LE CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PROVINCE DE LIEGE

A RENDU L'AVIS SUIVANT :

En cause de : **M. et Mme C-D**, domiciliés à ***, désignés ci-après comme « les demandeurs ». Ils ont pour conseil Me ***, avocat, à ***.

Et de : **Atelier d'architecture R srl**, Architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège dont le siège d'activité professionnel se situe à ***, désigné ci-après comme « le défendeur ». Il a pour conseil Me ***, avocat, ***.

Vu le jugement du 03 octobre 2024 du Tribunal de Première Instance de Huy.

Entendu les conseils et parties à notre audience du (date), en leurs dires et moyens ;

Vu les dossiers adressés/déposés par chacune des parties ;

Le Président rappelle aux parties la mission d'avis confiée au Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège par le jugement précité.

OBJET DU LITIGE

Question de la Justice de Huy : « Il s'agit de rendre un avis sur le remboursement des honoraires qu'ils estiment trop payés. »

AVIS

Me *** expose le contexte du dossier et le point de vue de la partie demanderesse. Les points ci-dessous reprennent les principales problématiques qui aboutissent au litige :

- Manque d'information du client, manque de clarté sur les honoraires et notamment sur les tranches exigées

Me *** expose le contexte du dossier et le point de vue de la partie défenderesse et souligne les points suivants :

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE LIÈGE
Quai des Ardennes, 12 — 4020 Liège — T +32 (0)4 342 27 60 — F +32 (0)4 343 81 47 — conseil.liege@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

- Le travail demandé à l'architecte a été clairement déterminé dès les premiers échanges
- Les honoraires de l'architecte fixé à 7% a été communiqué au maitre de l'ouvrage ainsi que les tranches de paiement dès le début de la mission. Les premiers contacts sont pris en septembre 2021 et la première facture sera établie le 2 décembre 2021. Cette dernière sera payée directement et sans contestation.

Suite à l'audition des deux parties, ainsi qu'à la prise de connaissance des pièces, les points suivants sont à mettre en exergue afin de motiver notre avis:

- Les échanges de mails permettent de mettre en évidence que le Maître de l'ouvrage était en accord avec les honoraires proposés (voir mail du 30/11/2021).
- La première facture (tranche 1/5 – accord sur avant-projet) datée du 02 décembre 2021 a été payée sans contestation. Celle -ci reprend bien le pourcentage de 7% sur le montant des travaux initialement budgétisé à 400.000,00€. Nous en concluons que le client s'accordait sur les honoraires et en avait été informé. A ce stade, le travail effectué par l'architecte correspond bien à la tranche facturée. La 1er facture nous semble incontestablement due.
- La deuxième facture datée du 13 Juin 2022 reprend la tranche 2/5 de la mission d'architecture pour la constitution du dossier de demande de permis d'urbanisme ainsi que 50% de la mission PEB et 50% de la CSS. La facture correspond également au travail effectué. Le permis est en effet constitué puisqu'il a été octroyé. La déclaration initiale PEB a été réalisée ce qui justifie la facturation de ce travail (voir pièce 24.3). Le plan de sécurité santé phase étude a été réalisé ce qui justifie la facturation de ce travail (voir pièce 24.2). La 2ème facture nous semble incontestablement due.
- La 3ème facture datée du 6 octobre 2022 reprend la tranche 3/5 de la mission d'architecture qui concerne obtention du permis d'urbanisme. Le permis a effectivement été octroyé sur base du dossier réalisé par l'architecte. La 3ème facture nous semble incontestablement due.
- Nous pouvons constater en autre :
    - que l'architecte a fait preuve de diligence dans la réalisation de sa mission aussi bien au stade des avant-projets que lors de la réalisation du permis d'urbanisme et qu'il a veillé à remplir au mieux sa mission de conseil à chacune des étapes de ce projet notamment en analysant de manière détaillée le devis de l'entreprise S avec qui les Maître de l'ouvrage ont contracté malgré les mises en garde de l'architecte quant aux compétences de bonne exécution de cet entrepreneur.
    - que l'architecte a veillé à toujours respecter le budget donné par le maître de l'ouvrage et à toujours veillé à concevoir un projet en accord avec ce budget.
    - que l'architecte a réajusté ses honoraires en fonction de l'évolution du budget et de l'offre de l'entreprise.

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE LIÈGE
Quai des Ardennes, 12 — 4020 Liège — T +32 (0)4 342 27 60 — F +32 (0)4 343 81 47 — conseil.liege@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

PAR CES MOTIFS,

Le Conseil Provincial de l'Ordre des Architectes, après en avoir délibéré ;

Statuant à l'unanimité/la majorité des voix des membres présents ;

Estime que les **honoraires sont justifiés et entièrement dûs**. **La demande de remboursement des honoraires que les demandeurs estiment avoir trop payé n'est pas fondée.**

Ainsi décidé, en langue française le 19 décembre 2024 au siège du Conseil de l'Ordre, par le Conseil de l'Ordre, où étaient présents ;

***, Président
***, Vice-Président
***, Secrétaire
***,
***, Membres

Assistés de : ***, Assesseur Juridique.

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE LIÈGE
Quai des Ardennes, 12 — 4020 Liège — T +32 (0)4 342 27 60 — F +32 (0)4 343 81 47 — conseil.liege@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be