

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

A RENDU L'AVIS SUIVANT :

En cause de : **Monsieur Y**, 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 demandeur ». Il a pour conseil Me ***, avocat, à ***

Et de : **Mme M**, domiciliée à ***, désignée ci-après comme « la défenderesse ». Elle est représentée par M. *** et son conseil Me ***, avocat, ***

Vus les convocations adressées aux parties le 3 août 2023 pour l'audience du 31 août 2023 à 15h00.

Les parties comparaisant comme dit ci-dessus et sont entendues en leurs explications et moyens,

Vu le compromis transmis par l'Architecte Y pour un montant de 3.900 € HTVA;

Vu le compromis transmis par Mme M pour un montant de 5.000 € TVAC ;

Vu les dossiers transmis contradictoirement à postériori par les parties ;

Entendues les parties en ces termes :

Attendu qu'un contrat daté du 16 mars 2023, signé par les deux parties en date du 16 mars 2021, se rapporte à l'aménagement de 5 logements et/ou appartements ;

Attendu que l'Architecte Y est contacté préalablement à ce contrat pour effectuer une étude préliminaire du bâtiment à rénover. Cette étude préliminaire mettra en évidence des infractions urbanistiques et des travaux de mise en conformité urbanistique pour un montant de 108.074,95€ HTVA ;

Attendu que cette étude préliminaire permet aux défendeurs de négocier le prix d'achat du bâtiment pour un montant équivalent (100.000€).

Attendu que l'architecte Y reçoit la somme de 5.000€ en liquide pour cette étude préalable ;

Attendu que la facture de cette transaction sera établie plus tardivement pour un montant de 5.000€ TVAC.

Attendu que l'Architecte Y évalue contractuellement, forfaitairement et à titre indicatif le montant des travaux d'aménagement des 5 logements et/ou appartements à 400.000€ HTVA, hors honoraires d'architectes et aménagement des abords.

Attendu que la convention définit forfaitairement les honoraires de l'architecte pour un montant de 20.000€ HTVA pour une mission complète. Le paiement des honoraires est ventilé en pourcentage et détaillé dans le contrat.

Attendu qu'un permis d'urbanisme est introduit et obtenu pour 4 appartements 2 chambres et une maison 3 chambres.

Attendu qu'un dossier de soumission est établi et que les prix des entrepreneurs sont transmis au maître de l'ouvrage. Le montant des travaux s'élève à 730.000€ HTVA.

Attendu que la défenderesse déplore ce montant qui dépasse largement le montant forfaitaire annoncé dans le contrat initial, à savoir 400.000€ HTVA. Ce montant de 730.000€ HTVA ne pouvant être assumé par Mme M, le bâtiment est vendu avec le permis d'urbanisme obtenu pour la somme de 340.000€.

Attendu que l'Architecte Y met fin à sa mission au stade de la remise des documents d'exécution et réclame les honoraires dus jusqu'à la finalisation de cette étape, à savoir 30 % des honoraires lors de l'introduction du permis d'urbanisme, 35 % des honoraires lors de la remise des documents d'exécution. Soit 65 % de 20.000€ HTVA, 13.000€ HTVA.

Des prestations en régie sont également réclamées suivant un tarif horaire de 100€ /h HTVA mentionné au contrat. Ces prestations complémentaires se rapportent à des demandes de raccordement et aménagement des abords et s'élèvent au montant de 900€ HTVA.

Attendu que les acomptes déjà perçus dans le cadre de ce projet sont déduits et que le montant exact réclamé par l'architecte Y s'élève à 3.900€ HTVA.

Attendu que Mme M reproche à l'architecte Y d'avoir manqué à ses devoirs de conseil dans l'évaluation du prix des travaux du projet, celui-ci étant plus bas que les prix reçus des entreprises. Le budget annoncé par les entrepreneurs ne permet pas à Mme M de poursuivre le projet. Mme M réclame à l'Architecte Y la somme donnée en liquide préalablement à la signature du contrat dans le cadre de l'étude préalable, soit 5.000€ TVAC.

Attendu que l'Architecte Y justifie le montant des travaux de cette manière : montant estimé dans le contrat 400.000€ HTVA + infraction urbanistique 108.074,95€ HTVA, travaux des abords 75.000€ HTVA, soit le montant total de 583.074,95€ HTVA, majoré de 1.2 à 1.25% par la hausse des prix des matériaux connus depuis la crise COVID et la guerre en Ukraine. Le montant avoisine donc les 730.000€ HTVA.

CONCLUSIONS :

Considérant qu'un contrat existe et est contresigné par les deux parties ;

Considérant que le contrat ne mentionne pas l'étude préalable ayant mis en exergue les infractions urbanistiques, que cette étude préalable n'est donc pas concernée par le contrat qui lie l'Architecte Y et Mme M ;

Considérant que ce contrat mentionne uniquement l'aménagement des 5 logements et/ou appartements ;

Considérant que cette convention sous-évalue le prix des travaux ;

Considérant que l'Architecte Y justifie la différence de prix suivant le calcul repris dans le compte-rendu ci-dessus ;

Considérant que la somme en liquide de 5.000€ reçue par l'Architecte Y et réclamée par Mme M concerne des actes antérieurs au contrat et hors mission d'architecture ;

Considérant que la convention renseigne le montant des honoraires à percevoir par l'Architecte Y suivant pourcentage clair et détaillé ;

Considérant que la mission a pris fin après l'établissement du dossier d'exécution et des soumissions et qu'à ce jour, un solde de 3.000€ HTVA reste à percevoir sur le montant des honoraires dûs ;

Considérant que les prestations complémentaires de 900€ HTVA ne sont nullement contestées par les défendeurs et sont justifiées par l'architecte ;

PAR CES MOTIFS,

Le Conseil de l'Ordre statuant comme juridiction arbitrale à la majorité des voix des membres présents,

Fixe le montant des **honoraires du part Mme M à l'Architecte Y à 3.900€ HTV, soit 4.719 € TVAC ;**

Dit non fondée la réclamation formulée par Mme M à l'encontre de **l'Architecte Y ;**

Ainsi décidé, en langue française le 19 octobre 2023 au siège du Conseil de l'Ordre, par le Conseil de l'Ordre, où étaient présents ;

***, Président

***, Vice-Président f.f.

***, Secrétaire f.f.

***,

***, Membres

Assistés de : ***, Assesseur Juridique.