

2 juillet 2025

PV d'accord des co-propriétaires du 167 rue Jourdan 1060 Bruxelles

Benjamin Claes, Etienne Decroly, Arnaud Wilmars, Anne Op de beeck

1- Présentation du devis de l'architecte Bernard André par mail de Anne Op de beeck @copropriétaires le 25 juin 2025

Voici plus d'informations concernant la procédure de régularisation du statut de l'immeuble auprès de l'urbanisme.

Le devis de l'architecte vous a été communiqué, j'ai demandé des détails complémentaires sur les options et les autres frais admin qui nous pendent au nez.

Frais dossier à réaliser par l'architecte

Je travaille au tarif horaire: 80,-€/h htva (+ tva de 21% d'application).

1 jour = 7h = 560,-€ htva

Prestations prévues:

(1. Relevé / documentation du bâtiment: 1 j = 560,-€ htva) - OPTION

2. Plans sit. existante:

- sit. de Droit: 2 j = 1.120,-€ htva

- sit. de Fait: 2 j = 1.120,-€ htva

3. Plans sit. Projetée (régularisation):

- projet à soumettre aux MO + allers/retours: 2 j = 1.120,-€ htva

2 of 13- finalisation plans validés: 2 j = 1.120,-€ htva

4. Formulaire: 2 j = 1.120,-€ htva

5. Photos + implantation: 1 j = 560,-€ htva

6. Note explicative: 2 j = 1.120,-€ htva

(7. Coordination PEB: 1j = 560,-€ htva) - 8. Uploads et éditions: 1/2 j = 280,-€ htva

9. Commission de Concertation: 1/2 j = 280,-€ htva *OPTION*

Soit un total hors options de **7.840,-€ htva**, pour **14 jours prestés**

et 2 options pour un montant de 1.120,-€ htva (pour 2 jours supplémentaires)

Le dossier pourrait donc être introduit dans les 3 à 4 semaines après démarrage.

Explication concernant les postes en OPTION de mon offre:

Poste 1. Relevé:

je peux en l'état dresser la situation de DROIT (reconnue), sur base des plans d'archives, mais j'aurais besoin de pouvoir représenter la situation de FAIT (telle qu'elle existe actuellement). Et à partir de cette situation de FAIT, dresser la situation PROJETEE (càd la situation régularisée).

En l'état, vous m'avez déjà transmis des plans de différents étages, mais ceux-ci sont trop sommaires pour pouvoir dresser les plans de la situation de FAIT.

Soit je réalise le relevé (vous activez donc cette option), soit vous demandez à

un géomètre de réaliser ce travail. Ou vous pouvez bien évidemment me fournir vous-même des documents plus détaillés.

Poste 7. Coordination PEB:

En principe, dans le cadre d'une demande de PU, il faut introduire une proposition PEB, établie par un conseiller PEB agréé.

Vous pouvez faire appel au conseiller de votre choix et je peux vous en proposer si vous n'en connaissez pas.

Mes honoraires concernant ce poste portent uniquement sur la coordination avec ce conseiller PEB et l'application de ses exigences (isolation, ventilation, ...) dans la version PROJETEE (donc de régularisation).

Hormis le dossier à réaliser par l'architecte :

Concernant les frais inhérents à la demande de PU:

outre mes honoraires pour mes prestations, il faudra également prévoir des frais administratifs liés à cette demande:

- frais d'ouverture de dossier (montant de l'ordre de 250,-€ de mémoire)
- et si le PU vous est délivré, la commune établira un montant de "taxe" (dont j'ignore le mode de calcul) sur base des m² accordés.

Dans votre cas, je pense que vous devriez en avoir entre 1.000 à 3.000,-€, dans ces eaux-là...

- si la commune le demande effectivement, il faudra faire réaliser les formulaires PEB par un conseiller PEB agréé: prévoir environ 1.000 à 1.500,-€ htva
DONC :

Je comprends que le devis est de

7.840 euros

+ 560 euros (l'option 1 incontournable puisque nous n'avons pas les bons plans)

+ 560 euros PEB + frais de PEB manquants (RDC, 1er et global ?) (j'ai payé 170 euros pour le PEB de mon appart et je pense que Etienne en a un aussi) donc j'imagine qq centaines d'euros ?

= 8.960 euros htva = **10.841 euros taxes incluses**

+ 250 euros (frais d'ouverture de dossier urbanisme)

= **11.091 euros**

- et si le PU vous est délivré, la commune établira un montant de "taxe" (dont j'ignore le mode de calcul) sur base des m² accordés.

Dans votre cas, je pense que vous devriez en avoir **entre 1.000 à 3.000,-€**, dans ces eaux-là...

Sur le compte Jourdan aujourd'hui il y a un peu plus de **19.000 euros**

2- Démarche :

Validation par retour d'email pour accord de la proposition de l'architecte de chaque co-propriétaire

Signature de la convention architecte- maître d'ouvrage par Anne Op de beeck le 2/7/2025

Voir pièce : JOURDAN- F.1- prop Convention PU régul- 2025.07.02

BA-ARCHITECTES

53, rue de l'Eglise St Gilles
1 0 6 0 S t - G i l l e s

Bernard ANDRE

T : 0 4 8 6 / 2 0 . 6 3 . 7 0
bernandre.archi@gmail.com
TVA : be 780.247.610

CONVENTION ARCHITECTE – MAITRE D'OUVRAGE

**Mission de réalisation du dossier de P.U. de régularisation
de l'immeuble sis 167, Rue Jourdan à 1060 Saint-Gilles**

Entre : **Mr Benjamin Claes**
167 rue Jourdan – 1060 Bruxelles
Quotité 25%
Rez-de-chaussée

Mr Arnaud Wilmars et Mme Margot Wilars (50/50)
11 av du Venezuela
1000 Bruxelles
Quotité 25%
1er étage

Mme Anne Op De Beeck
23 rue des paons
1160 Bruxelles
Quotité 25%
2d étage

Mr Etienne Decroly
27 rue des trois frères barthelemy
13006 Marseille – France
Quotité 25%
3eme étage

dénommés le Maître de l'Ouvrage (MO),
représentés par Mme Anne Op de beeck

Et : **Mr Bernard ANDRE**, dont les bureaux sont situés 53, Rue de l'Eglise Saint-Gilles, à 1060 Saint-Gilles,
Architecte inscrit au tableau de l'Ordre du Brabant,
Assuré en responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie d'assurance AR-CO,
n° de police : DP 3426
dénommé l'Architecte (AR),

il est convenu ce qui suit :

1. L'AR s'engage par la présente à réaliser un **dossier de demande de PU de régularisation pour l'ensemble de l'immeuble sis 167, Rue Jourdan à 1060 Saint-Gilles**, en travaillant en régie, au taux horaire de **80,-€ htva**.
Un journée prestée = 7h = 560,-€ htva

Il se peut que le nombre d'heures réellement prestées varie de ces enveloppes données à titre indicatif à ce stade.

Un décompte horaire détaillé de chaque prestation effectuée sera remis au MO lors de l'achèvement de cette prestation, accompagnant la facture de solde du poste concerné.