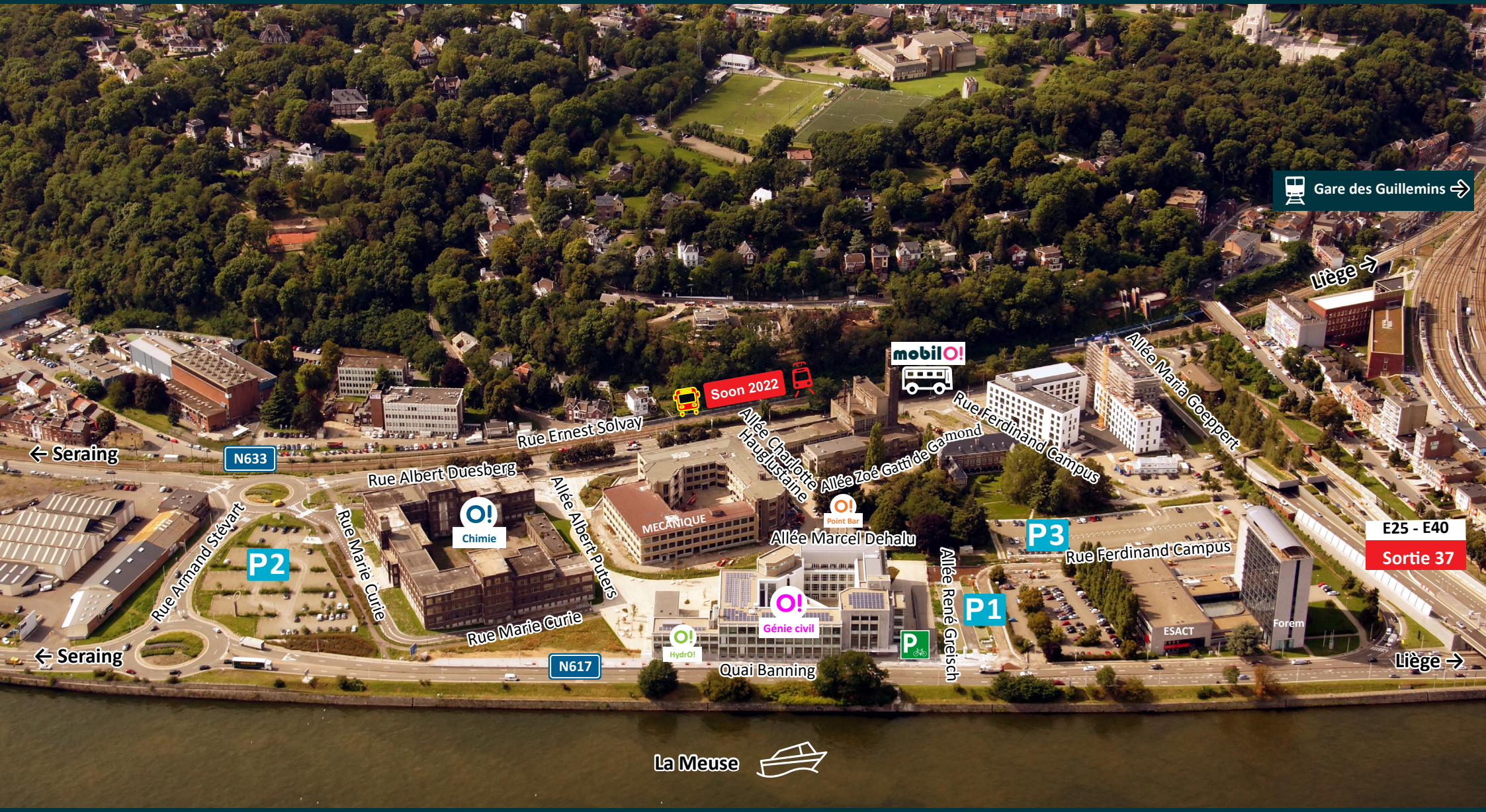
VAL BENOIT spi

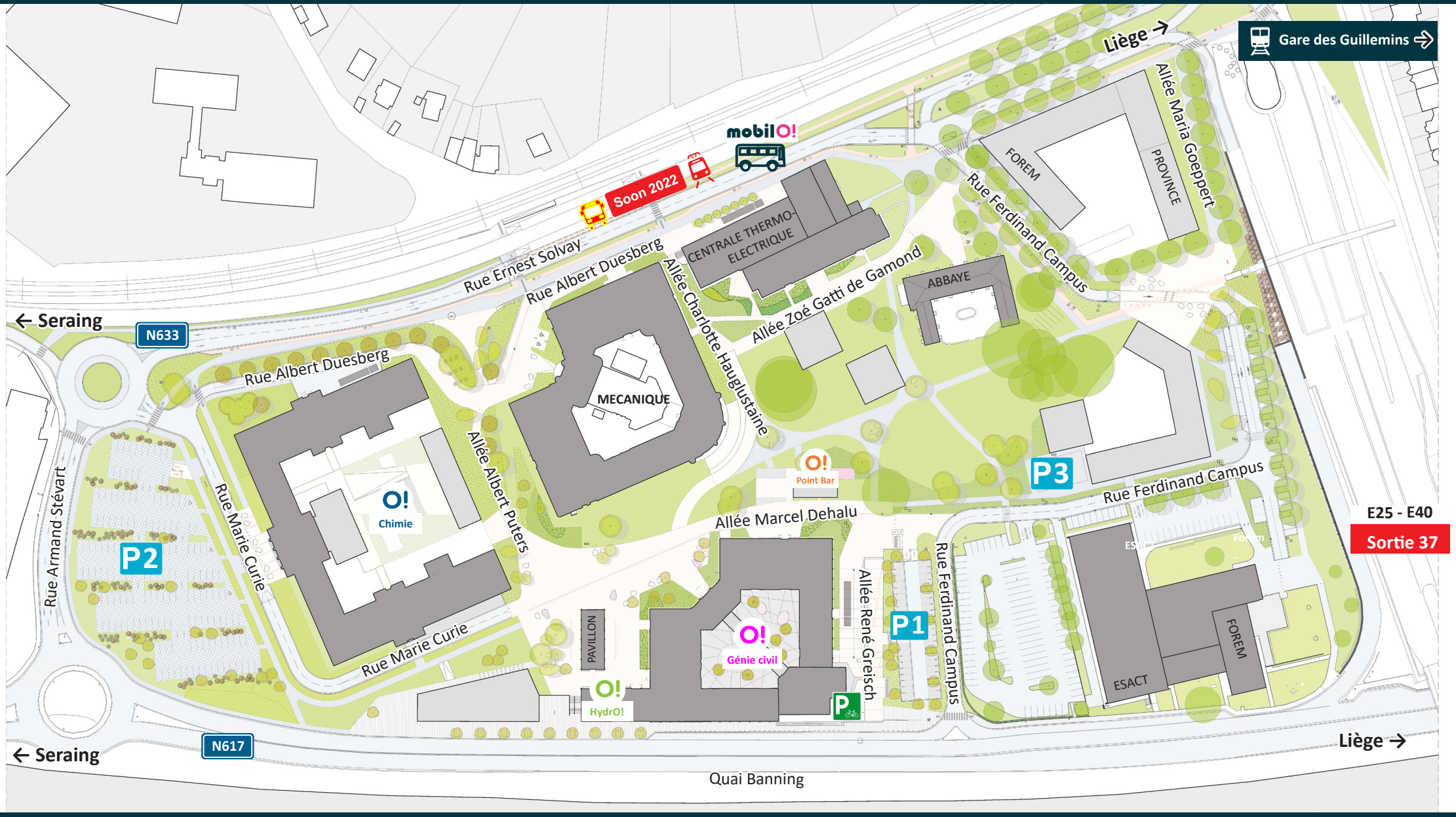
Plan du site Val Benoit



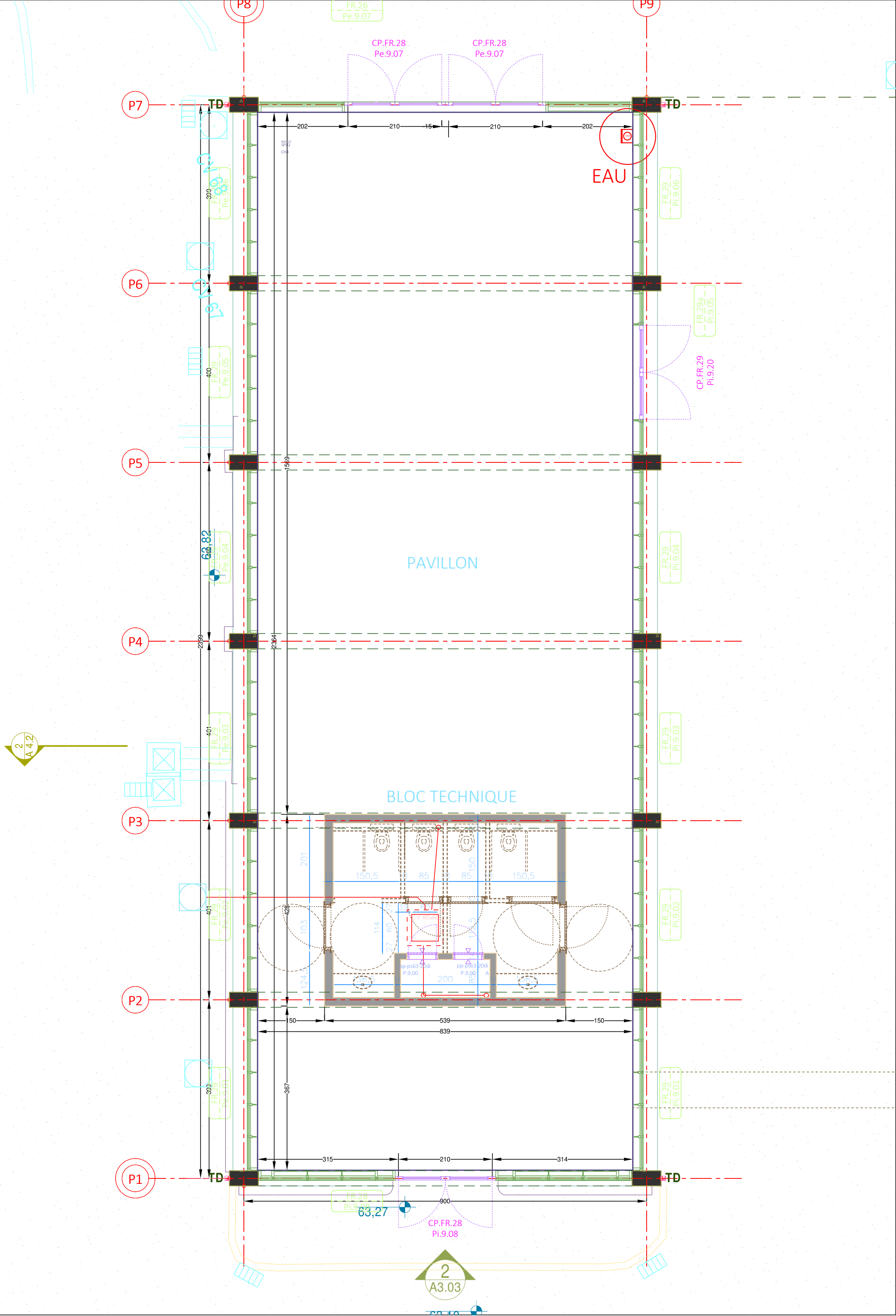
www.valbenoit.be

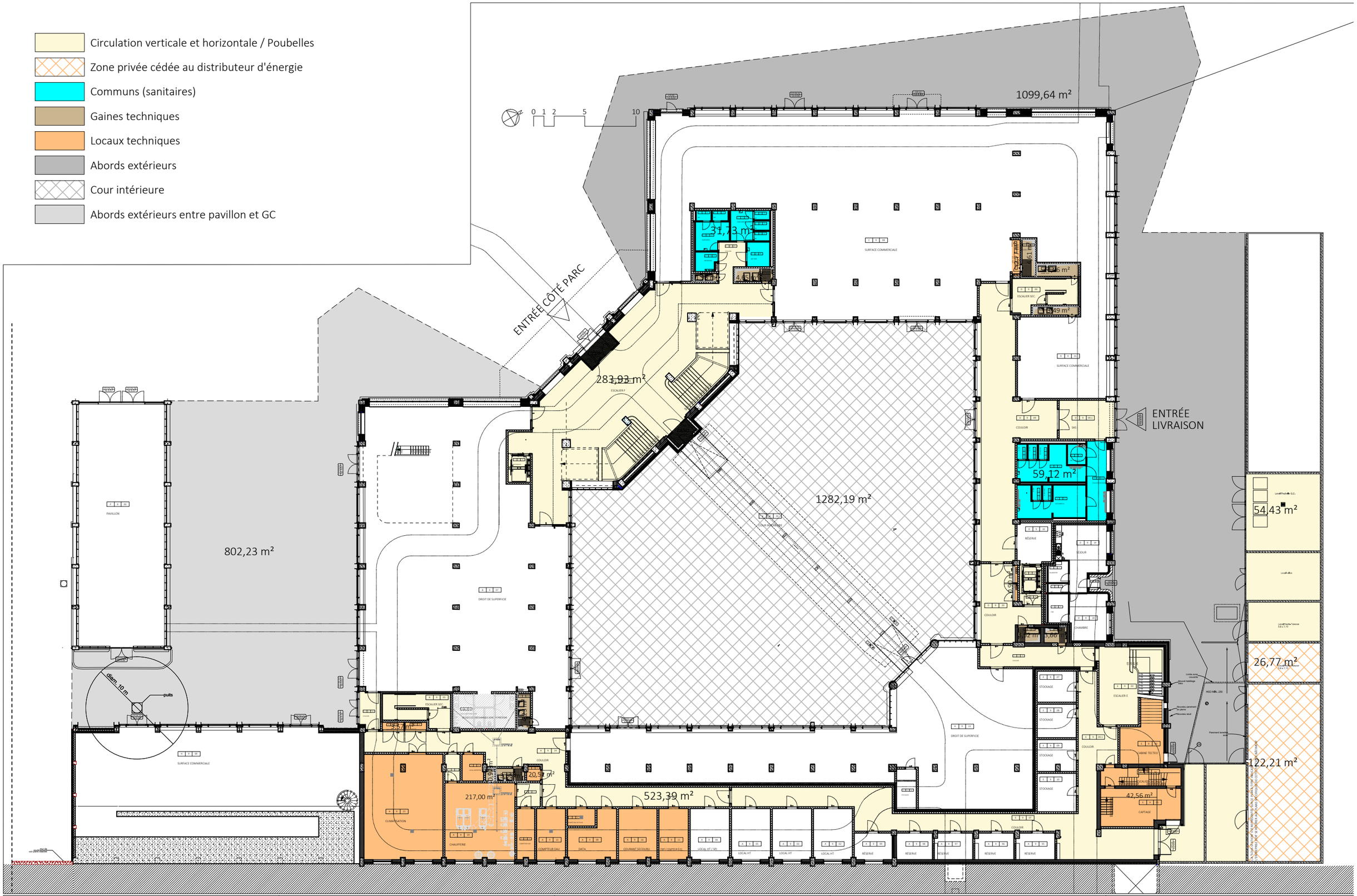
VAL BENOIT spi

Plan du site Val Benoit



www.valbenoit.be


P8
P9
P7
P6
P5
P4
P3
P2
P1
TD
TD
TD
TD
FR.26
Pe.9.07
CP.FR.28
Pe.9.07
CP.FR.28
Pe.9.07
202
210
15
210
202
EAU
FR.29
Pi.9.06
FR.29
Pe.9.06
FR.29a
Pi.9.05
CP.FR.29
Pi.9.20
FR.29
Pe.9.05
FR.29
Pi.9.04
FR.29
Pe.9.04
FR.29
Pe.9.03
FR.29
Pi.9.03
FR.29
Pe.9.02
FR.29
Pi.9.02
FR.29
Pe.9.01
FR.29
Pi.9.01
63,82
PAVILLON
BLOC TECHNIQUE
2
A 4.2
150,5
85
85
150,5
539
150
150
839
315
210
314
900
FR.28
Pi.9.08
63,27
CP.FR.28
Pi.9.08
2
A3.03



BAUMANS DEFFET SPRL AAD SCPRL BEL SA	rue Bois l'Évêque, 26 4000 Liège T : 04 229 25 50 info@baumans-deffet.be	Date : 02.07.2015	Titre : GÉNIE CIVIL VAL BENOÎT - COPROPRIÉTÉ COMMUNS	NIVEAU -1

« Comment vivre ensemble dans le bâtiment Génie Civil dit GC du VAL BENOIT »

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA COPROPRIETE

ARTICLE 1 – Objectifs

Le présent règlement a pour objectif pour les copropriétaires, les occupants comme pour les employés, visiteurs, fournisseurs, opérateurs de réseaux et autres utilisateurs du bâtiment GC (Génie Civil) du VAL BENOIT :

- de déterminer les règles de la vie en commun ;
- de préciser, dans le but essentiel de maintenir l'harmonie dans le bâtiment, les droits et obligations de chacun en ce qui concerne la gestion, au sens large, des parties privatives, et l'utilisation des parties communes.

Les dispositions qui suivent font partie intégrante de l'acte de base de la copropriété du bâtiment GC du VAL BENOIT et elles s'appliquent donc à toutes les entreprises ayant signé un acte d'acquisition ou de constitution de droit de superficie.

Les titulaires des obligations du présent règlement sont identifiés sous les termes « entreprises » ou « occupants ». La SPI est identifiée sous les termes « la SPI » ou « le gérant de la copropriété ».

ARTICLE 2 – Découpage du bâtiment en parties privatives et communes

Le bâtiment GC est divisé en plusieurs ailes (A, B, C, D, E, F, H et P) et en plusieurs étages (-2, -1, 0, +1, +2, +3 et +4). La localisation des différents lots et locaux y fait référence.

Le bâtiment GC est divisé en :

- parties privatives, celles sur lesquelles les copropriétaires disposent de leur droit d'occupation exclusif ;
- parties communes, celles qui sont communes *stricto sensu* et celles dont la jouissance est octroyée par l'acte de base de copropriété (circulations horizontales et verticales, sanitaires, douches, abords, terrasses,…).

Pour rendre compréhensible par chacun le fonctionnement pratique de la copropriété, une synthèse du rôle des parties est reprise ci-après :

- copropriétaires : ils sont les détenteurs d'un droit de propriété ou de superficie sur un lot, droit dont l'accessoire inséparable est une quote-part dans les parties communes ;

- gérant de la copropriété : conformément à l'acte de base de la copropriété du GC, la SPI est titulaire d'un mandat de gérant de la copropriété du GC ;
- comité du VAL BENOIT : l'acte de base de la copropriété du GC prévoit la possibilité de créer un comité du VAL BENOIT, constitué de représentants de la Ville de Liège, des divers propriétaires et copropriétaires du site et de la SPI ;
- prescriptions techniques et architecturales du GC : ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment GC et comprend les règles à respecter pour l'aménagement des espaces semi-finis dans les lots privatifs par les copropriétaires.

ARTICLE 3 – Champ d'application et opposabilité du règlement

Le règlement d'ordre intérieur est d'application pour tous les copropriétaires de la copropriété du bâtiment GC du VAL BENOIT. Il appartient à chaque copropriétaire de le faire respecter par tous les occupants ou visiteurs de son bien à quelque titre qu'ils le soient, y compris les utilisateurs des salles de réunion. En outre, la SPI enverra copie du présent règlement aux autres utilisateurs, tels les preneurs de son centre de services et les opérateurs de réseaux.

L'obligation de respecter ce règlement sera spécifiée dans tous les actes ou documents généralement quelconques de transfert de propriété ou de jouissance, comme opposable à tout intéressé. Le nouvel intéressé sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant du règlement et sera tenu de s'y conformer en tout point ainsi que ses ayants droits à tout titre.

Par ailleurs, toute clause comprise dans le présent règlement qui serait contraire aux dispositions légales doit être considérée comme nulle et non avenue, sans que cela n'entraîne la nullité de l'ensemble du règlement.

ARTICLE 4 – Comportement et règles d'utilisation des parties communes

L'occupant s'engage à entretenir des rapports courtois et dignes avec les voisins de manière telle qu'il ne puisse faire l'objet de plaintes.

Il s'engage à ne pas avoir un comportement critiquable, tant du point de vue de l'honnêteté que des mœurs, qui puisse ternir la réputation des lieux.

D'une manière générale, les copropriétaires, occupants et utilisateurs du GC devront jouir des espaces communs selon la notion juridique du bon père de famille. Ils veilleront donc à ce que l'harmonie et la vie en commun ne soient à aucun moment troublées par leur fait, notamment :

1) chacun doit veiller à ne pas entraver les parties communes, extérieures et intérieures par des obstacles et à circuler dans le bâtiment sans porter atteinte à la sécurité des autres occupants ;

2) pour des raisons de sécurité, chacun sera attentif à ne pas accéder à des endroits non sécurisés tels les toitures, les équipements techniques,… ;
3) la propreté des lieux sera garantie par le respect de l'entreposage des déchets uniquement dans les lieux prévus à cet effet ;
4) les copropriétaires veilleront à réaliser leurs travaux et leurs stockages uniquement dans leur partie privative.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider d'adaptations à ces règles sur base de la vie en commun dans le bâtiment.

De manière générale, des règles d'utilisation particulières sont susceptibles d'être inscrites aux murs aux endroits prévus à cet effet par le gérant de la copropriété et elles doivent être respectées.

Tous les stores extérieurs des fenêtres font partie des communs. La manipulation des stores est gérée de manière centralisée, automatique et électronique en fonction des paramètres d'horaire, d'ensoleillement et de vent, dans une optique globale d'efficience de la performance énergétique du GC et d'économie financière. Il est interdit de toucher à ces stores de quelque manière que ce soit. Toute modification des paramètres de gestion des stores est du ressort de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas de dégradation aux parties communes du fait d'un copropriétaire, occupant ou utilisateur, celui-ci s'engage à rembourser à la copropriété le coût des réparations ou remises en état.

ARTICLE 5 – Emménagements et déménagements

Avant chaque emménagement ou déménagement, il y a lieu de prévenir le gérant de la copropriété au minimum 8 jours à l'avance. L'usage des ascenseurs pour les emménagements et déménagements est autorisé moyennant l'accord préalable et écrit du gérant de la copropriété, à solliciter au minimum 8 jours à l'avance, pour un seul ascenseur, sans usage exclusif. Dans ce cas, des moyens de protection de l'ascenseur seront fournis par le gérant de la copropriété, un état des lieux sera réalisé et une caution (selon une grille tarifaire) sera versée au gérant de la copropriété avant la date prévue pour l'emménagement ou le déménagement.

ARTICLE 6 – Accueil

Un service d'accueil personnalisé sera mis en place dans le hall d'accueil situé à l'entrée du bâtiment GC dans l'aile E au niveau 0 tous les jours ouvrables entre 8h30 et 17h00.

Les services qui seront rendus par la personne de l'accueil sont les suivants :

1. gestion du contrôle d'accès au bâtiment GC pour les employés, visiteurs et autres prestataires :
    a. délivrance et paiement des badges ;
    b. tenue d'un registre des visiteurs et des prestataires ;
    c. livre de bord ;
2. accueil et orientation dans le bâtiment GC des visiteurs et des prestataires ;
3. renseignements pratiques aux employés des copropriétaires et occupants ;
4. réception et tri des courriers, recommandés, colis ;
5. gestion du vidéo-parlophone de l'entrée livraison située dans l'aile D au niveau -1 et de celui de l'entrée côté parc située dans l'aile F au niveau -1 ;
6. vérification de l'exécution des services par les prestataires dans les communs et transmission de l'information au gérant de la copropriété ;
7. première personne de contact pour toutes les demandes des copropriétaires et occupants ;
8. gestion des salles de réunion ;
9. gestion des distributeurs de boisson situés dans les communs ;
10. gestion de facilités proposées aux copropriétaires et occupants relatives à la mobilité ;
11. gestion du rangement dans les communs ;
12. relais auprès des autorités adéquates pour tout point relevant de la sécurité (incendie,…).

D'autres services ou la suppression de services pourront être prévus sur base d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, sous réserve d'une concertation avec la SPI pour ce qui concerne l'accueil de son centre de services.

En dehors des heures de présence de l'accueil personnalisé, chaque propriétaire ou occupant prendra en charge l'ouverture de la porte via le vidéo-parlophone et prendra en charge l'accueil de son visiteur.

Tant pour le hall d'accueil que pour d'autres parties communes, il y aura la possibilité d'attribuer la concession du droit d'utilisation à toute personne intéressée, copropriétaire ou autre, à condition que l'activité ne nuise pas aux activités professionnelles des copropriétaires et qu'elles soient compatibles avec le respect du présent règlement d'ordre intérieur. Le droit d'occupation sera facturé au bénéfice de la copropriété. Le tarif et les modalités d'exécution seront définis par l'assemblée générale des copropriétaires. Le gérant de la copropriété en assurera le fonctionnement.

Lors de l'occupation de la salle de conférence située dans l'aile D au niveau 0, des modalités particulières d'accueil seront définies de commun accord avec le gérant de la copropriété et l'organisateur, aux frais exclusifs de celui-ci. Si l'organisateur souhaite utiliser les services de la personne présente à l'accueil et si c'est compatible avec les activités habituelles ayant lieu dans le GC, les prestations seront facturées au bénéfice de la copropriété.

ARTICLE 7 – Accès aux parties communes

Les parties communes du bâtiment sont subdivisées en plusieurs zones auxquelles les occupants accèdent au moyen d'un badge.

Des badges d'accès sont fournis par le gérant de la copropriété en quantité limitée au strict nécessaire. Chaque badge est nominatif et le gérant de la copropriété actualise le listing des badges.

Pour des raisons de sécurité, l'occupant s'engage à informer sans délai le gérant de la copropriété en cas de perte de badge afin que celui-ci soit immédiatement déprogrammé. Il en va de même pour tout badge qui ne serait plus attribué ou utilisé, par exemple en cas de départ d'un collaborateur. De même, les badges détériorés doivent immédiatement être restitués au gérant de la copropriété qui se chargera de leur remplacement.

La fourniture, le remplacement des badges et tous les frais liés aux modifications sont inclus dans les charges spécifiques de copropriété et attribués à chaque copropriétaire en fonction du nombre de badges qui lui ont été remis ou qui ont été remis à son occupant.

Certaines parties communes du bâtiment font l'objet de restrictions d'accès, tels par exemple les locaux techniques, et l'accès ne pourra être autorisé qu'après accord du gérant de la copropriété.

ARTICLE 8 – Visiteurs

Pendant les heures durant lesquelles un accueil personnalisé est organisé à l'entrée côté quai Banning, les dispositions suivantes sont en vigueur :

- le personnel de l'accueil tient un registre dans lequel est inscrit le nom du visiteur, l'entreprise visitée, la date et l'heure ;
- un badge peut être donné directement aux visiteurs réguliers leur permettant de traverser les communs jusqu'à l'entreprise visitée sans être accompagné ; en période de test/rodage, des mesures particulières seront mises en place ;
- l'entreprise visitée est prévenue de son arrivée par le personnel de l'accueil ;
- le visiteur a l'obligation de rendre le badge à l'accueil, faute de quoi les frais seront à charge de l'entreprise visitée.

Les visiteurs sont sous la responsabilité de l'entreprise qui les accueille et sont obligatoirement accueillis dans l'entrée située où ils se trouvent par l'entreprise visitée. Ils sont accompagnés à tout moment y compris jusqu'à leur sortie du bâtiment.

D'autres dispositions particulières pourront être prises, moyennant accord préalable du gérant de la copropriété, pour des cas spéciaux, comme par exemple l'arrivée massive de visiteurs dans une entreprise.

ARTICLE 9 – Nettoyage des communs

Le nettoyage de tous les communs du GC sera effectué par une société de nettoyage sous le contrôle du gérant de la copropriété. Les frais sont répartis entre les copropriétaires comme charges communes.

ARTICLE 10 – Téléphonie, internet et autres services

Les occupants gèrent de manière indépendante, sans intervention du gérant de la copropriété, leurs connexions et abonnements en matière de téléphonie et Internet.

Tous les locaux communs du GC sont équipés d'une connexion Wifi pilotée par un portail numérique, disponible gratuitement, limitée à 120 minutes pour les visiteurs, illimitée pour les occupants du GC moyennant authentification sur le portail. Les frais relatifs au Wifi sont répartis entre tous les copropriétaires comme charges communes.

ARTICLE 11 – Signalisation

La signalisation à l'extérieur du GC fait l'objet d'un projet global pour le site du VAL BENOIT. Les renseignements sont disponibles auprès de la SPI. Le placement d'enseignes est interdit sur les faces extérieures des façades. Les dispositifs de publicité sont interdits.

Un panneau d'information, situé dans le hall principal d'accueil situé côté quai Banning dans l'aile E au niveau 0, mentionne le nom des occupants. Un panneau directionnel est également situé à l'entrée secondaire située côté parc dans l'aile F au niveau – 1 invitant le visiteur à se présenter à l'accueil. Des panneaux d'orientation sont situés dans les communs. Aucun autre panneau ne pourra être placé sauf avec l'accord écrit et préalable du gérant de la copropriété (par exemple lors d'une manifestation particulière organisée par l'un des occupants).

A côté de la porte de chaque entreprise, du côté des communs, se trouve un panneau de signalisation pour que les occupants y apposent leur logo ou y inscrivent leur nom. Le placement du support se fait par l'intermédiaire du gérant de la copropriété, conformément au modèle préétabli lors des travaux de rénovation et aux frais de chaque copropriétaire. Toute modification de ce panneau (dimension, implantation,…) est du ressort de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux occupants des parties privatives réservées aux services pour lesquelles des dispositions particulières seront prises lors de leur entrée dans les lieux en accord avec le gérant de la copropriété et conformément aux prescriptions architecturales et techniques figurant en annexe de l'acte de base.

ARTICLE 12 – Boîte aux lettres

Chaque copropriétaire dispose d'une boîte aux lettres personnelle qui est située dans le sas du hall d'entrée principal du bâtiment GC situé côté quai Banning dans l'aile E au niveau 0. Le placement du lettrage se fait par l'intermédiaire du gérant de la copropriété, conformément au modèle préétabli lors des travaux de rénovation. Un copropriétaire qui occupe une aile entière d'un étage du GC peut disposer d'une deuxième boîte aux lettres (deux par aile au maximum). Toute modification est du ressort de l'assemblée générale des copropriétaires. Chaque entreprise reçoit deux exemplaires de la clé par boîte aux lettres.

ARTICLE 13 – Disposition particulière applicable aux parties communes (terrasses) occupées par des services

Conformément à et sous réserve de ce qui est prévu dans l'acte de base de copropriété, les terrasses font partie des communs dont l'usage exclusif est attribué à l'un ou l'autre copropriétaire. Les copropriétaires qui ont l'autorisation d'avoir une terrasse sur les abords du bâtiment GC prendront les dispositions adéquates pour la protection de ces terrasses. Le projet d'aménagement des lieux et de signalisation sera soumis pour accord au gérant de la copropriété.

ARTICLE 14 – Détérioration du matériel

Les installations et appareillages qui garnissent les lieux communs sont à la garde des occupants. Toute dégradation serait financièrement répercutée sur tous si le responsable de cette détérioration n'était pas connu.

ARTICLE 15 – Respect du bâtiment

Pour des raisons de sécurité et pour préserver l'homogénéité esthétique du bâtiment, les occupants veilleront à :

- ne pas faire des dégâts dans les communs ;
- ne pas peindre ni détériorer les murs des communs ;
- ne pas fixer sur la façade ou sur le toit des antennes ou tout autre objet ;
- ne pas entraver le passage dans les cages d'escaliers et sur les paliers, utilisés notamment comme voies de secours ;
- ne pas dépasser la charge utile telle qu'indiquée dans les ascenseurs.

En cas de non-respect des règles qui précèdent, un état des dégradations sera constaté par le gérant de la copropriété qui pourra prendre toutes dispositions pour remettre en état aux frais de la copropriété ou du responsable s'il est connu.

L'assemblée générale des copropriétaires décidera de toutes dispositions particulières à appliquer dans les communs, notamment celles en matière d'affichage et de mise à disposition de mobilier.

ARTICLE 16 – Parking

Le parking du GC est strictement réservé aux véhicules des copropriétaires ou des occupants du GC et de leurs visiteurs. Le nombre de places garanti par la SPI à chaque copropriétaire ou occupant pour son personnel est fixé dans l'acte ou la convention signé(e) de commun accord.

16.1 Parking provisoire autos et motos

Dans un premier temps, dans l'attente de l'aménagement du parking provisoire et de la construction du parking définitif, un premier parking provisoire et gratuit est mis à la disposition des copropriétaires, occupants et visiteurs du GC. Celui-ci est susceptible d'être déplacé en fonction des travaux sur le site. Aucune place n'y est réservée nominativement.

Un parking provisoire sera aménagé par la SPI sur l'Espace Stévart. Un nombre d'emplacements payants, dont le prix sera à convenir entre les parties, sera réservé aux copropriétaires, superficiaires et preneurs du centre de services de la SPI.

16.2 Parkings définitifs autos et motos

Le parking définitif sera aménagé sur le site à proximité directe du GC. La SPI ne prend aucun engagement quant à la localisation exacte de ce futur parking ni quant au délai ni quant au prix.

Des places y seront réservées pour le personnel de l'ensemble des copropriétaires, superficiaires et preneurs du centre de services de la SPI. Il sera géré par une entreprise spécialisée qui fixera le tarif de location en fonction du prix du marché. La facturation et le paiement se feront directement entre le gestionnaire du parking et les copropriétaires ou occupants, sans intervention de la SPI. La SPI se réserve néanmoins le droit de gérer elle-même ce parking et dans ce cas de procéder elle-même à la facturation.

Les visiteurs auront la possibilité de louer des places de parking à l'heure ou à la journée auprès du gestionnaire de parking dans le reste des parkings en fonction des disponibilités et du prix du marché. Les copropriétaires ou occupants du GC auront la possibilité de rembourser ou non à

leurs visiteurs le prix de leur parking. Les copropriétaires ou occupants du GC auront aussi la possibilité de louer plus de places de parking pour leur personnel que le nombre fixé dans l'acte ou la convention, en prenant accord directement avec le gestionnaire du parking, sans garantie de la SPI à ce sujet.

16.3 Parking vélos

Deux parkings fermés sont réservés aux vélos des occupants et visiteurs du GC et sont situés au niveau -1 en face de l'aile D, dans la cour extérieure du GC. Ils sont réservés strictement à cet usage, y compris pour les vélos électriques. Aucun vélo ne peut être introduit dans le bâtiment lui-même. Des vestiaires avec casiers et douches sont disponibles à proximité de l'entrée réservée aux fournisseurs.

16.4 Règles générales s'appliquant tant aux parkings provisoires qu'au parking définitif

Les occupants et leurs visiteurs ne sont autorisés à utiliser les emplacements qui leur sont attribués que pour des véhicules assurés, immatriculés et en état de rouler. Toute autre occupation est interdite.

Des emplacements réservés aux livraisons sont prévus au niveau -1 à côté du bâtiment GC, le long de l'aile D. Ces emplacements ne sont pas des places de parking. Le temps de stationnement est strictement limité à celui des livraisons.

La SPI décline toute responsabilité en cas de vol ou dégradation des véhicules garés sur les parkings.

Il est strictement interdit de stationner son véhicule en dehors du parking réservé aux véhicules des occupants et de leurs visiteurs et, dans celui-ci, en dehors des emplacements prévus à cet effet. En cas de non observation de ces règles, les dispositions seront prises par le gérant du parking en vue de faire procéder à l'enlèvement aux frais du contrevenant.

16.5 Règles générales relatives à l'ensemble du site du Val Benoit

Quand l'ensemble du site sera réaménagé, trois voiries publiques structureront l'intérieur du site :

- voirie Nord traversant le site, reliant la rue E. Solvay au quai Banning ;
- voirie Sud à partir du giratoire entre la rue A. Stévart et la rue E. Solvay ;
- voirie Ouest, desserte de la rue E. Solvay.

Aucun véhicule automobile (voiture, moto, camionnette, camion, autocar, …), sauf les véhicules d'urgence (pompiers, ambulance, police) et de services (ramassage déchets, entretien, déménagements) ne sera autorisé à quitter les voiries.

Des emplacements de parking en nombre limité seront disponibles le long de ces voiries. Aucun parking ne sera autorisé en dehors des emplacements publics prévus, des emplacements dans les parkings privés, dont celui du GC, et des emplacements loués par les utilisateurs du GC dans les parkings privés.

Un réseau de voies lentes, réservé aux piétons et aux cyclistes, parcourra l'intérieur du site en étant relié aux réseaux extérieurs :

- liaison RAVEL entre la passerelle enjambant la liaison autoroutière et le passage sous les voies ferroviaires de la rue E. Solvay ;
- liaison avec les pistes cyclables de la rue E. Solvay ;
- accès aux différents bâtiments et espaces publics.

ARTICLE 17 – Abords

Les occupants veillent à maintenir les abords du bâtiment en parfait état de propreté. Ils veillent également à ce que leur fournisseur, visiteur ou sous-traitant agisse de même.

L'entretien des abords se fait par l'intermédiaire du gérant de la copropriété.

Il est strictement interdit de jeter un quelconque objet depuis les fenêtres, terrasses ou balcons des étages vers les abords extérieurs et intérieurs du bâtiment, notamment dans la cour intérieure.

Pour ce qui concerne plus particulièrement la cour intérieure du GC et la passerelle :

- des poubelles et des cendriers seront mis à la disposition des usagers et il est strictement interdit de jeter à terre des mégots ou tout autre déchet ;
- les usagers veilleront particulièrement à ne pas faire trop de bruit pour ne pas déranger les occupants des diverses ailes du GC.

ARTICLE 18 – Alarme anti-intrusion et caméras de surveillance

Un système anti-intrusion est préinstallé dans les communs et son fonctionnement éventuel sera géré par la copropriété. L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider d'éventuelles adaptations.

La porte d'entrée pour les livraisons (aile D, niveau – 1) est à serrure motorisée (verrouillage automatique) 24H/24. Les portes des deux entrées principales du bâtiment (aile E, niveau 0 ; aile F, niveau – 1) sont à serrure motorisée (verrouillage automatique) 24H/24. Les plages d'ouverture en libre accès sont déterminées par la copropriété. Les portes d'accès au bâtiment GC ne pourront en aucun cas être bloquées en position ouverte.

Des caméras de surveillance sont installées à divers endroits dans les communs à l'intérieur du bâtiment et à l'extérieur vers la cour réservée aux livraisons. Les visiteurs en sont informés par une signalisation conforme à la législation en vigueur. En cas de problème, le visionnage pourra être effectué en respectant la législation en vigueur.

Chaque copropriétaire ou occupant gère l'éventuelle alarme anti-intrusion de son lot privatif, sans intervention du gérant de la copropriété. Cependant, s'il décide d'avoir recours à un service extérieur de gardiennage, chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de s'affilier au même service extérieur de gardiennage que celui de la SPI afin qu'il n'y en ait qu'un seul pour tout le bâtiment. La répartition de la prise en charge des interventions du service de gardiennage sera effectuée par le gérant de la copropriété dans le cadre de la répartition des charges de la copropriété sur base des relevés reçus indiquant les locaux concernés.

Une ronde systématique du service extérieur de gardiennage en soirée sera aussi prévue et les frais seront répartis entre les copropriétaires comme les autres charges.

ARTICLE 19 – Alarme anti-incendie

Les prescriptions applicables en cas d'incendie sont réglementées par les notices techniques affichées dans les lieux communs.

Ces notices, ainsi que toute décision ultérieure relative aux modalités d'évacuation de l'immeuble s'imposent à tous les occupants, visiteurs et autres utilisateurs. Les occupants sont par ailleurs tenus de participer aux exercices d'évacuation qui sont organisés sur le site.

ARTICLE 20 – Poubelles et gestion des déchets

Les poubelles des communs (déchets alimentaires, PMC, verre, papier et carton) sont vidées par la personne chargée du nettoyage désignée par le gérant de la copropriété.

Concernant les lots privatifs, seuls les déchets ménagers sont collectés par la copropriété (déchets alimentaires, PMC, verre, papier et carton). Ces déchets sont collectés par catégorie en vue d'être valorisés ou éliminés dans les installations appropriées.

Un local fermé destiné aux déchets des occupants du GC est situé au niveau -1 en face de l'aile D, dans la cour extérieure du GC. Il est réservé strictement à cet usage.

Sauf dans le centre de services de la SPI où il existe une gestion centralisée, chaque occupant est obligé de trier ses déchets puis de les déposer lui-même dans les containers situés dans ce local. Aucune poubelle ou déchet ne peut être déposé dans un autre endroit, même pour un temps très court.

Les autres déchets produits par les occupants dans les lots privatifs sont évacués par eux, sous leur propre responsabilité, conformément à la législation en vigueur, si nécessaire en sollicitant au préalable le permis adéquat. Toutes les dispositions doivent être prises par les occupants en vue de limiter les quantités de déchets produits, notamment en effectuant toutes les opérations de valorisation possibles. La destruction de déchets par combustion est interdite.

ARTICLE 21 – Livraisons et colis

Une entrée pour les livraisons est prévue dans l'aile D au niveau -1. Chaque destinataire est responsable de la réception des colis. Un stockage provisoire pendant une durée de maximum 24 heures est possible dans le local réservé à cet effet dans l'aile D au niveau -1 sous la responsabilité du destinataire.

ARTICLE 22 – Equipements

Pour ce qui concerne les communs de l'ensemble du GC, le gérant de la copropriété assure la maintenance des équipements traditionnels et des techniques spéciales présents dans le bâtiment au moment de son entrée en fonction.

Par équipements, on entend :

- installations de chauffage, ventilation, climatisation (HVAC) et sanitaire ;
- installations électriques ;
- système de détection incendie ;
- système de détection gaz au niveau de la chaufferie ;
- moyens de lutte contre l'incendie ;
- ascenseurs ;
- système d'alarme intrusion ;
- système de contrôle d'accès ;
- système de vidéo-surveillance ;
- téléphonie ;
- vidéo-parlophonie ;
- wifi.

L'accès aux locaux techniques situés dans l'aile A au niveau -1 est réservé au gérant de la copropriété et aux prestataires de services autorisés par lui. Il n'est pas autorisé à d'autres personnes sans l'accord du gérant de la copropriété.

ARTICLE 23 – Entreposage

Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, même à titre temporaire, dans les lieux communs.

ARTICLE 24 – Accès services de sécurité

Afin de permettre le libre accès au bâtiment GC aux services de sécurité (pompiers, ambulances et police), le stationnement des véhicules est strictement interdit devant les trois entrées du bâtiment, à savoir au niveau – 1 de l'aile F, au niveau 0 de l'aile E et au niveau – 1 de l'aile D. Ceci concerne également les personnes venant rendre visite aux occupants, ces derniers voudront bien leur faire respecter. En cas de non observation de ces règles, le fait sera signalé à la police et les dispositions seront prises par le gérant de la copropriété en vue de faire procéder à l'enlèvement aux frais du contrevenant.

ARTICLE 25 – Obligations relatives à la phase de réalisation des chantiers d'aménagement des copropriétaires

Les prescriptions techniques et architecturales du GC pour l'aménagement des lots privatifs, sont remises à chaque copropriétaire lors de la vente ou de la constitution du droit de superficie. Il doit s'y conformer notamment pour tout ce qui concerne les travaux d'aménagement de son lot privatif. Chaque projet est soumis à l'approbation de la SPI.

En outre, les précautions suivantes seront prises afin d'éviter les dégâts aux parties communes et de limiter les nuisances pour le voisinage en cours de chantier :

- contacter le gérant de la copropriété au moins 8 jours à l'avance pour l'informer de la nature du chantier, de sa durée, des horaires de travail et des mesures qui seront prises pour la protection des communs ; obtenir l'approbation des modalités d'installation de chantier ;
- désigner une personne responsable du chantier qui sera en contact avec le gérant de la copropriété pendant toute l'exécution du chantier ;
- un état des lieux des parties communes traversées sera obligatoirement réalisé avant et après le chantier ;
- des moyens de protection des ascenseurs seront mis à disposition par le gérant de la copropriété ;
- versement préalable d'une caution (selon une grille tarifaire) ;

- accès obligatoire par l'entrée réservée aux livraisons située dans l'aile D au niveau -1 ;
- l'ascenseur situé dans le hall d'accueil (aile E) ne pourra jamais être utilisé ;
- l'entreposage, même provisoire, de tout matériau ou matériel dans les parties communes n'est pas autorisé (l'entreposage ne pourra se faire que dans les lots privatifs) ;
- protéger de manière appropriée les sols et les murs de toutes les parties communes traversées ;
- possibilité d'utiliser des transpalettes, mais avec des roues adaptées au revêtement de sol ;
- faire les meilleurs efforts possibles pour ne pas causer des nuisances au voisinage ;
- nettoyage quotidien des parties communes traversées : si un nettoyage spécifique doit être fait à l'initiative du gérant de la copropriété, il sera facturé au propriétaire du lot concerné ;
- évacuation totale des déchets, sans possibilité d'utiliser les locaux de la copropriété (local poubelle) et avec interdiction de jeter les eaux usées du chantier dans les décharges.

ARTICLE 26 – Nuisances sonores, olfactives et vibratoires

Chaque occupant, quel qu'il soit, aussi bien pour les parties privatives que pour les parties communes, doit veiller particulièrement, dans un souci de bon voisinage, à contrôler et à limiter les nuisances sonores, olfactives et vibratoires, de manière à les maintenir à un niveau supportable et qui ne nuise pas aux activités des autres entreprises. D'autre part, les normes figurant dans les prescriptions architecturales et techniques du GC pour l'aménagement des lots privatifs, qui reprennent les prescriptions du permis unique, sont de stricte application.

Les installations réalisées dans le cadre de l'aménagement des espaces semi-finis doivent notamment, pour ce qui concerne les nuisances sonores, olfactives et vibratoires, être strictement conformes aux normes en vigueur et aux permis délivrés par les autorités compétents. En tout cas, les règles suivantes sont d'application :

- les sources de bruit sont diminuées au maximum par capotage acoustique ou toute autre technique appropriée ;
- aucune activité bruyante ne peut avoir lieu avec les portes ou les fenêtres ouvertes ;
- le stockage des produits odorants est réalisé dans des espaces fermés, en respectant la législation en vigueur.

ARTICLE 27 – Gestion et entretien des parties privatives

Sauf ce qui est stipulé au dernier alinéa ci-après en cas de négligence d'un copropriétaire, la gestion et l'entretien des lots privatifs sont effectués sous la responsabilité et aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

A ce titre, comme ses occupants ou utilisateurs, celui-ci devra respecter les clauses suivantes :

- tout ce qui concerne l'aspect extérieur et l'esthétique du bâtiment GC, et d'une manière générale les prescriptions architecturales et techniques figurant en annexe de l'acte de base, ne peut être modifié sans l'accord préalable et écrit du gérant de la copropriété et le cas échéant de l'autorité compétente pour délivrer cet accord ;
- les travaux d'entretien seront effectués en temps utile, de manière à permettre au bâtiment GC de conserver son harmonie et son image de qualité ;
- toute réclame, enseigne, affiche, signalétique ne peut être exposée sur les parties visibles de l'extérieur, même de façon temporaire, sans l'accord préalable et écrit du gérant de la copropriété ;
- maintien en fonction du système de chauffage d'octobre à avril à un minimum de 10 ° pour éviter les risques en cas de gel.

Au cas où le gérant de la copropriété constaterait que l'état d'abandon ou le mauvais entretien viendrait à nuire à l'harmonie de copropriété, il est autorisé, après mise en demeure adressée à l'entreprise concernée et restée sans suite un mois après son envoi, de faire exécuter d'office, aux frais du copropriétaire défaillant, les travaux d'entretien et/ou de réparation en question. Toutes les sommes avancées pour le compte du copropriétaire défaillant porteront des intérêts de plein droit, au taux légal, augmenté de deux pour cent. De plus, les honoraires du gérant de la copropriété pour ces prestations particulières seront facturés au copropriétaire concerné au prix de 160 EUR/heure HTVA.

ARTICLE 28 – Terrasses et balcons situés aux étages

Conformément à et sous réserve de ce qui est prévu dans l'acte de base de copropriété, les terrasses et balcons situés aux étages font partie des communs dont l'usage exclusif est attribué à l'un ou l'autre copropriétaire, moyennant le respect des règles suivantes :

- la fermeture ou la division des lieux n'est pas autorisée, de même que la fixation ou l'attache de quoi que ce soit au garde-corps ou au sol, de même que l'entreposage de tout ce qui pourrait tomber ou s'envoler ;
- tout projet d'aménagement des lieux sera soumis pour accord au gérant de la copropriété.

ARTICLE 29 – Prévention incendie

Lors de l'acquisition ou de la constitution d'un droit de superficie, chaque copropriétaire communique son projet d'aménagement au gérant de la copropriété qui déterminera les implications au niveau du schéma d'évacuation global du bâtiment GC. A cette occasion, le copropriétaire désigne un équipier de première intervention pour son lot privatif. A défaut, il s'agit du signataire de l'acte.

Sans préjudice de l'application des dispositions légales et réglementaires, l'occupant, à quelque titre qu'il soit, prend, avec la prudence et la diligence d'une personne agissant normalement, les mesures indiquées par les circonstances pour :

- prévenir les incendies et explosions ;
- combattre rapidement et efficacement tout début d'incendie qui présente un risque pour le public ou l'environnement ;
- donner l'alerte en cas d'incendie ;
- assurer la sécurité du public présent dans le bâtiment et aux alentours et si nécessaire pourvoir à son évacuation rapide et sans danger, en ce compris l'évacuation des personnes à mobilité réduite ;
- avertir immédiatement le service régional d'incendie, le gérant de la copropriété et le personnel de la SPI assurant l'accueil.

ARTICLE 30 - Procédure spécifique en cas de situation d'urgence à risque environnemental

Champ d'application :

- Cette procédure s'applique à toute personne travaillant sur le site du GC.
- La situation d'urgence est définie comme suit : tout accident lié ou non à l'activité de l'entreprise, ou tout événement imprévu se produisant sur le site, qui est susceptible d'avoir un impact environnemental sur toute partie du GC, y compris l'abandon de déchets.

Instructions à suivre en cas de détection d'un risque lors d'une situation d'urgence telle que décrite ci-avant :

1. Toute personne travaillant sur le site du GC et qui détecte un risque, doit au plus vite contacter le responsable environnemental désigné au sein de sa société et lui donner les informations en sa possession.
2. Prendre le plus rapidement possible les dispositions nécessaires pour limiter les risques.
3. Communication du problème aux autorités compétentes :
   - Alerter le Service Régional d'Incendie de Liège.
   - Prévenir la Ville de Liège et la protection civile.
   - Le faire constater par le gérant de la copropriété.
   - Alerter S.O.S. Pollution de la Wallonie au 070233001 (24h/24).
4. Transmission dans les meilleurs délais d'un rapport au gérant de la copropriété qui le transmettra aux autorités indiquées dans le permis unique : ce rapport décrit la date et l'heure de l'incident ou de l'accident, les installations dans lesquelles il est survenu, les activités habituellement exercées à cet endroit, les circonstances de l'accident, les mesures prises pour réparer les atteintes éventuelles à l'environnement et les mesures préventives préconisées en vue de prévenir le renouvellement d'un incident ou d'un accident similaire.

ARTICLE 31 – Gestion et entretien des parties communes

La gestion des parties communes est effectuée par le gérant de la copropriété pour l'ensemble de la copropriété. Il en assure l'entretien par l'intermédiaire des prestataires de services désignés à cet effet. Les copropriétaires, occupants et utilisateurs sont tenus de signaler immédiatement au gérant tout problème qu'ils rencontreraient à l'occasion de l'usage des parties communes. Sauf urgence absolue et danger immédiat, ils ne sont en aucun cas autorisés à faire procéder, à leur initiative, à des interventions.

ARTICLE 32 – Appel d'urgence

Tous les copropriétaires sont tenus de fournir au gérant de la copropriété le nom, l'adresse électronique et le numéro de téléphone (fixe et mobile) d'une personne responsable, susceptible d'être contactée à n'importe quel moment en cas d'urgence, notamment pour tout problème relatif au déclenchement d'une alarme dans les parties privatives.

Les éventuelles modifications de cette information seront également à transmettre par écrit au gérant de la copropriété avant leur mise en œuvre. Cette obligation s'impose à chaque copropriétaire même non occupant. Elle doit être exécutée dans les 8 jours qui précèdent la première occupation ou la modification de l'occupation d'un lot.

ARTICLE 33 – Accès aux parties privatives à titre exceptionnel

A titre exceptionnel, le gérant de la copropriété et le prestataire de services qu'il mandate, pourront avoir accès à toutes les parties privatives, sans indemnité, strictement dans les deux cas suivants :

- pour effectuer les travaux d'entretien ou de réparation de parties communes, ou de parties privatives dans le cas d'application de l'article 27, dernier alinéa, pour lesquels l'accès à la partie privative est indispensable ;
- pour raison d'extrême urgence s'il n'est pas possible d'attendre l'arrivée du responsable dont il est question à l'article 32.

Pour plus de facilité et si l'occupant le souhaite, un exemplaire de la clé ainsi que le code permettant l'accès à la partie privative qu'il occupe pourront être transmis au gérant de la copropriété.

ARTICLE 34 – Indexation des indemnités et pénalités

Toutes les indemnités et pénalités dues suite à l'application du présent règlement sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de septembre 2016.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{Indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{Index de départ.}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

ARTICLE 35 – Respect de l'application du règlement et différend relatif à l'exécution du règlement

Le gérant de la copropriété est chargé de s'assurer de la bonne application du règlement. En cas d'urgence, le gérant prend à cet effet, toutes les mesures purement conservatoires ou d'administration provisoire.

Tout différend ainsi que toute difficulté d'interprétation ou d'exécution du règlement seront soumis, aux fins de conciliation et avant toute autre procédure, au gérant de la copropriété, ensuite devant l'assemblée générale des copropriétaires en vue d'un règlement à l'amiable, enfin, en cas de désaccord persistant, devant les tribunaux compétents de l'arrondissement de Liège.

ARTICLE 36 – Modifications du règlement

Dans un but de garantir l'harmonie du GC et d'améliorer les règles de la vie en commun, le règlement peut être modifié par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité absolue.

Le règlement et ses modifications seront enregistrés par ordre de date dans un registre appelé « Textes coordonnés du règlement d'ordre intérieur ». Ce registre est tenu à jour par le gérant de la copropriété et est consultable par les copropriétaires, occupants et usagers au siège du gérant et au bureau de l'accueil situé à l'entrée du bâtiment côté quai Banning aux heures d'ouverture. Il est aussi consultable sur la plateforme numérique dédicacée au GC.

Les modifications du règlement seront notifiées à tous les copropriétaires, à charge pour ceux-ci de les répercuter aux locataires et usagers par quelque moyen que ce soit. Ces modifications prendront effet le premier du mois suivant l'envoi de la notification aux copropriétaires.

ARTICLE 37 – Primauté du règlement

Les dispositions du présent règlement prévalent, dans le cadre du champ d'application dont il est question à l'article 3, sur tout règlement qui serait d'application au niveau des occupants du GC, sauf dispositions légales contraires.

En cas de contradiction entre le présent règlement et l'acte de vente ou de constitution de droit de superficie (y compris l'acte de base de copropriété), c'est l'acte qui prévaudra.

ARTICLE 38 – Contacts SPI

En sa qualité de promoteur immobilier du GC et de gérant de la copropriété, la SPI met en place une interface numérique sous la forme d'un site dédicacé au Val Benoit et au GC où figureront à tout moment les noms et coordonnées (numéros d'appel et emails) des agents pouvant être contactés pour toute question ou demande relative aux divers aspects de la gestion du GC, que ce soit la gérance de la copropriété, l'exécution des actes ou contrats ou la conclusion de nouveaux actes ou contrats, ainsi que le numéro général pour l'accueil au GC.

A toutes fins utiles, le numéro d'appel général de la SPI est le 042301111 et tous les appels sont pris en charge tous les jours ouvrables de 8H30 à 17H.

ARTICLE 39 – Engagement

Le présent règlement est transmis par la SPI à chaque copropriétaire et est annexé à l'acte de base de copropriété. Par la signature de l'acte d'acquisition ou de constitution de droit de superficie, le copropriétaire s'engage à s'y conformer scrupuleusement et sans restriction et s'engage à le faire respecter par tous les occupants et visiteurs de son lot privatif.

Fait à Liège, le 08/09/2016, en vue d'être annexé à l'acte de base de la copropriété GC du VAL BENOIT.

Table des matières :

- Article 1 – Objectifs : page 1 ;
- Article 2 – Découpage du bâtiment en parties privatives et communes : page 1 ;
- Article 3 – Champ d'application et opposabilité du règlement : page 2 ;
- Article 4 – Comportement et règles d'utilisation des parties communes : page 2 ;
- Article 5 – Emménagements et déménagements : page 3 ;
- Article 6 – Accueil : page 3 ;

- Article 7 – Accès aux parties communes : page 5 ;
- Article 8 – Visiteurs : page 5 ;
- Article 9 – Nettoyage des communs : page 6 ;
- Article 10 – Téléphonie, internet et autres services : page 6 ;
- Article 11 – Signalisation : page 6 ;
- Article 12 – Boîte aux lettres : page 7 ;
- Article 13 – Disposition particulière applicable aux parties communes (terrasses) occupées par des services : page 7 ;
- Article 14 – Détérioration du matériel : page 7 ;
- Article 15 – respect du bâtiment : page 7 ;
- Article 16 – Parking : page 8 ;
- Article 17 – Abords : page 10 ;
- Article 18 – Alarme anti-intrusion et caméras de surveillance : page 10 ;
- Article 19 – Alarme anti-incendie : page 11 ;
- Article 20 – Poubelles et gestion des déchets : page 11 ;
- Article 21 – Livraisons et colis : page 12 ;
- Article 22 – Equipements : page 12 ;
- Article 23- Entreposage : page 13 ;
- Article 24 – Accès services de sécurité : page 13 ;
- Article 25 – Obligations relatives à la phase de réalisation des chantiers d'aménagement des copropriétaires : page 13 ;
- Article 26 – Nuisances sonores, olfactives et vibratoires : page 14 ;
- Article 27 – Gestion et entretien des parties privatives : page 14 ;
- Article 28 – Terrasses et balcons situés aux étages : page 15 ;
- Article 29 – Prévention incendie : page 15 ;
- Article 30 – Procédure spécifique en cas de situation d'urgence à risque environnemental : page 16 ;
- Article 31 – Gestion et entretien des parties communes : page 17 ;
- Article 32 – Appel d'urgence : page 17 ;
- Article 33 – Accès aux parties privatives à titre exceptionnel : page 17 ;
- Article 34 – Indexation des indemnités et pénalités : page 18 ;
- Article 35 – Respect de l'application du règlement et différend relatif à l'exécution du règlement : page 18 ;
- Article 36 – Modifications du règlement : page 18 ;
- Article 37 – primauté du règlement : page 19 ;
- Article 38 – Contacts SPI : page 19 ;
- Article 39 – Engagement : page 19.

UN RESTAURANT SUR LE SITE DU VAL BENOIT
CONSULTATION PREALABLE

Table des matières

1. Contexte 2
2. Procédure juridique 4
3. Le Projet 6
4. Comment participer ? 10
5. Annexes 12

UN RESTAURANT SUR LE SITE DU VAL BENOIT
CONSULTATION PREALABLE

1. Contexte

La SPI développe sur le site du VAL BENOIT, ancien site de l'Université de Liège (ULiège), un nouveau quartier urbain dont une grande partie est destinée à l'accueil d'entreprises.

Le bâtiment du Génie Civil qui est déjà partiellement occupé par une dizaine d'entreprises, l'aile de l'Hydraulique, situé dans la prolongation du Génie Civil et dont les travaux d'aménagement seront terminés dans quelques semaines, le bâtiment de la Chimie dont l'aménagement va prochainement débuter, un futur « bâtiment phare » et un bâtiment à construire sur l'espace Stévart font partie du parc d'activités économiques en cours de développement par la SPI soit environ 50.000 m² bâtis.

Le site est par ailleurs déjà occupé par l'ESACT, l'Ecole Supérieure d'ACTeurs du Conservatoire Royal de Liège et le FOREM qui s'est installé il y a quelques années déjà. S'y trouvent ses bureaux dans l'ancien bâtiment de Mathématique rénové ainsi que son centre de formation dans l'ancienne abbaye ; le FOREM vient en plus de s'étendre dans le nouvel immeuble de bureaux de ± 13.000 m² récemment construit par la SM BPI/MOURY. La Province vient également d'y emménager tout son service Infrastructure. Soit au final, quelques 500 travailleurs sont aujourd'hui actifs dans ce bâtiment.

Le plan masse prévoit également d'autres fonctions :

- Le bâtiment de la Mécanique, dont les travaux de réaffectation portés par la société Val Benoit Mechanique NV d'Anvers vise la construction de ± 232 logements pour étudiants et

appartements pour jeunes travailleurs avec une mise en location planifiée en avril prochain ;

- Le bâtiment de la Centrale thermoélectrique reste la propriété de l'ULiège et abritera à la fois, le nouveau projet de la Cité des Métiers qui fait partie d'un réseau international labellisé et qui sera chargé de mettre en place un guichet unique d'orientation scolaire et professionnelle pour tout citoyen, ainsi que les services de « Transition Numérique » de ULiège ;
- Deux nouveaux immeubles de logements à construire à l'intérieur du parc.

Un plan, joint en annexe illustre cette description (annexe 1).

Bien desservi d'un point de vue routier et autoroutier, mais également par les transports en commun (arrêts de bus, arrêt du futur tram, proximité de la gare de Liège-Guillemins/Calatrava, navette d'un bus depuis le parking de délestage du Standard en attendant l'arrivée du tram), et connecté au RAVEL et à plusieurs voies lentes, ce site de 9 ha ne manque pas d'atouts en termes d'accessibilité.

Le développement du site est basé sur le principe d'une mobilité douce sans circulation ni parcage de véhicules au centre du site et avec accès direct au futur tram. Néanmoins, des parkings existent actuellement sur le site grâce à des places limitées, payantes au prix du marché et principalement disponibles au profit du développement économique. Des places pour les clients et visiteurs sont également possibles.

A terme ce ne sont pas moins de 2.100 travailleurs et 700 habitants qui devraient fréquenter journellement le lieu sans compter les nombreux visiteurs du FOREM, de la Cité des Métiers, de ULiège, des entreprises, les participants à des événements, les habitants et

riverains et les personnes qui transiteront par le site. Soit au total, un potentiel de personnes estimé aujourd'hui à ± 5.000 personnes.

Dans ce contexte et après avoir analysé les possibilités du quartier en terme d'HORECA ainsi que les besoins en lien avec les occupants du site, la SPI a fait le constat qu'il manquait une offre en la matière sur le site et a décidé d'y prévoir 2 projets complémentaires :

- Une cafétéria sous forme d'un lieu de rencontre et de petite restauration rapide à destination des travailleurs du site : le O ! (O ! point bar) est ainsi en activité depuis le 9 mars 2020 suite à un marché de concession ; Le succès est au rendez-vous et l'espace a fait le plein sur le temps de midi à l'intérieur et en terrasse. Fermé actuellement cause covid.

- **Un restaurant de type « Business » à destination des entreprises. C'est ce projet qui est l'objet du présent appel à consultation.**

2. Procédure juridique

La SPI est une entreprise publique soumise à la loi sur les marchés publics. Elle doit dès lors s'y soumettre afin de désigner un concessionnaire exploitant pour le futur restaurant.

Pour ce faire, elle souhaite opérer en deux temps vu la nature inhabituelle du marché.

Préalablement au lancement du marché d'appel à concession par lequel elle désignera le futur concessionnaire, elle souhaite récolter de la part des professionnels actifs dans le domaine de l'HORECA leurs avis sur le projet à développer.

UN RESTAURANT SUR LE SITE DU VAL BENOIT
CONSULTATION PREALABLE

Phase 1 : Phase de Consultation Préalable : il s'agit d'une démarche d'échanges ayant principalement pour objectif de récolter de la part des professionnels de l'HORECA des informations sur les points d'attention suivants :

- Evaluer le potentiel de développement d'un tel projet dans le contexte actuel de la crise sanitaire qui impacte fortement le secteur de l'HORECA ;
- Permettre aux professionnels du marché d'apporter leur expertise sur la faisabilité financière du projet ;
- Disposer préalablement à l'étude d'aménagement du projet d'un éventail de différentes options techniques d'aménagement et d'un avis critique par les professionnels sur des points tels que :

    - Cuisine ouverte sur la salle
    - Cuisine à l'arrière
    - Espace bar ou pas
    - Optimalisation de l'aménagement de la cuisine
    - Espace stockage
    - Revêtement sol
    - Mobilier
    - Aménagement terrasse
    - …….

Phase 2 : Lancement de l'Appel à Concession qui aura pour objet le choix d'un candidat professionnel et expérimenté du domaine de l'HORECA auquel sera accordée, à titre onéreux, une concession portant sur l'exploitation du restaurant dans le « Pavillon » sur le site du VAL BENOIT.

Conformément à l'article 51 de la loi du 17 juin 2016, la SPI veillera à respecter le principe d'égalité de traitement entre les personnes

intéressées. De la même manière et conformément à l'article 13 de la même loi, la SPI veillera à respecter la confidentialité des informations communiquées par les participants lors des 2 phases.

Le planning estimé est le suivant :

- Février-Mars 2021 : lancement de la première phase (phase actuelle) : phase de consultation préalable
- Avril-Septembre 2021 : études d'aménagement et lancement des marchés de construction par la SPI
- Octobre 2021 : lancement de la deuxième phase : appel à concession
- Début 2022 : démarrage des travaux (à charge de la SPI)
- Début 2022 : Désignation du concessionnaire
- Ouverture du restaurant : printemps / été 2022

3. Le Projet

Description

Le projet consiste à accueillir sur le site un restaurant au sein du « Pavillon », bâtiment situé au centre du site du VAL BENOIT (voir plan du site en annexe 1). L'espace a déjà été rénové jusqu'au stade semi-fini et la SPI va prendre en charge les investissements nécessaires à l'accueil d'un restaurant. Une fois ces investissements réalisés, la SPI mettra le restaurant en concession via un appel à intérêt.

L'espace pour le restaurant aura une superficie de ± 200 m² (Longueur 23.5m/largeur 8.39m) il est entièrement vitré et tout en laissant passer la lumière naturelle, il est étonnamment bien isolé du bruit du quai. Il est orienté vers l'intérieur du site et jouit également d'une terrasse d'une superficie de ± 70 m² qui permettra à la clientèle de venir se restaurer au calme à proximité immédiate de la ville de Liège. Il

comprend un bloc technique destiné à accueillir notamment les sanitaires.

Un plan, joint en annexe, illustre cet espace (annexe 2).

Le bâtiment qui abritera le restaurant n'est pas banal, il a du « cachet ». Il est de style « moderniste », il a été construit en 1937 avec l'aile « Hydraulique » du Génie Civil, actuellement en rénovation et qui proposera dès le printemps une offre de bureaux et un service de coworking. L'espace abritait à l'époque un laboratoire d'essais et le pont roulant a été conservé ainsi que la hauteur sous plafond de ± 8 m pour une superficie de 200 m².

Les critères de sélection qui permettront de départager les candidats intéressés seront d'une part qualitatifs et d'autre part financiers de manière à permettre à la SPI de couvrir les frais importants engagés.

La SPI sera dès lors attentive à l'offre dans sa globalité et particulièrement à son adéquation avec le projet de reconversion globale du site vers un nouveau quartier urbain et à la mise en valeur des lieux afin d'en sublimer l'âme.

En bref, la SPI attend :

- Un concept global qui, tout en faisant le lien entre le passé et le futur, va booster le développement du site ;
- Une offre compatible avec la clientèle « business » majoritairement présente sur le site ;
- Une originalité et une atmosphère ;
- Une assiette de qualité ;
- Un retour sur son investissement.

Statuts de l'espace Bâtiment

Le Pavillon, propriété de la SPI constitue un lot privatif de la copropriété du bâtiment Génie Civil comprenant l'espace et l'accès à la cour intérieure située entre le rectangle dessiné par une aile du Génie Civil, de l'Hydraulique et du Pavillon. Cette cour intérieure de ± 650 m² est intégrée dans les parties communes du Génie Civil et donc grevée d'une servitude de passage permettant d'accéder à chaque entité privative (voir annexe 3 - liseré gris clair au plan des communs).

Le règlement d'ordre intérieur (ROI) est d'application pour tous les copropriétaires, occupants et visiteurs à quelque titre qu'ils le soient (voir annexe 4).

A titre indicatif, les charges de copropriété sont estimées à ± 650€HTVA/mois.

Parking

Le concessionnaire pourra contracter avec la SPI 4 abonnements mensuels au prix actuel de 25€HTVA/place (prix susceptible d'évoluer) pour une location d'emplacements de stationnement 7/24 sur un parking du site pour son personnel. Une vingtaine de places sont prévues pour la clientèle selon des modalités encore à définir.

L'accès au Pavillon par les véhicules des fournisseurs pour chargement et déchargement de marchandises sera autorisé selon un horaire à définir en concertation avec la Ville de Liège, gestionnaire des plots.

Durée de la concession

La concession d'exploitation sera attribuée pour dix ans.

UN RESTAURANT SUR LE SITE DU VAL BENOIT
CONSULTATION PREALABLE

Concession à titre onéreux

La concession sera attribuée à titre onéreux. Le concessionnaire aura ainsi à sa charge :

- La constitution avant l'entrée dans les lieux d'un cautionnement d'une valeur à définir ;
- Le versement d'une redevance mensuelle, indexée selon l'indice des prix à la consommation, en contrepartie de la possibilité d'exercer l'activité économique déterminée de restauration. Elle sera constituée d'une partie fixe et d'une partie variable en fonction du chiffre d'affaires et pourra être progressive ;
- La prise en charge des charges courantes dont l'eau, l'électricité, le chauffage, les consommables, ... ainsi que les charges parking selon les abonnements contractés et les charges de copropriété telles évoquées précédemment (estimées actuellement à ± 650€/mois).

Aménagement

La SPI prend en charge les frais d'aménagement nécessaires à la transformation de l'espace. La SPI va confier la mission d'aménagement de l'espace à un auteur de projet et désignera par adjudication une entreprise de construction. Le projet d'aménagement doit intégrer :

- Une cuisine professionnelle dotée des équipements nécessaires, avec à titre d'exemples :
    - Plonge 2 cuves
    - Lave-vaisselle à capot
    - Lave mains
    - Tables de travail
    - Plaques électriques (alimentation en gaz indisponible)

  - Table réfrigérée
  - Table armoire chauffante
  - Fours
  - Etagères et rayonnages
  - Frigos
  - Chambre froide
  - Armoire de congélation
- Une hotte professionnelle
- Un espace sanitaire
- Un équipement en chauffage et ventilation, sanitaires, alimentation en eau et électricité
- Les finitions au sol, murs et plafond de l'espace
- Le mobilier de la salle à manger

Dans le cadre de la phase de consultation préalable, les avis et commentaires des professionnels de l'HORECA nous intéressent tout particulièrement pour permettre d'affiner au mieux notre projet d'aménagement.

4. Comment participer ?

Les professionnels de l'HORECA intéressés par le projet ou tout simplement intéressés à nous faire part de leur avis sont invités à se manifester et à remettre leur avis au plus tard pour le vendredi 30 avril 2021 à minuit **à l'attention de Claire Dumoulin** (0474/22 05 74), en le transmettant par écrit à l'adresse mail suivante :

aurelie.wernimont@spi.be

A cet effet et pour plus de facilité, un formulaire à compléter est annexé (annexe 5).

UN RESTAURANT SUR LE SITE DU VAL BENOIT
CONSULTATION PREALABLE

Une visite sur place est possible pour ceux qui le souhaitent. Une demande par retour du mail doit être faite ou via le questionnaire complété.

Conformément à l'article 51 de la loi du 17 juin 2016, la SPI veillera à respecter le principe d'égalité de traitement entre les personnes intéressées. De la même manière et conformément à l'article 13 de la même loi, la SPI veillera à respecter la confidentialité des informations communiquées par les participants.

Répondre à cette phase de consultation préalable est une possibilité qui est offerte mais n'est pas obligatoire pour pouvoir rendre part à la phase 2, celle du lancement de l'appel à concession qui désignera officiellement le concessionnaire du futur restaurant, phase pour laquelle les principes d'égalité et de confidentialité seront également totalement respectés.

La phase de consultation est néanmoins une étape importante pour récolter les avis des professionnels et permettre d'aménager au mieux l'espace pour répondre aux attentes de la profession. Nous ne pouvons dès lors que vous encourager à nous répondre.

Voici notamment les questions que nous nous posons et pour lesquelles nous sollicitons vos avis :

- Quels sont les points d'attention pour assurer la faisabilité financière du projet de votre point de vue ?
- Sur la base du plan en annexe 2 et d'une superficie totale de ± 200 m², quel aménagement imaginez-vous pour optimiser au mieux l'espace Business et en tenant compte de la cible « Business » ?
- Quels sont les avantages d'une cuisine ouverte sur la salle ou d'une cuisine à l'arrière, et laquelle suggéreriez-vous ?
- Un espace Bar est-il nécessaire ?

- Besoin d'un espace de stockage ? Quelle superficie ?
- Une chambre froide est-elle indispensable ou plusieurs frigos peuvent suffire ?
- Que pensez-vous de la construction d'une mezzanine ?
- Combien de couverts serait adapté par rapport à la surface proposée ?
- Quel type de cuisine ? Quelle identité ?
- Quelle qualité d'assiette ?
- Peut-on imaginer des plats à emporter ?
- Horaires d'ouverture sachant qu'au minimum, le restaurant devra être ouvert systématiquement le midi les jours ouvrables de la semaine
- Tarif moyen/couvert
- Parmi la liste d'équipement proposée plus haut, lesquels sont indispensables ? Quels équipements non repris sont nécessaires ?
- Combien de places de parking nécessaires pour la clientèle ?
- …….

Tout autre commentaire pertinent sur des points non abordés et en lien direct et utile au développement du projet présenté nous intéressent.

Toute question ou complément d'informations peut être posée à Claire DUMOULIN : 0474/22 05 74.

5. Annexes

Les annexes 1, 2, 3, 4 et 5 sont accessibles en pièces jointes.