

LE CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PROVINCE DE LIÈGE

A RENDU L'AVIS SUIVANT :

En cause de : **Arch S**, Architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège dont le siège d'activité professionnel se situe à ***, désigné ci-après comme « le demandeur ».

Et de : **M. et Mme T-R** domiciliés à ***, désignés ci-après comme « les défendeurs ».

Vu le jugement du 15 février 2023 de la Justice de paix du ***.

Entendu les conseils et parties à notre audience du 27 avril 2023, en leurs dires et moyens ;

Vu les dossiers adressés par chacune des parties ;

Le Président rappelle aux parties la mission d'avis confiée au Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège par le jugement précité.

OBJET DU LITIGE

Question de la Justice de ***: « Il s'agit de rendre un avis sur le paiement des frais et honoraires suite à la mission d'architecture relatif à un bien situé à ***. »

AVIS

En août 2020, M. et Mme T-R contactent l'architecte C pour la transformation et d'aménagement d'un immeuble à Liège.

Un dossier de demande de permis est déposé. (Pas de plan en annexe)

Après obtention du permis en date du 23 avril 2021, l'architecte C met fin à sa mission en date du 26 avril 2021. C'est l'architecte S, collaborateur régulier de l'architecte C, qui reprendra la mission en date du 27 avril 2021.

Les deux parties signent une convention d'architecture en date du 27 avril 2021. Cette mission a pour cadre : contrôle de l'exécution d'un projet de transformation d'un immeuble à Liège. La mission se limite au gros-œuvre fermé des travaux soumis au permis d'urbanisme.

Le projet sera, dans les grandes lignes : démolition d'annexe existante, percement et comblement de baies, création d'une extension, création terrasses ravalement de façade avant, ...

Certains éléments du permis ne seront explicitement pas exécutés et, de facto, non suivis.

Les honoraires sont établis :

- **1.020 € HTVA** : préparation et mise en ordre du dossier pour la reprise de la mission.
- **3.300 € HTVA** : suivi de chantier jusqu'au gros-œuvre fermé.

Ils seront ventilés en 3 factures :

1.800 € HTVA (Payée)
+ 1.200 € HTVA (Payée)
+ **1.320 € HTVA solde à la fermeture du gros-œuvre – OBJET DU LITIGE. (Hors frais de procédure et TVA)**

Ces montants sont en tout point conformes aux montants d'honoraires avec l'ancien architecte C (A l'exception des 1.020 € HTVA pour la reprise et mise à jour du dossier).

En date du 27 octobre 2022, M. T a adressé un courrier de plainte à l'Ordre des Architectes à l'encontre de l'architecte S. Nous avons fait suivre la plainte à l'architecte. Celui-ci nous a répondu et nous avons proposé une conciliation/fixation d'honoraires laissée sans suite par les maîtres de l'ouvrage.

La Justice de paix a été sollicitée et s'est retournée, à son tour, vers l'Ordre des Architectes pour statuer sur la pertinence des honoraires revendiqués soit 1.320 € HTVA. (Jugement en date du 15 février 2023)

Les faits :

A partir du 27 novembre, avant même la reprise formelle de la mission, l'architecte S échange beau nombre de mails cordiaux avec M. et Mme T-R. Les honoraires et les travaux projetés sont déjà évoqués. Des modifications de plans sont envisagées, des pièces sont échangées, des métrés sont adaptés... des conseils en aménagements sont clairement proposés. La mission d'architecture a, dans les faits, clairement commencé.

Ces mails sont échangés avec les Maîtres de l'ouvrage (principalement Madame) et le supposé papa de Madame et certains avec l'architecte C et sporadiquement des entrepreneurs sont en copie... mais toujours avec les maîtres de l'ouvrage en copie !

Des rendez-vous sont régulièrement organisés sur « chantier » ...

Ces échanges de mails sont denses et réguliers durant les mois de décembre, janvier, février, mars, avril 2021 jusqu'à l'obtention du permis et la reprise de la mission officiellement en date du 27 avril 2021 pour rappel.

En date du 30 avril, l'architecte S adresse une première facture conformément à sa convention. (1.200 € HTVA)

En date du 31 mai, l'architecte S adresse sa deuxième facture conformément à la convention. (1.800 € HTVA). La première facture n'est, à cette date, pas encore honorée...

L'architecte S interpelle M. T à ce sujet et celui-ci y donne suite le 1^{er} juin en affirmant faire le nécessaire pour le règlement des deux factures...

Entre le 1^{er} juin et le 7 octobre, plus aucun mail recensé n'est échangé entre les parties.

Le 7 octobre, l'architecte S fait suite à une réunion de chantier. Il fait toute une série de recommandations. Les échanges sont cordiaux et professionnels avec les maîtres de l'ouvrage et les entrepreneurs. Le chantier a clairement avancé, vraisemblablement sans contrôle (pas de mail, ni rapport l'attestant).

Le 12 octobre, l'architecte S fait le constat, renseignements pris, d'une mise en œuvre non conforme. Il invite les parties à corriger le travail en recommandant une mise en œuvre qui réglerait les problèmes d'exécution.

Entre le 12 octobre 2021 et le 18 janvier 2022, plus aucun échange mail n'est inventorié.

A cette date, l'architecte interpelle M. T pour être tenu informé du suivi du chantier. Sans réponse apparente.

En date du 11 février, l'architecte S interpelle M. O (papa présumé de Mme) uniquement en lui parlant d'être passé « par hasard » devant le chantier et avoir constaté que l'étanchéité avait été placée et qu'il souhaitait venir le constater.

Les 16 et 17 février 2022, l'architecte S interpelle à nouveau M. T, ayant trouvé porte ouverte et donc étant passé sur le chantier pour constater in situ le chantier. L'architecte S fait état de quelques remarques, alertes et recommandations de bonne exécution de chantier suivant le permis d'urbanisme. Ce mail semble être resté sans suite...

Le 24 mai 2022, à nouveau mail de l'architecte S, cordial et courtois, venant aux nouvelles et demandant un « planning » prévisionnel de la suite... Ce mail semble être resté sans suite...

Le 16 juin 2022, l'Architecte S adresse encore un mail à M. et Mme T-R qui semblent, cette fois, avoir pris possession des lieux !!! L'architecte S demande une « ultime » réunion pour clôturer sa mission.
Ce mail semble être resté sans suite...

Le 1^{er} août 2022, Idem. Relance de l'architecte S pour clôturer la mission...

Mme R répond « laconiquement » que le chantier est fini depuis longtemps et comme, je cite « il n'y a pas eu réellement de suivi de chantier... », elle estime que la visite n'est pas nécessaire...

L'architecte S réitère sa demande de visite pour clôturer « contractuellement sa mission vis à vis de son assurance et réaffirme avoir fait sa mission conformément à son contrat de mission jusqu'au gros-œuvre fermé. M. R botte en touche et ne donne pas suite formellement à la demande de l'architecte. Sur ce fait, l'architecte S communique sa dernière tranche d'honoraires de 1.320 € HTVA.

Le 1^{er} septembre 2022, l'architecte S relance à nouveau les maîtres de l'ouvrage afin d'être

honoré de sa facture restée sans suite.

Il invoque +/- 75 heures de prestation accomplies à ce jour pour le compte de leur dossier jusqu'au gros-œuvre fermé.

Aucune suite n'a été donnée à ce mail.

Le 27 septembre 2022, une mise en demeure est envoyée à M et Mme T-R pour le règlement du solde de 1. 320 € HTVA + frais et TVA

Le 27 octobre 2022, M et Mme T-R interpellèrent l'Ordre des Architectes nous faisant état de soucis rencontrés avec leur architecte M. S.

Sur cette base de faits ;

L'architecte S a été missionné pour un suivi de chantier d'une rénovation d'une habitation à Liège jusqu'au gros-œuvre fermé.

A la lecture des pièces, il apparaît clairement et sans équivoque que l'architecte S, avant même d'être désigné officiellement reprenneur de mission, a commencé sa mission d'architecte en conseillant les clients, en modifiant et produisant des plans d'exécution adaptés afin de préparer le commencement du chantier dès obtention du permis d'urbanisme.

Étrangement, par contre, dès la reprise officielle de la mission, les contacts se font plus rares... Il apparaît très vite quelques périodes « vides » de suivi. L'architecte affirme être passé, sans preuve formelle mais sans contestation. Rien dans le dossier et durant la comparution n'explique ces silences. Cela étant, dès reprise de contact, aucun souci relationnel ne semble entacher le bon déroulement du chantier.

A la lecture des pièces, il semble clair que l'architecte a tenté de suivre le chantier qui, de toute évidence s'apparente à de l'auto-construction. En effet, peu d'entrepreneurs sont directement contactés par l'architecte.

L'architecte semble, dès que possible, interpellé les maîtres de l'ouvrage des soucis qu'il détecte.

Au fur et à mesure de l'avancement, la communication semble aller dans un seul sens pour se solder par un silence répété des maîtres de l'ouvrage...

Sur cette base, il semble donc clair que l'architecte a effectué sa mission de chantier d'une part en collectant, modifiant, adaptant les plans en concertation avec les maîtres de l'ouvrage et conformément à sa première mission décrite dans la convention.

D'autre part, dans le suivi de chantier, il semble toutefois clair que cette phase fut plus entachée par des silences et des difficultés de suivre correctement et professionnellement le chantier plus par retenue de la part des maîtres de l'ouvrage que par le manque de disponibilité de l'architecte.

Sur base des éléments à la disposition du conseil, il apparaît même tout à fait plausible que l'architecte ait presté davantage d'heures que prévu initialement au contrat, si on tient compte du tarif horaire de 60 €/h soit +/- 72 heures. Ces heures n'ont d'ailleurs pas fait l'objet de contestation de la part des maîtres de l'ouvrage.

Les 1.320 € HTVA sont donc bien dus et mérités au regard des prestations concrètement effectuées par l'architecte S.

PAR CES MOTIFS,

Le Conseil Provincial de l'Ordre des Architectes, après en avoir délibéré ;

Statuant à l'unanimité des voix des membres présents ;

Estime que les **honoraires réclamés par l'architecte S soit 1.320 € HTVA sont légitimes et justifiés.**

Ainsi décidé, en langue française le 6 juillet 2023 au siège du Conseil de l'Ordre, par le Conseil de l'Ordre, où étaient présents ;

***, Président
***, Vice-Président
***, Secrétaire
***,
***,
***,
***, Membres

Assistés de : ***, Assesseur Juridique.