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

A rendu **l'avis** suivant :

EN CAUSE de : Monsieur l'Architecte **S,** demandeur, **inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège** domicilié à , représenté part Me , Avocat au Barreau de Liège;

et de M. **T** et Mme **V,** défendeurs, domiciliés à , représenté par Me , Avocate au Barreau du Luxembourg;

Vu le jugement rendu le 9 janvier 2013, par le Tribunal de première Instance d'Arion;

Entendu les conseils et parties à notre audience du 22 janvier 2015, en leur dires et moyens ;

Vu les dossiers déposés par chacune des parties;

Il est demandé au Conseil de l'Ordre de procéder à la fixation du montant des honoraires.

LES FAITS ET DISCUSSIONS (collationnés sur base des pièces principales et de l'audience du 22 janvier 2015 *(en italique, remarques suite à l'analyse des pièces) :*

1. Le 6 novembre 2007, premier contact entre les parties pour la construction d'une maison — P.V. signé par les parties à l'appui prévoyant un rendez-vous le **4** décembre 2007 à 17h — budget mentionné : 280.000 € *(ne spécifiant pas si ce montant est HTVA ou TVAC).*

2. Il n'y a pas de trace de ce deuxième rendez-vous, la pièce suivante constitue une convention architecte/maitre de l'ouvrage datée du ...24 août 2006 H! (antérieure au premier rendez-vous ???).

   Cette convention précise une mission complète d'architecture, un budget de 280.000€ (ne précisant toujours pas TVAC ou HTVA), une répartition d'honoraires pour un total de 8 % sur la valeur des travaux se répartissant comme suit : 1,6 % pour l'avant-projet, 2,8 % pour plans, façades et coupes, 1 % pour la demande de permis d'urbanisme, 0,5 % pour le cahier des charges, 0,5 % pour les détails d'exécution, 1,6 % pour le contrôle et réception des travaux.

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 - conseil.liege@ordredesarchitectes.be

Manuscritement, il est écrit qu'une réduction de 20 % des honoraires est accordée pour ce qui dépasse 300.000 (on augure déjà des suppléments). Le contrat prévoit « l'indemnité prévue au barème » en cas de résiliation de mission par le maître de l'ouvrage.

3. Pour des raisons évoquées lors de la comparution, il y a lieu de faire une demande de modification du lotissement — courrier de l'architecte à l'attention de l'urbanisme le 1er février 2008.

4. Première facture d'honoraires 1.500 € HTVA le 13 février 2008 (acompte 1 — payement mentionné le 5 juin 2008 (4 mois plus tard après un rappel de payement de l'architecte du 31 mars 2008).

5. Avant le payement du 1er acompte, une deuxième facture de 500 HTVA est adressée le 22 avril 2008 laquelle a été honorée le 30 octobre 2008.

6. Le 25 avril 2008, des courriels sont échangés informant le refus de la demande de modification à l'urbanisme.

7. Le 6 juin 2008, mise en demeure de l'architecte au maître de l'ouvrage pour l'acompte 1 avec indemnités forfaitaires et intérêts conventionnels pour 272,25 + 68,06 *(alors que la convention ne prévoit pas de d'indemnité pour retard — simplement un délai de 8 jours pour le payement. Aucun n'intérêt n'est non plus mentionné surfa facture).*

8. Des contacts ont toujours lieu bien que les factures restent en souffrance.

9. Le 21 mai 2008, courrier du maitre de l'ouvrage à l'architecte actant qu'il est d'accord de payer la première facture.

10. Le 20 juin 2008, courrier de la région Wallonne actant le refus sur le projet.

11. Le 14 octobre 2008, 3ème acompte 4,4 % d'une nouvelle estimation de 339.400 TVAC soit 12.933,60 HTVA ou 15.649,66 E TVAC après déduction de 2.000 (acompte 1 et 2) payés partiellement le 29 décembre 2008 — 7.020 et le 27 mai 2009 — 4.674 après déduction d'une note de crédit de 1.614,14 *non expliquée.* Un solde de 2.341,52 reste dû. Il est à noter que le plan de permis d'urbanisme a été déposé à l'administration le 12 septembre 2008.

12. Une réclamation du maître de l'ouvrage explique la note de crédit de 1.334 HTVA soit 1.614,14€ 7VAC signalant aussi que dans l'estimation de 339.500 sont inclus les honoraires de 25.150 - l'estimation devenant 314.350 TVAC.

13. Le 4 novembre 2008, blocage de la région Wallonne du permis octroyé par la commune.

14. Malgré la situation de blocage, l'architecte rappelle le payement de ses factures 2 et 3 le 12 novembre 2008.

15. Idem le 11 décembre 2008 par un courrier circonstancié.

16. Le 20 décembre, le maitre de l'ouvrage confirme payer 7.020 €

17. Le 23 décembre, l'architecte transmet le cahier des charges par courriel — *cela n'est pas contesté.* Un rappel de solde de factures est envoyé le même jour.

18. Le 6 février 2009, l'architecte adresse une facture sur base de la nouvelle estimation voir point 12 ci-dessus précisée à 314.500 (erreur de 150 € en trop) incluant aussi la diminution de 20 % d'honoraires pour ce qui excède 300.000 €. Après déductions des premiers acomptes cette facture est de 4.784,80 HTVA ou 5.789,61 TVAC. *Il est à noter que l'architecte applique ses honoraires HTVA sur la valeur des travaux TVAC... rien de ce principe n'est explicité au contrat!* Il semble que cette dernière facture ne soit pas payée.

19. Le 9 février 2009, il semble que la région Wallonne accepte le permis d'urbanisme.

20. Le 13 février 2009, l'architecte adresse une mise en demeure avec les indemnités comme calculées et mentionnées au point 7 du présent soit 8.418,63 TVAC incluant 350,78 + 1.052,33 d'indemnités et/ou intérêts.

21. Réaction du maître de l'ouvrage invoquant retard, loyer qu'il doit supporter...

22. Le 8 avril 2009, courrier du maître de l'ouvrage à l'architecte informant le souhait de mettre fin à la mission, évoquant le retard, le manque de collaboration pour les demandes de prix et le fait que l'architecte signale qu'il ne pourra assurer le contrôle des travaux personnellement. Il propose un décompte sur base des offres reçues hors tva pour un montant de travaux de 218.359 E avec application du taux d'honoraire de 5.9 °A (correspondant à l'avant-projet, plans, façades, coupes, demande de permis et cahier des charges). Dans leur décompte, il applique le taux d'honoraires sur la valeur HTVA des travaux *(c'est donc bien comme cela qu'il comprend la convention — logique). Il* mentionne avoir payé 9.020 € HTVA ce qui à l'analyse est correct et accepte un solde de 3.863 € HTVA ou 4.674,23 € TVAC.

23. Le 11 mai 2009, courrier de l'avocat du maître de l'ouvrage confirmant la fin de mission et le transfert de mission à un autre architecte. Le 15 mai, réaction de l'architecte qui transmet à son service juridique.

24. Echanges de divers courriers entre architectes notamment... Blocage de L'architecte S pour la reprise de mission tant qu'il n'est pas payé...

25. Le 27 mai, le conseil du maître de l'ouvrage informe l'architecte de ce que 4.674 € vont lui être versé (suivant le décompte du maitre de l'ouvrage hormis les centimes après la virgule).

26. Réaction de l'architecte considérant le payement comme acompte et réclamant un solde de 8.104,13 € TVAC.

27. L'architecte adresse ensuite une facture de solde de 4.091,47 € TVAC basée sur l'estimation de 314.500 €, appliquant une indemnité de 50 % sur prestation non réalisée précisant qu'il inclut dans son pourcentage les détails d'exécution portant le taux à 6.4 % alors que le maitre de l'ouvrage est d'accord sur 5.9 % *(l'indemnité appliquée par l'architecte n'est pas prévue au contrat signé.)*

28. Divers courriers échangés entre parties, avec l'Ordre des Architectes, etc,

ANALYSE DES PIECES ET COMMENTAIRES:

1. La convention d'honoraires ne mentionne pas s'il s'agit d'une estimation HTVA ou TVAC... l'architecte S étant l'auteur de cette convention et appliquant ses honoraires HTVA sur la valeur TVAC des travaux, on peut interpréter l'estimation du contrat d'architecture comme étant TVAC dès lors que les 280.000 € du contrat correspondent à 231.405 € HTVA.

1 Nous ne comprenons pas la date de la convention datée du 24 août 2006 alors que le premier P.V. de rencontre date du 6 novembre 2007 soit plus d'un an antérieur à la première rencontre...

3. La convention ne prévoit aucune indemnité pour fin de mission, aucun intérêt de retard ni indemnité pour retard de payement. Elle se reporte au barème — sans spécifier de quoi il s'agit ni joindre ce barème en annexe.

4. Dans leur décompte respectif, les parties ne s'accordent pas sur le montant des travaux sur lequel portent les honoraires.

5. Rapport au pourcentage, l'architecte prétend à 0,5 % en plus pour « détails d'exécution » amenant le taux à 6,4 % alors que le maitre de l'ouvrage parle de 5,9 °/0. Compte tenu du fait que l'architecte n'a pas démarré le chantier, il parait peu probable qu'il ait réalisé tous les détails d'exécution et dès lors il est téméraire de sa part de prétendre à la tranche d'honoraires correspondant à ce point de la mission. Le taux que nous considérerons est donc de 5,9 % sur la valeur des travaux du contrat explicité au point 1.

CONCLUSIONS:

Compte tenu de ce qui précède, pour la fixation des honoraires dûs à l'architecte, nous nous en tiendrons à la convention. L'estimation y prévue est de 280.000 € tenant compte des commentaires ce montant est TVAC dès lors l'estimation hors tva est de 231.405 €.

Le pourcentage relatif à la mission effectivement réalisée est de 5.9% de l'estimation prévue à la convention.

Aucune indemnité de rupture n'est prévue à la convention, pas plus qu'un intérêt ou des indemnités en cas de retard de payement et rien n'est mentionné non plus sur les pièces comptables (factures). Ces indemnités ne seront par conséquent pas prises en considération.

Le calcul des honoraires est donc le suivant : 5,9 % de 231.405 € = 13.652,90 € HTVA 21 % dont 9.020 € ont été payés, il reste donc un solde de 4.632,90 € HTVA 21% à verser à l'architecte pour solde de tout compte.
Le conseil tient à souligner que la pratique d'appliquer un taux d'honoraires sur des travaux ou estimations TVA comprises et appliquer en plus la TVA sur ces honoraires est douteuse et insidieuse laissant à penser que le pourcentage d'honoraire est raisonnable alors qu'il est de 20% plus élevé en réalité...

PAR CES MOTIFS:

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

Statuant à la majorité des voix des membres présents:

Estime que l'architecte **S** peut prétendre à un solde d'honoraires de **4.632,90 E HTVA** lesquels lui sont dûs par M. et Mme T-V.

Ainsi décidé, en langue française le **19 mars 2015** au siège du Conseil de l'Ordre, par le Conseil de l'Ordre, où étaient présents ;

, Président
,Vice-président f.f.
, Secrétaire
, Membres

Assistés de : , Assesseur Juridique.