

CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PROVINCE DE NAMUR

SENTENCE DISCIPLINAIRE

En cause de : **Monsieur K**
Architecte

Numéro de matricule : ***

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

Invité à comparaître le 18 janvier 2021 devant le Conseil siégeant en matière disciplinaire pour les motifs suivants :

1. Avoir accepté des missions limitées au permis d'urbanisme

- Dossier J rue *** à *** (4 maisons d'habitations) ; pas de dossier d'exécution tandis que pour le chantier, il était prévu « 75,00€ par visite. Non dus en cas de vente du terrain avant le début de la construction » avec la circonstance aggravante que le chantier a commencé sans contrôle par un architecte ;
- Dossier J rue *** à *** (2 maisons d'habitations) ; pas de dossier d'exécution tandis que pour le chantier, il était prévu « 75,00€ par visite. Non dus en cas de vente du terrain avant le début de la construction ».

➤ **Que ce comportement constitue un manquement à l'article 21 du Règlement de Déontologie.**

2. Avoir négligé de concrétiser votre intervention en qualité d'architecte de la société J par la signature d'un contrat ;

Vous ne disposez pas de contrat dans le cadre de la mission contractée avec la société J dans le cadre d'une mission limitée à l'avant-projet et au permis d'urbanisme pour 4 maisons sur base d'un montant d'honoraires global de 15.400 € ;

Vous ne disposez que d'une offre d'honoraires signées par le promoteur, ce que vous reconnaissez lors de votre audition en date du 06 juillet 2020.

➤ **Que ce comportement constitue un manquement à l'article 20 du Règlement de Déontologie.**

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

- L'architecte K a eu recours à un dessinateur qui communiquait directement avec l'entreprise J et qui se présentait comme architecte (voir mail de Maître *** pièce 25)(voir également pièce 32b).

- Conflit d'intérêt en signant une mission avec des acquéreurs alors que le promoteur, client de l'architecte devenait l'entrepreneur avec la circonstance aggravante d'avoir été mis en garde par le Conseil de l'Ordre. Les chantiers qui ont été entamés pour les lots 3 et 4 de la Rue *** sans contrôle d'architecte n'ont pas fait l'objet d'investigations a posteriori, ni même de mise en garde vis-à-vis des acquéreurs, nouveaux clients de l'architecte K, sauf tardivement et partiellement.
- Travailler sous le diktat d'un promoteur – entrepreneur sans oser imposer la mission obligatoire et les obligations légales
- **Que ce comportement constitue un manquement aux articles 1 in fine, 4 et 20 du Règlement de Déontologie.**

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

A titre d'exemples :

- Pour les acquéreurs de J (B et D) : contrôle du chantier limité à 75€ pour 4 maisons, soit 18,75€ par visite et par maison, ce qui ne permet pas de faire décentement la mission d'autant que le nombre de visite est limitée à 4 par chantier ;
- G : 600,00€ limité à 4 visites pour une nouvelle habitation ;
- R : 550,00€ limité à 5 visites pour une transformation importante ;
- H : 1.100,00€ pour une nouvelle habitation ;
- G : 500,00€ limité à 3 visites pour une nouvelle habitation.
- **Que ce comportement constitue un manquement aux articles 1 in fine et 12 du règlement de déontologie.**

5. Ne pas être assuré correctement

- Pour être ou avoir pris le risque d'être sous-assuré en payant une prime anormalement basse calculée sur des honoraires totalement sous-évalués.
- Pour ne pas déclarer tous les dossiers à l'assurance (notamment les dossiers J).
- Pour annoncer des montants d'honoraires inférieurs à la compagnie d'assurance à ceux contractuellement prévus.
- **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 26 mars 1993**

I. QUANT A LA PROCEDURE

Vu la lettre recommandée du 10/12/2020 invitant Monsieur **K** à comparaître devant le **Conseil de l'Ordre** siégeant en matière disciplinaire à l'audience du 18 janvier 2021.

Entendu à l'audience le rapport du **Président du Conseil disciplinaire** et les explications de Monsieur **K** qui a comparu, assisté par son conseil, **Me *****, avocat à *******, lequel a déposé un dossier de pièces.

II. LES FAITS

1.
Consécutivement à la déclaration d'interruption de mission relative à un chantier de construction de quatre maisons neuves, rue ******* à *******, l'**Ordre** a adressé, en date du 3 juin 2020, un courriel à la société **J**, en vue d'obtenir les coordonnées de l'**architecte** chargé du contrôle de l'exécution des travaux, notamment.

Dès le 4 juin 2020, cette société précise que :

- L'**architecte**, Monsieur **K**, avec qui elle est en relations régulières, réalise, pour son compte, les plans et documents nécessaires à l'obtention du permis de bâtir, et les documents utiles pour le P.E.B. et son suivi sur chantiers.
- Les terrains appartiennent à des particuliers, et qu'elle n'est que le constructeur, avec devis et contrat d'entreprise, vis-à-vis de ses clients.
- L'**architecte** ne pouvant être le représentant de l'**entrepreneur**, mais bien celui du **maître de l'ouvrage** pour le suivi du chantier, en mai, elle a reçu une demande de l'**architecte** pour connaître les noms des propriétaires des terrains où les constructions étaient commencées en avril, en vue de négocier avec ces acquéreurs la signature d'un contrat d'architecture.

Suite à l'examen du dossier par le **Bureau**, à sa réunion du 8 juin 2020, l'**Ordre** a adressé le 9 juin 2020 à l'**architecte**, un courrier qui rappelait les termes de l'article 21 du Règlement de Déontologie qui stipule que l'**architecte** ne peut accepter la mission d'élaborer un projet d'exécution, sans être chargé simultanément de l'exécution des travaux, et demandait :

- Des explications sur la confusion apparente des rôles entre la démarche de la société **J** qui le désignait comme architecte pour introduire un permis – que les terrains lui appartiennent ou non – et qui signait, ensuite, un contrat d'entreprise, et non de promotion, avec le maître de l'ouvrage.
- La communication du contrat d'architecture avec **J** et une copie des contrats signés avec tous les acquéreurs.

Ce courrier mettait également l'**architecte** en garde quant au fait que, si, comme cela avait eu lieu en l'espèce, un chantier s'était, pour partie, même à son insu, déroulé sans contrôle par **architecte**, celui-ci, par le simple fait de poursuivre, ou reprendre la mission, pouvait devoir en assumer la responsabilité.

Par mail du 09/06/2020, l'**architecte** signalait à l'**Ordre** qu'il n'y avait pas encore de contrat avec les clients, et joignait, en annexe, le devis relatif à ses prestations, signé le 10/09/2019 par l'entreprise **J**, concernant les quatre habitations de *******.

Par nouveau mail du 09/06/2020, l'**Ordre** annonçait une entrevue avec le **cité**, et lui réclamait un dossier complet avec les coordonnées de tous les acquéreurs, lui rappelant, aussi, que tous les chantiers

devaient être à l'arrêt, tant qu'un contrat d'architecture n'était pas signé pour le contrôle, mais aussi pour le dossier d'exécution, pour tous les lots en cours de travaux, attirant, de manière très précise, son attention sur le risque de manque d'indépendance vis-à-vis de l'**entrepreneur**.

Le 12/06/2020, l'**architecte** transmettait à l'**Ordre** les contrats pour trois maisons du permis groupé, signalant que, deux d'entre elles, n'étaient pas encore vendues et appartenaient toujours à l'entrepreneur **J**, et qu'il espérait avoir le dernier contrat signé le week-end.

Par mail du 16/06/2020, l'**Ordre** faisait part à l'**architecte** de ses observations quant au contenu des contrats communiqués, l'interrogeant sur la possibilité d'effectuer une mission d'architecture complète dans ces dossiers, dès lors qu'il n'était pas prévu de dossier d'exécution, d'étude, ni d'examen de fiches techniques, ni de vérification des travaux exécutés sans le contrôle d'un **architecte**.

L'**Ordre** ajoutait que le contrat stipulait que les honoraires de l'**architecte** étaient calculés sur base d'un tarif à la visite de chantier réalisée, le travail de l'**architecte** étant estimé à quatre visites de chantier à 75€ HTVA, chacune, coût de fonctionnement de bureau compris, ce montant étant réparti entre les différents propriétaires, en cas de visite de chantier sur plusieurs bâtiments de ce permis groupé.

Enfin, l'**architecte** était invité à se présenter devant le **Bureau** le 29 juin 2020, et à communiquer préalablement une série de documents.

Suite à la demande de l'**architecte** du 16 juin 2020, l'audition a fait l'objet d'un report au 6 juillet 2020.

2.

En date du 10 juin 2020, **Me *****, avocat à *******, interrogeait l'**Ordre** quant à la qualité d'**architecte** d'un sieur **V**, intervenant, dans le cadre de la constitution d'un dossier urbanistique au bénéfice de ses clients, lesquels étaient en relation contractuelle avec l'entreprise **J**.

Le 16/06/2020, l'**Ordre** faisait part à l'**avocat** du fait qu'aucune donnée officielle ne permettait d'identifier un **architecte** du nom de **V**, comme répondant, actuellement, aux conditions d'exercice de la profession, et, pour instruire le dossier, demandait si un permis d'urbanisme était en cours d'obtention, ou avait déjà été octroyé, et sollicitait communication d'un dossier complet et, notamment des plans.

En l'absence de réponse, l'**Ordre** a tenu le dossier en suspens.

3.

Lors de la longue réunion de **Bureau** du 6 juillet 2020, toutes les erreurs du **cité** ont été abordées de manière systématique et détaillée, et, dès le 7 juillet 2020, celui-ci a écrit à l'**Ordre** qu'il avait pris conscience de l'importance de ses manquements, et commencé à remédier à ceux-ci, dans les dossiers où il pouvait encore le faire.

4.

Par courrier du 20 août 2020, **Me ***** transmettait à l'**Ordre** copie d'un courrier électronique adressé par Monsieur **V** à Monsieur **O**, gérant de **J, promoteur**, et retransmis à ses clients le 24 février 2018 (avec en annexe, un jeu de plans manifestement destinés à constituer le dossier d'urbanisme), et signalait que, renseignements pris auprès de l'Administration Communale de *******, la demande de permis aurait été introduite par **J**, sous la signature de Monsieur **K**.

Des explications ont ainsi été demandées par l'**Ordre** au **cité** par mail du 16 septembre 2020, en le priant de déterminer, avant le 30 septembre 2020, la mission précise qu'il assumait personnellement dans ce dossier, ainsi que les qualités, et le rôle exact de Monsieur **V**.

Le jour-même, le **cité** répondait que Monsieur **V** était dessinateur et travaillait ponctuellement avec lui.

Il joignait, en outre, à son envoi, le devis signé le 23 novembre 2019 par **J**, relativement à ses prestations, au chantier de *******, devis identique à celui relatif au permis groupé de la rue du *******.

Il communiquait, enfin, le 2 octobre 2020, suite à la nouvelle demande de l'**Ordre**, les factures de sous-traitance qui lui avaient été adressées par Monsieur **V**.

5.

Lors de sa réunion de **Bureau** du 8 octobre 2020, suite au fait que l'**Ordre** avait été avisé en date du 6 octobre 2020, par **J** de ce que, par courrier du 3 octobre 2020, le **cité** avait interrompu sa mission dans leurs dossiers, un mail fut adressé par l'**Ordre**, à l'**architecte**, le 12 octobre 2020 :

- S'étonnant de n'avoir pas été avisé de l'interruption de mission, en contravention avec l'article 21 du Règlement de Déontologie.
- Réclamant le tableau et l'état d'avancement de tous les dossiers pour lesquels il avait mis un terme à sa mission.
- Annonçant un réexamen de son dossier, pour suites éventuelles, compte tenu des multiples manquements déontologiques relevés, dans le cadre de sa collaboration avec **J**.

6.

Le **Bureau**, en date du 26 octobre 2020, a décidé le renvoi de l'**architecte** au disciplinaire pour les motifs invoqués dans la citation.

III. QUANT AUX PREVENTIONS

Première prévention : Avoir accepté des missions limitées au permis d'urbanisme, en violation de l'article 21 du Règlement de Déontologie

- Concernant le chantier **J**, rue du ******* à *******, où il est, de plus, apparu que le chantier avait commencé sans le contrôle de l'**architecte**, le simple devis produit, plus exactement une offre d'honoraires, signé par le **promoteur**, était limité à l'avant-projet et au permis d'urbanisme, et totalisait pour cette mission 15.400€ pour les quatre habitations, sans prévoir de métré, de cahier des charges, et, concernant le chantier, ne mentionnant que 75€ par visite, montant non dû, en cas de vente du terrain avant le commencement de la construction.

- Il en a été de même quant au chantier **J**, rue *** à *** (deux maisons d'habitations) pour lequel il n'était pas non plus question de dossier d'exécution, alors que, pour le chantier, il était prévu 75€ par visite, montant non dû, en cas de vente du terrain avant le commencement de la construction.

Même si, comme, invoqué à l'audience par son conseil, il n'avait pas eu l'intention de n'être actif que dans la première phase du chantier, il lui appartenait, ce qu'il a d'ailleurs admis, lors de la réunion de **Bureau** du 6 juillet 2020, de conclure un contrat, avec mission complète, avec **J**, contrat auquel il aurait été mis fin si le bien était vendu, auquel cas, il avait l'obligation de signaler à l'**Ordre** et à la **Commune** qu'il était mis fin à sa mission, et, soit, un contrat pouvait être négocié avec le nouvel acquéreur, soit un autre **architecte** pouvait être désigné.

Il n'a, dès lors, pas respecté l'article 21 du Règlement de Déontologie qui, précise que, sauf dérogation étrangère au cas d'espèce, l'**architecte** ne peut accepter d'élaborer un projet d'exécution sans être chargé, simultanément, du contrôle de l'exécution, la première prévention étant établie.

Deuxième prévention : Avoir négligé de concrétiser son intervention en qualité d'**architecte** de la société **J** par la signature d'un contrat, en violation de l'article 20 du Règlement de Déontologie

Il est avéré, et d'ailleurs, non contesté, le **cité** ayant admis, via son conseil, à l'audience, « *avoir compris la leçon* » que, dans le cadre de la mission relative au chantier de la rue du *** à *** (Quatre maisons), l'**architecte** n'avait pas signé de contrat avec **J**, et ne disposait que d'une offre d'honoraires signée par ce **promoteur** pour une mission, limitée à l'avant-projet et au permis d'urbanisme, pour un montant global de 15.400€.

Cette seconde prévention est ainsi établie.

Troisième prévention : Avoir manqué vis-à-vis du **promoteur-entrepreneur** de l'indépendance nécessaire pour l'exercice de sa mission conformément à la mission d'ordre public et aux règles de déontologie, en violation des articles 1 in fine, 4 et 20 du Règlement de Déontologie

- L'**Ordre** avait avisé le **cité**, par mail du 9 juin 2020, du conflit d'intérêts pouvant exister entre lui-même, en sa qualité d'**architecte** des acquéreurs et le **promoteur** devenu **entrepreneur**, le fait de devoir remplir d'autres missions avec **J** le mettant, de plus, dans une situation délicate, dans le cadre de l'exécution correcte de son travail de contrôle des chantiers.

Ainsi, concernant le chantier des lots 3 et 4, rue du ***, où les travaux avaient commencé à son insu, il lui était rappelé qu'il devait dénoncer les éventuelles malfaçons avérées, mais aussi, attirer l'attention des acquéreurs (en s'en réservant la preuve), sur les problèmes éventuels ne pouvant plus être constatés (sauf partiellement par sondages), au risque de semer une forte inquiétude auprès de ceux-ci, et partant, un climat tendu avec l'**entrepreneur**.

Il est cependant apparu que les chantiers des lots 3 et 4 n'ont pas fait l'objet d'investigations a posteriori, ni même de mise en garde totale, et en temps utile, des acquéreurs, nouveaux clients de l'**architecte**.

- Le **cité** a, également, eu recours à un dessinateur, Monsieur **V**.

Il résulte de l'examen du dossier que ce collaborateur, qui laissait planer l'apparence d'être **architecte**, était encore en contact direct et privilégié avec **J**, ce qui compromettait davantage l'indépendance du **cité** envers l'**entrepreneur**.

1
Ainsi, dans son courrier du 10 juin 2020, de **Me *****, conseil de consorts **E - A, maîtres de l'ouvrage**, avisait l'**Ordre** que, dans le cadre de la construction d'un immeuble à *******, l'entreprise **J** avait adressé à ses clients des plans destinés à constituer le dossier urbanistique à soumettre à la **Commune**, plans établis par Monsieur **V**, dont ils voulaient vérifier la qualité d'**architecte**.

Il s'est avéré que ce dernier n'avait pas cette qualité, et que le demande de permis avait été déposée au nom du **cité**.

2
Encore, il est apparu que, pour le chantier de la rue *******, qui concernait le **cité**, Monsieur **V** communiquait directement avec l'entrepreneur **J**, le mail qu'il adressait le 18 février 2020, directement à **O**, pour **J**, étant édifiant quant au lien professionnel particulier qui les unissait, puisqu'on peut y lire (pièce 36b):
« *Voici les plans PDF complets corrigés.
N'oublie pas de supprimer tous les autres plans et remplacer par ceux-ci.
Bien à toi
**** »

3
A l'audience, le **cité** a, lui-même, reconnu que Monsieur **V** avait fait quelques modifications des plans et les avait transmises à l'**entrepreneur**, lequel les avait retransmises au client, sans autre précision.

- Le 6 juillet 2020, devant le **Bureau**, qui voulait savoir comment il agirait s'il y avait un souci sur chantier, le **cité** a relaté un cas qui s'était produit, à l'occasion duquel il avait fait savoir à Monsieur **O(J)** qu'il n'avait pas mis de blocs YTONG en pied.

Il lui fut répondu par l'**entrepreneur**, qui lui a remis la fiche technique, qu'il faisait toujours comme ça.

Le **cité** a ajouté avoir constaté que les blocs mis par **J** étaient suffisants pour répondre, aux normes, et le **Bureau** lui a fait remarquer que cela démontrait bien qu'il n'était pas l'acteur proactif du chantier, se laissant imposer les conditions par l'**entrepreneur** à qui il était inféodé, dès le stade de la conception.

- Le dossier permet ainsi d'affirmer que l'**architecte** travaillait, en fait, sous le diktat du **promoteur - entrepreneur**, au point de ne pouvoir imposer le respect de la mission obligatoire qui est la sienne, et des obligations légales qui régissent sa profession.

Il a, d'ailleurs, désormais, mis fin à toute collaboration contractuelle avec **J**.

La troisième prévention est, de la sorte, manifestement établie.

Quatrième prévention : Avoir accepté des missions avec des honoraires anormalement bas ne permettant pas d'accomplir la mission de base légale, et avoir, en particulier, accepté des missions extrêmement restreintes pour le contrôle du chantier, en violation des articles 1 in fine et 12 du Règlement de Déontologie

Les pièces produites sont parlantes quant à l'établissement de cette prévention, dès lors qu'entre autres :

- Concernant les acquéreurs de **J (B et D)**, il est prévu, expressément, un contrôle de du chantier limité à 75€ pour quatre maisons, soit 18,75€ par visite et par maison, ce qui ne permet pas de remplir décentement la mission, ceci, d'autant plus que le nombre de visites est limité à quatre par chantier.
- Le dossier **G** prévoit 600€ pour quatre visites pour une nouvelle habitation, et le dossier **R** 550€ pour un maximum de 5 visites pour une transformation importante.

Lors de la réunion de **Bureau** du 6 juillet 2020, après démonstration de ce que la proportion était de 1 à 90 entre ses prestations annoncées et les prestations basiques minimum « *normales* », le **cité** avait reconnu qu'il ne demandait pas assez d'honoraires pour faire correctement son travail et qu'il allait, notamment, augmenter ses tarifs, et prendre conseil auprès de son **assureur**.

La prévention est dès lors établie.

Cinquième prévention : N'avoir pas été assuré correctement, en violation de l'article 15 du Règlement de Déontologie et de la recommandation relative à cet article tracée en date du 26 mars 1993, et de l'article 9 de la loi du 20/02/1939

Déjà le 6 juillet 2020, le **Bureau** avait souligné :

- La discordance entre les montants annoncés au niveau des honoraires dans les offres de prix et ceux déclarés à l'assurance, s'inquiétant du fait que ceux déclarés à l'assurance ne permettaient pas de vivre décentement.
- Que certains dossiers semblaient ne pas avoir été déclarés à l'**assureur** (notamment des dossiers **J**), le **cité** ayant répondu qu'ils le seraient ultérieurement.
- Que la conception devait également être déclarée à l'assurance.

Il est ainsi manifestement établi que Monsieur **K** était non assuré, ou avait pris le risque de l'être, en payant une prime anormalement basse, calculée sur des honoraires totalement sous-évalués, et que la cinquième prévention est établie.

IV. QUANT A LA PEINE

Il convient dans l'appréciation de la peine, de tenir compte du fait que le **cité** a contrevenu à des règles fondamentales régissant la profession d'**architecte**, dont le titre est protégé par la loi, mais aussi de l'attitude positive qu'il a adoptée durant toute l'instruction du dossier, en satisfaisant, immédiatement, à toute demande de renseignements ou de documents formulée par l'**Ordre**, et, cela mérite d'être souligné, en prenant toutes les mesures utiles pour remédier à la situation et rectifier sa pratique professionnelle.

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,

- Déclare établis les griefs formulés à l'encontre de Monsieur l'**architecte K.**
- Prononce à son encontre la sanction de l'**AVERTISSEMENT.**

Ainsi prononcé,
en langue française et en audience publique,
à Namur le 29 mars 2021

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

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