

LE CONSEIL

Composé de : M. ***,	Président
M. ***,	Vice-président
M. ***,	Secrétaire
Mme ***,	Membre effectif
Mme ***,	Membre effectif

Assistés de ***, Assesseur juridique suppléant, avec voix consultative ne participant pas au délibéré.

M. * qui a participé à l'ensemble du délibéré est empêché ce jour. Il est remplacé par M. ***, membre suppléant, pour le prononcé.**

Mme *, qui a participé à l'ensemble du délibéré est empêchée ce jour. Elle est remplacée par M. ***, membre suppléant, pour le prononcé.**

En séance publique du 25 juin 2024

A rendu la décision suivante :

En cause de :

Madame L, domiciliée ***, ci-après dénommée « le maître d'ouvrage » ;

Contre :

Monsieur A, établi *** BCE ***, ci-après dénommé « l'architecte » ;

Vu le formulaire de fixation d'honoraires signé par le maître d'ouvrage le 27 novembre 2023 ;

Vu le formulaire de fixation d'honoraires signé par l'architecte le 4 décembre 2023 ;

Vu la note explicative et le dossier de pièces communiqué par l'architecte le 9 janvier 2024 ;

Vu la note explicative et le dossier de pièces communiqué par le maître d'ouvrage le 13 février 2024 ;

Entendu les parties, à savoir Madame L accompagnée de Monsieur P d'une part et Monsieur A d'autre part, en séance du Conseil le 28 mai 2024 ;

Les Faits :

1.

Par contrat signé le 9 décembre 2022, le maître d'ouvrage a confié à l'architecte une mission d'architecte dans le cadre d'un projet de rénovation du sous-sol de sa maison ; cette mission (ci-dessous reprise sous le terme « mission 1») comprenait :

- le relevé de la situation de fait et la remise des plans ;
- la rédaction de l'avant-projet ;
- l'établissement du dossier de soumission (plans et descriptifs des travaux) ;
- la collaboration à la procédure d'adjudication ;
- le contrôle de l'exécution des travaux ;
- l'assistance aux opérations de réception.

Les honoraires de mission convenus s'élèvent à un total de 2.800,00€ HTVA réparti suivant les tranches suivantes :

Provision payable à la signature du contrat et relevés	500,00€ HTVA
Rédaction du projet et du dossier de soumission	1.000,00 € HTVA
Contrôle du chantier :	1.000,00 € HTVA
Réception des travaux :	300,00 € HTVA

2.

Par contrat établi simultanément mais non signé, le maître d'ouvrage a confié à l'architecte une autre mission d'architecte dans le cadre d'un projet de réaménagement du 2ème étage et des combles de sa maison, ainsi que l'établissement d'un dossier de demande de permis d'urbanisme visant à une régularisation ; cette mission (ci-dessous reprise sous le terme « mission 2 ») comprenait :

- le relevé de la situation de fait et la remise des plans ;
- la rédaction de l'avant-projet ;
- l'examen du programme et conditions préalables relatives aux remarques de la Commune ;
- l'établissement du dossier administratif de demande de permis d'urbanisme.

Les honoraires de mission convenus s'élèvent à un total de 7.800,00€ HTVA réparti suivant les tranches suivantes :

Provision payable à la signature du contrat	1.000,00€ HTVA
Relevé de la situation de fait et remise des plans	1.000,00 € HTVA
Rédaction de l'avant-projet:	1.500,00 € HTVA
Rédaction du dossier de demande de permis d'urbanisme	

et dépôt à la Commune : 2.800,00 € HTVA
Réception du dossier complet: 1.500,00 € HTVA

3.

Aucune des factures émises dans le cadre de deux missions confiées à l'architecte n'est produite. Il résulte cependant des explications fournies par l'architecte et non contredites par le maître d'ouvrage qu'ont été facturées et payées :

-la provision relative à la mission 1 et la provision relative à la mission 2 (fact. BE007 du 2 janvier);

-les tranches « relevé de la situation de fait et remise des plans » et « rédaction de l'avant-projet » relatives à la mission 2 (fact. BE012 du 16 février 2023).

4.

Il résulte des pièces soumises au Conseil ainsi que des explications fournies par l'architecte et non contredites par le maître d'ouvrage que :

-un relevé complet de la maison a été effectué le 13 décembre 2022 ;

-des plans de la situation existante ont été établis le 18 janvier 2023 ;

-l'architecte s'est déplacé à l'administration communale le 26 janvier 2023 en vue de disposer d'une première orientation ;

-un premier avant-projet a été soumis au maître d'ouvrage le 13 février 2023, suivi le 02 février 2023 d'un second intégrant ses remarques, accompagné d'une estimation des coûts ;

-pour des raisons budgétaires, le maître d'ouvrage a invité l'architecte à mettre fin à sa mission 1, ce que ce dernier a accepté de faire sans frais ni indemnité ;

-le 8 mars 2023, l'architecte a établi un draft de la demande de permis d'urbanisme ;

-le 15 mars 2023, l'architecte a transmis une troisième version de l'avant-projet au maître d'ouvrage, suite à ses remarques, ainsi qu'une nouvelle estimation des coûts ;

-les 22 mars 2023 et 29 mars 2023, le maître d'ouvrage fait part à l'architecte de son indécision;

-le 25 mars 2023, l'architecte a transmis au maître d'ouvrage deux nouvelles variantes de l'avant-projet, suite à ses dernières remarques;

-le 3 avril 2023, le maître d'ouvrage a demandé à l'architecte de « mettre le projet en stand-by », lui faisant part de sa perplexité quant à certains des aménagements projetés ;

-le 20 avril 2023, les parties se sont rencontrées afin de discuter du projet compte tenu des remarques du maître d'ouvrage ;

-le 28 avril 2023, l'architecte a transmis au maître d'ouvrage plusieurs nouvelles variantes de l'avant-projet, tenant compte de ses remarques;

-le 12 juin 2023, après avoir décliné plusieurs propositions de rendez-vous de l'architecte, le maître d'ouvrage a fait part à ce dernier de son indécision prolongée et l'a invité à mettre le projet en attente ;

-le 3 juillet 2023, l'architecte a transmis au maître d'ouvrage une facture d'un montant de 2.100,00€ correspondant à 75% de la phase « rédaction du permis d'urbanisme » dans le

cadre de la mission 2 ; cette facture a été contestée par le maître d'ouvrage au motif qu'aucun avant-projet n'a été approuvé ; elle est de ce fait restée impayée ;

-le 12 juillet 2023, le maître d'ouvrage a mis fin à la mission 2 confiée à l'architecte.

Les demandes :

La demande de l'architecte, telle que formulée dans le formulaire de fixation, tend à obtenir le paiement de sa dernière facture.

La demande du maître d'ouvrage, telle que formulée dans le formulaire de fixation, tend à faire reconnaître le bien-fondé de ses contestations.

Avis du Conseil :

Le Conseil perçoit dans le chef de l'architecte certes une volonté de mener à bien sa mission, mais constate qu'il s'est avancé dans ses travaux alors qu'il ne disposait pas encore d'instructions suffisamment précises.

Le Conseil constate également que le maître d'ouvrage, bien qu'ayant invité une première fois l'architecte à mettre le projet en attente, a alors laissé celui-ci poursuivre inutilement ses travaux en vue de la mise au point d'un avant-projet, lui donnant à croire que sa mission aurait une suite.

Le Conseil déplore que l'une et l'autre des deux parties ont laissé se développer chez l'autre une situation de malentendu qui aurait été évitée si chacune d'entre elles avait été plus claire dans sa communication, au besoin en invitant l'autre, au gré de leurs échanges, à préciser sans ambiguïté ses intentions.

Dans ces circonstances, le Conseil est d'avis que la facture litigieuse n'est due qu'à concurrence de 50% de son montant, soit 1.050,00€ hors TVA.

Par ces motifs,

LE CONSEIL,

Statuant à la majorité,

Fixe à 1.050,00€ le montant des honoraires de mission restant dus par le maître d'ouvrage à l'architecte.