
Affaire V / F

DEMANDE CONJOINTE DE FIXATION DES HONORAIRES

En cause de :

La SRL V

Dont le siège social est sis ***

Soussigné de Première part

Et

Madame F

Domiciliée à ***

Soussignée de Seconde part.

Conformément à l'article 18, alinéa 1 de la loi du 26 juin 1963, les soussignés ont demandé conjointement – formulaire signé le 4 novembre 2025 par l'architecte et le 28 octobre 2025 par le Maître de l'Ouvrage – au Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Hainaut de fixer le montant des honoraires réclamés par le soussigné de première part au soussigné de seconde part.

Exposé et historique du Litige

Fin février 2024, les parties entrent en contact en vue de la réalisation d'un projet de centre paramédical dénommé « *** ».

Le 22 mars 2024, l'architecte transmet une proposition de convention relative à la réalisation d'un avant-projet, fixant un budget indicatif de 900.000 € HTVA.

Le 25 mars 2024, une convention est signée pour la réalisation de l'avant-projet, moyennant un forfait de 3.000 € HTVA. Par mail, l'architecte indiquera qu'une estimation ratio/m² et qu'un contact avec la commune sera réalisé.

Le 8 juillet 2024, l'avant-projet est présenté au maître de l'ouvrage.

Le 30 septembre 2024, une estimation détaillée est transmise, faisant apparaître un coût des travaux de l'ordre de 1.230.609,47 € HTVA.

Le 8 octobre 2024, l'avant-projet est présenté à l'administration communale.

Les 17 octobre et 19 novembre 2024, des adaptations du projet sont réalisées à la suite d'échanges avec les autorités communales.

Le 10 janvier 2025, le projet est présenté à l'Échevin compétent.

Le 29 janvier 2025, un plan financier est établi par *** SRL.

Le 7 février 2025, le maître de l'ouvrage sollicite l'établissement d'un cahier des charges détaillé en vue d'un financement Easy Green, tandis que l'architecte informe avoir réalisé un relevé du site en interne afin d'éviter des frais supplémentaires.

Le 11 février 2025, un métré estimatif global intégrant les exigences du financement est établi.

Le 19 février 2025, un dossier comprenant l'avant-projet, les plans et les techniques spéciales est constitué à cette fin.

Le 25 février 2025, l'organisme Easy Green confirme la complétude du dossier et son passage en comité.

Le 7 mars 2025, l'architecte transmet un projet de dossier de permis d'urbanisme.

Le 11 mars 2025, une convention est conclue entre le maître d'ouvrage et un bureau d'études techniques, tandis que l'architecte sollicite des précisions techniques nécessaires à la finalisation du dossier.

Le 22 avril 2025, un projet de contrat d'architecture est soumis au maître de l'ouvrage, sans être accepté.

Le 23 avril 2025, les plans de permis sont transmis pour validation, le maître de l'ouvrage formulant des remarques sur le projet de convention.

Le 1er mai 2025, une offre relative à la coordination sécurité-santé est établie.

Le 5 mai 2025, les documents nécessaires au dépôt du permis sont transmis pour validation finale.

Le 6 mai 2025, le maître de l'ouvrage informe l'architecte de la mise en suspens du projet.

Le 8 mai 2025, le dossier de permis ainsi que des offres complémentaires sont néanmoins transmis.

Le 30 mai 2025, l'architecte adresse un projet d'avenant réclamant une rémunération de 30.000 € HTVA ainsi qu'une indemnité de 5.000 € HTVA.

Le 19 juin 2025, le maître de l'ouvrage conteste ces montants et sollicite des justificatifs.

Le 25 juin 2025, les parties conviennent de soumettre le litige à l'Ordre des Architectes dans le cadre d'une demande conjointe.

Le 11 septembre 2025, l'architecte renvoie formellement le dossier à l'Ordre.

Le 6 octobre 2025, l'architecte transmet un relevé détaillé des prestations, faisant état de 447,50 heures de travail.

Le 11 octobre 2025, il constate l'absence de paiement des honoraires relatifs aux prestations réalisées.

Objet de la demande

Les parties sollicitent un avis sur les honoraires relatifs aux prestations accomplies dans le cadre du projet de construction d'un centre paramédical sis à ***.

Discussions – motivations

Le litige porte sur la détermination des honoraires dus à l'architecte pour les prestations réalisées jusqu'au stade de la demande de permis d'urbanisme.

Le maître de l'ouvrage conteste :

- l'existence d'un contrat global d'architecture ;
- l'étendue des prestations rémunérables ;
- le montant des honoraires réclamés, fixé à 30.000 € HTVA, majoré d'une indemnité de 5.000 € HTVA.

L'architecte soutient pour sa part avoir exécuté une mission complète jusqu'au stade du permis et sollicite la rémunération correspondante.

DECISION

Il ressort des pièces du dossier qu'une convention a été signée le 25 mars 2024 pour la réalisation d'un avant-projet, moyennant un forfait de 3.000 € HTVA.

Cette convention comprend l'étude et l'avant-projet pour :

- la réalisation de l'espace piscine
- la réalisation de l'espace consultations
- le logement à l'étage dépendra de la faisabilité et pourra dès lors éventuellement ne pas être réalisé.

L'avant-projet sera constitué :

- d'un plan représentant les abords et aménagements extérieurs
- de vues en plan représentant les différents niveaux du projet
- d'une coupe schématique
- d'images de synthèse représentant le projet dans son contexte
- d'images de synthèse représentant quelques vues intérieures spécifiques.

De plus dans son mail du 25 mars 2024, l'architecte indique qu'une estimation ratio/m² et qu'un contact avec la commune sera réalisé.

Il est noté qu'une estimation ratio/m² n'est pas une estimation détaillée et précise du budget.

Ces prestations ont été effectuées par l'architecte. Il n'y a pas lieu d'annuler cette convention.

Par la suite, aucun contrat global d'architecture n'a été formellement signé.

Il n'en demeure pas moins que les prestations ont été poursuivies de manière continue avec l'accord du maître de l'ouvrage, lequel a participé activement au développement du projet et validé les différentes étapes.

Le Conseil considère dès lors qu'une relation contractuelle de fait s'est instaurée entre les parties.

Sur les prestations réalisées, les pièces démontrent que l'architecte a exécuté notamment :

- un avant-projet complet ;
- une estimation détaillée du coût des travaux ;
- des adaptations en fonction des exigences urbanistiques et de l'avis de la commune ;
- une assistance dans la présentation avec *** et une adaptation des remarques ;
- la coordination des études techniques, stabilité, coordinateur santé ;
- l'élaboration complète du dossier de permis d'urbanisme.

Le dossier permis apparaît complet et prêt à être introduit.

Le maître de l'ouvrage invoque un dépassement du budget initialement envisagé.

Il ressort toutefois que :

- une estimation détaillée a été fournie en cours de mission ;
- le projet a été poursuivi en connaissance de cette estimation ;
- les données financières ont été intégrées dans le plan financier du projet.

Le dépassement allégué ne peut dès lors être imputé à une faute de l'architecte de nature à exclure toute rémunération.

Il faut rappeler que le budget de 900.000€ HTVA était le budget évoqué au début, dans la convention relative à l'avant-projet où aucune analyse, étude, estimation n'avait été réalisée.

Le projet a été interrompu à l'initiative du maître de l'ouvrage, pour des motifs qui ne sont pas imputables à l'architecte, alors que la phase de permis d'urbanisme était finalisée.

Le Conseil de l'Ordre, statuant à la majorité des voix des membres présents constate que :

- les prestations exécutées correspondent à une mission menée jusqu'au stade du permis d'urbanisme ;
- le maître de l'ouvrage a bénéficié de ces prestations sans qu'une faute de l'architecte ne soit établie ;
- l'absence de contrat écrit impose une appréciation modérée des honoraires.

Le Conseil fixe les honoraires dus à l'architecte pour les prestations réalisées jusqu'au stade du permis d'urbanisme à la somme de :

30.000 € HTVA

Ce montant constitue une rémunération équitable tenant compte de l'ensemble des circonstances du dossier.

Et d'une indemnité de rupture d'un montant de 5.000 €.

Ainsi prononcé en langue française, en date du 31 mars 2026, au siège du Conseil de l'Ordre, où étaient présents :

Monsieur	***
Monsieur	***
Messieurs	***

Monsieur	***