

LE CONSEIL

Composé de : M. ***, Président de séance
Mme ***, Déléguée au CNOA
M. ***, Vice-président,
M. ***, Membre suppléant
M. ***, Membre suppléant

Et assisté par : Maître ***, Assesseur juridique suppléant qui n'a pas pris part au vote

En séance publique du 15 mai 2018

A rendu la décision suivante :

En cause de :

La sc sprl B, dont le siège social est établi à ***.

Contre :

Monsieur G, domicilié à ***.

Procédure

Vus les formulaires de fixation communiqués au Conseil par M. G et la sc sprl B respectivement les 24 mars et 22 juin ;

Vus les écrits de la procédure et plus particulièrement :

- les notes d'argumentation de M. G des 24 mars, 24 juillet et 12 octobre 2017 ;
- les notes d'argumentation de B des 29 juin, 7 septembre et 3 novembre 2017 ;

Vues les convocations adressées aux parties le 16 novembre 2017 ;

Entendues les parties en séance du Conseil du 19 décembre 2017 ;

Les faits

1.
M. G est propriétaire de l'appartement ***.

Le 28 février 2015, un incendie s'est déclaré dans la toiture de l'immeuble.

2.
A la requête de l'association des copropriétaires, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a été saisi.

Par jugement du 30 juillet 2015, le tribunal désignait en qualité d'expert M. E, avec pour mission de :

- *Visiter le bloc *** de la Résidence ****
- *Prendre connaissance des dossiers de toutes les parties, en ce compris du compte-rendu de la réunion contradictoire du 6 mai 2015*

- Décrire la cause du sinistre incendie survenu le 28 février 2015 dans la toiture de l'immeuble litigieux ;
- Donner un avis technique et motivé sur l'imputabilité du sinistre notamment eu égard aux travaux de raccordement effectués par le copropriétaire de l'appartement *** (Mr et Mme G) ainsi que l'entretien et l'utilisation de son insert (poêle à bois ou autres) ;
- Evaluer les dommages survenus suite à ce sinistre et donner son avis quant aux mesures de réparation à effectuer et les frais y associés ;
- Donner également son avis quant aux troubles de jouissance subi par le bien
- Répondre à tous les faits directoires des parties ;
- Concilier si faire se peut et à défaut, après avoir communiqué aux parties un avis provisoire et reçu leurs observations éventuelles, déposer ses constatations et avis dans un rapport motivé, affirmé sous le serment conformément à la loi.

3.

M. et Mme G, qui étaient assurés en défense en justice auprès de la s.a. S, était assisté par Me V et par Mme R en qualité de conseil technique.

La copropriété était assistée par le bureau d'expertise A.

4.

Dans la mesure où il n'était pas impossible que l'expert conclue à la responsabilité de M. et Mme G, leur avocat, Me V, leur écrivait le 11 août 2015 :

En conséquence et après avoir pris différents contacts, je vous propose d'aller visiter votre appartement avec un conseiller technique indépendant (dont les frais devraient être pris en charge par votre assurance) afin de pouvoir évaluer, tant au niveau juridique que technique et donc financier l'impact de votre éventuelle intervention dans la procédure.

L'expert -architecte qui m'a été conseillé est Monsieur P. Il a très bien compris l'importance de la décision de votre intervention volontaire ou non dans le cadre de la procédure. De plus, il est intervenu suite à un incendie important qui a eu lieu chez ma collègue et collaboratrice, Me D (où il l'a très bien défendue).

Il connaît tous les experts qui interviennent dans votre dossier.

Je vous propose de nous réunir ensemble dans votre appartement.

Pouvez-vous me dire si vous acceptez cette proposition et à quelle date une entrevue serait possible (en fonction de votre retour) ?

(...)

5.

Puisque les honoraires de l'architecte devaient être pris en charge par l'assureur défense en justice, M. G a accepté la proposition qui lui a été faite par son avocat.

Le confrère P a délégué sa mission au confrère I.

C'est à la s.a. S que ce dernier communiquait par mail du 15 septembre 2015 les conditions financières de son intervention, soit 150,00 € htva par heure prestée et 600,00 € htva par visite sur site.

M. G a reçu une copie de ce mail.

6.

B a adressé à S une première facture de 1.134,38 € tvac le 17 septembre 2015. Cette facture fut payée par l'assureur sans aucune protestation, tout comme la facture du 29 octobre 2015 d'un import de 2.677,13 € tvac.

7.

Par jugement du 28 janvier 2016, le tribunal actait l'intervention volontaire de M. et Mme G et étendait la mission de l'expert comme suit :

- évaluation des dommages survenus suite au sinistre en ce qui affecte l'appartement des intervenants volontaires ainsi que du contenu détruit par l'incendie,
- un avis technique quant au trouble de jouissance subi par les intervenants volontaires, en ce compris le chômage immobilier et la moins-value immobilière affectant leurs biens,
- l'évaluation des dommages subis par la propriété des intervenants volontaires suite à l'intervention des entreprises chargées de l'évacuation, de la protection, de la sécurisation et de l'étanchéisation de leurs biens.

8.

Le 4 janvier 2016, B adressait à l'assureur une troisième facture de 6.397,88€.

Le 8 janvier 2016, S écrivait à B qu'elle avait crédité son compte de 1.309,54 € et que le plafond de son intervention étant ainsi atteint, elle ne pouvait prendre en charge le solde de son état.

9.

B a alors demandé à M. G de payer le solde de sa facture, soit 5.088,34 €.

Quoi que cette facture soit demeurée impayée, B a poursuivi ses prestations et a encore adressé à M. G le 4 octobre 2016 une facture de 2.994,75 € tvac.

10.

Malgré différents rappels, ce n'est que le 19 novembre 2016 que M. G contestait pour la première fois les factures qui lui avaient été adressées.

Objet des demandes

11.

M. G demande qu'« en l'absence de convention d'expertise des dommages au bâtiment et au contenu en faveur de Monsieur I, sa facturation soit invalidée » et, subsidiairement, qu'il « fournisse l'ordre de mission ou la convention d'expertise des dommages dûment signée, ainsi que les documents relatifs aux états de pertes qui démontreraient la réalité de ses prestations ». Il demande aussi qu'« il soit statué sur la hauteur des tarifs horaires et le prix des vacations pratiquées en regard des prestations réellement effectuées ».

12.

B demande au Conseil

« de constater que

- Monsieur G a accepté expressément les termes et conditions d'intervention de B à compter du 15 septembre 2015 et a exécuté partiellement les obligations qui en découlaient, en s'acquittant du montant facturé de 5.121,05 euros tvac sur le montant total des factures s'élevant à 13.204,14 euros tvac ;
- les honoraires facturés qui sont contestés, concernant la facture n° 16-78 et la réunion du 24 novembre 2015, correspondent à l'exigence de juste modération, compte tenu des éléments de la cause, notamment de la difficulté et de l'importance des prestations, de l'enjeu du litige et, dans une certaine mesure, de la situation financière des parties ;
- le solde des prestations facturées s'élevant à un montant de 8.083,09 € tvac reste impayé

En conséquence, déclarer la demande de Monsieur G non fondée et le condamner à payer le montant de 8.083,09 euros correspondant à la contrepartie des prestations effectuées par B dans le cadre de la mission de contre-expertise qui lui a été confiée par Monsieur G, à augmenter des intérêts moratoires au taux conventionnel de 1% depuis leur exigibilité et jusqu'au paiement à intervenir ».

Compétence du Conseil

13.

Le Conseil est saisi sur base de l'article 18 al. 1^{er} de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes selon lequel « *le Conseil de l'Ordre fixe le montant des honoraires à la demande conjointe des parties* ».

14.

Il en résulte que même si, pour fixer les honoraires, il peut être conduit à examiner incidemment des questions préalables ou des incidents de droit civil, à interpréter le contrat, à en apprécier l'exécution, ..., le Conseil est sans compétence pour :

- invalider la facturation de B,
- condamner M. G à payer le solde des honoraires que B lui estime dus, et, à plus forte raison les intérêts moratoires sollicités.

15.

Il résulte également du premier alinéa de l'article 18 que la compétence attribuée au Conseil est précisément la fixation des honoraires de l'architecte. Il ne s'agit donc pas d'un pouvoir d'appréciation marginal qui serait limité au caractère éventuellement manifestement excessif de ces honoraires.

Au fond

16.

Les parties sont contraires en fait quant à l'étendue de la mission confiée à B.

17.

M. G a soutenu tout d'abord qu'elle était limitée à l'examen de l'opportunité d'une intervention volontaire (auquel cas la mission aurait dû prendre fin à la date du 15 décembre 2015) pour admettre ensuite qu'elle s'étendait en outre à une mission de conseil technique dans le cadre de la détermination des responsabilités et de l'établissement du dommage au bâtiment uniquement en ce qui concerne l'appartement de M. G, les autres prestations faisant double emploi avec les missions confiées respectivement à Mme R (contenu) et au Bureau A (communs).

18.

B soutient qu'elle aurait été chargée d'une mission de contre-expertise consistant à :

- *prendre connaissance du dossier*
- *décrire la cause du sinistre incendie survenu le 28 février 2015 dans la toiture de l'immeuble litigieux*
- *donner un avis technique et motivé sur l'imputabilité du sinistre notamment eu égard aux travaux de raccordement effectués par le copropriétaire de l'appartement *** (Mr. et Mme G) ainsi que l'entretien et l'utilisation de son insert (poêle à bois ou autres)*
- *évaluer les dommages survenus suite à ce sinistre et donner son avis quant aux mesures de réparation à effectuer et les frais y accessoires*

19.

Le mail adressé par B à l'assureur S le 15 septembre 2015 fait état d'une « *mission de contre-expertise* ».

Indépendamment de son manque de précision, aucune conclusion ne peut être tirée de ce mail qui n'était pas adressé à M. G.

20.

S'il est possible que M. G ait entendu dans un premier temps limiter la mission de B à l'examen de sa responsabilité et à la contreexpertise du dommage à son appartement, uniquement en ce qui concerne le bâtiment, il n'en demeure pas moins qu'il a laissé l'architecte poursuivre sa mission au-delà sans opposition.

Bien au contraire puisqu'il lui écrivait le 22 avril 2016, suite à l'envoi d'un rappel, qu'il verrait dans quelle mesure l'assureur pouvait poursuivre sa couverture, étant entendu que, dans la négative, les honoraires de l'architecte seraient intégrés dans le dommage dont la réparation serait demandée.

Si M. G avait estimé que B devait se retirer en l'absence de valeur ajoutée de son intervention, il lui incombait de le lui faire savoir sans ambiguïté.

21.

M. G soulève ensuite le non-respect de l'article 20 du Règlement de déontologie en l'absence de convention écrite. Cette objection n'est cependant pas pertinente dans la mesure où si l'absence de convention écrite peut constituer une faute déontologique, elle est sans incidence sur l'existence du contrat et le droit de l'architecte de percevoir des honoraires.

De la même manière, aucun élément du dossier n'est de nature à établir que B n'avait pas l'expérience et la compétence requises pour assumer la mission qui lui était confiée (art. 19 du Règlement de déontologie).

22.

Enfin, M. G relève le caractère excessif des honoraires facturés.

Il ne peut évidemment être présumé avoir accepté les tarifs appliqués au motif qu'il aurait payé sans protestation les premières factures. De la même manière, aucune conclusion ne peut être tirée de l'absence de protestation de M. G, celui-ci n'étant pas commerçant.

23.

Ceci étant, l'article 12 du Règlement de déontologie veut que « *l'architecte qui a agi en qualité d'expert établit son état d'honoraires et frais avec modération, en tenant compte de tous les éléments de la cause, notamment de la difficulté et de l'importance de ses prestations, de l'enjeu du litige et dans une certaine mesure, de la situation financière des parties* ».

24.

B a facturé 13.204,14 € tva.

Ce montant correspond à 8 vacations et à 40.45 h d'autres prestations décrites comme suit :

2h25 prise en charge du dossier + étude technique

6h75 analyse technique + rapport d'expertise + gestion administrative

23h25 analyse technique + rapports d'expertise + état de pertes + note de faits directoire motivée

8h5 suivi et conseil Me X + analyse des rapports préliminaires + suivi établissement fixation dommage

Si l'on peut regretter que ces dernières prestations ne soient pas détaillées davantage, il n'en demeure pas moins que le nombre d'heures prestées n'apparaît pas anormal tenant compte de la mission exécutée.

25.

Par contre, le Conseil estime que les tarifs appliqués (600 € htva par vacation et 150 € htva par heure) sont excessifs.

Un taux horaire de 100 € htva se rapproche davantage de celui qui est habituellement pratiqué dans le cadre d'expertises et la durée moyenne d'une vacation ne doit pas excéder 2h30. C'est d'autant plus vrai que B ne relève pas de difficulté particulière et que l'enjeu du litige est limité.

Par conséquent, le Conseil fixe à **6.075,00 € htva** le montant total des honoraires de B, soit :

-	8 vacations à 250 € htva (100 € x 2h 30)	2.000,00 €
-	40h45 à 100 € htva	4.075,00 €

26.

Dans la mesure où 5.121,50 € ont été payés, ceci laisse à charge de M. G **2.229,25 € tvac.**

PAR CES MOTIFS,

Le Conseil,

Statuant à la majorité requise

Fixe à 6.075,00 € htva le montant des honoraires de B.