

LE CONSEIL

Composé de : ***,
***,
***,
***,

Président
Vice-présidente
Secrétaire
Membre effectif
Membre effectif

Et assisté par Maître ***, Assesseur juridique suppléant qui n'a pas pris part au vote

En séance publique du 14 février 2023

A rendu la décision suivante :

En cause de :

La srl I, architecte, dont le siège social est établi à ***, inscrite à la BCE sous le numéro ***, représentée par M. D et assistée de son conseil, Me ***, avocat

Contre :

Monsieur M, domicilié à ***, assisté de son conseil, Me ***, avocat

Procédure

Vu le jugement rendu contradictoirement par la *** le *** octobre 20**, affaire sous le numéro *** du rôle général ;

Vu l'arrêt rendu contradictoirement par la *** le *** février 20**, affaire sous le numéro *** du rôle général ;

Vu les convocations adressées aux parties le 27 mai 2021 ;

Vu les notes d'argumentation et les dossiers déposés par les parties ;

Entendu les parties et leurs conseils en séance du Conseil du 21 septembre 2021 ;

Les faits

1.

M. M est propriétaire de la maison d'habitation sise à ***.

2.

Dans le courant du mois de décembre 2009, il a fait appel à la srl I pour y réaliser des travaux de transformation.

Un projet de convention d'architecture a été transmis à M. M.

L'article 9 du projet propose différentes manières de calculer les honoraires sans préciser celle pour laquelle les parties ont opté.

Le projet ne précise pas non plus de budget prévisionnel.

Aucun contrat n'a été signé.

A défaut de précision à ce propos, il y a lieu de considérer que la mission confiée à l'architecte était une mission complète, ce qui est confirmé par le courrier qu'il a adressé le 24 décembre 2009 au maître de l'ouvrage.

Il résulte, par ailleurs, des explications données par les parties en séance du Conseil que les travaux de transformation devaient porter sur 150 m² et que le budget était de l'ordre de 100.000€ étant entendu que M. M exécuterait lui-même la majeure partie des travaux.

3.

Par courrier du 3 mars 2010, I a transmis à M. M, en même temps qu'à l'administration communale de ***, le dossier de demande de permis d'urbanisme portant sur l'accès aux caves, l'aménagement du rez-de-chaussée, l'extension à l'arrière pour la cuisine et l'accès au jardin, la démolition des volumes existants, l'aménagement d'un bureau, d'une chambre et d'une salle-de-bains au 1^{er} étage.

Le permis a été octroyé.

Le 15 mars, I adressait à M. M un état d'honoraires d'un montant de 6.000 € htva.

4.

M. M a contesté le montant des honoraires sollicités. Le contrat d'architecture a été rompu, sans que cette rupture soit imputable à l'architecte.

Saisine du Conseil

5.

Par son jugement du *** octobre 20**, le Tribunal de première instance de Nivelles sollicitait l'avis du Conseil « *sur le mode de calcul des honoraires appliqué par la srl I et sur la hauteur des honoraires susceptibles d'être réclamés par cette société, compte tenu des prestations réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation et d'extension d'une maison d'habitation sise à **** ».

La Cour d'appel de ***, par son arrêt du *** février 20**, « *étend l'objet de l'avis demandé à l'Ordre des architectes du Brabant wallon à la question des honoraires qui auraient pu être théoriquement facturés par l'architecte, si la mission avait été menée à son terme et de la marge bénéficiaire applicable pour une mission de ce type* ».

Position du Conseil

6.

Si la norme déontologique n°2 ne peut plus être imposée, elle n'en demeure pas moins un indicateur pertinent pour la fixation des honoraires des architectes.

Le projet confié par M. M à I portait sur des travaux de transformation et d'extension de la maison du premier, soit des travaux relevant de la 4^{ème} catégorie d) de la norme (« tous travaux généralement quelconques de transformation engageant la responsabilité de l'architecte dans une mesure plus importante que la valeur marchande des ouvrages exécutés »).

La norme prévoit que, pour une mission complète portant sur des travaux relevant de cette catégorie, les honoraires de l'architecte s'élèvent à 12 % pour la première tranche de 160.000€.

7.

Théoriquement, I aurait donc pu facturer 12.000€ htva (100.000€ x 12 %) si elle avait pu mener sa mission à son terme.

Le Conseil relève que cette somme apparaît d'autant plus raisonnable que le budget de 100.000€ sur lequel s'accordent les parties correspond au coût de travaux dont la majeure partie devait être exécutée par M. M et non à leur valeur d'exécution par entreprise.

8.

L'état d'honoraires d'I s'élève à 6.000€ htva, soit 50 % des honoraires qu'elle aurait pu demander pour la mission complète.

Il est établi que la mission d'architecture a été exécutée jusqu'à la remise du dossier de permis.

Le Conseil est d'avis que le mode de calcul retenu par I est correct et que ses honoraires sont justifiés.

9.

Pour le surplus, le Conseil rappelle que la compétence qu'il tire de l'article 18 al. 2 a) de la loi du 26 juin 1963 est limitée à une compétence d'avis quant au mode de fixation et quant au taux des honoraires des architectes.

Il est donc sans compétence pour donner un avis à propos de la marge bénéficiaire applicable pour une mission du type de celle qui a été confiée à I.

Quand bien même serait-il compétent, encore devrait-il constater ne pas être en mesure de répondre à la question que lui pose la Cour tant peuvent être différentes l'organisation et les structures de coûts selon l'architecte en charge du projet.

PAR CES MOTIFS,

Le Conseil,

Statuant à la majorité requise

Le Conseil est d'avis que :

- le mode de calcul des honoraires réclamés par I est correct ;
- les honoraires demandés par I, soit 6.000 € htva, sont justifiés ;
- I aurait pu facturer 12.000 € htva si sa mission avait été menée à son terme ;

Le Conseil constate être sans compétence pour se prononcer quant à la marge bénéficiaire applicable pour le type de mission confiée à I.