
**CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PROVINCE DE NAMUR
SENTENCE DISCIPLINAIRE**

En cause de : **Monsieur F**
Architecte

Numéro de matricule : ***

Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Namur,

Invité à comparaître devant le Conseil siégeant en matière disciplinaire pour les motifs suivants :

1. Avoir manqué d'indépendance vis-à-vis du promoteur-entrepreneur.

Monsieur F reconnaît notamment que ses éventuelles remarques ne sont aucunement respectées par l'entrepreneur-promoteur au mépris des intérêts de l'acquéreur final.

Les termes de l'intervention de l'architecte sont tracés sur base d'une convention-type imposée par l'entrepreneur.

➤ **Que ce comportement constitue un manquement aux articles 1 in fine, 4, 19 et 20 du règlement de déontologie.**

2. Avoir accepté des missions avec des honoraires anormalement bas ne permettant pas d'accomplir la mission de base légale et afficher des prestations extrêmement restreintes pour le contrôle du chantier.

➤ **Que ce comportement constitue un manquement aux articles 1 in fine et 12 du règlement de déontologie.**

3. Ne pas être assuré correctement

➤ **Que ce comportement constitue un manquement à l'article 9 de la loi du 20 février 1939 ainsi qu'à l'article 15 du règlement de déontologie et à la recommandation relative à cet article tracée en date du 24 avril 2009.**

I. QUANT A LA PROCEDURE

Vu la lettre recommandée du 24/10/2022 invitant Monsieur **F** à comparaître devant le **Conseil de l'Ordre** siégeant en matière disciplinaire à l'audience du 05 décembre 2022.

Vu la demande de remise de l'affaire formulée par le conseil du **cité** et le report à l'audience du 25 janvier 2023, report dont le **cité** a été avisé par lettre recommandée du 16 décembre 2022.

Entendu le 25 janvier 2023, à huis clos, à la demande du **cité**, le rapport du **Président du Conseil disciplinaire** et les explications du **cité** et de son conseil, **Me *****, avocate à **VERVIERS**, laquelle a déposé une note d'audience et un dossier.

II. QUANT AUX FAITS

Par lettre recommandée du 22/02/2021, dans le cadre d'un contrôle des assurances et des activités professionnelles du **cité**, après avoir relevé qu'en 2020, celui-ci avait mené 4 dossiers **B** suivant contrats ayant la même typographie que les contrats d'autres architectes travaillant pour le même **B**, et, qu'en outre, les missions d'architecture étaient réalisées pour 2.500€ (1.500€ payés au dépôt du PU et 1.000€ payés à son obtention), l'**Ordre** s'est interrogé sur la possibilité d'exercer une mission complète avec de tels honoraires, faibles, et, de surcroît, payés à l'obtention du PU, et sur le risque de sous-assurance qui pouvait exister, en fonction des montants déclarés à l'assureur.

Le **cité** a dès lors été invité à :

- Renvoyer le tableau des dossiers traités en personne physique entre le 01/06/2017 et le 31/12/2019, complété, avec, au regard de chaque dossier, la date de réception provisoire des travaux, si elle était intervenue, ou l'état d'avancement de ceux-ci, s'ils étaient toujours en cours.
- Communiquer les contrats relatifs aux missions mentionnées dans ce tableau, les déclarations annuelles à l'assurance des années 2019, 2020 et 2021, et les attestations d'assurance de la responsabilité décennale des dossiers concernés par ce type de déclaration depuis l'entrée en vigueur de la loi **Peeters**, soit le 01/07/2018.

Lors de sa comparution devant le **Bureau**, le 13/12/2021, le **cité** a déclaré que :

- Sa relation contractuelle avec **B** avait été motivée par la nécessité de lancer son activité, puisqu'il avait interrompu sa collaboration avec **A**.
- Sa mission était limitée au GOF et que le suivi était présent, puisqu'il avait des contacts avec les conducteurs de chantier, et se rendait sur celui-ci au terrassement, vides ventilés, plusieurs fois (il estime une dizaine de fois) pendant l'évolution du GOF.

Il ajoutait qu'en général, son tarif horaire était de 65€ l'heure, que ses honoraires étaient de 160€ à la visite de chantier, et qu'il ne travaillait pas seul, mais avec son épouse qui est dessinatrice, précisant que, dans les dossiers les plus récents, il tendait à augmenter ses honoraires.

Enfin, concernant l'obligation d'assurance, l'**Ordre** s'inquiétant de savoir si le montant des honoraires était suffisant pour couvrir le montant des travaux, il signalait qu'il allait interroger sa compagnie d'assurance, et que, venant de créer une société, il allait demander le passage à une déclaration sur le montant des travaux.

La pièce 5 du dossier qu'il dépose permet de constater que la compagnie d'assurances *** a répondu à sa demande en l'informant du fait que le système de tarification qu'elle préconisait était un taux de prime sur les honoraires, et que, de manière générale, elle restait avec ce système, clôturant la discussion par son mail du 30/12/2021 libellé comme suit :

« Malheureusement, après examen en interne, nous ne pouvons répondre favorablement à votre demande de passage en valeur des travaux ».

Lors de la réunion de **Bureau** du 04/07/2022, Monsieur **F** a admis, notamment, que les remarques qu'il formulait dans les dossiers **B** n'étaient pas suivies d'effets, et fait part du fait qu'il ne prenait d'ailleurs plus de dossiers **B**, continuant juste ceux qui étaient en cours, et que, de manière plus générale, il augmentait de plus en plus le montant de ses honoraires.

Par décision du 04/07/2022, le **Bureau** a estimé qu'il y avait lieu d'initier des poursuites disciplinaires à l'encontre de Monsieur **F** pour :

« Suivi de chantier insuffisant, manque d'indépendance vis-à-vis de **B**, sous-assurance, devoir de conseil insuffisant, infraction à l'article 19 (dossier **L**) »

III. REMARQUES PREALABLES QUANT A LA REGULARITE DES POURSUITES

Il convient de rappeler les principes de base suivants :

- Le **Conseil de l'Ordre** ne peut poursuivre disciplinairement l'**architecte** pour d'autres faits que ceux visés par la décision de renvoi du **Bureau** (décision n°528 du **Conseil d'appel** d'expression française du 24 avril 2013 (voir guide du mandataire - février 2021, p. 298).

- La convocation au disciplinaire mentionne l'objet de l'inculpation avec référence aux prescriptions des lois, arrêtés et règlements de déontologie, avertissant le membre de l'**Ordre** que le dossier peut être consulté, sans déplacement, par lui et son Conseil.

- En matière pénale (et par analogie, en matière disciplinaire), c'est au Juge qu'il appartient, lors du procès, de qualifier ou requalifier les infractions.

IV. QUANT AUX PREVENTIONS

Première prévention : manque d'indépendance vis-à-vis du promoteur-entrepreneur en violation des articles 1 in fine, 4, 19 et 20 du règlement de déontologie

Le **cité**, qui conteste cette prévention, invoque essentiellement le fait qu'il aurait « parfaitement » respecté les termes de la recommandation du **Cfg-OA** du 21 septembre 2018 relative aux obligations de l'**architecte** qui accepte des missions pour un **promoteur**, puisque :

- Il n'avait pas pour seul ou principal client, le **promoteur**.
- Il se rendait sur chantier et en apportait la preuve.
- Il n'acceptait pas un nombre trop élevé de missions au regard de la structure de son bureau.

Il ne peut, en aucune manière, être suivi, faisant une interprétation erronée de la recommandation précitée.

En effet, il faut souligner, qu'avant d'énumérer les trois critères repris ci-dessus, cette recommandation précise que :

« L'indépendance de l'**architecte** par rapport au **promoteur** s'examine **au cas par cas** et peut **notamment** se déduire de la présence d'un ou plusieurs des éléments suivants... »

Ainsi, il apparaît que la liste des critères qu'elle définit est purement exemplative et non exhaustive.

Dans le cas d'espèce, le dossier révèle que les contrats proposés au **cit**é par le **promoteur B** prévoient des missions d'architecture réalisées pour 2.500€, exigibles à raison de 1.500€ au dépôt du PU et 1.000€ à l'obtention du PU, ce qui permet de penser qu'aucune rémunération n'est prévue pour l'exécution de la mission de contrôle de l'**architecte**.

De fait, les pièces déposées par le **cit**é confirment que **B** ne se soucie en rien de cette mission de contrôle, et garde toute liberté de mouvement, quelles que soient les remarques formulées par l'**architecte**.

- Dossier L

Sept visites de chantier ont été réalisées sans que, jamais, le promoteur **B** ne soit représenté.

Des remarques et rappels urgents ont été mentionnés sur les procès-verbaux par l'**architecte**, sans que la moindre remarque soit formulée, et sans prise en compte immédiate.

C'est ainsi, notamment, que la fermeture du *chantier*, exigée par sécurité, par l'**architecte** depuis sa visite du 13/01/2022, n'était pas encore réalisée, malgré rappels successifs, le 05/04/2022, alors que l'objectif de réception du chantier était fixé au 31/05/2022.

Interrogé à cet égard par l'**Ordre** sur les suites données après constatation des malfaçons renseignées sur les PV de chantier, l'**architecte** a répondu par mail du 21 avril 2022 (pièce 18) :

« Visite limitée au GOF, le bâtiment a pu être visité mais en l'absence du conducteur de chantier. Malgré mes relances par PV et appels téléphoniques au conducteur de chantier, certains points sont restés sans réponse. La communication dans leur sens est assez compliquée ».

Conscient de la gravité de la situation, lors de la réunion du **Bureau** du 04/07/2022, à la question suivante qui lui était posée :

« Votre relation avec **B** est inquiétante : il n'y a aucun respect des remarques que vous formulez. Pourquoi ne demandez-vous pas un arrêt de chantier ? Dans la négative, vous acceptez tacitement les malfaçons. Vous prenez tous les risques »,

il s'est borné à déclarer :

« Je ne prends plus de dossiers **B**. Je continue juste ceux qui étaient en cours... »

Sa réponse à l'audience du 25/01/2023, lorsqu'il lui a été demandé s'il n'avait plus de dossiers avec **B** :

« Non, je n'ai plus de nouveaux dossiers. Je l'ai déjà confirmé au **Bureau**. Il s'agissait de dossiers qui m'ont permis de lancer mon propre bureau à l'époque. Je préfère développer d'autres types de projets. Si **B** me sollicite, je n'accepte pas le dossier »

permet d'affirmer qu'il était pleinement conscient du problème déontologique résultant de sa relation contractuelle avec ce promoteur.

- Dossier S

Quatre fois seulement, sur les neuf réunions de chantier, **B** était représenté.

Aucune remarque n'a jamais été formulée quant aux directives de l'**architecte**.

La fermeture du chantier exigée par procès-verbal du 22/09/2021 a été rappelée cinq fois, en vain, jusqu'au dernier rapport de chantier n° 9 du 03/12/2021.

- Dossier P

Neuf fois sur les treize réunions de chantier, **B** était représenté.

Aucune remarque n'a jamais été formulée et aucune mesure ne semble avoir été prise suite aux directives de l'**architecte** qui, dans son rapport de chantier n° 7 du 26/05/2022, rappelé le 02/08/2022, avait précisé :

« Attention à bien respecter les normes de sécurité sur la position et le nombre d'accroches de l'échafaudage et des hauteurs de protection. »

- Dossier T

Trois fois seulement, sur les huit réunions de chantier, **B** était représenté.

Aucune remarque n'a jamais été formulée quant aux directives de l'**architecte**.

- Dossier M

Une fois seulement, sur les six réunions de chantier, **B** était représenté.

Aucune remarque n'a jamais été formulée quant aux directives de l'**architecte**.

La fermeture du chantier avec interdiction de circuler sur les travaux exigée par procès-verbal du 16/05/2021 a été rappelée le 23/05/2021, alors que le chantier avait débuté le 13/05/2021.

- Dossier D

Quatre fois sur les huit réunions de chantier, **B** était représenté.

Aucune remarque n'a jamais été formulée quant aux directives de l'**architecte**.

La fermeture du chantier exigée par procès-verbal du 22/12/2021 a été rappelée à trois reprises, jusqu'à la fin du GO du RDC, alors que le chantier avait débuté le 13/12/2021.

- Dossier B

Trois fois seulement, sur les douze réunions de chantier, **B** était représenté.

Aucune remarque n'a jamais été formulée quant aux directives de l'**architecte**.

La fermeture du chantier exigée par procès-verbal n° 1 du 01/06/2022 a été rappelée à dix reprises, jusqu'au procès-verbal n° 11 du 14/10/2022, sans succès, alors que le chantier avait débuté le 13/05/2022 et que le risque d'accident était souligné, le dernier procès-verbal n° 12 du 28/10/2022 constatant que le chantier était au stade du GOF.

- Dossier G

Une fois seulement, sur les six réunions de chantier, **B** était représenté.

Aucune remarque n'a jamais été formulée quant aux directives de l'**architecte**.

La fermeture du chantier avec interdiction de circuler sur les travaux exigée par procès-verbal n° 1 du 27/06/2022 a été rappelée à cinq reprises, jusqu'au procès-verbal du 30/09/2022, qui semble correspondre au GOF.

De plus, dans ce rapport de chantier initial, l'**architecte** a dû préciser qu'il n'avait pas été avisé du démarrage du chantier :

*« N'ayant pas été prévenu à temps, **Arch** n'a pu constater le terrassement ni le fond de fouille avant la mise en place des fondations ».*

Sur base des pièces déposées, le **cité** a pris la charge de pas moins de neuf chantiers pour compte de **B** entre le 29/11/2021 et le 02/11/2022.

Le nombre de chantiers, la durée de cette relation d'affaires et le caractère récurrent du comportement du **promoteur** qui, en pratique, n'a jamais pris en considération les remarques formulées dans les rapports de chantier par l'**architecte**, interdisent à ce dernier de prétendre raisonnablement, comme il le fait en page 6 (cinquième attendu) qu'il ne disposait d'aucun élément lui permettant de présager que ses remarques ne seraient pas suivies d'effet par le **promoteur**.

De plus, la nature même de certains des manquements dénoncés par l'**architecte**, lors des réunions de chantier, relativement à la sécurité du chantier et à la qualité des échafaudages, ne lui permet pas, non plus, d'invoquer comme il le fait, dans la même note d'audience (page 6 sixième attendu) qu'il pourrait s'agir de griefs pouvant faire l'objet d'une correction avant réception, par exemple.

Le fait que l'**architecte**, devant une telle attitude du **promoteur**, ne lui ait **jamais** adressé le moindre mail ou courrier ou la moindre mise en demeure, ou n'ait jamais mis en œuvre la moindre mesure contraignante, est

révéléateur de son manque d'indépendance dans le cadre de ses prestations dans les dossiers **B**, qui représentaient une source de travail et de revenus considérable pour lui qui lançait sa carrière.

Ce constat conforté, entre autres, par le contenu de l'article 7.4 de la convention d'architecture qui précise que l'**architecte** garantit au **promoteur** « *la jouissance paisible des droits cédés et de la renonciation partielle à l'exercice de ses droits moraux* », établissent le manque total d'indépendance de l'**architecte** dans le cadre de ses prestations dans les dossiers **B**, et l'infraction qu'il a commise à l'encontre de l'article 1 in fine, 4, 19 et 20 du Règlement de déontologie.

Deuxième prévention : avoir accepté des missions avec des honoraires anormalement bas ne permettant pas d'accomplir la mission de base légale et afficher des prestations extrêmement restreintes pour le contrôle du chantier, en violation des articles 1 in fine et 12 du règlement de déontologie

Il convient de rappeler que le **Bureau** a renvoyé ce dossier pour poursuites disciplinaires le 04/07/2022 du chef de :

« *Suivi de chantier insuffisant, manque d'indépendance vis-à-vis de **B**, sous-assurance, devoir de conseil insuffisant, infraction à l'article 19 (dossier **L**)* »

Le fait d'avoir accepté des missions avec des honoraires anormalement bas ne permettant pas d'accomplir la mission de base légale n'étant pas visé par cette délibération, les poursuites de ce chef sont irrecevables. (voir *supra* : le point III remarques préalables).

Par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet d'affirmer que les prestations du **cité** auraient été extrêmement restreintes dans le contrôle du chantier, dès lors qu'il a produit, relativement à chaque mission, toute une série de procès-verbaux de visites de chantier, complets, avec remarques et reportages photographiques à l'appui.

Cette seconde branche de la prévention n'est dès lors pas fondée, en l'état.

Troisième prévention : ne pas être assuré correctement en violation de l'article 9 de la loi du 20/02/1939, ainsi que de l'article 15 du règlement de déontologie et de la recommandation relative à cet article tracée en date du 24 avril 2009

Il y a lieu de rectifier cette prévention (voir *supra* : remarques préalables) en mentionnant la violation des articles 5 et svts de la loi du 31 mai 2017 qui a modifié la loi du 20/02/1939.

Il n'est ni contestable, ni contesté que le **cité** :

- Dispose d'une assurance chez ***.
- A interrogé son assureur pour modifier le système de tarification en se basant sur le montant des travaux relatif au chantier plutôt que sur le montant des honoraires et a reçu une fin de non-recevoir en date du 17/11/2022.

En outre, aucun élément du dossier ne permet de constater la réalité et la mesure d'une sous-assurance de tel ou tel dossier.

Cette prévention, rectifiée, n'est dès lors pas établie.

V. QUANT A LA PEINE

S'il convient de tenir compte, dans l'appréciation de la peine relative à la première prévention, de la gravité, l'importance et de la répétition des manquements relevés à charge de Monsieur **F**, il y a lieu, néanmoins, de tenir compte de sa volonté d'amendement, puisqu'il n'accepte plus de dossiers **B**, de son jeune âge, et du fait qu'il a répondu, avec diligence et sérieux, aux diverses sollicitations de l'**Ordre** dans le cadre de l'instruction de ce dossier.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PROVINCE DE NAMUR
APRES EN AVOIR DELIBERE, STATUANT CONTRADICTOIREMENT
A LA MAJORITE SIMPLE DES VOIX DES MEMBRES PRESENTS,**

Quant à la première prévention :

- Déclare établie la première prévention.
- Prononce à son encontre la sanction disciplinaire de l'**avertissement**.

Quant à la deuxième prévention :

- Déclare irrecevables les poursuites du chef d'avoir accepté des missions avec des honoraires anormalement bas ne permettant pas d'accomplir la mission de base légale.
- Déclare non établie cette prévention en ce qu'elle reproche au **cité** d'avoir affiché des prestations extrêmement restreintes pour le contrôle du chantier, en violation des articles 1 in fine et 12 du règlement de déontologie, et l'acquitte de ce chef.

Quant à la troisième prévention :

- Déclare non établie cette prévention rectifiée en ne pas être assuré correctement en violation des articles 5 et svts de la loi du 31 mai 2017, de l'article 15 du règlement de déontologie et de la recommandation relative à cet article tracée en date du 24 avril 2009, et acquitte le **cité** de ce chef.

Ainsi prononcé,
en langue française et en audience publique,
à Namur le 8 février 2023

Au siège du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Namur
Avenue Gouverneur Bovesse, 117 bte 31, 5100 Jambes

Sont présents : Monsieur ***, Président
Madame ***, Secrétaire
Monsieur ***, Membre
Monsieur ***, Membre
Monsieur ***, Membre
Monsieur ***, Assesseur juridique assistait le Conseil disciplinaire sans prendre part au vote exprimé