
CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES
DE LA PROVINCE DU NAMUR

FIXATION DES HONORAIRES
A LA DEMANDE CONJOINTE DES PARTIES

En cause de :

Architecte : **Monsieur B**

Ci-après dénommé « **l'architecte** ».

Représenté par Maître *******, avocate à **Namur**.

Maître d'ouvrage : **Monsieur D**

Ci-après dénommé « **le maître de l'ouvrage** ».

Vu le formulaire de fixation des honoraires signé en octobre 2023 par le **maître de l'ouvrage**, d'une part, et **l'architecte**, d'autre part.

Vu les dossiers des parties entendues en leurs explications par le **Conseil** à l'audience du 13 novembre 2023.

1. Les faits

Les parties ont développé en commun un projet de transformation d'une grange en logement à *******, pour un budget estimé à 300.000€.

L'**architecte** était chargé d'une mission complète, mais la convention d'architecture négociée par les parties, et remise de la main à la main par l'**architecte** au **maître de l'ouvrage** dans le cadre des relations de confiance existant entre eux, malencontreusement égarée par ce dernier, n'a pas été renvoyée signée.

Le **maître de l'ouvrage** a néanmoins confirmé à l'audience son accord sur le montant total des honoraires pour 18.000€ HTVA et sur l'échelonnement des paiements qui était prévu à l'article 5.2 du contrat.

L'**architecte** est intervenu de l'établissement de l'avant-projet jusqu'à l'introduction du permis d'urbanisme.

Le permis a été octroyé le 26 avril 2022, sans que, ni la **Commune**, ni le **maître de l'ouvrage** n'en informent l'**architecte**, le **maître de l'ouvrage** ayant d'ailleurs admis, à l'audience, que cela avait été une erreur de sa part.

C'est ainsi, qu'avec neuf mois de retard, l'**architecte** a appris, par hasard, alors qu'il s'informait auprès de la **Commune** du sort réservé à un autre dossier, que le permis avait été octroyé.

Fin janvier 2023, par téléphone, le **maître de l'ouvrage** qui reprochait à l'**architecte** de ne pas s'être manifesté durant ce laps de temps de neuf mois, a signalé qu'il continuerait les travaux avec un autre **architecte**, confirmant la fin de la mission par mail du 17 février 2023.

Le dossier « exécution » avait été partiellement mis en œuvre par l'**architecte** avant la rupture du contrat, le **maître de l'ouvrage** ayant d'ailleurs admis avoir pris contact avec des entreprises, et commencé les travaux sur base d'une partie des plans d'exécution établis, peu de temps avant l'octroi du permis.

Le 24 juillet 2023, l'**architecte**, a adressé au **maître de l'ouvrage** une facture datée du 8 juillet 2023 pour solde d'honoraires d'un montant de 5.860€ HTVA, dans laquelle il estimait l'état d'avancement du dossier d'exécution à 70%, et déduisait les honoraires déjà perçus d'un montant incontesté de 6.320€.

2. Objet du litige

L'**architecte** réclame au **maître de l'ouvrage** le paiement de ce solde d'honoraires de **5.860€ HTVA** suivant la facture du 8 juillet 2023, le **maître de l'ouvrage** contestant, pour sa part, devoir payer un quelconque supplément, au motif qu'il n'a reçu qu'une petite partie des plans d'exécution, incomplète vu l'absence des schémas électriques, d'évacuation, de chauffage, et VMC, notamment.

3. Discussion

Il est incontestable que le dossier d'exécution avait été partiellement réalisé par l'**architecte**, des plans avec métré figurant d'ailleurs dans les pièces à disposition du **Conseil**, et le **maître de l'ouvrage** ayant reconnu avoir utilisé ces plans pour négocier les prix avec les entrepreneurs et, même, commencer les travaux.

Il convient en outre de rappeler que les travaux litigieux avaient trait à une rénovation lourde d'immeuble et que les honoraires prévus de 6 % étaient relativement bas, ceci, outre le fait qu'aucune clause contractuelle de rupture ne peut être appliquée, à défaut de contrat signé.

Dans ces conditions, il y a lieu de fixer le montant des honoraires dus à l'**architecte** en tenant compte des devoirs effectivement réalisés, et en se basant sur les éléments acceptés expressément par les parties, à savoir, le montant total des honoraires de 18.000€, et l'échelonnement des paiements prévu au projet de contrat en son article 5.2 (page5), ce qui donne :

- 15 % d'acompte/ études préliminaires :	2.700€
- 10 %_ d'avant-projet sommaire:	1.800€
- 12 % d'avant-projet détaillé :	2.160€
- 12 % introduction permis d'urbanisme :	<u>2.160€</u>
Total :	8.820€

A ce montant doit être ajouté le montant des honoraires relatif à la remise du dossier d'exécution de 26 %, soit 4.680€, pondéré par le fait que ce dossier n'a pas été remis de manière complète et définitive, et pour cause, puisqu'établi avant l'octroi du permis d'urbanisme.

Il apparaît ainsi raisonnable de considérer que 60 % du montant des honoraires relatifs à ce poste correspondent à une juste rétribution des prestations fournies, et non 70 % comme réclamé par l'**architecte**, ce qui donne : $4.680\text{€} \times 60\% = 2.808\text{€}$.

Le montant total dû à l'**architecte** s'élève dès lors à :

$8.820\text{€} + 2.808\text{€} = 11.628\text{€}$, dont à déduire les acomptes d'honoraires pour 6.320€, ce qui donne : **5.308€ HTVA** au lieu des 5.860€ HTVA réclamés dans la facture du 8 juillet 2023.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PROVINCE DE NAMUR ;**

- Fixe le montant total des honoraires de l'**architecte** pour les prestations fournies à la somme de 11.628€ HTVA et le solde dû par le **maître de l'ouvrage**, après déduction des avances d'honoraires pour 6.320€, à la somme de **5.308€ HTVA**.
- Condamne le **maître de l'ouvrage** à payer à l'**architecte** la somme de **5.308€ HTVA**.
- Déboute l'**architecte** du surplus de sa demande portant sur 552€ HTVA et lui ordonne d'établir une note de crédit de ce montant en rectification de la facture litigieuse du 8 juillet 2023.

Ainsi prononcé par le Conseil, au siège habituel du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Namur, Résidence Paola, avenue Gouverneur Bovesse, 117 à 5100 JAMBES, en sa séance du 18 décembre 2023 à laquelle sont présents :

- Monsieur ***, Président ff
- Madame ***, Vice-Présidente ff
- Monsieur ***, Secrétaire ff
- Monsieur ***, Assesseur juridique assistait le Conseil sans prendre part au vote exprimé