# Le Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège

A rendu la décision *d'arbitrage* suivante :

**EN CAUSE** de

Madame J, inscrite au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège sous le numéro dont les bureaux sont établis à , demanderesse comparaissant personnellement et accompagnée de Me , avocat au Barreau de Liège.

**Et de :** **Monsieur R,** domicilié à , ne comparaissant pas personnellement et étant représenté par Me , avocat au Barreau de Liège;

Vu les compromis d'arbitrage signés par les parties respectivement le 26 avril 2013 et relatifs à un état d'honoraires de 2.240,00 E en principal;

Vu les convocations adressées aux parties le 26 janvier 2014 pour l'audience du 20 mars 2014;

Entendu à la dite audience, les parties comparaissant comme dit ci-avant, en leur explications et moyens;

Vu les dossiers déposés par chacune des parties;

Vu le procès verbal d'audition établi le 20 mars 2014.

Ordre des Architectes / Cfg-OA - Conseil de Liège
Quai des Ardennes, 12 - 4020 Liège - T. +32 (0)4 342 27 60 - F. +32 (0)4 343 81 47 - co

## L L'OBJET DE L'ACTION:

Les parties sollicitent l'arbitrage de l'Ordre suite à la contestation de la note d'honoraires de l'architecte J d'un montant de 2.710,40 TVAC.

Monsieur R a posé à l'architecte la question de savoir s'il était possible de construire un immeuble de 3 appartements à et estime que l'architecte n'avait pas à entreprendre le travail « considérable » qu'il prétend avoir réalisé.

Monsieur R n'a signé aucune convention d'architecture.

## II. LES FAITS DE L'ACTION:

Après avoir entendu les parties et pris connaissances des dossiers il ressort :

Qu'à l'occasion d'un courriel daté du 13 décembre 2011 :

- L'architecte J, après avoir pris contact avec l'administration communale de , a informé son client de la liste des documents à établir pour répondre au questionnement de l' quant à sa demande de construction.

- L'architecte informe son client de la difficulté relative à une zone de 20 $m^2$ qui pourrait poser problème au niveau urbanisme. Difficulté qui risque d'entraîner une révision du projet.

- Madame J propose de prendre rendez-vous avec I' avant de rassembler tous les documents.

- Par la même occasion, Madame l'architecte explique à son client toutes les étapes du projet depuis l'analyse du dossier jusqu'au dépôt définitif ainsi que les différents examens faits par les administrations communales et de l'urbanisme régional.

Par son courriel du 02 octobre 2012 :

Qui fait suite à diverses prestations effectuées dans le cadre de l'étude de faisabilité du projet et énumérées dans une note de Me. communiquée à l'ordre le 17 juillet 2014, l'architecte informe son client sur le prix de ses prestations ainsi que sur les modalités de paiement dont 1,2 % pour l'avant-projet calculé sur base d'une valeur constructive de 400.000 HTVA soit 4.800 HTVA.

Le 16 octobre 2012 :

Suite à un échange de courriers électroniques, l'architecte acte la fin de la mission signifiée par Monsieur R au motif que le montant des honoraires est trop important et ce en comparaison avec deux remises de prix faites par deux autres architectes.

Le 06 novembre 2012 :

Madame J établira alors une note d'honoraires d'un montant de 2.240 E HTVA soit 2.710,40 TVAC

Ce montant est obtenu en tenant compte du détail des prestations effectuées dans le cadre de ce dossier soit 56 h.
Le tarif horaire utilisé pour valoriser ses prestations est celui pratiqué par Monsieur R dans le cadre de son activité immobilière.

Enfin, Monsieur R, par l'intermédiaire de son avocat Me. conteste le montant de la note d'honoraires et de surcroît devoir un quelconque honoraire compte tenu de ce que d'une part il n'y a pas de convention signée et que d'autre part il avait simplement demandé à l'architecte « s'il était possible de construire un immeuble de 3 appartements sur un terrain sis à (commune ) »

Estimant par là qu'il n'était pas nécessaire de réaliser le travail « considérable » entrepris par l'architecte soit réaliser une esquisse, dresser un projet et d'entreprendre toutes ces démarches auprès des administrations concernées.

## III. DISCUSSION:

Qu'en est-il des démarches nécessaires à remplir par un architecte à la question posée par un client qui souhaite construire un immeuble à appartements sur un terrain dans une commune ?

La première n'est-elle pas de bien évidemment consulter l'administration communale concernée ?
Ce qui fut fait et à la suite de quoi l'architecte a informé son client des documents à fournir et des démarches à entreprendre.
Monsieur R a été informé de cela par courriel de l'architecte daté du 13 décembre 2011.

Les différentes prestations dont des visites sur le terrain et à l'urbanisme en présence de Monsieur R n'étaient-elles pas nécessaires ?

Pour répondre au souhait de l'administration une esquisse devait être fournie (plans, coupes, façades, maquette 3 D — voir dossier).

Ne fallait-il pas la réaliser en concertation avec Monsieur R et la soumettre à nouveau à l'urbanisme en présence de Monsieur R ?

Pour ces prestations l'architecte J établi une note d'honoraires d'un montant de 2.710,40 E

## IV. CONCLUSION:

Par son courriel du 2 octobre 2012 l'architecte annonçait un montant de 4.800 HTVA pour l'avant-projet.

Au tarif horaire de 90/100E habituellement retenu par le Conseil de l'Ordre des Architectes pour les prestations de ses membres dans le cadre des missions d'architecture cela donnerait sur cette base de 4.800 HTVA +/- 53 h de travail.

Pour faire « bref procès », l'architecte applique ici le tarif horaire que son client utilise dans le cadre de son activité immobilière soit 40 HTVA et comptabilise les 56 heures de

Ordre des Architectes / Cfg-OA - Conseil de Liège
Quai des Ardennes, 12 - 4020 Liège - T : +32 (0)4.342.27.00 - F : +32 (0)4.343.81.47

prestations détaillées dans la note du 17 juillet 2014 qui figure à son dossier, soit 56 h x 40 E/h = 2.240 HTVA soit 2.710,40 TVAC

Compte tenu des prestations nécessaires et indispensables pour répondre objectivement à la demande de son client, le montant de 2.710,40 E TVAC est justifié.

## V. PAR CES MOTIFS:

Le Conseil de l'Ordre, après en avoir délibéré, statuant comme juridiction arbitrale, à la majorité des voix des membres-arbitres présents;

Le Conseil de l'Ordre, après en avoir délibéré, statuant comme juridiction arbitrale, à la majorité des voix des membres-arbitres présents;

Condamne Monsieur R à payer à l'architecte J la somme de 2.710,40 euros TVAC + les intérêts compensatoires au taux légal à partir du 28 janvier 2013.

Ainsi décidé, en langue française, au siège du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège en date du 23 octobre 2014 :

, Vice-Président f.f
, Secrétaire
, Membre

, Présidente f.f.