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

A RENDU LA DECISION SUIVANTE :

En cause de : **Monsieur**
Architecte

SRL
Architecte

BCE

Ayant pour conseils Maître et Maître , avocats à

Vu la convocation adressée à la SRL et à Monsieur par pli recommandé, du 13 décembre 2024,

L'architecte et la SRL E sont poursuivis pour :

1. Ne pas avoir respecté l'article 2§2 2° et 5° de la loi du 20 février 1939, et l'article 6
2. Ne pas avoir respecté l'article 1er du règlement de déontologie des architectes
3. Ne pas avoir respecté l'article 4 du règlement de déontologie des architectes
4. Ne pas avoir respecté l'article 5 du règlement de déontologie des architectes
5. Ne pas avoir respecté les articles 10 1° et 11 du règlement de déontologie des architectes
6. Ne pas avoir respecté l'article 14 du règlement de déontologie des architectes
7. Ne pas avoir respecté l'article 17 du règlement de déontologie des architectes
8. Ne pas avoir respecté l'article 22 du règlement de déontologie des architectes

Vu le dossier disciplinaire, et plus spécifiquement, les différents courriers adressés à Monsieur et à la SRL , les conclusions et pièces déposées, à l'audience ainsi que le PV d'audition devant le bureau ;

Vu le procès-verbal d'audition de Monsieur et de la SRL par le Bureau du
12 septembre 2024, et le procès-verbal d'audience disciplinaire du 18 février 2025.

Vu les conclusions et le dossier de pièces déposés par Me , pour la SRL ,

1. Exposé préalable

Lors de son audition devant le conseil disciplinaire, Monsieur a reconnu avoir fait une erreur, en étant personnellement actionnaire de la société , sans avoir été suffisamment attentif à l'objet social de la société.

Il pensait qu'il s'agissait d'une société immobilière, tout en reconnaissant que celle-ci, en février 2022, ne comprenait que l'épouse de Monsieur , lui-même entrepreneur.

Or, il reconnaît également, lors de son audition qu'au départ, Monsieur était à la fois actionnaire d' et de .

Il apparaît du dossier que Monsieur et Madame ont conclu un contrat d'entreprise, en date du 12 novembre 2021, avec la société , représentée par Monsieur , en sa qualité d'administrateur délégué. Ce contrat est soumis à la loi Breyne et prévoit la construction d'une maison individuelle à .

Le 22 février 2022, Monsieur acquiert 25% des parts de la société et est nommé directeur technique de cette société.

En parallèle, Monsieur et Madame ont conclu, avec la SRL , une mission complète d'architecture, par convention signée le 16 mars 2022. Monsieur reconnaît lors de son audition, que les maîtres d'ouvrage n'ont pas été avertis du fait qu'il faisait alors partie intégrante de la société . Monsieur a également reconnu, lors de son audition, que le cahier des charges avait été établi par .

C'est parce que la société n'était pas en ordre pour mener un chantier soumis à la loi BREYNE que le chantier a été repris par , avant que le chantier ne soit entamé.

Le chantier va être entamé en décembre 2022, et va être mis en suspens jusqu'en mai 2023.

Les maîtres d'ouvrage ont affirmé que Monsieur n'était jamais venu pendant les travaux sur chantier, et n'a donc jamais pu constater les malfaçons avant que l'architecte ne les relève. Lors de leur audition, ils ont précisé que l'architecte leur avait indiqué qu'il n'était pas chargé d'une mission complète.

Monsieur et Madame ont commencé à se plaindre à partir de janvier 2023 de malfaçons et inachèvements, le chantier étant peu contrôlé par l'architecte (un

seul rapport). Un rapport unilatéral a été établi par le conseil technique des maîtres de l'ouvrage, l'architecte .

Lors de son audition devant le bureau, l'architecte a précisé qu'il y a eu un certain délai pendant lequel il n'a pas été contacté par l'entreprise , confirmant ainsi qu'il ne contrôle le chantier que lorsqu'il est contacté par l'entreprise. Il a d'ailleurs confirmé que « c'est seulement après la pose de la brique que je suis intervenu, il m'a donc été impossible de constater des diverses malfaçons » (PV d'audition devant le bureau).

Dans les pièces communiquées à la demande du bureau, aucune ne porte que le contrôle effectif du chantier par l'architecte . Celui-ci se contente de faire le relais des informations qui lui sont données par les maîtres de l'ouvrage, essentiellement en ce qui concerne le planning. Aucun PV de chantier n'est cependant produit, malgré les engagements qui avaient été pris par l'architecte lors de son audition.

Ces éléments permettent de contredire la version présentée par Monsieur selon laquelle il pensait que n'était qu'une société immobilière ; la conclusion d'un contrat avec M et Mme ne semble pas l'avoir surpris.

La version selon laquelle n'interviendrait que comme société immobilière est par ailleurs contredite par Monsieur lui-même puisqu'il reconnaît, lors de son audition que *« se présente au maître d'ouvrage un peu comme promoteur immobilier ».*

Cette version est également contredite par la convention d'architecture elle-même, dès lors qu'elle est conclue entre la SRL et Monsieur et Madame mais fait expressément référence au contrat conclu avec , qui intervient en tant qu'entrepreneur général.

La chronologie établie par Monsieur lui-même démontre que, alors qu'il s'était vu confier une mission complète d'architecture par Monsieur et Madame , qui étaient déjà sous contrat avec , alors qu'il était actionnaire de cette dernière. Il avait par ailleurs parfaitement conscience que c'est cette dernière qui s'est chargée des plans et des permis qu'il avait pris pour en assurer le dépôt, ainsi que de la préparation à tout le moins du cahier des charges ou du métré.

Lors de l'exécution, un seul rapport de chantier sera établi, suite à l'intervention de l'architecte .

Le conseil disciplinaire relève ainsi, en synthèse, que :

- Il est incontestable que Monsieur a accepté une mission complète alors qu'il était actionnaire de , et qu'il ne pouvait ignorer que c'était bien qui intervenait pour ceux-ci comme promoteur-entrepreneur.

- Monsieur n'a pas veillé à en avertir ses clients.

- Monsieur a reconnu n'avoir effectué qu'un contrôle limité du chantier, compte tenu des honoraires limités perçus, et du fait qu'il attendait que l'entrepreneur lui fasse part des phases critiques de construction.

Monsieur a reconnu, lors de son audition, que les préventions étaient bien établies et n'étaient pas contestées, la clémence du présent conseil étant par ailleurs sollicitée.

2. Examen de la prévention 1

L'article 2 § 2 de la loi du 20 février 1939 précise que :

Une personne morale disposant peut exercer la profession d'architecte si elle répond aux conditions suivantes :

1. (...)
2. Conformément au Code des sociétés et associations, son objet mentionne les prestations et services relevant de l'exercice de la profession d'architecte, ainsi que le cas échéant, les autres activités pouvant être exercées, lesquelles ne peuvent pas être incompatibles avec l'exercice de la profession d'architecte (...)
5. La personne morale ne détient pas de participation dans d'autres sociétés et/ou personnes morales dont l'objet et/ou les activités sont incompatibles avec la profession d'architecte.

L'article 6 de la même loi précise quant à lui que *« l'exercice de la profession d'architecte est incompatible avec celle d'entrepreneur de travaux publics ou privés ».*

Il faut par ailleurs relever que l'interdiction de cumuler les deux professions est générale et n'est pas limitée au cumul de fonction d'entrepreneur et d'architecte dans le cadre d'un même projet concret de construction (Cass. 16 novembre 2012, RG D.11.0021). La Cour de Cassation l'a encore rappelé récemment par un arrêt du 7 novembre 2019.

En l'espèce, Monsieur a reconnu avoir détenu 25% des parts dans la société de construction , dont il n'ignorait pas, ou à tout le moins ne pouvait ignorer que celle-ci effectuait des prestations en tant que promoteur constructeur et/ou en tant qu'entrepreneur général.

Il a en outre été nommé au poste de directeur technique de cette société le 1er février 2022.

Ses activités, pour une entreprise de construction sont incompatibles avec la profession d'architecte qu'il exerce par ailleurs.

L'article 3 des statuts de la SRL précise que la société a pour objet d'exercer la profession d'ingénieur architecte dans le respect des dispositions légales règlementaires et déontologiques régissant la profession. Ces statuts précisent que les lois du 20 février 1939 et 26 juin 1963 devront être respectées tant par la personne morale que par tous les associés.

Les statuts de la SRL ne violent donc pas l'article 2 § 2 2° ni 5° puisque c'est Monsieur qui est devenu actionnaire de la SA .

Il n'empêche que l'article 6 pose, en principe, l'incompatibilité de la profession d'architecte avec la profession d'entrepreneur.

Comme précisé ci-dessus, cette interdiction est générale et d'ordre public. Elle ne souffre d'aucune dérogation ni d'aucune nuance.

La doctrine et la jurisprudence s'accordent à reconnaître que la ratio legis de cette disposition se trouve dans le fait que l'architecte se voit reconnaître un monopole légal portant sur la conception et le contrôle de l'exécution de travaux, de sorte qu'il est chargé de contrôler les travaux exécutés par l'entrepreneur. Il ne peut donc, à la fois assumer le contrôle, et être contrôlé.

Si le principe est de stricte interprétation (Cass. 17 février 1999, 14 octobre 1994, 10 septembre 1976), en l'espèce, il est incontestable que Monsieur a, durant un temps certain, exercé concomitamment les activités d'architecte, et d'entrepreneur.

La prévention est donc établie dans le chef de et dans le chef de la SRL sur la base de l'article 6 (mais non sur la base de l'article 2§2).

Elle est d'ailleurs admise par Monsieur .

3. <u>Examen de la prévention 2</u>

L'article 1er du règlement déontologique rendu obligatoire par les arrêtés royaux du 18 avril 1985, 12 octobre 2021 et 15 novembre 2022 précise que « *(...) L'architecte doit exercer la profession avec compétence et diligence, en respectant l'éthique professionnelle ».*

En l'espèce, le fait que le chantier de Monsieur et Madame soit affecté de malfaçons n'est pas illustratif, en soi, du fait que Monsieur n'ait pas accompli sa mission avec compétence.

Il n'empêche cependant que le maître d'ouvrage a, à plusieurs reprises mis en exergue le retard du chantier, et, surtout, l'absence de réaction de Monsieur . Les maîtres d'ouvrage se sont plaints à plusieurs reprises (voir notamment la pièce 16.22, échange de mails du 8 décembre 2023 concernant l'absence d'avancement du chantier), reprochant à l'architecte de ne prendre aucune initiative particulière.

Le rapport de Monsieur , après la réunion du 19 décembre 2023, précise que le bâtiment est au stade du gros-œuvre + toiture, sans avancement depuis novembre 2022, date à laquelle il a commencé. Cela montre l'état dans lequel le chantier est laissé, par l'entrepreneur, sans réaction particulière de l'architecte.

Ce n'est qu'en réaction à ce rapport que l'architecte établira, le 22 janvier 2024, son seul rapport de chantier.

Celui-ci l'a admis, en précisant que sa mission était limitée en raison des honoraires qu'il proméritait, et des liens privilégiés qu'il entretenait avec l'entrepreneur puis .

Lors de l'audition du 12 septembre 2024, il a été convenu que l'architecte produise, notamment, les rapports de chantier ou toutes autres pièces jugées nécessaires pour établir le suivi du chantier. Aucune pièce en ce sens n'a cependant été déposée.

Il apparaît donc que l'architecte s'est désintéressé de la situation des maîtres de l'ouvrage pendant un certain temps.

Il n'a de même pas respecté l'éthique de sa profession, telle qu'elle résulte, notamment, des règlements et recommandations déontologiques.

La prévention est donc établie dans le chef de et dans le chef de la SRL .

4. Examen de la prévention 3

L'article 4 du règlement de déontologie, rendu obligatoire par les arrêtés royaux du 18 avril 1985, 12 octobre 2021 et 15 novembre 2022 précise que *« quel que soit son statut, l'architecte doit disposer de l'indépendance nécessaire pour lui permettre d'exercer sa profession, conformément à la mission d'ordre public et aux règles de déontologie et assumer ainsi la responsabilité des actes qu'il accomplit ».*

Au-delà du principe d'incompatibilité rappelé ci-dessus, le principe d'indépendance vise à assurer la concrétisation de ce principe d'incompatibilité, en veillant à faire en sorte que l'architecte n'est pas inféodé à l'entrepreneur et puisse exercer sa mission de contrôle en toute liberté.

Cette indépendance est fondée sur l'article 4 de la loi du 20 février 1999 sur la protection du titre et de la profession d'architecte qui prévoit qu'il doit être recouru au concours de l'architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution de travaux, pour laquelle une demande préalable d'autorisation de bâtir est imposée.

Pour assurer un contrôle efficace de l'exécution des travaux, il est indispensable que l'architecte dispose d'une indépendance totale à l'égard de l'entrepreneur qu'il est censé contrôler. Le but est donc d'éviter la confusion entre les rôles d'architecte et l'entrepreneur. L'architecte ne peut être inféodé au constructeur, même dans les hypothèses où l'architecte n'est pas l'entrepreneur.

En l'espèce, il est incontestable que Monsieur n'a contrôlé que de manière insuffisante le chantier, notamment en raison des relations qu'il avait avec l'entrepreneur, étant, comme précisé ci-dessus, au moment de l'exécution du chantier, actionnaire et directeur technique de la société . Il est renvoyé à ce qui est indiqué ci-dessus.

Le rapport établi par l'architecte , conseil technique de Monsieur et Madame fait référence à toute une série de malfaçons, en pointant un défaut du contrôle de l'exécution.

Le fait qu'il n'y ait plus formellement d'incompatibilité à partir du moment où le chantier a été repris par , n'empêche que l'architecte était sous la coupe de l'entrepreneur, dont le dirigeant de fait tant de que de était alors Monsieur .

Le chantier a, par la suite, été laissé à l'abandon pendant plusieurs mois, sans aucune réaction de la part de Monsieur .

Monsieur a ainsi reconnu ne pas avoir effectué, comme il l'aurait dû, sa mission de contrôle de chantier, d'une part en raison des honoraires limités qu'il proméritait, mais d'autre part, parce qu'il attendait d'être contacté par l'entrepreneur pour le contrôle des phases importantes.

Il a donc délégué à l'entrepreneur, à tout le moins pour partie, sa mission de contrôle, puisqu'il demande à l'entrepreneur de préciser lorsqu'il doit être contrôlé…

Il est donc ainsi établi que Monsieur a manqué d'indépendance vis-à-vis d' puis vis-à-vis de .

La prévention est donc établie dans le chef de et dans le chef de la SRL .

5. <u>Examen de la prévention 4</u>

L'article 5 du règlement de déontologie précité stipule que : « *l'architecte indépendant est celui qui exerce sa profession à temps plein ou à temps partiel, en dehors de tout statut public ou de contrat d'emploi* ».

En l'espèce, Monsieur a été nommé directeur technique d' .

Il n'a pourtant formulé aucune demande auprès de l'Ordre, en vue d'obtenir une dérogation, permettant d'exercer, en même temps son statut d'architecte indépendant et son statut d'employé de la .

La prévention est donc établie dans le chef de et dans le chef de la SRL .

6. <u>Examen de la prévention 5</u>

L'article 10 - 1° du règlement de déontologie d'architectes précise que : « *l'exercice de la profession d'architecte est incompatible avec la profession d'entrepreneur de travaux publics ou privés* ».

L'article 11 ajoute que : « *L'architecte ne peut accomplir des actes incompatibles avec l'article 10, non seulement directement mais aussi indirectement, ou par personnes interposées* ».

Il a été précisé ci-dessus, pour les préventions 1 et 2 que l'architecte avait manqué d'indépendance et n'avait pas respecté l'incompatibilité, d'ordre public, de l'exercice de la profession d'architecte avec l'exercice de la profession d'entrepreneur.

Il est renvoyé à l'examen de cette prévention ci-dessus.

Cette prévention est donc établie dans le chef de et dans le chef de la .

7. Examen de la prévention 6

L'article 14 du règlement de déontologie des architectes précise que : « *L'architecte s'abstient de toute démarche ou de toute offre susceptible de porter atteinte à la dignité de la profession. Il lui est notamment interdit de rechercher des travaux par des avantages quelconques consentis à des tiers telles que des facilités et des commissions* ».

L'architecte a reconnu, en l'espèce :

- Être devenu associé d'une entreprise de construction
- Avoir été désigné comme directeur technique de cette entreprise
- Avoir allégé le contrôle à effectuer, sur le chantier de Madame et Monsieur , en raison du fait qu'il faisait confiance à l'entrepreneur et qu'il attendait que celui-ci l'avertisse des phases critiques pour lesquelles sa présence était nécessaire.
- N'avoir répondu que de manière formelle aux interpellations des maîtres de l'ouvrage, Madame et Monsieur

Ces différents éléments ont manifestement porté atteinte à la dignité de la profession d'architecte.

La prévention est établie dans le chef de et dans le chef de la SRL .

8. Examen de la prévention 7

L'article 17 du règlement de déontologie précise que l'architecte « *veille au respect des prescriptions légales et règlementaires applicables à la mission qui lui est confiée* ».

Comme précisé ci-dessus, les dispositions légales applicables en la matière, ainsi que celles du règlement de déontologie, n'ont pas été respectées par Monsieur , ce que celui-ci reconnaît.

La prévention est donc établie dans le chef de et dans le chef de la SRL .

9. Examen de la prévention 8

L'article 22 du règlement de déontologie précise que : *« L'architecte, quel que soit son statut assiste le maître de l'ouvrage, dans le choix de l'entrepreneur, en vue de la réalisation du projet dans les meilleures conditions de prix ou de qualité.*
Il attire l'attention de son client sur la qualité qu'offre l'entrepreneur ».

En l'espèce, Monsieur et Madame avaient déjà conclu un contrat avec , avant la conclusion du contrat avec l'architecte.

L'architecte ne semble cependant avoir eu aucune discussion sur les compétences de l'entrepreneur et sur sa capacité à faire face au chantier.

De même, lorsque le chantier a été repris par , l'architecte n'a pas veillé également à avertir ses clients à cet égard.

Bien plus, et comme précisé ci-dessus, l'architecte s'en est référé aux considérations de l'entrepreneur sur la nécessité de suivre le chantier, et sur les phases critiques qui devaient être opérées.

Il apparaît dès lors de ce l'ensemble de ces éléments que l'architecte n'a pas respecté ses obligations, de sorte que cette prévention est bien établie dans le chef de et dans le chef de la SRL .

10. <u>Synthèse :</u>

L'ensemble des préventions reprochées à Monsieur et la SLR est établi.

11. <u>La peine</u>

L'article 21 de la loi du 26 juin 1963 créant l'Ordre des architectes prévoit que les peines disciplinaires sont les suivantes :

1. Avertissement.
2. Censure.
3. Réprimande.
4. Suspension.
5. Radiation.

Cet article 21 prévoit que la suspension et la radiation ne peuvent être prononcées qu'à la majorité des deux tiers des voix des membres présents du Conseil de l'Ordre, ou du Conseil d'appel.

Le comportement de l'architecte doit être stigmatisé.

Il a certes reconnu les faits mais la gravité de ceux-ci, lesquels portent à la fois atteinte aux intérêts de Monsieur et Madame mais également à la dignité de la profession, en entretenant volontairement une confusion entre le rôle de l'architecte et le rôle de l'entrepreneur, ce qui contrevient gravement aux obligations des architectes et au principe d'ordre public de l'incompatibilité des deux professions.

L'absence d'assistance dans le chef des maîtres de l'ouvrage doit également être prise en considération.

Le conseil doit ainsi être particulièrement attentif à l'importance de la lésion causée par le comportement de Monsieur et de la SRL à la dignité et à la reconnaissance de la profession d'architecte.

Compte tenu de son expérience, le Conseil considère par ailleurs que Monsieur devait être conscient des risques qu'il encourait, en agissant comme il l'a fait.

Le comportement de Monsieur et de la SRL apparaît donc à cet égard illustratif, à la fois d'un manque de respect des maîtres de l'ouvrage mais également d'une grave dégradation de la dignité et de la reconnaissance de la profession d'architecte.

Compte tenu de ces éléments, le Conseil décide de sanctionner Monsieur et la SRL d'une peine de suspension d'un an, prise à la majorité des deux tiers.

PAR CES MOTIFS,

Vu les articles 2, 21, 24, 26, 41 et 46 de la loi du 26 juin 1963, ainsi que les articles précités du Règlement de déontologie approuvé par l'Arrêté Royal du 18 avril 1985 ;

Vu également les articles 1er et 17 du même règlement de déontologie, ainsi que l'article 1er de la loi du 20 février 1969 sur la profession du titre et la profession d'architecte ;

Le Conseil Provincial de l'Ordre des Architectes, après en avoir délibéré, à la majorité des deux tiers, dit les préventions disciplinaires reprochées à Monsieur fondées ;

Inflige à **l'architecte** , du chef des préventions précitées, **la peine de suspension d'un an**.

Inflige à **la SRL** , du chef des préventions précitées, **la peine de suspension d'un an.**

Ainsi prononcé en langue française et en audience publique au siège du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège en date du 17 juin 2025.

Où sont présents :

, Responsable f.f. du Conseil disciplinaire
,
,
,
, Membres

Assistés de : , Assesseur Juridique avec voix consultative non délibérant.