

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

### **A RENDU L'AVIS SUIVANT :**

En cause de :

**Mme F**, domiciliée à \*\*\*, désignée ci-après comme « le demandeur ».

Et de :

**Le bureau d'architectes A représentée par V**, 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 défendeur ».

Vus les convocations adressées aux parties le 25 février 2022 pour l'audience du 28 avril 2022.

Les parties comparaissent comme dit ci-dessus et sont entendues en leurs explications et moyens,

Vus les compromis transmis par les parties et plus précisément pour un montant de 11.700,00 € HTVA réclamé par le bureau d'architectes A ;

Vu le dossier transmis contradictoirement à postériori par les parties ;

Entendues les parties en ces termes :

### **LES FAITS ET DISCUSSIONS :**

La partie demanderesse « Mme F » expose son souhait de recourir à une procédure d'arbitrage pour les points suivants :

- Elle explique qu'elle a fait appel aux services du Bureau d'architectes A dans le cadre d'un projet de transformation et extension de sa maison d'habitation. Elle a contacté ce bureau car elle avait pour souhait de réaliser les travaux avec des conteneurs maritimes et le bureau A a déjà travaillé avec ce système.
- Lors d'un premier rendez-vous, l'architecte lui dit que le projet tel que souhaité nécessiterait un budget de l'ordre de 222.000,00 €. Elle explique qu'ils n'ont pas ce budget, ce à quoi l'architecte lui dit de réfléchir et qu'il enverra une convention.
- La convention est signée le 4 décembre 2021 dans les bureaux de l'architecte pour des honoraires fixés à 12% du montant des travaux. (Estimation des travaux à 150.000,00€)
- Un premier avant-projet est proposé par l'architecte mais ne lui convient pas. Le montant annoncé de 150.000,00€ HTVA est trop élevé. Mme. F demande que le projet et l'estimation soient revus.

- Mme F reçoit une facture d'acompte de 1.800€ HTVA. C'est sur base de cette facture qu'elle comprend que le montant total des honoraires sera de 18.000,00€ HTVA (12% de 150.000€ HTVA). Elle explique à l'architecte qu'elle n'a pas cet argent et veut que l'estimation soit revue à la baisse. Mme. F paie l'acompte.
- A partir de ce moment, elle perd confiance et envoie un courrier afin de mettre fin à la convention de mission d'architecture.
- L'architecte met fin à sa mission et envoie sa note d'état d'honoraires. La facture de clôture reçue porte sur l'avant-projet et les indemnités de rupture de contrat.  
Avant-projet : 3.600€ HTVA + rupture convention : 6.300€ HTVA  
Total facture 9.900€ HTVA soit **11.979,00 TVAC**.
- Mme F paie la totalité de la facture mais envoie un mail le 2 février 2022 pour la contester.

La partie défenderesse, l'architecte V pour la sprl A, expose quant à lui les éléments suivants :

- Il explique le cadre dans lequel sa mission a eu lieu, à savoir que sa mission était déjà une reprise de la mission d'un autre architecte.
- Il est clairement expliqué lors du rendez-vous et dans la convention que les honoraires sont établis sur base de 12% du montant des travaux. La convention a été signée par la cliente le 4 décembre 2021.
- Il est intervenu à partir de l'avant-projet. Suite à un premier rendez-vous, il a réalisé un premier avant-projet qu'il a envoyé au maître de l'ouvrage.
- Mme F lui signale qu'elle n'est pas séduite par ce dernier et que les budgets sont trop hauts pour elle.
- L'architecte explique qu'il va modifier le prochain en fonction des remarques et budget.
- Finalement, il n'aura pas le temps d'adapter le projet car la cliente envoie un courrier pour mettre fin à sa mission.
- Il accepte la décision de la cliente et envoie sa note d'honoraires finale. Il s'agit de la facture 07-22 du 28/01/2022.

### **ANALYSE DES PIÈCES :**

Au dossier figure les pièces numérotées 20.2. Les éléments suivants font état des plans d'avant-projets et des différents courriers échangés entre l'architecte et le maître de l'ouvrage ainsi que de la convention et la note d'honoraires.

A l'analyse de ces pièces, il ressort :

- Que l'architecte a réalisé un avant-projet (daté du 13/01/2022), les documents fournis sont les suivants :
  - plans de la situation existante
  - plans de la situation projetée
  - visualisation 3D (avec proposition de plusieurs matériaux)

Analyse du contrat :

- L'article 2 mentionne un budget de 150.000,00 € HTVA
- L'article 3 stipule une mission d'architecture complète.
- L'article 12 fixe les honoraires de l'architecte par un taux de 12% du montant des travaux, et indique un taux horaire de 85 euros HTVA. Les honoraires sont étalonnés de la manière suivante :
  - 1.800 euros HTVA à la signature du contrat ;

- 3.600 euros HTVA à la remise de l'avant-projet ;
- 7.200 euros HTVA à la remise des documents de demande de permis d'urbanisme ;
- 1.800 euros HTVA à la réception de l'avis de l'administration communale ;
- 2.700 euros HTVA au mesurage de menuiseries extérieures
- 900 euros HTVA à la réception provisoire

Analyse de l'état d'honoraires, pièce 4.4:

- En état de clôture, l'architecte facture 9.900 euros HTVA relatifs au dossier d'avant-projet réalisé. Cette pièce comporte également une indemnité de rupture de contrat.
  - 3.600 euros HTVA pour l'avant-projet ;
  - 6.300 euros HTVA pour l'indemnité de rupture ( art. 13 indemnité de 50% de la partie de la mission restant à réaliser)

### **DISCUSSION**

- Les honoraires demandés par l'architecte sont-ils en accord avec les prestations réalisées ?

Selon les documents reçus, les membres du conseil présents estiment que l'architecte a bien réalisé un travail « d'avant-projet ». Que les plans et visualisations 3D remis au client justifient la facturation jusqu'à l'avant-projet.

Que le montant demandé de 1.800€ HTVA à la signature du contrat et de 3.600€ HTVA pour l'avant-projet est en accord avec le travail réalisé.

- La convention stipule à l'article 13 de la convention est-elle acceptable ?

Le contrat d'architecture stipule qu'une indemnité de rupture de 50% de la partie de la mission restant à accomplir sera due par le maître de l'ouvrage si celui-ci met fin unilatéralement à la convention.

Si le contrat d'architecture peut légalement prévoir le montant dû par le maître de l'ouvrage au cas où celui-ci mettrait unilatéralement fin au contrat, il convient que le montant n'excède pas le préjudice réellement subi par l'architecte ;

Il résulte des explications données par les parties et des particularités du contrat que la somme de 6.300 € HTVA réclamée par l'architecte est manifestement supérieure au dommage tel qu'il a pu être envisagé au moment de la conclusions du contrat ;

Conformément à l'article 1231 § 1<sup>er</sup> du code civil, il convient de réduire l'indemnité comminatoire à la hauteur du dommage prévisible ;

Il apparaît ainsi qu'une indemnité de 10 % doit être retenue, le surplus étant abusif.

**CONCLUSIONS :**

**En suite des débats, échanges et analyses préexposés, les membres du conseil présents estiment que les montants d'honoraires dus à l'architecte pour l'acompte et l'avant-projet réalisé sont justifiés et que le montant de l'indemnité doit être ramené à 10 % de la mission restant à réaliser soit 1.800 € HTVA .**

**Les honoraires sont ainsi fixés de la manière suivante :**

10% à la signature du contrat :	1.800 € HTVA
20% pour l'avant-projet :	3.600 € HTVA
Indemnité de rupture :	1.800 € HTVA
	-----
<b>TOTAL :</b>	<b>7.200 € HTVA</b>

**PAR CES MOTIFS,**

Le Conseil de l'Ordre statuant comme juridiction arbitrale à la majorité des voix des membres présents,

Fixe les honoraires dus par Madame F au **bureau d'architectes A représentée par V à la somme de 7.200 € HTVA, soit 8.712 € TVAC**

**Le bureau d'architectes A représentée par V est dès lors tenu de rembourser à Madame F la somme de 2.700 € HTVA, soit 3.267 € TVAC.**

Ainsi décidé, en langue française le 7 juillet 2022 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.