AVIS À LA DEMANDE DU
TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE DE NAMUR, DIVISION NAMUR

EN CAUSE DE : **Monsieur C** , inscrit à la BCE sous le n° ***, dont les bureaux sont établis à *** ;

PARTIE DEMANDERESSE,

CONTRE : **Monsieur O** , NN ***
Madame S , NN ***
Domiciliés ensemble à *** ;

PARTIES DEFENDERESSES,

RG : *

Vu le jugement du *** 2025 de la Septième chambre du **Tribunal de Première Instance de Namur,** division **Namur**, sollicitant l'avis de l'**Ordre des architectes de Namur** sur le montant de 25.789,58 euros TVAC facturé le 05/04/2024 par Monsieur **C** , **architecte** à **Namur**, au regard des prestations accomplies au bénéfice de Monsieur **O** et Madame **S** .

Entendu les parties à l'audience de ce 2 juin 2025 du **Conseil de l'Ordre de Namur** à laquelle le demandeur, ci-après désigné l'**architecte**, était présent en personne, assisté de son conseil, Me ***** avocat à **Namur**, les défendeurs, ci-après désignés les **maîtres de l'ouvrage**, étant, pour leur part, représentés par leur conseil Me *****, avocat à **Namur**.

I. Les faits

Les **maîtres de l'ouvrage** ont fait appel à l'**architecte**, client de Madame **S** , pharmacienne, dans le cadre du projet de construction d'une extension d'une superficie de 25 m² de leur maison d'habitation située à *****, en ayant recours aux services de l'entrepreneur **T**.

Dans ce cadre, un premier contrat portant sur l'étude de faisabilité pour un montant de 1.800€ HTVA a été signé le 8 mai 2019, montant qui ne fait l'objet d'aucune contestation, a été réglé par les **maîtres de l'ouvrage**, via les trois factures suivantes :

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE NAMUR
Avenue Gouverneur Bovesse 117/31— 5100 Jambes — T +32 (0)81 30 25 01 — F +32 (0)81 30 76 23 — conseil.namur@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

- Facture du 14 juin 2019 de 540€ HTVA.
- Facture du 7 juillet 2019 de 990€ HTVA.
- Facture du 16 septembre 2019 de 270€ HTVA.

Un contrat d'architecture a, ensuite, été signé le 11 mai 2020 avec mission complète, prévoyant que les honoraires de l'**architecte** seraient calculés sur base d'un pourcentage de 10,50% du montant des travaux estimé dans un premier temps à 50.000€ HTVA, ce qui donne 5.250€ HTVA, la coordination des entreprises et les autres missions étant chiffrées sur base de 85€/heure HTVA.

Les travaux ont été réalisés jusqu'à la fin de la mission résultant de l'achèvement du projet (ce qui est confirmé par le mail de l'**architecte** figurant en pièce 13 du dossier des **maîtres de l'ouvrage**).

Au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, l'**architecte** a adressé, outre celles relatives à l'étude de faisabilité, les factures suivantes, toutes réglées par les **maîtres de l'ouvrage**, pour un montant total de 6.457,50€ HTVA :

- Facture du 14 octobre 2019 de 1.312,50€ HTVA (tranche de 25%).
- Facture du 2 novembre 2020 de 787,50€ HTVA (tranche de 15%).
- Facture du 28 juin 2021 de 1.020€ HTVA portant sur la modification du système constructif et adaptations - CSC - dessins en application du point 7.1.5 du contrat d'architecture prévoyant 85€ HTVA/heure pour les prestations supplémentaires.
- Facture du 27 février 2021 pour 262,50€ HTVA pour métré.
- Facture du 27 février 2021 de 1.575€ HTVA (tranche de 30%).
- Facture du 13 janvier 2023 de 1.500€ HTVA pour acompte pour complément de phase d'exécution et début de chantier.

Après la réception provisoire, l'**architecte** a adressé aux **maîtres de l'ouvrage** une facture datée du 24 mars 2024 de 2.975€ HTVA intitulée :

> *« Mission : complément phase exécution et chantier : fin de mission.*
> *Forfait 35 heures. »*

Les **maîtres de l'ouvrage** ont fait part à l'**architecte** par mail du premier avril 2024 du fait qu'ils étaient déconcertés face à cette dernière facture, non détaillée, et d'un montant supérieur au solde qu'ils s'attendaient à payer.

Ils précisaient, en outre, avoir déjà réglé 98,50% du montant total de la mission, et demandaient, dès lors, un détail du solde réclamé par rapport au budget initialement prévu, afin de comprendre cette facture et de la régler au plus vite.

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE NAMUR
Avenue Gouverneur Bovesse 117/31— 5100 Jambes — T +32 (0)81 30 25 01 — F +32 (0)81 30 76 23 — conseil.namur@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

Cette demande d'éclaircissements, pourtant respectueuse et légitime de la part des **maîtres de l'ouvrage**, a, manifestement, provoqué un mécontentement et une réaction épidermique dans le chef de l'**architecte**, dès lors qu'il a envoyé une nouvelle facture datée du cinq avril 2024 d'un montant de 21.313,70€ HTVA., soit plus de sept fois supérieur au montant facturé 12 jours plus tôt, avec un intitulé quasiment identique :

> *« Suivi phase pré-chantier et chantier : fin de mission architecte. »*

Cette nouvelle facture, dont le paiement fait l'objet du présent litige, faisait référence à un procès-verbal y annexé de dix pages, relatif à des heures supplémentaires prestées entre le 2 juin 2021 et le 20 mars 2024, et comportait la mention, sans pour autant qu'y soit jointe une note de crédit, qu'elle remplaçait la facture du 24 mars 2024 qui avait fait l'objet de la demande d'explications.

II. Avis

Remarques préliminaires

1.
Il convient de garder à l'esprit que le chantier litigieux porte seulement sur une extension de 25 m^2 d'une maison d'habitation.

2.
Les honoraires de l'**architecte** prévus contractuellement (hors suppléments éventuels) s'élevaient à 10,50% du budget de 50.000€ prévu initialement, soit à 5.250€ HTVA.

Les **maîtres de l'ouvrage** ont déjà payé à titre d'honoraires, outre la somme de 1.800€ HTVA relative à l'étude de faisabilité, un montant de 6.457,50€ HTVA, de telle sorte que le montant total des honoraires réclamés par l'**architecte**, en sus de cette étude de faisabilité, s'élève à :

> 6.457,50€ HTVA + 21.313,70€ HTVA = 27.771,20€ HTVA.

Ce montant est, non seulement, plus de cinq fois supérieur au montant total initialement prévu de 5.250€ HTVA, mais, de plus, équivalent à 50% du budget total final des travaux, lequel, suivant facture de l'**entrepreneur** s'élève à 55.770€ HTVA.

3.
Le décompte unilatéral de dix pages de prestations complémentaires intervenues entre le 2 juin 2021, date de la visite de la maison idéale à ***, et le 20 mars 2024, date de la dernière visite sur chantier, annexé à la facture litigieuse du 5 avril 2024, est, objectivement, invérifiable, et ne peut être considéré comme probant.

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE NAMUR
Avenue Gouverneur Bovesse 117/31— 5100 Jambes — T +32 (0)81 30 25 01 — F +32 (0)81 30 76 23 — conseil.namur@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

A. Non-respect des termes du contrat

L'annexe 3, &5 du contrat d'architecture stipule que :

> *« Tous les ouvrages non repris dans le contrat, en ce compris les modifications du projet après le dépôt du permis, et qui s'ajouteront éventuellement par la suite seront ponctuellement signalés au maître d'ouvrage. Pour ceux-ci, un taux horaire de 85€ sera appliqué. »*

Cette obligation, ponctuelle, destinée à éviter ce type de conflit, n'a pas été respectée par l'**architecte**, lequel n'a, d'ailleurs, facturé aucune des prestations complémentaires litigieuses, en cours de chantier.

B. Visites sur chantier

L'**architecte**, en page 7 de son décompte réclame une somme de 6.120€ HTVA pour : *« 9 visites sur chantier avec PV x 8 heures (moyenne basse) par visite x 85€/heure. »*

Indépendamment du fait qu'il est totalement excessif de considérer qu'une visite sur chantier avec rédaction du procès-verbal a une durée minimale de huit heures, il convient de souligner qu'aucun nombre de réunions sur chantier n'était prévu au contrat d'architecture.

Ainsi, les visites sur chantier doivent être considérées comme incluses dans la mission contractuelle de l'**architecte**, et ne peuvent faire l'objet d'une facturation au titre de prestations complémentaires, et pour cause, vu le peu d'importance du chantier relatif à une simple extension d'à peine 25 m^2.

C. Suivi et coordination

L'**architecte** réclame, au titre de suivi et coordination :

- Pour les changements de projet de construction après le permis, 9.137,45€ HTVA.
- Pour l'exécution des travaux, 6.056,25€ HTVA.

1.
Il peut être affirmé que suivi et coordination entre les **maîtres d'ouvrage** et l'**entreprise** font partie de la mission normale de l'**architecte** et ne doivent, en aucun cas, être considérés comme des prestations complémentaires, dans la mesure où le contrat d'architecture stipule :

- En son article 1,&1 qu'il est fait appel à l'**architecte** pour : *« La conception du projet de construction, pour établir les plans et pour effectuer le contrôle de la mise en œuvre sur le chantier... ».*

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE NAMUR
Avenue Gouverneur Bovesse 117/31— 5100 Jambes — T +32 (0)81 30 25 01 — F +32 (0)81 30 76 23 — conseil.namur@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

- En son article 4 relatif à la mission confiée à l'**architecte** :
  - Que cette mission se rapporte : « *...à la conception et au contrôle de l'exécution de travaux de construction...* ». (article 4.1 al.2 sous l'intitulé : « L'intervention légalement obligatoire »).
  - Que le contrôle implique : « *Un suivi complet et régulier (hebdomadaire) sur le chantier suivant l'évolution et la difficulté du travail, le contrôle du respect du permis d'urbanisme et des plans, mais pas une surveillance permanente et pas une présence quotidienne* ». (article 4.2.5 intitulé : « contrôle des travaux »).

2.
Surabondamment, le mode de calcul pratiqué par l'**architecte** pour nombre de prestations de suivi et coordination, est inacceptable.

Il chiffre, en effet, vingt-quatre prestations de suivi et coordination, en se basant exclusivement sur le libellé ambigu de l'article 7.1.5 du contrat d'architecture relatif aux prestations extraordinaires qui mentionne, sans explication, ni exemple concret, « un taux horaire par demi-journée de 85€/heure HTVA », interprétant ce texte peu clair (qui pourrait, peut-être, aussi signifier qu'un travail supplémentaire de moins d'une demi-journée ne devrait pas faire l'objet d'une facturation), comme l'autorisant à facturer un minimum de 4,25 heures pour tout travail entamé de moins d'une demi-journée, peut-être même de quelques minutes.

Il en arrive ainsi à reprendre dans son décompte final, sans qu'il y ait de mention de la durée effective du travail fourni, 24 demi-journées à 361,25€ HTVA, ce qui donne un montant de 8.670€ HTVA (alors pourtant que le montant total initial des honoraires était de l'ordre de 5.250€ HTVA...).

Il faut rappeler que les parties ont tenu à insérer au contrat d'architecture une annexe 3 qui concerne expressément la méthode de calcul des honoraires.

Cette annexe, à laquelle l'**architecte** ne se réfère pas dans son décompte, alors qu'elle fait la loi des parties, fixe les honoraires à un taux de 10,5% du montant total des travaux estimés, avec un exemple concret pour déterminer que le montant de 5.250€ HTVA prévu est un forfait minimal, et à un taux horaire de 85€/heure HTVA pour les travaux non repris au contrat, ponctuellement signalés au **maître de l'ouvrage**, et ne comporte aucune allusion à la mention équivoque d'un quelconque tarif horaire par demi-journée.

C'est cette méthode contradictoire, claire et précise, de calculer les honoraires qui doit seule, être appliquée, l'assimilation du moindre temps consacré à une demi-journée de 4,25 heures de travail voulue par l'**architecte**, devant être rejetée.

_____

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE NAMUR
Avenue Gouverneur Bovesse 117/31— 5100 Jambes — T +32 (0)81 30 25 01 — F +32 (0)81 30 76 23 — conseil.namur@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

Dans ces conditions, pour déterminer correctement le montant des honoraires revenant à l'**architecte**, il y a lieu de se référer au contrat d'architecture qui prévoit 10,50% du montant des travaux, montant évalué initialement, sous réserve, à 50.000€ HTVA, mais qui, in fine, suivant facture de l'entreprise **T**, s'est élevé à 55.770€ HTVA, ce qui donne des honoraires pour : 5.855,85€ HTVA.

A ce montant doit être ajoutée :

- La somme relative à la « *modification du système constructif et adaptations* » suivant facture du 28 juin 202 : 1.020€ HTVA
- La somme correspondant à la durée estimée raisonnablement à quatre heures pour coordination et mise en place du poêle à bois, soit 4 x 85€ HTVA, ce qui donne : 340€ HTVA.

Le montant total dû par les **maîtres de l'ouvrage** à l'**architecte** s'élève ainsi à 7.215,85€ HTVA, dont il y a lieu de déduire ce qui a déjà été réglé, soit 6.457,50€ HTVA, ce qui laisse subsister un **solde d'honoraires de 758,35€ HTVA**, rien réservé, ni excepté.

POUR CES MOTIFS,
Le Conseil considère que :

La facture du 5 avril 2024 pour un montant de 21.313,70€ HTVA remplaçant la facture du 24 mars 2024 n'est pas due, et que le montant du solde des honoraires dû par les **maîtres de l'ouvrage** à l'**architecte**, et à facturer**,** s'élève, rien réservé, ni excepté, à **758,35€ HTVA.**

AINSI RENDU au siège habituel du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Namur en sa séance de Conseil du 29 septembre 2025,

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE NAMUR
Avenue Gouverneur Bovesse 117/31— 5100 Jambes — T +32 (0)81 30 25 01 — F +32 (0)81 30 76 23 — conseil.namur@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be