

PV d'AG extraordinaire ACP Jourdan – Bruxelles le 13 juillet 2026

Membres présents :

Membre excusé :
représenter.

Participant invité

Ordre du jour :

1. Signature du protocole d'accord ACP Jourdan
Dans le cadre de la régularisation urbanistique de l'immeuble cis 167 rue Jourdan, les copropriétaires valident et signent le protocole d'accord joint.
2. Présentation des comptes de l'ACP Jourdan 2026 et quitus de la charge de syndic de

Les mouvements des comptes de l'ACP de janvier à juillet 2026 sont présentés.
Le solde des deux comptes de l'ACP se porte à 6585,49 euros pour le compte courant et 9975,12 euros pour le compte épargne.

L'assemblée approuve les comptes.

La charge de syndic est remise, se propose pour prendre ce rôle,
l'assemblée approuve ce choix à l'unanimité.

Les accès aux comptes bancaires, Engie et Vivaqua énergie seront transmis dans les meilleurs délais.

3. Divers

Le locataire du 3ème étage demande à l'installation de stores sur les vélux pour protéger de la chaleur. L'assemblée donne son accord pour cette installation aux frais de ce dernier.

Les copropriétaires



En qualité de futur copropriétaire :



13 juillet 2026

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

Mademoiselle

et Monsieur ,

Madame

Monsieur :

Monsieur

L'Association des Copropriétaires à Saint-Gilles Rue Jourdan 167-167A

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE :

(1)

(2)

(3)

(4)

Les personnes visées ci-dessus sont désignées collectivement les « **Copropriétaires** » ou individuellement le « **Copropriétaire** »,

Et

- (5) **L'Association des Copropriétaires à Saint-Gilles Rue Jourdan 167-167A**, dont le siège est sis à 1060 Saint-Gilles, rue Jourdan 167-167A et inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n°0794.908.862, représentée par son Syndic..... (ci-après « **l'ACP** » ou « **le Syndic** »),

Ci-après dénommés ensemble les « **Parties** ».

APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIIT :

- (A) Les Copropriétaires sont en indivision dans le cadre du régime de la copropriété forcée, conformément à l'acte notarié du 13 septembre 1991 ayant procédé à la division de la maison de commerce et de rapport sise rue Jourdan 167 et 167A (« ci-après « **l'Immeuble** ») en quatre (4) lots comme suit :

PREMIER LOT comprenant

- a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement au rez-de-chaussée, comprenant :

- une pièce à l'avant et une pièce à l'arrière avec cour recouverte.
- aux sous-sols, la cave numéro 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante/millièmes (250/1.000) des parties communes dont le terrain

DEUXIEME LOT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement au premier étage, comprenant :

- une pièce à l'avant avec balcon et une pièce à l'arrière, la salle de bain à l'entresol se situant entre le rez-de-chaussée et le premier étage;
- aux sous-sols, la cave numéro 5.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante/millièmes (250/1.000) des parties communes, dont le terrain.

TROISIEME LOT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement au deuxième étage, comprenant :

- deux pièces à l'avant avec balcon et une pièce à l'arrière;
- aux sous-sols, la cave numéro 4.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante/millièmes (250/1.000) des parties communes, dont le terrain.

QUATRIEME LOT, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'appartement situé à l'étage des combles, comprenant :

- une pièce à l'avant et une à l'arrière avec mezzanine, ainsi la cage d'escalier;
- aux sous-sols, la cave numéro 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante/millièmes (250/1.000) des parties communes, dont le terrain.

(B) Le lot 1 appartient à Monsieur en vertu d'un acte d'acquisition du 19 octobre 2004.

Le lot 2 appartient à
d'acquisition du 22 octobre 2004.

en vertu d'un acte

Le lot 3 appartient à Madame
13 septembre 1991.

en vertu d'un acte d'acquisition du

Le lot 4 appartient à Monsieur :
1991.

en vertu d'un acte d'acquisition du 13 septembre

- (C) Lors du processus de mise en vente du lot 3 de Madame cette dernière a pris connaissance, via les renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Saint-Gilles le 14 mai 2025, que son appartement n'était pas légalement reconnu. Selon les renseignements urbanistiques, l'usage licite de l'immeuble est une maison unifamiliale avec un commerce au rez-de-chaussée.
- (D) En date du 7 décembre 2025, de l'accord de tous les copropriétaires, l'ACP a mandaté un architecte et a déposé une demande de permis d'urbanisme de régularisation ayant pour objet de modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture. (réf. PU2025-297)
- (E) La demande de permis a fait l'objet le 5 juin 2026 d'un avis défavorable unanime de la Commission de concertation.
- (F) L'ACP a notifié le 23 juin 2026 son intention de déposer des plans modifiés pour répondre à l'avis de la Commission de concertation du 5 juin 2026 ce qui implique que l'ACP dispose d'un délai de 6 mois pour déposer des plans modifiés.
- (G) Les Copropriétaires se sont réunis et ont discuté des suites à réserver à la demande de permis d'urbanisme et entendent de commun accord accepter le changement de destination du Lot 1 de logement à commerce tout en tentant de maintenir et de régulariser la couverture de la cour du lot 1.
- (H) Les Copropriétaires n'ayant aucune certitude quant à savoir si le maintien de cette cour du lot 1 sera autorisée et/ou les conditions précises qui seraient imposées, ils souhaitent d'ores et déjà anticiper les deux scénarios pouvant se présenter raisonnablement, à savoir qu'au terme d'une autorisation restant à obtenir :
- soit il serait autorisé de maintenir la cour couverte du lot 1 avec une obligation corrélative de végétalisation de la toiture de cette cour et éventuellement d'autres conditions ;
 - soit il sera refusé par l'administration de maintenir cette couverture et s'en suivra des travaux de démolition de la couverture de la cour et le rétablissement de la façade arrière (descente d'eau pluviale, châssis, briques, crépis, etc.) et éventuellement d'autres conditions.

Dans les deux cas il en résultera des frais découlant de la réalisation de travaux que les Parties considèrent devraient être pris en charge par l'ensemble des Copropriétaires, s'agissant pour eux de travaux à réaliser aux parties communes de l'Immeuble.

- (I) Par la présente convention les Copropriétaires entendent régir entre eux la nature, le sort et la répartition des coûts des travaux dans l'hypothèse où l'administration soit (i) accepterait le

maintien de la cour en imposant une végétalisation et toute autre condition, soit (ii) refuserait le maintien de cette couverture de sorte qu'elle devrait être démolie et la partie arrière du lot 1 devrait être rétablie dans son pristin état.

LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIIT :

1 Objet de l'accord

Les Parties s'accordent que les travaux en lien avec le maintien ou l'enlèvement de la couverture de la cour du lot 1 sont des travaux relatifs aux parties communes de l'immeuble et que ces travaux devront être pris en charge par l'ensemble des Copropriétaires en fonction de leurs quotités.

Les Copropriétaires marquent d'ores et déjà leur accord sur la réalisation des travaux affectant le lot 1 plus amplement décrit ci-après et qui découleraient du permis d'urbanisme qui sera délivré dans le cadre de la procédure introduite sous la référence PU2025-297 .

Les copropriétaires étudieront également les solutions permettant d'individualiser les consommations d'eau et de gaz.

Les Parties reconnaissent que ces travaux pourront être réalisés malgré la circonstance qu'ils ne sont pas entièrement connus et s'engagent pour autant que de besoin à tenir une assemblée générale extraordinaire le jour de la signature de la présente convention et qui aura pour ordre du jour de confirmer que tous les Copropriétaires confirment les engagements pris dans le cadre de la présente convention.

2 Obligations des Parties

2.1 Le dépôt de plans modifiés et la poursuite de l'instruction du permis d'urbanisme

Les Parties conviennent que les instructions seront données par le Syndic à l'architecte pour déposer avant le 22 décembre 2026 des plans modifiés dont le contenu sera le suivant.

- (i) modification de la destination du lot 1 d'appartement à commerce ;
- (ii) maintien de la couverture de la cour du lot 1 pour les motifs suivants qui seront reportés dans la note explicative:
 - Une cour existe depuis la construction de l'immeuble suivant le plan du permis de construire de 1901 dont la Commune avance qu'il s'agirait de la situation de droit de l'immeuble de sorte qu'il n'existe pas à cet endroit une zone perméable. De ce fait, la démolition de la couverture de la cour ne serait pas de nature à créer une zone perméable.
 - La création d'une nouvelle zone extérieure pour un commerce n'est pas souhaitable vu la proximité à l'angle de l'ilot et la source de nuisances (bruits, poubelles, etc.) que cela créerait pour l'intérieur d'ilot et les logements de la copropriété, l'immeuble étant en zone d'habitation (PRAS), sans présence de liséré de noyau commercial.

- Afin de verduriser l'ilot il sera proposé de poser une toiture végétale semi-intensive ou intensive (selon ce qui est admissible en termes de stabilité) ce qui permettra également de temporiser les eaux de pluie.
- Les règles du RRU (Titre 1^{er}) en termes de profondeur et de hauteur des constructions ne sont, en principe, pas applicables à cette régularisation puisque l'ensemble existe au moins depuis 1991 (date de l'acte de base) et est donc antérieur à l'entrée en vigueur du RRU. En effet, la jurisprudence du Conseil d'Etat est constante et établie quant au fait que l'octroi ou le refus d'un permis de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions règlementaires et de conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis. (C.E., 2 septembre 2024, n° 260.557, 27 avril 2023, n° 256.378, 23 février 2023, n° 255.884 et 20 septembre 2022, n° 254.543) . Ce n'est que dans l'hypothèse où la réglementation de l'époque est moins favorable à celle applicable au moment de la délivrance de l'autorisation, il y a aura lieu d'appliquer la réglementation la plus favorable aux actes et travaux dont la régularisation est sollicitée,

(iii) Végétalisation de la toiture de la cour ;

(iv) Modifications pour les 3 appartements aux étages en vue de répondre aux remarques formulées dans le cadre de l'avis de la Commission de concertation .

2.2 Suppression de la couverture de la cour

Dans le cas où la Commune de Saint-Gilles viendrait à refuser le maintien de la couverture de la cour dans le cadre d'un avis de Commission de concertation, les Copropriétaires marquent d'ores et déjà leur accord sur la réalisation des travaux visant à retirer la couverture de la cour du lot 1 et rétablir la façade arrière (descente d'eau pluviale, châssis, briques, crépis, etc.) et toute autre travaux nécessaire en lien avec cette partie du Lot 1 pour se conformer aux demandes de l'administration en vue de régulariser l'Immeuble et sa division en quatre unités dont trois de logement et un commerce.

Dans ce cas, les Parties marquent d'ores et déjà leur accord sur le fait que le Syndic donnera instruction à l'architecte de déposer une deuxième série de plans modifiés comportant cette suppression et ses conséquences.

2.3 Réalisation des travaux

Les Copropriétaires s'engagent à accepter la réalisation des travaux visés soit à l'article 2.1, soit à l'article 2.2, suivant l'hypothèse qui sera retenue par la Commune de Saint-Gilles et qu'ils qualifient définitivement et irrévocablement de travaux aux parties communes.

Les Parties conviennent que parmi ces travaux figurent les travaux aux parois telles que la couverture de la cour, le mur arrière de l'Immeuble et les éléments accessoires tels que gouttière, système électrique etc... ainsi que les frais d'architecte et toute éventuelle taxe ou frais administratif qui serait dû pour réaliser ces travaux.

Les Parties excluent expressément comme faisant partie du présent accord les travaux à réaliser dans les différents lots 2, 3 et 4 dont le placement d'une lucarne en toiture au 3^e étage dont les Copropriétaires s'accordent qu'il s'agit de travaux aux parties privatives et incombant uniquement aux propriétaires des lots concernés.

2.4 Le délai des travaux à exécuter et les indemnités

L'ACP sera chargée de la mise en œuvre du permis d'urbanisme à obtenir, en ce compris son affichage, et prendra toute mesure raisonnablement nécessaire à cet effet.

L'ACP sera tenue d'exécuter le permis d'urbanisme dans les délais légaux ou suivant le délai qui serait imposé à titre de condition par le permis d'urbanisme si celui-ci est plus court.

Les Parties conviennent qu'après obtention du permis d'urbanisme le Syndic confiera à l'architecte la mission de procéder aux appels d'offre suivant le cahier des charges qu'il aura dressé.

Le Syndic désignera l'entrepreneur le moins disant parmi les différents devis qu'il recevra et ce sans devoir repasser par une assemblée générale des copropriétaires, les Copropriétaires marquant dès à présent leur accord sur ce qui précède.

Le contrat d'entreprise sera signé au nom de l'ACP et les Copropriétaires veilleront à honorer les factures de l'entreprise à heure et à temps suivant les demandes ou appels de fond que le Syndic leur fera parvenir et qui ne requerra pas non plus la tenue d'une nouvelle assemblée générale.

Tout retard de paiement induisant un intérêt de retard sera mis à charge du ou des Parties en retard.

Le Syndic assistera aux réunions de chantier et communiquera aux copropriétaires les procès-verbaux de réunion en lien avec l'avancement des travaux et l'évolution du budget.

2.5 L'opposabilité et la transcription de l'accord

Les Copropriétaires s'engagent, pour eux-mêmes ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit et acquéreurs successifs, à respecter les stipulations de la présente convention.

Les Copropriétaires s'obligent à informer tout acquéreur de l'existence et du contenu de la présente convention et à obtenir de tout acquéreur de se substituer à lui/elle dans les engagements du Copropriétaire en découlant.

La preuve de cette substitution devra être notifiée aux autres Copropriétaires et au Syndic au plus tard le jour de la vente Copropriétaire sans quoi le vendeur Copropriétaire restera tenu par les engagements de la présente convention.

Tout notaire intervenant dans le cadre d'une vente devra être informé du contenu de la présente convention par le vendeur jusqu'au jour où l'administration aura reconnu par écrit que le permis d'urbanisme obtenu a été entièrement mis en œuvre.

2.6 Les modifications des statuts du 13 septembre 1991

Les Copropriétaires s'engagent à procéder à la révision des statuts de la copropriété dans un délai d'un (1) an à compter de la réalisation des travaux dont question au point 2.3.

À cette fin, le Syndic sera tenu de mandater aux frais des Copropriétaires, répartis conformément à leurs quotités, un géomètre-expert chargé d'établir les plans modificatifs ainsi

qu'un rapport déterminant les nouvelles quotités et, le cas échéant, les adaptations nécessaires de l'acte de base.

Le rapport du géomètre-expert sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des Copropriétaires. À la suite de cette approbation, les statuts de la copropriété seront adaptés en conséquence et feront l'objet des formalités d'authentification et de publicité requises, en ce compris leur transcription, le cas échéant.

3 Dispositions diverses

3.1 Modifications

Toute modification à la présente convention doit faire l'objet d'un avenant écrit, signé par toutes les Parties.

3.2 Divisibilité et nullité

Si l'une des clauses de la convention venait à être déclarée illégale, nulle ou inopposable, en tout ou en partie, en vertu du droit applicable, une telle clause ou partie de clause sera réputée non écrite sans que cela n'affecte pour autant la légalité, la validité ou l'opposabilité des autres clauses de la convention.

Dans pareil cas, chacune des Parties s'efforcera de négocier immédiatement et de bonne foi une clause valable en remplacement de celle-ci qui reflètera, autant que possible, l'intention initiale des parties et dont les conséquences économiques seront identiques ou aussi proches que possible de la clause initiale.

3.3 Capacité

Chacune des Parties déclare et garantit avoir la capacité et le pouvoir de s'obliger ou, le cas échéant, avoir reçu les autorisations nécessaires pour ce faire.

3.4 Droit applicable et juridiction

La convention est régie par le droit belge.

Les Parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles.

En cas de litige entre les Parties relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, qui ne pourrait être résolu à l'amiable, les Parties soumettront leur différend à la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

3.5 Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile à leur adresse respective telle que mentionnée à l'article 1^{er}.

*

* *

Fait en cinq (5) exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

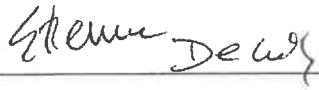
À _____ Bruxelles _____, le _____ 13 juillet 2026 _____

Signature :  _____

Nom :

Qualité : syndic

Date : _____ 13 juillet 2026 _____

Signature :  _____

Nom :

Qualité : président

Date : _____ 13 juillet 2026 _____

Signature :  _____

Nom :

Qualité :

Date : _____ 13 juillet 2026 _____

Signature :  _____

Nom :

Qualité :

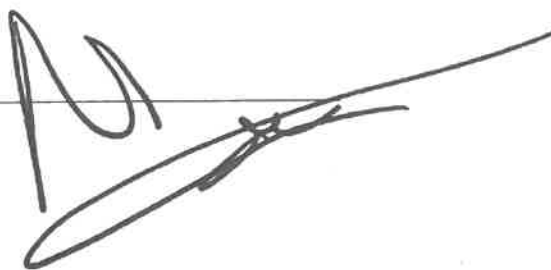
Date : _____ 13 juillet 2026 _____

Signature : PP

Nom : I

Qualité :

Date : 13 juillet 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a long, sweeping horizontal stroke that ends in a small loop.