
SPRL Q¹
Maître d'ouvrage

SRL A _ représentée par M. C _ Administrateur
Architecte

Suite à la décision rendue le *** par le Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, Division de Mons, de solliciter l'avis du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Hainaut quant au mode de fixation et au taux des honoraires facturés par la SRL A à la SPRL Q (en faillite) le 14 avril 2020, eu égard à la mission préparatoire qui lui était confiée.

Objet du projet : Construction d'un village pour séniors ***.

Les pièces suivantes ont été communiquées et examinées :

- Pièce 1 _ convention d'architecture établie en 2019 (sans date précise) signée par l'architecte et non signée par le maître d'ouvrage (8 pages).
- Pièce 2 _ Lettre d'honoraires datée du 14 avril 2020 pour la somme de 311.250 € hors TVA (1 page)
- Pièce 3 _ Proposition de contrat de mission d'études de stabilité établi par le bureau d'ingénieurs Medici - offre datée du 21/12/2017 (14 pages)
- Pièce 4 _ Courrier de l'Architecte, daté du 29/04/2019, adressé à Madame Z de la Ville de Mons pour expliciter le projet (2 pages).
- Pièce 5 _ dénommée « cahier des charges » mais reprenant en fait une série de plans, un descriptif du programme (12 pages).
- Pièce 6 _ Reprenant une estimation du coût de construction et une projection du résultat des ventes (22 pages).
- Pièce 7 _ Reprenant un métré succinct non estimatif (4 pages) et une légende des matériaux prévus
- Pièce 8 _ dénommée « Estimation globale » (2 pages)
- Pièce 9 _ 4 parties _ partie 1 comprenant 39 pages de plans et élévations _ partie 2 comprenant 18 pages de perspectives _ partie 3 comprenant 22 pages de plans et élévations _ partie 4 comprenant 13 pages de plans

¹ SPRL Q, désignée en faillite par jugement du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut division Mons du ***_ représentée par Maître *** _ Curateur de la faillite.

Remarques préliminaires et analyse des pièces.

- **Examen de la pièce 1 – convention d'architecture établie en 2019 (sans date précise) signée par l'architecte et non signée par le maître d'ouvrage (8 pages).**

La convention d'architecture concerne une mission complète relative à :

La construction d'un « village résidentiel pour séniors » composé d'appartements et de maisons individuelles/appartements, Les appartements seront établis comme suit :

- 4 bâtiments d'appartements sur 3 niveaux et un bâtiment dont le rez sera composé de salles de restaurant et de cuisines et 3 niveaux d'appartement.
- Les maisons seront regroupées par 3 blocs composés de 5 habitations, le tout, sis ***.

Le projet sera réalisé en 2 phases qui comprennent chacune (liste non exhaustive).

- Phase 1 : 2 blocs d'appartements sur 3 niveaux et 1 bloc de 4 niveaux dont 1 niveau pour le restaurant et les cuisines, 10 blocs de 5 maisons.
- Phase 2 : 3 blocs de 5 maisons et 1 bloc de 4 maisons et 2 blocs d'appartements sur 3 niveaux.

Pour un total global de 139 logements.

Estimation initiale du coût des travaux : **20.750.000 € hors TVA** (sur base des prix de l'entreprise N). Ce montant représente donc le **montant minimum de calcul des honoraires** et ce du fait que l'étude de l'ensemble du projet aura été complètement réalisée sur base du nombre de logements ci-dessus et sur base de l'estimation de l'entreprise ci-dessus.

L'étude complète des voiries et aménagements des abords de l'ensemble du projet fait partie de la mission de l'architecte.

Ne font pas partie de la mission de l'architecte :

- Les études de stabilité et de techniques spéciales.
- Les calculs PEB,
- La mission de coordinateur sécurité/chantier.
- La certification éventuelle « maison passive ». - Les levés du géomètre
- L'étude géotechnique éventuellement nécessaire

□ **Mission de l'architecte :**

- Tous les relevés nécessaires de la situation existante le cas échéant (non compris les levés du géomètre ni l'étude géotechnique éventuellement nécessaire)
- Les honoraires pour cette mission font l'objet d'un poste séparé et sont déterminés de commun accord.
- Les esquisses (trois maximum) pour permettre au maître de l'ouvrage une bonne compréhension de l'œuvre à venir et lui permettre d'affiner son programme s'il y a lieu.
- L'établissement de l'avant-projet et l'estimation provisoire du coût présumé des travaux, c'est ce montant accepté par le maître de l'ouvrage, qui servira de base de calcul provisoire pour la détermination des honoraires.
- L'établissement du dossier de demande d'urbanisme.
- L'établissement du dossier d'exécution qui comprend :

- Tous les plans nécessaires à la bonne réalisation du projet - l'établissement, le cas échéant, des détails d'exécution ;
- La rédaction du cahier spécial des charges de tous les corps d'état (sauf si la construction est réalisée par un « constructeur » qui a sa propre façon de construire et donc doit respecter son propre cahier des charges et ses métrés), à l'exception des études de stabilité et des techniques spéciales qui seront réalisées par les bureaux d'études spécialisés sous la coordination de l'architecte ;
- La description des travaux accompagnés, le cas échéant, des métrés (voir ci-dessus)
- La collaboration à la procédure d'adjudication;
- Le contrôle de l'exécution des travaux, tel que mieux défini à l'article 7 de la convention;
- La vérification des mémoires (états d'avancement, décomptes, factures...)
- L'assistance au maître de l'ouvrage lors des réceptions provisoire et définitive.

□ **Honoraires de l'Architecte**

Le contrat mentionne :

Les honoraires sont fixés suivant les tableaux ci-dessous² au pourcentage du coût réel d'exécution des ouvrages (avec comme base minimum l'estimation décrite ci-dessus soit 20.750.000 € HTVA, c'est à dire les dépenses généralement quelconques du fait de la construction à l'exception des taxes, les travaux exécutés et/ou matériaux fournis par le maître de l'ouvrage étant estimés à leur valeur d'exécution par entreprises.

Les honoraires seront donc de minimum 10 % de l'estimation décrite en point 12 et donc 10 % de 20.750.000€ HTVA soit **2.075.000€ HTVA**. Tout dépassement de ce budget fera office de révision des honoraires qui seront dans ce cas revus à la hausse, dans le cas d'un coût d'exécution moindre, le minimum de base (base de l'estimation) sera maintenu et donc aucune réduction des honoraires ne sera appliquée.

11.1.1 - Constructions neuves.

- 10 % du montant total des travaux – voir aussi ci-dessus (tous travaux confondus).
- **En cas d'accomplissement par l'architecte de devoirs non compris dans sa mission**, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés aux taux horaires hors TVA suivant la grille ci-après .
- Architecte principal, taux horaire HTVA : 80 € .
- Architecte collaborateur, taux horaire HTVA : 65 €.
- Architecte stagiaire, taux horaire HTVA : 45 €

- Il s'agit notamment:
 - Des sondages et déblais relatifs à la recherche de la nature du sol
 - Les levés et nivellements de terrains, de constructions anciennes, de propriétés avoisinantes, etc, la recherche et l'examen des servitudes, les relevés et règlements de mitoyenneté ;
 - Les états des lieux et constats ; etc...
 - Autres, à définir

- Toute modification au projet non imputable à l'architecte donne lieu à supplément d'honoraires,

- L'exécution des ouvrages par corps d'état séparés entraîne une majoration du taux d'honoraires de 1,5 % sur le montant total des travaux en raison des devoirs supplémentaires que cela implique pour l'architecte.
- L'établissement d'un métré avec l'accord du maître de l'ouvrage donne lieu à une majoration d'honoraires de 1,5% du montant des travaux.
- Toute réduction du montant de la dépense totale qui serait le résultat d'une recherche supplémentaire de la part de l'architecte ou de pénalités infligées aux entrepreneurs ne donnera pas lieu à réduction de la base de calcul des honoraires.

² Remarque : Aucun tableau n'était joint au contrat

- Les frais de déplacement et d'hébergement à l'étranger de l'architecte ou de son délégué, dans le cadre de missions d'études et d'informations nécessaires avec ou sans la présence du Maître de l'Ouvrage ou de son représentant, en accord avec celui-ci, sont entièrement à la charge du Maître de l'Ouvrage.
- L'architecte ne demandera pas d'honoraires pour le temps passé à l'étranger sauf cas exceptionnel à déterminer de commun accord avec le Maître de l'Ouvrage.

□ **Exigibilités des honoraires**

- Les honoraires auxquels l'architecte pourra prétendre pour ses prestations seront liquidés de la manière suivante :
 - **12.1.1 > 05 % à titre provisionnel sur base de l'ensemble du projet (les 2 phases).**
 - **12.1.2 > 10 % à l'approbation de la dernière esquisse**
 - **12.1.3 > 20 % à la remise de l'avant-projet réalisé sur la base de l'esquisse approuvée;**
 - **12.1.4 > 05 % lors du dépôt du dossier pour autorisation de bâtir auprès de l'administration communale concernée ;**
 - 12.1.5 > 05 % lors de la remise du dossier d'exécution éventuel
 - 12.1.6 > 50 % au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur base des états d'avancements mensuels;
 - 12.1.7 > 05 % à la réception provisoire des travaux et du décompte final.
- ... En cas de non-réalisation du projet, l'architecte aura droit minimum aux rémunérations prévues aux points 12.1.1 _ 12.1.2 _ 12.1.3 _ 12.1.4., voir plus suivant le stade d'avancement du projet. L'architecte ne peut être tenu responsable de la non réalisation du projet.... »

- **Examen de la pièce 2**

Il s'agit d'un document dénommé lettre d'honoraires et reprenant des « prestations arrêtées au 28/02/2020 », pour un montant de 311.250 € hors TVA, sans aucun détail ni explicatif.

- **Examen de la pièce 3**

Il s'agit d'un document dénommé : « Proposition de contrat de mission d'études de stabilité établi par le bureau d'ingénieurs M- offre datée du 21/12/2017 » comprenant 14 pages.

Cette mission n'est pas comprise dans la mission de l'architecte.

- **Examen de la pièce 4**

Il s'agit d'un courrier de l'Architecte, daté du 29/04/2019, adressé à Madame Z de la Ville de Mons pour expliciter le projet (2 pages).

- **Examen de la pièce 5**

Il s'agit d'un document dénommé « cahier des charges » mais reprenant en fait une série de plans, un descriptif du programme (12 pages).

- **Examen de la pièce 6**

Il s'agit d'un document reprenant une estimation du coût de construction et une projection du résultat des ventes (22 pages).

Programme :

Appartements	
28 Blocs Rez + 1 =	56 appartements à 2 chambres
13 Blocs Pavillons	13 appartements à 2 chambres
4 immeubles (R+1) x (12+2)	48 appartements à 1 ou 2 chambre(s) 8 appartements penthouses
1 immeuble (R+2)	12 appartements à 1 ou 2 chambre(s) 2 appartements penthouses
Au total	139 appartements

Coût total si construction de 139 logements _ tableaux significatifs communiqués >

1. - La Construction (Projection)

CONSTRUCTION (selon devis Timber Team)						SOUS-TOTAL LOGEMENT (C+D)*F	SOUS-TOTAL TERRASSES (E*1)/2	Nombre de logement	TOTAL
Pavillons (RDC + 1)	M ² nette	M ² brute	M ² Communs	M ² Terrasses	Coût m ²	Coût unitaire (HTVA)	Coût unitaire (HTVA)		
Appartement n° 1 - RDC	62.55	73.25	5.33	9.50	€ 1 130.75	€ 88 848.68	€ 5 371.06	14	€ 1 319 076.41
Appartement n° 2 - ETAGE	67.20	78.90	5.33	9.50	€ 1 130.75	€ 95 237.42	€ 5 371.06	14	€ 1 408 518.74
Appartement n° 3 - RDC	75.80	86.90	5.33	9.50	€ 1 130.75	€ 104 283.42	€ 5 371.06	14	€ 1 535 162.74
Appartement n° 4 - ETAGE	69.85	79.45	5.33	14.80	€ 1 130.75	€ 95 859.33	€ 8 367.55	14	€ 1 459 176.34
						€ 384 228.85	€ 24 480.74	56	€ 5 721 934.23

Pavillons (RDC)									
Appartement n° 5 - RDC	75.75	86.50	0.00	9.50	€ 1 130.75	€ 97 809.88	€ 5 371.06	13	€ 1 341 352.19
						€ 97 809.88	€ 5 371.06	13	€ 1 341 352.19
						€ 482 038.73	€ 29 851.80	69	€ 7 063 285.41

Immeubles									
Espace "Services communs"		543.28			€ 1 165.22	€ 633 040.72		1	€ 633 040.72
Appartements "Espaces communs"	88.35	91.80	16.78		€ 1 165.22	€ 126 519.59		2	€ 253 039.18
Appartements A - Rez à 2	52.75	54.20	16.78	12.99	€ 1 165.22	€ 82 707.32	€ 7 568.10	10	€ 902 754.20
Appartements B - Rez à 2	52.75	54.20	16.78	12.99	€ 1 165.22	€ 82 707.32	€ 7 568.10	10	€ 902 754.20
Appartements C - Rez à 2	71.80	74.20	16.78	12.30	€ 1 165.22	€ 106 011.72	€ 7 166.10	10	€ 1 131 778.19
Appartements D - Rez à 2	74.00	76.40	16.78	12.30	€ 1 165.22	€ 108 575.20	€ 7 166.10	10	€ 1 157 413.03
Appartements E - Rez à 2	88.35	91.80	16.78	16.64	€ 1 165.22	€ 126 519.59	€ 9 694.63	9	€ 1 225 927.56
Appartements F - Rez à 2	88.35	91.80	16.78	16.64	€ 1 165.22	€ 126 519.59	€ 9 694.63	9	€ 1 225 927.56
Penthouse G - ETAGE 3	94.60	98.35	16.78		€ 1 165.22	€ 134 151.78		5	€ 670 758.89
Penthouse H - ETAGE 3	128.15	135.20	16.78		€ 1 165.22	€ 177 090.14		5	€ 885 450.68
						€ 944 282.64		70	€ 8 988 844.99
						€ 944 282.64		70	€ 8 988 844.99
						€ 1 426 321.36		139	€ 16 052 131.41

La Viabilisation (Estimation)

Détails	Mc	Mc	M ²	Quantités	Total M ²	Coût / M ²	Montants
Superficie au sol "Blocs Maisons"	7.50	11.53	86.48	28	2421.30		
Superficie au sol "Blocs Pavillons"	7.50	11.53	86.48	13	1124.18		
Superficie au sol "Blocs Immeuble"	19.50	32.00	624.00	5	3120.00		
Voirie	5.00	385.00	1925.00	1	1925.00	€ 62.57	€ 120 447.25
Trottoirs	2.00	385.00	770.00	1	770.00	€ 62.57	€ 48 178.90
Zone de parking	2.50	172.50	431.25	1	431.25	€ 62.57	€ 26 983.31
Parc commun			16308.28	1	16308.28	€ 62.57	€ 1 020 408.77
Jardins privés	5.00	5.00	25.00	28	700.00	€ 62.57	€ 43 799.00
Zononnement			17008.28	1	17008.28	€ 6.00	€ 102 049.65
							€ 1 361 866.88

Espaces communs & équipements

Détails	Superficie	Coût au M ²	Forfait	Prix unitaire	Quantité	Montants
Espaces "Vie communes" - Services hôteliers	543.28	€ 1 165.22		€ 633 040.72	1	€ 633 040.72
Espaces "Bureaux & Réception"	105.50	€ 1 165.22		€ 122 930.71	1	€ 122 930.71
Conciergerie	71.80	€ 1 165.22		€ 83 662.80	1	€ 83 662.80
Appartement de Dierction	74.00	€ 1 165.22		€ 86 226.28	1	€ 86 226.28
Equipements de cuisines			1	€ 195 000.00	1	€ 195 000.00
Monte escaliers			1	€ 8 750.00	14	€ 122 500.00
Ascenseurs			1	€ 90 000.00	5	€ 450 000.00
						€ 1 693 360.51

Si construction de 69 appartements et 66 logements sous forme de résidence service

Type de logements	Construction	Terrain	Viabilisation	Espaces communs	Espaces bureaux	Equipements cuisine	Ascenseurs	Monte escalier	Honoraire	Coût unitaire H, TVA logement	Coût au M²	Nbre Logements	Total Logements
Appartement n° 1 - RDC	62.55	73.25	5.33	€ 1 130.75	€ 88 848.68	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36			€ 2 040 888.60
Appartement n° 2 - ETAGE	67.20	78.90	5.33	€ 1 130.75	€ 95 237.42	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36			€ 2 130 324.34
Appartement n° 3 - RDC	75.80	86.90	5.33	€ 1 130.75	€ 104 283.42	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36			€ 2 256 968.34
Appartement n° 4 - ETAGE	69.85	79.45	5.33	€ 1 130.75	€ 95 859.33	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36			€ 2 139 031.11

Pavillons (RDC)

Appartement n° 5 - RDC	75.75	86.50	0.00	€ 1 130.75	€ 97 809.88	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36			€ 1 976 778.82
------------------------	-------	-------	------	------------	-------------	-------------	------------	------------	----------	------------	--	--	----------------

69

Immeubles

*"Services communs"	543.28			€ 1 165.22	€ 633 040.72	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 689 328.63	€ 1 368.83
Immeubles "Espaces communs"	88.35	91.80	16.78	€ 1 165.22	€ 126 519.59	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 182 807.50	€ 1 683.62
Immeubles A - Rez à 2	52.75	54.20	16.78	€ 1 165.22	€ 82 707.32	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 138 995.23	€ 1 958.23
Immeubles B - Rez à 2	52.75	54.20	16.78	€ 1 165.22	€ 82 707.32	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 138 995.23	€ 1 958.23
Immeubles C - Rez à 2	71.80	74.20	16.78	€ 1 165.22	€ 106 011.72	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 162 299.63	€ 1 783.90
Immeubles D - Rez à 2	74.00	76.40	16.78	€ 1 165.22	€ 108 575.20	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 164 863.11	€ 1 799.30
Immeubles E - Rez à 2	88.35	91.80	16.78	€ 1 165.22	€ 126 519.59	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 182 807.50	€ 1 683.62
Immeubles F - Rez à 2	88.35	91.80	16.78	€ 1 165.22	€ 126 519.59	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 182 807.50	€ 1 683.62
Immeubles G - ETAGE 3	94.60	98.35	16.78	€ 1 165.22	€ 134 151.78	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 190 439.69	€ 1 654.13
Immeubles H - ETAGE 3	128.15	135.20	16.78	€ 1 165.22	€ 177 090.14	€ 10 447.25	€ 9 940.63	€ 4 620.74	€ 897.30	€ 1 423.36	€ 2 037.88	€ 26 920.76	€ 233 378.05	€ 1 535.58

66

135 € 21 765 608.68

Type de logements	Type de logements					Construction
	Sup. nette	Sup. brute	Sup. communs	Total sup. brute	Coût M²	
Appartement n° 1 - RDC	62.55	73.25	5.33	78.58	€ 1 130.75	€ 88 848.68
Appartement n° 2 - ETAGE	67.20	78.90	5.33	84.23	€ 1 130.75	€ 95 237.42
Appartement n° 3 - RDC	75.80	86.90	5.33	92.23	€ 1 130.75	€ 104 283.42
Appartement n° 4 - ETAGE	69.85	79.45	5.33	84.78	€ 1 130.75	€ 95 859.33
						€ 384 228.85

Pavillons (RDC)

Appartement n° 5 - RDC	75.75	86.50	0.00	86.50	€ 1 130.75	€ 97 809.88
						€ 97 809.88
						€ 482 038.73

Immeubles

Espace "Services communs"		543.28		543.28	€ 1 165.22	€ 633 040.72
Appartements "Espaces communs"	176.70	183.60	33.56	217.16	€ 1 165.22	€ 126 519.59
Appartements A - Rez à 2	52.75	54.20	16.78	70.98	€ 1 165.22	€ 82 707.32
Appartements B - Rez à 2	52.75	54.20	16.78	70.98	€ 1 165.22	€ 82 707.32
Appartements C - Rez à 2	71.80	74.20	16.78	90.98	€ 1 165.22	€ 106 011.72
Appartements D - Rez à 2	74.00	76.40	16.78	93.18	€ 1 165.22	€ 108 575.20
Appartements E - Rez à 2	88.35	91.80	16.78	108.58	€ 1 165.22	€ 126 519.59
Appartements F - Rez à 2	88.35	91.80	16.78	108.58	€ 1 165.22	€ 126 519.59
Penthouse G - ETAGE 3	94.60	98.35	16.78	115.13	€ 1 165.22	€ 134 151.78
Penthouse H - ETAGE 3	128.15	135.20	16.78	151.98	€ 1 165.22	€ 177 090.14
						€ 944 282.64
						€ 1 426 321.36

L'analyse de ces tableaux renseigne un coût total de construction, après vérification, de 14.916.907,70 € hors frais de viabilisation et hors TVA pour 135 logements.

Coût de construction estimé						
App 1	Rez	88.848,68 €	14,00	1.243.881,52 €		
App 2	Etage	95.237,42 €	14,00	1.333.323,88 €		
App 3	Rez	104.283,42 €	14,00	1.459.967,88 €		
App 4	Etage	95.859,33 €	14 ,00	1.342.030,62 €		
					5.379.203,90 €	
App 5		97.809,88 €	13,00	1.271.528,44 €		
					1.271.528,44 €	
Espace services communs		633.040,00 €		633.040,00 €		
Appartements "espaces communs"		126.519,59 €		126.519,59 €		
Appartements A _ rez à 2		82.707,32 €	9,00	744.365,88 €		
Appartements B _ rez à 2		82.707,32 €	9,00	744.365,88 €		
Appartements C _ rez à 2		106.011,72 €	9,00	954.105,48 €		
Appartements D _ rez à 2		108.575,20 €	9,00	977.176,80 €		
Appartements E _ rez à 2		126.519,59 €	10,00	1.265.195,90 €		
Appartements F _ rez à 2		126.519,59 €	10 ,00	1.265.195,90 €		
Penthouse G _ étage 3		134.151,78 €	5,00	670.758,90 €		
Penthouse H _ étage 3		177.090,14 €	5,00	885.450,70 €		
					8.266.175,03 €	
Coût de construction estimé		Total	135,00	logements		14.916.907,37 €

- **Examen de la pièce 7**

Il s'agit d'un document reprenant un métré succinct non estimatif (4 pages) et une légende des matériaux prévus.

- **Examen de la pièce 8**

Il s'agit d'un document dénommé « Estimation globale » (2 pages) basée sur la réalisation de la variante comprenant 139 logements.

ESTIMATION GLOBALE

Logements

Blocs maisons/appartements

56	Appartements (rez+1)
13	Pavillons
<u>69</u>	

Immeubles à appartements

14	Immeuble A
14	Immeuble B
14	Immeuble C + RDC (Services hôteliers)
14	Immeuble D
14	Immeuble E
<u>70</u>	

TOTAL LOGEMENTS 139

Coûts

Coût de construction	14410 m ²	1200 € / m ²	€ 17.292.000,00
Coût des terrains			€ 1.574.400,19
Coût de la viabilisation			€ 2.000.000,00
Honoraires	PEB		€ 85.000,00
	* Ingénieurs stabilité		€ 85.000,00
	* Ingénieurs techniques spéciales		
	* Géomètres		
	Coordinateur de chantier		
	Essais de sol		
	Architectes		€ 1.929.200,00
	Concepteurs du projet (+revente terrains)		€ 1.281.420,02
			€ 3.938.872,74
Raccordement + Cabine Haute Tension			€ 1.000.000,00
Mobilier + aménagement cuisine professionnelle			€ 1.000.000,00
TOTAL			€ 26.805.272,93

Nous constatons, à l'examen de ces différents tableaux, et en fonction de l'évolution du dossier, que les valeurs des différentes estimations changent.

Méthodologie pour la détermination des honoraires

Nous sommes donc partis du postulat que la base de calcul des honoraires pouvait raisonnablement être établie sur base de l'estimation suivante qui tient compte du coût de construction par unité, des frais de viabilisation et de l'aménagement d'espaces communs et équipements divers, soit :

Coût de construction estimé						
App 1	Rez	88.848,68 €	14,00	1.243.881,52 €		
App 2	Etage	95.237,42 €	14,00	1.333.323,88 €		
App 3	Rez	104.283,42 €	14,00	1.459.967,88 €		
App 4	Etage	95.859,33 €	14,00	1.342.030,62 €		
					5.379.203,90 €	
App 5		97.809,88 €	13,00	1.271.528,44 €		
					1.271.528,44 €	
Espace services communs		633.040,00 €		633.040,00 €		
Appartements "espaces communs"		126.519,59 €		126.519,59 €		
Appartements A _ rez à 2		82.707,32 €	9,00	744.365,88 €		
Appartements B _ rez à 2		82.707,32 €	9,00	744.365,88 €		
Appartements C _ rez à 2		106.011,72 €	9,00	954.105,48 €		
Appartements D _ rez à 2		108.575,20 €	9,00	977.176,80 €		
Appartements E _ rez à 2		126.519,59 €	10,00	1.265.195,90 €		
Appartements F _ rez à 2		126.519,59 €	10,00	1.265.195,90 €		
Penthouse G _ étage 3		134.151,78 €	5,00	670.758,90 €		
Penthouse H _ étage 3		177.090,14 €	5,00	885.450,70 €		
					8.266.175,03 €	
Coût de construction estimé		Total	135,00	logements		14.916.907,37 €
Frais de viabilisation						1.361.866,88 €
Coût de construction total estimé y compris viabilisation et espaces communs et équipements						16.278.774,25 €

Compte-tenu de la spécificité du projet et du caractère répétitif de certains éléments du projet, le montant des honoraires devrait être réduit selon le montant dégressif suivant :

Nombre de logements	Pourcentage d'honoraires		Nombre de loge	Pourcentage d'honoraires
1	100%		14	66%
2	90%		15	65%
3	86%		16	64%
4	83%		17	63%
5	80%		18	62%
6	77%		19	61%
7	75%		20	60%
8	73%		21-30	58%
9	71%		31-50	56%
10	70%		51-75	54%
11	69%		76-100	52%
12	68%		Plus de 100	50%
13	67%			

La réduction du montant des honoraires résultant de l'application de ce tableau de dégressivité ne peut priver l'architecte de la rémunération normale qui lui serait due pour les prestations découlant des modifications apportées aux plans-types, soit en raison des implantations des constructions, soit pour tout autre motif.

Si l'architecte a dû étudier plusieurs avant-projets, il a droit, pour les prestations complémentaires à une indemnité.

Le calcul des honoraires à la surface bâtie, tel que proposé, est effectué en multipliant le nombre de mètres carrés bâtis par l'honoraire calculé en fonction du coût moyen du mètre carré bâti.

Chacun des éléments de ce calcul est obtenu de la manière suivante :

- le nombre de mètres carrés bâtis que représente la surface d'une construction est calculé en additionnant les surfaces de chaque niveau pris séparément étant entendu que ces surfaces sont calculées à l'extérieur des murs extérieurs sans décompter les murs et cloisons intérieurs;

- le coût moyen du mètre carré bâti est estimé d'une manière aussi exacte que possible compte tenu de l'importance et de la qualité de l'ouvrage;
- l'honoraire promérité par mètre carré bâti est calculé en appliquant au coût moyen du mètre carré bâti, le tarif afférent à la catégorie dans laquelle l'ouvrage est classé.

Les renseignements fournis par l'architecte semblent corrects et permettent d'établir une estimation assez précise du montant des honoraires promérités calculés sur cette base.

Avertissement :

Etant donné que tant le Conseil de la Concurrence que la Cour Européenne de Justice semblent montrer un intérêt particulier pour les barèmes établis par les professions libérales réglementées, en ce qui concerne leur compatibilité avec les règles de la concurrence, il y a lieu de considérer l'estimatif comme indicatif.

Le maître d'ouvrage avait la possibilité de négocier le montant des honoraires repris dans la convention architecte-maître d'ouvrage, qui pour rappel ne fut pas signée.

Mission de l'architecte

L'architecte a proposé les esquisses, les AP, les estimations détaillées, les vues 3D en leur temps. Le montant des honoraires estimés dans sa convention, non signée par le M.O, et sans date certaine, **est très supérieur à la moyenne des honoraires admis par les promoteurs pour des projets similaires.**

A l'examen des nombreuses pièces remises (plans, élévations, métrés succincts, estimatifs divers, vues 3D, échanges entre Architecte et M.O/entrepreneur/ville/agent immobilier,...), il appert que la phase études préliminaires, avant-projet sommaire, avant-projet détaillé, peut être considéré comme parfaitement achevée.

Explicatif sur le mode calcul des honoraires promérités.

La mission complète d'architecture comprend _ une phase conception et une phase travaux _ qui peut être détaillée comme suit, avec la répartition équilibrée du pourcentage pour chaque partie de la mission :

PHASE CONCEPTION	
Etudes préliminaires	5,00%
Avant-projet sommaire (APS)	10,00%
Avant-projet détaillé (APD)	12,50%
Permis d'urbanisme (PU)	18,00%
Projet pour exécution	14,00%
Cahier des charges	6,00%

TOTAL PHASE CONCEPTION	65,50%
PHASE TRAVAUX	
Assistance aux contrats	2,00%
Direction des travaux	22,00%
Détails d'exécution	4,00%
Approbation des documents	4,00%
Assistance aux réceptions	2,50%
TOTAL PHASE TRAVAUX	34,50%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%

Pour chaque typologie d'immeuble, nous avons tenu compte des informations reprises dans les documents fournis par l'architecte, à savoir :

- **Le montant de la dépense présumée**
- **Le nombre d'appartements**
- **Le coût par appartement**
- **Le coût de construction total par typologie**

Nous avons tenu compte du caractère répétitif et donc appliqué une dégressivité calculée sur base du tableau repris ci-dessus, et pour rappel :

Nombre de logements	Pourcentage d'honoraires	Nombre de loge	Pourcentage d'honoraires
1	100%	14	66%
2	90%	15	65%
3	86%	16	64%
4	83%	17	63%
5	80%	18	62%
6	77%	19	61%
7	75%	20	60%

8	73%	21-30	58%
9	71%	31-50	56%
10	70%	51-75	54%
11	69%	76-100	52%
12	68%	Plus de 100	50%
13	67%		

Les honoraires ont été calculés sur base de tranches et de manière dégressive cette fois par rapport à la valeur de l'ouvrage. Il est communément admis pour ce type de projet que plus la valeur d'un bâtiment est élevée, plus le pourcentage diminue suivant le détail ci-après :

1 ^{ère} tranche	2 ^{ème} tranche	3 ^{ème} tranche	4 ^{ème} tranche
de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €
8,00%	7,50%	7,00%	6,50%

Pour rappel, la convention renseigne un pourcentage de 10 %, très supérieur à la moyenne des honoraires admis par les promoteurs pour des projets similaires.

Nous avons également tenu compte de prestations découlant des modifications apportées aux plans-types, soit en raison des implantations des constructions, soit pour tout autre motif raisonnablement estimées à 20 % des honoraires promérités.

Cela donne :

Honoraires promérisés

Appartement 1		Montant de la dépense présumée		Dégressivité	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche	Total promérisé	
Nombre		14,00								
Coût par appartement		88.848,68		66%	820.961,80 €	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 350.000 €	de 350.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	
Coût de construction total		1.243.881,52 €			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%		
Base de calcul										
PHASE CONCEPTION		65,50%			820.961,80 €	160.000,00 €	390.000,00 €	270.961,80 €	- €	
Etudes préliminaires		5,00%				640,00 €	1.462,50 €	948,37 €	- €	
Avant projet sommaire (APS)		10,00%				1.280,00 €	2.925,00 €	1.896,73 €	- €	
Avant projet détaillé (APD)		12,50%				1.600,00 €	3.656,25 €	2.370,92 €	- €	
Permis d'urbanisme (PU)		18,00%				NR	NR	NR	- €	
Projet pour exécution		14,00%		NR = Non réalisé		NR	NR	NR	- €	
Cahier des charges		6,00%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE CONCEPTION		65,50%				NR	NR	NR	- €	
PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux contrats		2,00%				NR	NR	NR	- €	
Direction des travaux		22,00%				NR	NR	NR	- €	
Détails d'exécution		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Aprobation des documents		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux réceptions		2,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL GÉNÉRAL		100,00%			3.520,00 €	8.043,75 €	5.216,01 €	- €	16.779,76 €	

Appartement 2		Montant de la dépense présumée		Dégressivité	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche	Total promérisé	
Nombre		14,00								
Coût par appartement		95.237,42		66%	879.993,76 €	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 350.000 €	de 350.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	
Coût de construction total		1.333.323,68 €			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%		
Base de calcul										
PHASE CONCEPTION		65,50%			879.993,76 €	160.000,00 €	390.000,00 €	329.993,76 €	- €	
Etudes préliminaires		5,00%				640,00 €	1.462,50 €	1.154,98 €	- €	
Avant projet sommaire (APS)		10,00%				1.280,00 €	2.925,00 €	2.309,96 €	- €	
Avant projet détaillé (APD)		12,50%				1.600,00 €	3.656,25 €	2.887,45 €	- €	
Permis d'urbanisme (PU)		18,00%				NR	NR	4.157,92 €	- €	
Projet pour exécution		14,00%		NR = Non réalisé		NR	NR	NR	- €	
Cahier des charges		6,00%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE CONCEPTION		65,50%				NR	NR	NR	- €	
PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux contrats		2,00%				NR	NR	NR	- €	
Direction des travaux		22,00%				NR	NR	NR	- €	
Détails d'exécution		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Aprobation des documents		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux réceptions		2,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL GÉNÉRAL		100,00%			5.824,00 €	13.308,75 €	10.510,30 €	- €	29.643,05 €	

Appartement 3		Montant de la dépense présumée		Dégressivité	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche	Total promérisé	
Nombre		14,00								
Coût par appartement		104.283,42		66%	963.578,80 €	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 350.000 €	de 350.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	
Coût de construction total		1.459.967,68 €			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%		
Base de calcul										
PHASE CONCEPTION		65,50%			963.578,80 €	160.000,00 €	390.000,00 €	413.578,80 €	- €	
Etudes préliminaires		5,00%				640,00 €	1.462,50 €	1.447,53 €	- €	
Avant projet sommaire (APS)		10,00%				1.280,00 €	2.925,00 €	2.895,05 €	- €	
Avant projet détaillé (APD)		12,50%				1.600,00 €	3.656,25 €	3.618,81 €	- €	
Permis d'urbanisme (PU)		18,00%				NR	NR	NR	- €	
Projet pour exécution		14,00%		NR = Non réalisé		NR	NR	NR	- €	
Cahier des charges		6,00%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE CONCEPTION		65,50%				NR	NR	NR	- €	
PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux contrats		2,00%				NR	NR	NR	- €	
Direction des travaux		22,00%				NR	NR	NR	- €	
Détails d'exécution		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Aprobation des documents		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux réceptions		2,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL GÉNÉRAL		100,00%			3.520,00 €	8.043,75 €	7.961,39 €	- €	19.525,14 €	

Appartement 4		Montant de la dépense présumée		Dégressivité	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche	Total promérisé	
Nombre		14,00								
Coût par appartement		95.859,33		66%	885.740,21 €	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 350.000 €	de 350.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	
Coût de construction total		1.342.030,62 €			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%		
Base de calcul										
PHASE CONCEPTION		65,50%			885.740,21 €	160.000,00 €	390.000,00 €	335.740,21 €	- €	
Etudes préliminaires		5,00%				640,00 €	1.462,50 €	1.175,09 €	- €	
Avant projet sommaire (APS)		10,00%				1.280,00 €	2.925,00 €	2.350,18 €	- €	
Avant projet détaillé (APD)		12,50%				1.600,00 €	3.656,25 €	2.937,73 €	- €	
Permis d'urbanisme (PU)		18,00%				NR	NR	NR	- €	
Projet pour exécution		14,00%		NR = Non réalisé		NR	NR	NR	- €	
Cahier des charges		6,00%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE CONCEPTION		65,50%				NR	NR	NR	- €	
PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux contrats		2,00%				NR	NR	NR	- €	
Direction des travaux		22,00%				NR	NR	NR	- €	
Détails d'exécution		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Aprobation des documents		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux réceptions		2,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL GÉNÉRAL		100,00%			3.520,00 €	8.043,75 €	6.463,00 €	- €	18.026,75 €	

Appartement 5		Montant de la dépense présumée		Dégressivité	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche	Total promérisé	
Nombre		13,00								
Coût par appartement		97.809,88		67%	851.924,05 €	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 350.000 €	de 350.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	
Coût de construction total		1.271.528,44 €			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%		
Base de calcul										
PHASE CONCEPTION		65,50%			851.924,05 €	160.000,00 €	390.000,00 €	301.924,05 €	- €	
Etudes préliminaires		5,00%				640,00 €	1.462,50 €	1.056,79 €	- €	
Avant projet sommaire (APS)		10,00%				1.280,00 €	2.925,00 €	2.113,47 €	- €	
Avant projet détaillé (APD)		12,50%				1.600,00 €	3.656,25 €	2.641,84 €	- €	
Permis d'urbanisme (PU)		18,00%				NR	NR	NR	- €	
Projet pour exécution		14,00%		NR = Non réalisé		NR	NR	NR	- €	
Cahier des charges		6,00%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE CONCEPTION		65,50%				NR	NR	NR	- €	
PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux contrats		2,00%				NR	NR	NR	- €	
Direction des travaux		22,00%				NR	NR	NR	- €	
Détails d'exécution		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Aprobation des documents		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux réceptions		2,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL GÉNÉRAL		100,00%			3.520,00 €	8.043,75 €	5.812,04 €	- €	17.375,79 €	

Espace services communs		Montant de la dépense présumée		Dégressivité	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche	Total promérisé	
Nombre		1,00								
Coût unitaire		633.040,00		0%	633.040,00 €	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 350.000 €	de 350.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	
Coût de construction total		633.040,00 €			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%		
Base de calcul										
PHASE CONCEPTION		65,50%			633.040,00 €	160.000,00 €	390.000,00 €	83.040,00 €	- €	
Etudes préliminaires		5,00%				640,00 €	1.462,50 €	290,64 €	- €	
Avant projet sommaire (APS)		10,00%				1.280,00 €	2.925,00 €	581,28 €	- €	
Avant projet détaillé (APD)		12,50%				1.600,00 €	3.656,25 €	726,60 €	- €	
Permis d'urbanisme (PU)		18,00%				NR	NR	NR	- €	
Projet pour exécution		14,00%		NR = Non réalisé		NR	NR	NR	- €	
Cahier des charges		6,00%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE CONCEPTION		65,50%				NR	NR	NR	- €	
PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux contrats		2,00%				NR	NR	NR	- €	
Direction des travaux		22,00%				NR	NR	NR	- €	
Détails d'exécution		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Aprobation des documents		4,00%				NR	NR	NR	- €	
Assistance aux réceptions		2,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL PHASE TRAVAUX		34,50%				NR	NR	NR	- €	
TOTAL GÉNÉRAL		100,00%			3.520,00 €	8.043,75 €	1.598,52 €	- €	13.162,27 €	

Appartements "espaces communs"		Montant de la dépense présumée	Dégressivité				
		Nombre		1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
		1,00	0%	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €
Coût unitaire		126.519,59		8,00%	7,50%	7,00%	6,50%
Coût de construction total		126.519,59 €					
PHASE CONCEPTION			Base de calcul	126.519,59 €	126.519,59 €	- €	- €
Etudes préliminaires	5,00%			506,08 €	- €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%			1.012,16 €	- €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%			1.265,20 €	- €	- €	- €
Permis d'urbanisme (PU)	18,00%			NR	NR	NR	NR
Projet pour exécution	14,00%	NR = Non réalisé		NR	NR	NR	NR
Cahier des charges	6,00%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE CONCEPTION	65,50%			NR	NR	NR	NR
PHASE TRAVAUX				NR	NR	NR	NR
Assistance aux contrats	2,00%			NR	NR	NR	NR
Direction des travaux	22,00%			NR	NR	NR	NR
Détails d'exécution	4,00%			NR	NR	NR	NR
Approbation des documents	4,00%			NR	NR	NR	NR
Assistance aux réceptions	2,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE TRAVAUX	34,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%			2.783,43 €	- €	- €	- €
							2.783,43 €

Appartements A + B + C + D		Montant de la dépense présumée	Dégressivité				
		Nombre		1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
		36,00	56%	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €
Coût unitaire		95.000,39		8,00%	7,50%	7,00%	6,50%
Coût de construction total		3.420.014,04 €					
PHASE CONCEPTION			Base de calcul	1.915.207,86 €	160.000,00 €	390.000,00 €	850.000,00 €
Etudes préliminaires	5,00%			640,00 €	1.462,50 €	2.975,00 €	1.574,83 €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%			1.280,00 €	2.925,00 €	5.950,00 €	3.348,85 €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%			1.600,00 €	3.656,25 €	7.437,50 €	4.186,06 €
Permis d'urbanisme (PU)	18,00%			NR	NR	NR	NR
Projet pour exécution	14,00%	NR = Non réalisé		NR	NR	NR	NR
Cahier des charges	6,00%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE CONCEPTION	65,50%			NR	NR	NR	NR
PHASE TRAVAUX				NR	NR	NR	NR
Assistance aux contrats	2,00%			NR	NR	NR	NR
Direction des travaux	22,00%			NR	NR	NR	NR
Détails d'exécution	4,00%			NR	NR	NR	NR
Approbation des documents	4,00%			NR	NR	NR	NR
Assistance aux réceptions	2,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE TRAVAUX	34,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%			3.520,00 €	8.043,75 €	16.362,50 €	9.209,34 €
							27.926,25 €

Appartements E + F		Montant de la dépense présumée	Dégressivité				
		Nombre		1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
		20,00	60%	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €
Coût moyen unitaire		126.519,59		8,00%	7,50%	7,00%	6,50%
Coût de construction total		2.530.391,80 €					
PHASE CONCEPTION			Base de calcul	1.400.000,00 €	160.000,00 €	390.000,00 €	850.000,00 €
Etudes préliminaires	5,00%			640,00 €	1.462,50 €	2.975,00 €	384,26 €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%			1.280,00 €	2.925,00 €	5.950,00 €	768,53 €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%			1.600,00 €	3.656,25 €	7.437,50 €	960,66 €
Permis d'urbanisme (PU)	18,00%			NR	NR	NR	NR
Projet pour exécution	14,00%	NR = Non réalisé		NR	NR	NR	NR
Cahier des charges	6,00%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE CONCEPTION	65,50%			NR	NR	NR	NR
PHASE TRAVAUX				NR	NR	NR	NR
Assistance aux contrats	2,00%			NR	NR	NR	NR
Direction des travaux	22,00%			NR	NR	NR	NR
Détails d'exécution	4,00%			NR	NR	NR	NR
Approbation des documents	4,00%			NR	NR	NR	NR
Assistance aux réceptions	2,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE TRAVAUX	34,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%			3.520,00 €	8.043,75 €	16.362,50 €	2.113,45 €
							27.926,25 €

Appartements G + H		Montant de la dépense présumée	Dégressivité				
		Nombre		1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
		10,00	70%	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €
Coût moyen unitaire		155.620,96		8,00%	7,50%	7,00%	6,50%
Coût de construction total		1.556.209,60 €					
PHASE CONCEPTION			Base de calcul	1.089.346,72 €	160.000,00 €	390.000,00 €	539.346,72 €
Etudes préliminaires	5,00%			640,00 €	1.462,50 €	2.975,00 €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%			1.280,00 €	2.925,00 €	5.950,00 €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%			1.600,00 €	3.656,25 €	7.437,50 €	- €
Permis d'urbanisme (PU)	18,00%			NR	NR	NR	NR
Projet pour exécution	14,00%	NR = Non réalisé		NR	NR	NR	NR
Cahier des charges	6,00%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE CONCEPTION	65,50%			NR	NR	NR	NR
PHASE TRAVAUX				NR	NR	NR	NR
Assistance aux contrats	2,00%			NR	NR	NR	NR
Direction des travaux	22,00%			NR	NR	NR	NR
Détails d'exécution	4,00%			NR	NR	NR	NR
Approbation des documents	4,00%			NR	NR	NR	NR
Assistance aux réceptions	2,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE TRAVAUX	34,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%			3.520,00 €	8.043,75 €	10.382,42 €	- €
							21.946,17 €

Frais de viabilisation		Montant de la dépense présumée	Dégressivité				
		Nombre		1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
		1,00	100%	de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €
Coût unitaire		1.361.866,88		8,00%	7,50%	7,00%	6,50%
Coût de construction total		1.361.866,88 €					
PHASE CONCEPTION			Base de calcul	1.361.866,88 €	160.000,00 €	390.000,00 €	811.866,88 €
Etudes préliminaires	5,00%			640,00 €	1.462,50 €	2.841,53 €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%			1.280,00 €	2.925,00 €	5.683,07 €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%			1.600,00 €	3.656,25 €	7.103,84 €	- €
Permis d'urbanisme (PU)	18,00%			NR	NR	NR	NR
Projet pour exécution	14,00%	NR = Non réalisé		NR	NR	NR	NR
Cahier des charges	6,00%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE CONCEPTION	65,50%			NR	NR	NR	NR
PHASE TRAVAUX				NR	NR	NR	NR
Assistance aux contrats	2,00%			NR	NR	NR	NR
Direction des travaux	22,00%			NR	NR	NR	NR
Détails d'exécution	4,00%			NR	NR	NR	NR
Approbation des documents	4,00%			NR	NR	NR	NR
Assistance aux réceptions	2,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL PHASE TRAVAUX	34,50%			NR	NR	NR	NR
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%			3.520,00 €	8.043,75 €	15.628,44 €	- €
							27.192,19 €

Total honoraires prométriés		222.287,06 €
Prestations découlant des modifications apportées aux plans-types, soit en raison des implantations des constructions, soit pour tout autre motif raisonnablement estimées à	20% des honoraires prométriés	44.457,41 €
Total honoraires prométriés	Hors TVA	266.744,47 €

En résumé,

Montant de la dépense présumée		Dégrossité					Total promérite
Appartement 1	Nombre 14,00		1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche	
Coût par appartement	88.848,88	66%	820.961,80 €	160.000,00 €	390.000,00 €	270.961,80 €	- €
Coût de construction total	1.245.881,52 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	948,37 €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	1.896,73 €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	2.370,92 €	- €	- €
TOTAL GÉNÉRAL			3.520,00 €	8.043,75 €	5.216,01 €	- €	16.779,76 €
Appartement 2							
Coût par appartement	95.237,42	66%	879.993,76 €	160.000,00 €	390.000,00 €	329.993,76 €	- €
Coût de construction total	1.333.923,88 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	1.154,58 €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	2.309,96 €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	2.887,45 €	- €	- €
TOTAL GÉNÉRAL			5.824,00 €	13.308,75 €	10.510,30 €	- €	29.643,05 €
Appartement 3							
Coût par appartement	104.283,42	66%	963.578,80 €	160.000,00 €	390.000,00 €	413.578,80 €	- €
Coût de construction total	1.459.967,88 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	1.447,53 €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	2.895,05 €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	3.618,81 €	- €	- €
TOTAL GÉNÉRAL			3.520,00 €	8.043,75 €	7.961,39 €	- €	19.525,14 €
Appartement 4							
Coût par appartement	95.859,33	66%	885.740,21 €	160.000,00 €	390.000,00 €	335.740,21 €	- €
Coût de construction total	1.342.030,62 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	1.175,09 €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	2.350,18 €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	2.937,73 €	- €	- €
TOTAL GÉNÉRAL			3.520,00 €	8.043,75 €	6.463,00 €	- €	18.026,75 €
Appartement 5							
Coût par appartement	97.809,88	67%	851.924,05 €	160.000,00 €	390.000,00 €	301.924,05 €	- €
Coût de construction total	1.271.528,44 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	1.056,73 €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	2.113,47 €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	2.641,84 €	- €	- €
TOTAL GÉNÉRAL			3.520,00 €	8.043,75 €	5.812,04 €	- €	17.375,79 €
Espace services communs							
Coût unitaire	633.040,00	0%	633.040,00 €	160.000,00 €	390.000,00 €	83.040,00 €	- €
Coût de construction total	633.040,00 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	290,64 €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	581,28 €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	726,60 €	- €	- €
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%		3.520,00 €	8.043,75 €	1.598,52 €	- €	13.162,27 €
Appartements "espaces communs"							
Coût unitaire	126.519,59	0%	126.519,59 €	160.000,00 €	390.000,00 €	83.040,00 €	- €
Coût de construction total	126.519,59 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		506,08 €	- €	- €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.012,16 €	- €	- €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.265,20 €	- €	- €	- €	- €
TOTAL PHASE TRAVAUX	34,50%		NR	NR	NR	NR	- €
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%		2.783,43 €	NR	NR	NR	2.783,43 €
Appartements A + B + C + D							
Coût unitaire	95.000,39	56%	1.915.207,86 €	160.000,00 €	390.000,00 €	850.000,00 €	515.207,86 €
Coût de construction total	3.420.014,04 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	2.975,00 €	1.674,43 €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	5.950,00 €	3.348,85 €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	7.437,50 €	4.186,06 €	- €
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%		3.520,00 €	8.043,75 €	16.362,50 €	9.209,34 €	27.926,25 €
Appartements E + F							
Coût moyen unitaire	126.519,59	60%	1.518.235,08 €	160.000,00 €	390.000,00 €	850.000,00 €	118.235,08 €
Coût de construction total	2.530.391,80 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	2.975,00 €	386,26 €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	5.950,00 €	768,53 €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	7.437,50 €	960,66 €	- €
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%		3.520,00 €	8.043,75 €	16.362,50 €	2.113,45 €	27.926,25 €
Appartements G + H							
Coût moyen unitaire	155.620,96	70%	1.089.346,72 €	160.000,00 €	390.000,00 €	539.346,72 €	- €
Coût de construction total	1.556.209,60 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	1.887,71 €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	3.778,43 €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	4.719,28 €	- €	- €
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%		3.520,00 €	8.043,75 €	10.382,42 €	- €	21.946,17 €
Frais de viabilisation							
Coût unitaire	1.361.866,88	100%	1.361.866,88 €	160.000,00 €	390.000,00 €	811.866,88 €	- €
Coût de construction total	1.361.866,88 €		de 0 à 160.000 €	de 160.000 € à 550.000 €	de 550.000 € à 1.400.000 €	de 1.400.000 € à 5.550.000 €	- €
PHASE CONCEPTION			8,00%	7,50%	7,00%	6,50%	- €
Etudes préliminaires	5,00%		640,00 €	1.462,50 €	2.841,53 €	- €	- €
Avant projet sommaire (APS)	10,00%		1.280,00 €	2.925,00 €	5.683,07 €	- €	- €
Avant projet détaillé (APD)	12,50%		1.600,00 €	3.656,25 €	7.103,84 €	- €	- €
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%		3.520,00 €	8.043,75 €	15.628,44 €	- €	27.192,19 €
TOTAL honoraires promérites							222.287,06 €
Prestations découlant des modifications apportées aux plans-types, soit en raison des implantations des constructions, soit pour tout autre motif raisonnablement estimées à 20% des honoraires promérites							44.457,41 €
TOTAL honoraires promérites							266.744,47 €

POSITION DU CONSEIL DE L'ORDRE :

En l'absence de convention dûment signée par les deux parties, nous ne pouvons retenir le montant annoncé de 10 % du montant total des travaux. Pour rappel, ce montant est très nettement supérieur à la valeur des honoraires proposés par les promoteurs pour des projets similaires, eu égard au caractère répétitif des immeubles conçus.

Pour rappel, le maître d'ouvrage avait la possibilité de négocier le montant des honoraires figurant dans la convention architecte-maître d'ouvrage, qui pour rappel ne fut pas signée.

La méthodologie explicitée in extenso ci-dessus permet d'approcher une valeur objective du montant des honoraires promérités.

AVIS SUR HONORAIRES :

Sur base de l'explicatif supra, et par ces motifs, le Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Hainaut estime le montant des honoraires dus par la Sprl Q¹ à la Srl A _ représentée par M. C Administrateur à la somme de

266.744,47 € hors TVA

Ainsi prononcé en séance du Conseil de l'Ordre du mardi 23 janvier 2024, par :

- | | | |
|-------|---------------|-----------------------------|
| ▪ *** | Ir.Architecte | Président |
| ▪ *** | Architecte | Secrétaire |
| ▪ *** | Architecte | Vice-Président |
| ▪ *** | Architecte | Délégué au Conseil National |
| ▪ *** | Architecte | Membre Effectif |
| ▪ *** | Architecte | Membre Effectif |
| ▪ *** | Architecte | Membre Effectif |
| ▪ *** | Avocat | Assesseur Juridique. |
- (Qui n'a pas participé au vote)