

CONSEIL DISCIPLINAIRE: DECISION

Séance du Conseil disciplinaire du 13 mars 2014

Lieu de la réunion : siège du Conseil, avenue Patton, 148 à 6700 Arlon,

Le Conseil disciplinaire est composé de

- ** , Président ff
- ** , Vice-Président ff
- ** , Secrétaire ff
- ** , membre suppléant
- ** , membre suppléant

Assistés de :

Mr **, assesseur juridique avec voix consultative ne participant pas au délibéré,

Le Conseil de l'Ordre des architectes de la province de Luxembourg a rendu la décision suivante :

en cause de :

Monsieur **K**, architecte

Le Conseil de l'Ordre a été saisi par une plainte de monsieur et madame C datée du 31 juillet 2013, par laquelle ils se plaignaient de leur architecte du fait de délais anormalement longs mis par lui pour réaliser certaines tâches dont le dépôt du permis de bâtir, de l'inadéquation du projet à l'enveloppe budgétaire définie contradictoirement, et enfin du non respect du planning fourni par l'architecte concernant l'avancement du projet.

Il résulte de l'instruction par le Bureau et des pièces du dossier analysées par lui que :

-les parties ont signé le 4 janvier 2012 un contrat d'architecte portant sur la réalisation d'une habitation unifamiliale, dont les travaux étaient estimés sommairement et provisoirement à un montant de 135.000 € htva, estimation approximative basée sur le budget global de 180.000 € "annoncé par le Maître de l'Ouvrage".

-un planning des travaux a été établi le 14 février 2012, mentionnant, pour date de demande de permis d'urbanisme, le 26 avril 2012; les parties ont été en contact régulier jusqu'à la signature de la demande de permis du 30 mai 2012, date énoncée par le maître d'ouvrage, et non formellement contestée par l'architecte

-les maîtres de l'ouvrage ont exposé qu'alors qu'ils pensaient de bonne foi que le dossier avait été introduit régulièrement à l'Administration dans les jours suivant cette signature, ils ont appris à l'occasion d'une visite le 7 mai 2013 à l'Administration Communale que la demande n'avait pas été déposée

-ils ont immédiatement pris contact avec l'architecte qui leur a dit qu'il pensait, à tort, avoir déposé le permis, et qui s'en est excusé

-le permis a été déposé le 13 juillet 2013, soit plus d'un an après sa signature

-les plans déposés par l'architecte en 2013 portent la signature des maîtres d'ouvrage, qui, cependant, contestent les avoir signés le 12 juillet 2013, invoquant que la dernière fois qu'ils s'étaient vus se situait en mai 2013

-selon le Bureau, il apparaît que les signatures des clients sur ces plans sont des «scans» des signatures apposées par eux sur les plans de mai 2012, et que cette manoeuvre et cette manipulation sont d'autant plus critiquables que les plans de 2013 ne sont pas totalement identiques à ceux de 2012 et que les clients n'ont pas été tenus informés de cette manoeuvre

-se pose aussi un problème d'évaluation du projet et d'enveloppe budgétaire ; le Bureau a considéré que le projet soumis aux clients ne pouvait entrer dans l'enveloppe budgétaire fixée et qu'il incombait à l'architecte d'en aviser les candidats constructeurs dès l'entame de la relation ; le Bureau ajoutait que si des aménagements d'un projet peuvent

conduire à des diminutions de budget, en l'espèce, il y a un fossé entre le budget convenu et le projet soumis, et les estimations fournies par l'architecte corroborent cette position dans la mesure où elles sont toutes supérieures, même sans garage et sans mezzanine.

-les clients ont dit aussi regretter de n'avoir été avisés de cette impossibilité qu'après qu'ils aient payé une facture de 4.700 € (tva)

Quant à la première prévention

Il est reproché à l'architecte d'avoir commis un faux en écriture en se servant des signatures fournies par les clients pour des plans de mai 2012 en les apposant en juillet 2013 sur les plans modifiés.

Devant le Conseil, l'architecte a expliqué qu'au moment de réintroduire les plans, il avait scanné les plans signés et y avait apporté des modifications (2 portes) au motif que celles-ci n'étaient pas imprimées sur les premiers plans.

Aucune intention de falsification des plans n'est dès lors établie, ni, donc, cette première prévention.

Quant à la deuxième prévention :

Il est reproché à l'architecte d'avoir manqué à son obligation d'exercer sa mission avec compétence et diligence, notamment en n'apportant pas aux dossiers qui lui étaient confiés le soin et l'attention que les clients étaient en droit d'attendre : problèmes de délais anormaux, de relation clients et inadéquation du projet avec l'enveloppe budgétaire.

Il faut relever d'emblée que ce reproche ne concerne qu'un seul dossier.

1. quant aux délais et à la relation avec les clients :

Lors de son audition devant le Conseil, l'architecte n'a pas contesté qu'il y avait eu un problème au niveau des délais.

Il explique les délais par de graves problèmes de nature personnelle et familiale ; ceux-ci ont effectivement dû avoir un sérieux impact sur son activité professionnelle.

Il a par ailleurs relevé qu'il n'était pas contractuellement tenu par un délai.

Le laps de temps écoulé entre la signature de la demande de permis d'urbanisme le 30 mai 2012 et le dépôt de cette amende le 13 juillet 2013 est tel que, malgré l'absence d'un délai formel contractuel et malgré les problèmes personnels et familiaux de l'architecte, son retard est réellement, dans son chef, une faute déontologique de manque de diligence

Comme l'a relevé le Bureau, Monsieur K ne prouve pas avoir pris, au fil du temps, toutes dispositions pour éviter à ses clients les inconvénients de ses propres problèmes.

Il n'est pas impossible qu'il ait cru que la demande de permis avait bien été introduite, mais il lui appartenait alors, compte tenu de l'absence d'information, de s'en inquiéter.

Par ailleurs, plusieurs rendez-vous ont été annulés par lui, et deux mails de rappel de la part des maîtres d'ouvrage sont restés sans réponse.

Comme l'a aussi relevé le Bureau, Monsieur K ne réalise pas complètement les problèmes rencontrés par les clients dans ce dossier.

On ne peut cependant considérer qu'il y aurait eu de la part de l'architecte une faute déontologique dans le cadre de la relation avec les clients.

2. quant à une inadéquation du projet avec l'enveloppe budgétaire:

L'architecte a exposé devant le Conseil qu'il s'agissait d'un système de préfabrication en ossature bois, que les prix indiqués dans l'estimatif remis étaient basés sur des propositions d'entrepreneurs (223 m² à 190.000 € htva), il reconnaissait que ce budget était possible en réduisant les finitions ; il ajoutait qu'il avait éveillé les clients quant au fait que leur budget était trop juste par rapport leur projet trop grand, et qu'un deuxième avant-projet avait donc été soumis et retenu pour la demande de permis.

Le Conseil constate qu'il n'y a aucun document signifiant que le budget devait être revu à la hausse par rapport au budget précisé dans le contrat.

Selon l'architecte, les clients ne s'étaient pas plaints du budget qui leur avait été remis ; selon lui, l'enveloppe était serrée mais correcte ; il rappelle qu'il s'agissait d'une estimation.

L'architecte a aussi énoncé qu'il pensait qu'a priori, l'augmentation de 60.000 € était "digérée" par le client, et que celui-ci avait précisé qu'il pouvait monter jusque 210.000 € ; il a reconnu qu'il n'y avait pas de trace écrite de cette conversation.

L'architecte a déclaré que l'estimatif avait été fait avant mais remis après la signature des plans. Les maîtres d'ouvrage lors de leur audition par le Bureau le 10 octobre 2013, ont contesté formellement avoir reçu les estimations de Monsieur K ; on eux, elles datent du 8 janvier 2013

Selon la cliente, c'est une fois qu'ils ont payé les 4.700 € d'honoraires que l'architecte leur a expliqué que le programme ne tenait pas sa route avec le budget avancé par eux.

Selon l'architecte, les plans remis à l'urbanisme sont réalisables selon le budget du maître d'ouvrage en fonction de la méthode de construction qui sera convenue.

Il faut tenir compte de ce que le contrat avait prévu que les travaux étaient estimés sommairement et provisoirement à un montant de 135.000 € htva, estimation approximative basée sur un budget global de 180.000 € "annoncé par le Maître de l'Ouvrage".

Le Bureau a acté que les trois estimations remises par l'architecte étaient basées sur une construction standard avec maçonnerie traditionnelle et façade isolante : 156.380 euros htva sans garage et sans mezzanine, 166.310 euros htva sans garage mais avec la mezzanine, 194.763 euros pour l'ensemble du projet.

L'architecte invoque avoir expliqué aux maîtres d'ouvrage le 14 janvier 2013 qu'il y avait des solutions pour diminuer le budget vu que l'estimation de base était dépassée.

Le Conseil disciplinaire constate qu'en réalité, même si une réduction était possible en cours de réalisation, il n'est jamais possible de supprimer une différence de 60.000€.

Il est ainsi établi que l'architecte n'a pas d'office pris en compte le budget annoncé par les clients, et par ailleurs n'a pas mis en adéquation le programme et le budget.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que la première prévention n'est pas établie, et que la seconde prévention est établie, uniquement relativement au dossier de Monsieur et Madame C, et sauf en ce qui concerne la relation clients.

Quart à la sanction :

La gravité de la prévention n'est pas telle qu'elle justifierait une suspension ; par ailleurs, monsieur K n'a aucun antécédent en matière disciplinaire.

Par contre, la sanction immédiatement inférieure à celle de la suspension, soit une réprimande, est justifiée, afin que Monsieur K prenne bien conscience de ce qu'il doit éviter de porter préjudice à ses clients, ainsi qu'à l'ensemble de la profession ; un tel comportement peut amener à des préjugés, tels que : "l'architecte ne sait pas évaluer, ou bien"

l'architecte dépasse toujours le budget".

Monsieur **, membre du Conseil de l'Ordre, a été désigné par ordonnance de monsieur le Président du Conseil de l'Ordre de la province de Luxembourg, **, du 13/03/2014 pour remplacer, pour la signature et la prononciation de la présente décision, Monsieur **, membre du Conseil de l'Ordre, légitimement empêché, mais qui a entièrement participé au délibéré.

Par ces motifs,

le Conseil de l'Ordre,

vu les articles 20, 21, 24, 41, 46 de la loi du 26 juin 1963,

vu les articles 1 et 29 du règlement de déontologie approuvé par arrêté royal du 18 avril 1985,

après en avoir délibéré,

statuant contradictoirement et à la majorité des deux tiers des voix des membres présents,

-dit la prévention 1 non établie ;

-dit la prévention 2 établie, uniquement relativement au dossier de Monsieur et Madame C, et sauf en ce qui concerne la relation clients ;

-prononce à l'égard de Monsieur κ, du chef de cette prévention 2 ainsi limitée, la sanction de la réprimande.

Ainsi prononcé en langue française à l'audience publique au siège du Conseil de l'Ordre des architectes de la province de Luxembourg le treize mars 2014

Où sont présents :