LE CONSEIL de Bruxelles-Capitale et du Brabant Wallon

Composé de : Présidente
Vice-président
Secrétaire
Délégué au CNOA
Membre effectif

Et assisté par Maître M. **, Assesseur juridique qui n'a pas pris part au vote

En séance publique du 2 juillet 2013

A rendu la décision suivante :

En cause de :

Monsieur D et Madame R, représentés par Maître **.

Contre :

L'Architecte V, représenté par Maître **.

Monsieur G, représenté par Maître **.

La SPRL R, représentée par Maître **.

Demande d'avis sollicitée auprès du Conseil de l'Ordre des Architectes de Bruxelles-Capitale et du Brabant Wallon par jugement de la 9e Chambre du Tribunal de Première Instance de Nivelles;

Par jugement du **/**/****, la 9e Chambre du Tribunal de Première Instance de Nivelles sollicite l'avis du Conseil sur trois points :

« 1/ En ce qui concerne la construction d'une maison unifamiliale, quelle est la tolérance (en pourcent) par rapport au budget unilatéralement fixé qui est habituellement admise ?

2/ Lorsque le seuil de cette tolérance est dépassé, quelles peuvent, suivant la jurisprudence du Conseil, en être la ou les sanctions.

3/ En ce qui concerne le coût de la construction d'une maison unifamiliale, comment détermine-t-on la valeur des prestations personnelles du maître de l'ouvrage qui s'est substitué à un ou plusieurs entrepreneur(s) ? »

Au reçu du jugement, le Conseil a pris contact avec les avocats des parties en litige pour leur demander communication de leurs dossiers. Le seul dossier transmis est celui de l'architecte, qui a été communiqué au Conseil par courrier du 8 avril 2013.

Le Conseil observe que malgré la circonstance qu'un expert judiciaire avait été désigné par jugement du 21 mars 1994, le rapport de celui-ci ne lui a pas été communiqué. Ne lui ont pas davantage été

communiquées les conclusions échangées entre les différentes parties au litige, par ailleurs seule la première page du contrat d'architecte faisait partie du dossier de l'architecte.

Ceci étant, les questions qui sont posées au Conseil par le Tribunal peuvent être considérées comme étant d'ordre général en manière telle que le Conseil sur base du seul jugement et du seul dossier de pièces de l'architecte est à même de réserver suite aux questions posées.

Le Conseil tient tout d'abord à rappeler que c'est sur base de l'article 18 de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des Architectes que son avis est sollicité, en l'espèce par le Tribunal. L'article 18 en question dispose que : « le Conseil de l'Ordre fixe le montant des honoraires à la demande conjointe des parties.
Il donne son avis sur le mode de fixation et le taux des honoraires … » de l'architecte.

Une première remarque s'impose d'emblée, à savoir que la troisième question posée par le Tribunal n'est incontestablement pas de la compétence du Conseil de l'Ordre puisque la question ne concerne pas l'architecte V mais bien le maître de l'ouvrage lui-même. C'est donc au Tribunal et à lui seul de déterminer « la valeur des prestations personnelles du maître de l'ouvrage qui s'est substitué à un ou plusieurs entrepreneur(s) ». Ceci précisé, il convient d'ajouter que l'assiette des honoraires de l'architecte inclut incontestablement le coût total de la construction, en ce compris donc les prestations de tous les intervenants dans la mesure où le contrat d'architecture du cas d'espèce impliquait une mission complète. Le coût total de la construction ne peut être déterminé qu'à dire d'experts en ce compris la valeur de l'intervention du maître de l'ouvrage.

En ce qui concerne la première question posée par le Tribunal, à savoir « la tolérance (en pourcent) par rapport au budget unilatéralement fixé qui est habituellement admise ? ». Il convient tout d'abord d'observer que l'obligation de l'architecte est de s'informer du budget du maître de l'ouvrage. C'est donc normalement du commun accord des parties que le budget de la construction est déterminé et qu'il peut être amené à évoluer en cours de construction.

Comme le précise très justement un jugement du Tribunal de Commerce de Charleroi du 27 septembre 1995 (JLMB 1997, page 401 « il incombe à l'architecte de mettre son client en garde sur l'incidence financière des modifications apportées au projet en cours de chantier et de s'en réserver la preuve. Cette exigence n'est pas absolue : le maître de l'ouvrage qui commande de nombreux suppléments doit nécessairement se rendre compte du dépassement de la dépense prévue ». En l'espèce, l'article 2. Du contrat d'architecture indique un budget de 3,600,000.-BEF.

Le Jugement du Tribunal de Première Instance de Nivelles du 15 novembre 2001 précise que l'expert judiciaire estime le coût de la construction à 6.931.000,-BEF, qu'il ramène cependant à 5.500.000.-BEF comme assiette de calcul des honoraires (page 21 du jugement). Au vu du dossier transmis et en l'espèce du rapport de l'expert judiciaire, comme d'ailleurs des conclusions échangées entre les différentes parties, le Conseil ne peut objectiver la raison pour laquelle le budget de 3.600.000.-BEF a été dépassé. Par ailleurs, le Conseil ne peut que constater que la première question posée par le Tribunal n'entre nullement dans le champ d'application de l'article 18 de la loi du 26 juin 1963, ladite question étant de la seule compétence du Tribunal. C'est au Tribunal à apprécier si le dépassement du budget est en l'espèce fautif dans le chef de l'architecte, comme c'est au Tribunal à déterminer, dans l'éventualité où il estimerait qu'il y a faute de l'architecte, la sanction adéquate en fonction du cas d'espèce, et ceci pour répondre à la seconde question posée par le Tribunal dans son jugement du 15 novembre 2001.

Par un jugement inédit de la 10e Chambre du Tribunal de Première Instance de Nivelles du 18 juin 2010 (R.G. 06/2323/A), le Tribunal a opportunément rappelé qu' « il n'entre pas dans les attributions du Conseil de l'Ordre des Architectes de donner un avis sur les manquements ainsi allégués, leur examen relevant de la seule compétence des instances judiciaires ».

Il résulte de ce qui précède que les trois questions posées par le Tribunal sont en réalité de sa seule compétence, le Conseil de l'Ordre des Architectes devant strictement s'en tenir au prescrit de l'article 18 de la loi du 26 juin 1963 et ne pouvant empiéter sur les prérogatives des instances judiciaires.

Par ces motifs,

Le Conseil,

Statuant à l'unanimité,

Renvoie la cause devant la 9e Chambre du Tribunal de Première Instance de Nivelles pour qu'il y soit statué comme de droit.