaire pour la (les) modification(s) demandée(s) par l'acheteur/le locataire est nécessaire, l'acheteur doit conclure un accord mutuel avec l'architecte, en vertu duquel les honoraires de l'architecte et tous les autres frais éventuels sont entièrement pris en charge par l'acheteur/ le locataire et tous les autres frais éventuels sont entièrement à sa charge.

Il reste à tout moment responsable du permis de construire qu'il a demandé, ce qui ne peut entraîner aucun retard par rapport au permis de construire du vendeur/ bailleur.

3.3 Spécifications en cas de modifications

- Le vendeur a toujours le droit de refuser les modifications demandées par l'acheteur/locataire jusqu'à réception provisoire, sans avoir à justifier le motif du refus.
- L'acheteur/locataire est tenu de communiquer les modifications souhaitées par écrit au vendeur et à l'architecte. Pour les travaux effectués sans la connaissance et/ou l'approbation du vendeur ou de l'architecte, le vendeur a le droit d'interrompre immédiatement les travaux. Tous les coûts (directs et indirects) sont à charge de l'acheteur/locataire. Il ne peut prétendre à aucun dédommagement de quelque nature que ce soit.
- Les modifications demandées ne peuvent en aucun cas affecter le planning général.
- Les modifications demandées par l'acheteur/locataire peuvent avoir un impact sur le délai de livraison de l'unité ou de l'espace de bureau concerné, mais cela ne peut en aucun cas donner lieu à une pénalité de retard imputable au vendeur et à ses (sous)-traitants.
- La mise en service et/ou la réalisation des travaux par des tiers, non mandatés par le vendeur, vaut acceptation par l'acquéreur des parties privatives concernées. Cette réception provisoire n'empêche pas le vendeur de se réserver le droit de réclamer des dommages et intérêts, tant directs qu'indirects.
- Lorsque des modifications sont autorisées, l'acheteur/locataire agit en tant que maître d'ouvrage et est donc responsable de la conformité à toutes les normes et réglementations, notamment:
 1. Toutes les réglementations applicables en matière d'urbanisme et d'incendie
 2. Les règles de sécurité et d'hygiène, la désignation d'un coordinateur de sécurité pouvant ou non être obligatoire
 3. Les normes en vigueur en matière d'isolation thermique et de ventilation, telles qu'imposées par les normes PEB

4. Équipement

Les entrepôts sont destinés à servir de lieux de stockage, dans lesquels aucun équipement et/ou installation technique n'est prévu, même si cela est imposé par des tiers tels que les autorités ou les pompiers. L'acheteur/preneur est à tout moment le 1er et le seul et unique responsable du respect des normes et exigences en vigueur des autorités, des pompiers, ... en fonction de son activité.

5. Installations et mesures contre les incendies

Avant que l'acheteur/locataire ne commence l'aménagement, il doit rédiger un document comprenant clairement la liste du matériel stocké et une description des travaux à effectuer. Il doit remettre ce document aux pompiers locaux qui, sur la base de ce document, détermineront les mesures supplémentaires éventuellement nécessaires en ce qui concerne les équipements de lutte contre l'incendie de la propriété concernée.

L'acheteur/locataire est tenu, si cela est stipulé dans le permis de construire, d'inviter les pompiers à effectuer une vérification et à donner leur approbation préalable à la mise en service de son unité pour toutes les mesures de prévention contre les incendies. Les mesures de prévention contre les incendies fournies par le vendeur se limitent aux systèmes de désenfumage, aux portes de sortie dans les façades et aux murs coupe-feu. Toutes les autres mesures (telles qu'un système de détection incendie, un système actif de protection contre l'incendie, des extincteurs et/ou des robinets d'incendie armés, un éclairage de secours, ...) sont entièrement à la charge de l'acheteur ou du locataire en tout temps.

De plus, l'acheteur/locataire doit, le cas échéant, se conformer lui-même aux éventuelles mesures et dispositions supplémentaires requises par le Code de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CoDT). Tous les coûts supplémentaires résultant des adaptations requises susmentionnées sont toujours à la charge de l'acheteur/locataire.

6. Réception provisoire et définitive

Il est strictement interdit à l'acheteur/locataire d'autoriser d'autres entrepreneurs et/ou tiers sur le chantier et d'y faire réaliser des travaux avant que les travaux faisant partie de l'accord de vente ou de location entre l'acheteur et le vendeur/locataire et le bailleur n'aient été réceptionnés provisoirement. Lorsque les travaux dans une unité spécifique sont terminés, il est possible de procéder à la réception provisoire. À cette fin, le vendeur informera l'acheteur par le biais d'une simple notification écrite. Le réception définitive d'une unité ne peut avoir lieu qu'au plus tôt six mois après. L'acheteur doit prendre l'initiative de cette démarche en envoyant une notification simple (par courrier ordinaire ou par e-mail) à cet effet. Si l'acheteur ne fait pas de demande de réception définitive auprès du vendeur, la réception définitive interviendra tacitement après 6 mois à compter de la date de la réception provisoire, cela sera considéré comme une acceptation définitive.

7. Clause de non-responsabilité/disclaimer

Cette proposition ne constitue pas une offre de location, mais seulement une invitation à négocier. La location ne sera conclue qu'après la signature de la version définitive du contrat par toutes les parties. LCV Real Estate se réserve à tout moment le droit de poursuivre ou non les négociations.

8. Les informations précédentes

Les informations précédentes dans la brochure sont uniquement destinées à des fins informatives et exemplative. Par conséquent, aucune garantie ni aucun droit ne peuvent être tirés des informations communiquées. La finition technique et esthétique sera déterminée en concertation entre les parties.

Chez LCV Real Estate, nous garantissons la plus haute satisfaction client et proposons des solutions immobilières sur mesure. Que vous souhaitiez acheter, vendre ou investir dans l'immobilier commercial, notre équipe expérimentée est prête à vous accompagner. Nous vous assistons à chaque étape du processus afin que vous bénéficiiez toujours du meilleur service.

N'hésitez pas à contacter notre équipe pour un conseil professionnel concernant vos projets immobiliers.



Contact et informations



+32 (0)478 468 458 | www.immopme.be | info@immopme.be

Agent immobilier courtier agréé en Belgique sous le numéros IPI 515.432

RPM Liège | BCE 0745.562.784 | TVA BE0745.562.784 | Bureaux : Rue des Français 373/1, 4430 Ans | Siège social : Pass. de la Béguine 43, 4452 Wihogne

Assurance RC professionnelle et cautionnement : AXA BELGIUM SA n°730.390.160

Compte BE69 0689 4757 8778 (BIC GKCCBEBB) | Compte tiers : BE25 0689 4757 9182 (BIC GKCCBEBB) | Responsable RGPD - BC/FT: Michael Péters

Autorité de contrôle : IPI, Rue du Luxembourg, 16B à 1000 Bruxelles | Soumis au Code de déontologie de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers disponible sur www.ipi.be

Toutes informations légales disponibles sur : www.immopme.be

LCV

REAL ESTATE

