

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

A RENDU L'AVIS SUIVANT :

En cause de : l'Architecte **J SRL**, 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 H-J**, domiciliés à ***, désignés ci-après comme « les défendeurs ».

Vus les convocations adressées aux parties le 7 avril 2023 pour l'audience du jeudi 25 mai 2023 à 15h00.

Les parties comparissant comme dit ci-dessus et sont entendues en leurs explications et moyens.

L'Architecte **J SRL** est représentée par **J**,
Administrateur de la **J SRL**.

M. et Mme H-J se présentent personnellement.

Vus les compromis transmis par les parties et plus précisément pour un montant de 2.200,00€ HTVA réclamé par l'Architecte **J SRL** ;

Vu le dossier transmis contradictoirement par le demandeur et défendeur ;

Entendues les parties en ces termes :

LES FAITS :

Objet des travaux : construction d'une habitation unifamiliale à ***.

Courant mai 2022, **M. et Mme H-J** ont consulté un entrepreneur clef sur porte « C » afin de faire construire leur habitation.

Lors d'une journée porte ouverte, le commercial de la société énonce les modalités par rapport à l'architecte (avant-projet gratuit sans engagement, taux de 5% d'honoraires pour la mission ...) et leur propose de rencontrer un architecte travaillant avec la société « C » à savoir M. J.

Fin octobre 2022, l'architecte J est contacté via le commercial afin de faire un avant-projet « sur mesure » et personnalisé.

Lors de la 1^{ère} réunion 20 octobre 2022, l'architecte prend note des desideratas, du programme et du budget des clients ainsi que du plan du géomètre.

Il ne mentionne nullement les honoraires de l'architecte et la façon de travailler.

Par contre il confirme qu'il est bien indépendant par rapport à la société C.

Lors de la 2^{ème} réunion, en présence du commercial C et de l'architecte J, un avant-projet est présenté par l'architecte et chiffré par la société C.

Le budget est de +/-460.000 € TVAC ce qui dépasse le budget des clients.

Lors de cette réunion, des images 3D sont également présentées (non demandées par les clients).

En date du 16 novembre, les clients font part de leurs remarques afin de revoir le budget et profitent d'une nouvelle journée porte ouverte pour vérifier les qualités des finitions de construction de l'entreprise C.

Le 6 décembre 2022, le commercial de C communique une 2^{ème} offre pour un montant de +/-430.000 € TVAC.

Le 18 décembre 2022, les clients mettent fin à la collaboration avec C et l'architecte J.

En date du 21 décembre, l'architecte J réagit par mail et adresse sa facture pour un montant HTVA de 2.200,00 €, soit 2662,00 € TVAC.

En date du 29 décembre, les clients contestent formellement cette facture.

L'architecte J réagit à cette contestation et réclame les honoraires facturés.

En date du 11 janvier 2023, l'architecte J demande une fixation d'honoraires auprès du Conseil de Liège.

En date du 22 mars 2023, M. et Mme H-J confirment la demande de fixation d'honoraires.

ATTENDUS

Attendu qu'un avant-projet a bien été établi par l'architecte J en date du 2 novembre 2022 ;

Attendu qu'aucune convention écrite ni proposition d'honoraires n'ont été proposées par l'architecte ;

Attendu qu'un avant-projet modifié a bien été établi par l'architecte J en date du 30 novembre 2022 ;

Attendu que l'architecte J réclame un montant de 2.200,00 € HTVA (21%);

Le détail de ce montant est repris à la facture N°C-22-095 du 21/12/2022 :

DESCRIPTION	MONTANT HTVA	TAUX TVA	TVA	MONTANT TTC
<u>Conformément à la convention d'architecture</u>				
- Réunion préparatoire du 20/10/2022	200,00 €	21%	42,00 €	€ 242,00
- Réalisation de l'avant-projet	800,00 €	21%	168,00 €	€ 968,00
- Réalisation du visuel 3D	500,00 €	21%	105,00 €	€ 605,00
- Présentation de l'avant-projet du 08/11/2022	200,00 €	21%	42,00 €	€ 242,00
- Modification de l'avant-projet suite demande client	300,00 €	21%	63,00 €	€ 363,00
- Adaptation terrain sur base du relevé du géomètre	200,00 €	21%	42,00 €	€ 242,00
TOTAL A PAYER	2.200,00 €		462,00 €	€ 2.662,00

Attendu que M. et Mme H-J contestent intégralement la facture reçue ci-dessus en date du 29 décembre 2022.

CONCLUSIONS :

Sur ces attendus et en tenant compte des explications des parties lors de l'audition et afin de répondre aux contestations de **M. et Mme H-J** quant à la facture émise par **l'architecte J**, il nous apparaît que :

- Les postes 1 et 4 de la facture pour un montant de 400,00 € HTVA sont des réunions établies en étroite collaboration avec C et ne doivent pas être retenues : **montant non retenu.**
- Le poste 2 établissement de l'avant-projet pour un montant de 800,00 € HTVA est admissible : **montant retenu.**
- Le poste 3 établissement de visuel 3D pour un montant de 500 € HTVA a été réalisé sans qu'aucune demande ne soit émise de la part des clients et donc non admissible : **montant non retenu.**
- Le poste 5 modifications de l'avant-projet demandé par le client pour un montant de 300 € HTVA est admissible : **montant retenu.**
- Le poste 6 adaptation du terrain sur base du relevé géomètre a été réalisée sans qu'aucune demande ne soit émise de la part des clients et donc non admissible : **montant non retenu.**

Le montant total à retenir est de : 1.100,00 € HTVA

PAR CES MOTIFS,

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

Statuant à la majorité des voix des membres présents ;

Estime que les honoraires dus à l'Architecte **J SRL** s'élèvent à la somme de **1.100,00** € HTVA (21%), soit un montant total de **1.331,00** € TVAC.

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 f.f.

***, Secrétaire f.f.

***,

***, Membres

Assistés de : ***, Assesseur Juridique.