

LE CONSEIL de Bruxelles-Capitale et du Brabant Wallon

Composé de : **, Présidente
**, Vice-président
**, Membre effectif
**, Membre effectif
**, Membre suppléant



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

Feu Monsieur ** est remplacé par Madame ** pour le prononcé.

En séance publique du 13 mai 2014

A rendu la décision suivante :

En cause de :

Madame M

Contre :

Monsieur B, architecte

Vu la demande de fixation d'honoraires

Vu les notes d'argumentation et les dossiers déposés par les parties.

Entendus en séance du Conseil du 23 avril 2013 les architectes B et S, assistés de leur conseil Me J, et Madame M assistée de son conseil Me D.

Objet de la demande

La demande vise à la fixation des honoraires dus à la sprl A par Madame M en rémunération de la mission d'architecture confiée par celle-ci à celle-là.

La sprl A, aux termes de sa note d'argumentation, postule que le solde des honoraires lui restant dû soit fixé à 8.750 € hors TVA

Madame M conteste intégralement cette demande.



Les faits

Il ressort des exposés des parties et des dossiers déposés que Madame M a contacté l'architecte B en octobre 2005, celle-ci souhaitant faire construire une villa avec piscine sur un terrain situé à Floreffe.

Après visite des lieux, l'architecte B établit plusieurs avant-projets et un contrat de mission a été signé le 21 mars 2006.

Ce contrat porte sur une mission complète dont les différentes phases sont précisées en son article 2.

Il fixe les honoraires de manière forfaitaire, une somme de 10.000 € étant prévue pour « la remise du dossier de permis d'urbanisme à la commune », et une somme de 15.000 € pour le dossier d'exécution et le contrôle des travaux.

Le dossier de demande de permis a effectivement été exécuté par l'architecte et ledit permis a été délivré le 5 juillet 2006. Les honoraires relatifs à cette phase ont été payés et ne font pas l'objet de contestations.

Par la suite, l'architecte a établi les demandes de soumissions et a contrôlé l'exécution du chantier, émettant diverses notes d'honoraires au fur et à mesure de l'avancement des travaux,

Il est constant que de nombreuses modifications ont été demandées par Madame M en cours d'exécution.

Les notes d'honoraires ont été payées sans remarques de la part du maître d'ouvrage jusqu'à celle émise par l'architecte le 9 décembre 2011 (162/2011) pour un montant de 1.250 €, intitulée « 8ème acompte (travaux de gros-oeuvre pratiquement terminés) ».

Cette note restant impayée, l'architecte a adressé un rappel à Madame M, qui, en réponse en a contesté l'exigibilité.

L'architecte a simultanément émis, le 22 février 2012, deux notes d'honoraires couvrant, d'une part, l'établissement des métrés, et, d'autre part la coordination des sous-traitants respectivement pour des montants de 2.500 et 500 € hors TVA. Le 14 mars 2012, il a encore émis une note d'honoraires d'un montant de 4.500 € hors TVA couvrant des prestations supplémentaires (le détail de ces prestations sera précisé en cours de procédure devant le Conseil de l'Ordre). Ces trois notes sont contestées par Madame M.

La décision du Conseil de l'Ordre

a. Les limites de la saisine du Conseil de l'Ordre

Aux termes de ses notes d'argumentation, Madame M insiste sur les critiques qu'elle formule à l'égard de l'architecte quant à l'exécution de sa mission et aux manquements qu'elle estime devoir lui reprocher.

C'est à bon droit que l'architecte fait valoir que, saisi d'une demande de fixation d'honoraires en application de l'article 18 al. 1 de la loi du 26 juin 1963 créant l'Ordre des Architectes, ce dernier n'a pas compétence pour se prononcer sur les manquements ou fautes que l'architecte aurait pu commettre dans l'exécution de sa mission.

Il appartient en l'espèce au Conseil de se prononcer uniquement sur le montant des honoraires dus à l'architecte pour rémunération du travail accompli.

Il ne sera donc pas statué, dans le cadre de la présente décision, sur les reproches formulés par Madame M relatifs aux fautes de conception qu'elle allègue.

b. Les honoraires

Il est constant et non contesté qu'en application du contrat signé entre parties, le montant total des honoraires, pour l'ensemble de la mission a été fixé à la somme forfaitaire 25.000 €, payable à concurrence de 75 % à la fin de l'exécution du gros-oeuvre.

Le contrat prévoit en outre que des honoraires supplémentaires sont contractuellement exigibles en cas de modification du projet, au taux horaire de 75 €.

Enfin, un honoraire forfaitaire de 500 € pour la « coordination des sous-traitants » et une majoration de 10 % pour l'établissement d'un métré avec l'accord du maître de l'ouvrage sont également convenus.

Il ressort des dossiers que lors de la rupture de la mission à l'initiative du maître d'ouvrage, le bâtiment était en état de gros-oeuvre fermé.

Les honoraires convenus à ce stade sont donc exigibles et la note d'honoraires n° 162/2011 d'un montant de 2.500 hors TVA est donc due.

En ce qui concerne les métrés, il n'est pas contestable qu'ils ont été réalisés. S'il n'apparaît cependant d'aucun élément des dossiers que ceux-ci aient fait l'objet d'une demande expresse du maître d'ouvrage, comme le prévoit le contrat, il n'en reste pas moins qu'ils ont été utilisés pour les appels d'offres. Les honoraires réclamés sur ce point couvrent des prestations accomplies dont l'utilité n'est pas contestable. Il appartiendra, le cas échéant, aux tribunaux de l'ordre judiciaire de se prononcer sur les conséquences de l'absence de demande expresse du maître d'ouvrage.

Pour ce qui est des devoirs supplémentaires, force est de constater que la note d'honoraires d'un montant de 4.500 € hors TVA émise à ce titre n'était pas explicitée.

A la suite des débats devant le Conseil de l'Ordre, l'architecte B a communiqué les procès-verbaux de réunions et les ns relatifs à ce chef de demande.

Il en ressort que 16 changements ont été demandés par le maître d'ouvrage, qui ont entraîné la réalisation de 25 plans modificatifs.

Sur base du taux horaire de 75 contractuellement fixé, le Conseil de l'Ordre estime que ces travaux supplémentaires représentent au minimum de 64 à 75 heures de prestations. La somme de 4300 € postulée à ce titre correspond à 60 heures de prestations et apparaît donc comme largement justifiée.

Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que l'architecte réclame paiement d'un solde d'honoraires de 8.750€ hors TVA.



PARCESMOTIFS

LE CONSEIL



Statuant à l'unanimité

Fixe le solde d'honoraires restant dû par Madame M à la sprl A à la somme de 8.750 E hors TVA.