
LE CONSEIL

Composé de : Mme ***, Présidente de séance
Mme ***, Secrétaire
M. ***, Membre effectif
Mme ***, Membre effectif
M. ***, Membre suppléant

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

En séance publique du 20 juin 2023

A rendu la décision suivante :

En cause de :

La scrl E, dont le siège social est établi à ***, BCE n° ***, représentée par *** et assistée de son conseil, Me ***, avocat

Contre :

- 1.M. C, domicilié à ***
2. Mme F, domiciliée à ***, représentée par M. C

Décision du Conseil de l'Ordre francophone de Bruxelles capitale et du Brabant Wallon en application de l'article 18 de la loi du 26 juin 1963 créant l'Ordre des Architectes.

La procédure

Vu les convocations adressées aux parties le 15 décembre 2022 pour comparaître en séance du 11 avril 2023 ;

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

Attendu qu'à la demande de M. C et de Mme F, l'audition des parties a été remise à la séance du 23 mai 2023 ;

Entendus en séance du Conseil du 23 mai 2023 la consœur D et son conseil Me *** ainsi que Monsieur C.

FIXATION D'HONORAIRES 1857 SCRL E vs C & F

Les faits

1.

M. C et Mme F étaient propriétaires de la maison d'habitation sise à ***.

2.

Par convention du 12 mars 2018, ils confiaient à E une mission complète d'architecture portant sur la rénovation et l'extension de leur maison.

3.

Le budget prévisionnel des travaux s'élevait à 230.000 € HTVA étant entendu qu'il « sera précisé dans la convention entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur » (art. 1.4).

La convention prévoyait, à propos des honoraires de l'architecte qu'ils s'élèveraient à 11 % du montant réel des travaux (art. 9.1) et qu' « en cas d'accomplissement par l'architecte de devoirs non compris dans sa mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés au prix horaire hors TVA de 75 € indexé à la date de ce jour après accord écrit du maître de l'ouvrage » (art. 9.2).

Il a été convenu (art. 10.1) que les honoraires seraient payés selon l'échelonnement suivant :

Phase I : Conception (40 %)

- | | |
|---|------|
| - 1. Avant-projet et estimation | 20% |
| - 2. Introduction du permis d'urbanisme | 20 % |

Phase II : Exécution (60 %)

- | | |
|---|-----|
| - 3. Métré descriptif et détails | 10% |
| - 4. Soumissions | 5% |
| - 5 Analyse des offres et contrat d'entreprise | 5% |
| - 6. Suivi de chantier en 6 tranches mensuelles | 36% |
| - 7. Réception provisoire/vérification compte final | 4% |

- Le suivi de chantier est établi sur 1 réunion de chantier hebdomadaire, sur une durée estimée à 6 mois. Chaque visite complémentaire fera l'objet d'un complément d'honoraires de 250 €/visite.

4.

En cours de contrat, les maîtres de l'ouvrage ont manifesté le souhait d'inclure dans le projet une extension de 40 m² au rez-de-chaussée outre la rehausse du toit initialement prévue.

Après que les questions budgétaires aient été discutées, les maîtres de l'ouvrage ont expressément marqué leur accord le 18 février 2019 pour poursuivre le projet ainsi modifié.

5.

La demande de permis a été introduite le 17 mars 2019. Il ressort de la note descriptive qui y était jointe que la demande portait essentiellement sur les points suivants :

- quelques interventions sur l'enveloppe extérieure :

Remplacement de la charpente et des tuiles et isolation de la toiture

Remplacement de certains châssis en bois (ceux du rez-de-chaussée en façade avant sont récents)

- légère rehausse de la toiture suite au placement d'une poutre de ceinture en sablière ;

- reprise des fondations et nouvelle dalle de sol isolée ;

- renforcement du plafond en voussette de la cave ;

- extension de 8m² en façade arrière ;

- élargissement des deux lucarnes existantes en façade avant et diminution de leur hauteur par le remaniement en pente dite « rampante » ;

- création d'une lucarne rampante en façade arrière ;

- déplacement de l'escalier intérieur ;

- rénovation des espaces intérieurs ;

- création au rez-de-chaussée d'une extension à toiture plate en façade « avant » sur le jardin et pignon gauche sur jardin ;

- abattage d'un arbre.

Le service urbanisme ne l'a pas accordé au motif que la demande était incomplète.

6.

Le 5 juin 2020, M. C notifiait à E qu'il suspendait le projet tenant compte de sa séparation d'avec Mme F.

A cette date, la phase de conception était achevée et les métrés descriptifs et détails avaient été établis.

7.

La meilleure offre obtenue de l'entreprise A s'élevait à 370.000 € HTVA pour l'ensemble du projet dont 74.000 € pour l'extension de 40 m².

8.

Quatre factures ont été émises par l'architecte pour un montant total de 26.065,62 € t vac. Les maîtres de l'ouvrage contestent être redevables de ce montant.

Saisine du Conseil - Compétence

9.

Le Conseil est saisi sur base de l'article 18 al. 1^{er} de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes selon lequel « le Conseil de l'Ordre fixe le montant des honoraires à la demande conjointe des parties ».

10.

La compétence du Conseil dans le cadre de l'article 18 al. 1^{er} de la loi est limitée à la fixation des honoraires de l'architecte. Il est sans compétence notamment pour condamner les parties, pour se prononcer quant aux conséquences de la rupture du contrat ou pour établir des décomptes entre elles.

Position du Conseil

11.

Il résulte de ce qui précède que le budget prévu pour le projet de base, tel que revu s'élevait à 296.000 € HTVA tandis que celui de l'extension complémentaire sollicitée par les maîtres de l'ouvrage s'élevait à 74.000 € HTVA.

12.

Compte tenu de l'avancement du projet au moment où les relations contractuelles des parties ont pris fin, le Conseil fixe les honoraires de l'architectes à 22.355 € HTVA, soit :

- projet de base (11 % du budget) : $296.000 \text{ €} \times 11 \% \times 50 \% = 16.280 \text{ €}$

- extension $75 \text{ €} \times 81 \text{ h. (selon l'outil de calcul publié sur le site du CfgOa)} = 6.075 \text{ €}$

PAR CES MOTIFS,

Le Conseil,

Statuant à la majorité requise des 2/3

Fixe les honoraires de la scrl E à 22.355 € HTVA.