
**CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PROVINCE DE NAMUR
SENTENCE DISCIPLINAIRE**

En cause de : Monsieur S

Architecte

Numéro de matricule : ***

Madame S

Architecte

Numéro de matricule : ***

Monsieur M

Architecte

Numéro de matricule : ***

La SRL U

Numéro de matricule : ***

Tout quatre étant inscrits au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Namur,

Invités à comparaître devant le Conseil siégeant en matière disciplinaire pour les motifs suivants :

A l'encontre des Architectes S , M, S et de la SRL U :

- 1. Avoir présenté, à tout le moins de juin 2020 à février 2021 des projets sous-évalués ne permettant pas le respect du budget annoncé et entraînant soit une importante augmentation du coût (de l'ordre de 30 à 50 pourcents), soit l'impossibilité pour le maître de l'ouvrage de poursuivre son projet.**

Il résulte des informations récoltées par le Bureau que début 2020, suite à une large publication d'articles dans la presse et à la participation à une émission télévisée, plus de 900 contacts ont été noués avec des personnes intéressées donnant lieu à la signature d'une trentaine de contrats (procès-verbal du Bureau du 14 janvier 2022 reprenant les explications d'U , pièce 21).

Que la signature de ces contrats relatifs à des projets éloignés géographiquement s'étalent, à tout le moins de juin 2020 (W : 08 juin 2020) à début 2021 (R : 11 janvier 2021).

Il n'est pas contesté que les budgets annoncés ont été largement dépassés (30 à 50 pourcents), ce manque de prudence au niveau de l'évaluation plaçant les maîtres de l'ouvrage dans une situation périlleuse.

Que l'architecte C contacté pour assurer la reprise des dossiers abandonnés précisera lors de son audition par le Bureau en date du 14 janvier 2022 (pièce 22') : « Pour moi, il n'y a pas qu'un impact du coût des matériaux dans l'explosion du budget. L'estimation initiale n'était déjà pas tenable avec 124.000€.

En outre, ce budget est hors abords. Le coût très faible de la maison prototype était également dû au fait que Monsieur S a fait plusieurs postes lui-même »

- **Que ce comportement constitue un manquement aux articles 1 in fine et 16 du Règlement de Déontologie**

- 2. A/ Avoir accepté dans cette courte période (juin 2020 à février 2021), un nombre de missions (une trentaine) ne correspondant pas aux moyens que vous pouviez mettre en œuvre ainsi qu'aux exigences particulières de ces missions et leur lieu d'exécution.**

B/ Constatant ce problème, avoir pris l'initiative de mettre fin à l'ensemble de vos missions, entraînant un préjudice important sans le chef des co-contractants ;

Il n'est pas contesté que les architectes ont accepté un nombre important de missions parfois éloignées géographiquement et mettant en œuvre des procédés nouveaux sans disposer de la structure nécessaire pour assumer ces projets.

Qu'en outre, confrontés à des difficultés internes au sein de leur association, des mesures responsables n'ont pas été prises pour assumer les engagements pris vis-à-vis des maîtres de l'ouvrage, les intéressés préférant se rejeter la responsabilité et se décharger de leur intervention en se contentant de proposer l'intervention d'un architecte tiers.

- **Que ce comportement constitue un manquement aux articles 1 et 4 in fine du Règlement de déontologie.**

I. QUANT À LA PROCEDURE

Vu la lettre recommandée du 15/05/2023 invitant les **architectes S , M et S** , ainsi que la **SRL U** à comparaître devant le **Conseil de l'Ordre** siégeant en matière disciplinaire à l'audience du 26 juin 2023.

Entendu le 26 juin 2023, en audience publique, le rapport du **Président du Conseil disciplinaire** et les explications des **cités**, les **architectes S , M et S** étant présents en personne et assistés, le premier, par **Me *****, avocat à **Bruxelles**, et les deuxième et troisième par les **architectes L et A**, et la **SRL U** étant représentée par Madame **S** .

Vu le procès-verbal d'audience du 26 juin 2023 mentionnant la remise en continuation du dossier à l'audience du 13 novembre 2023 pour permettre aux parties de déposer et communiquer des pièces et une note, et, notamment, en ce qui concerne Monsieur **S**, des éléments techniques permettant de considérer que le projet **L** était réalisable initialement dans les limites du budget prévu contractuellement.

Vu les dossiers et la note d'audience déposés par les **cités**, entendus le 13 novembre 2023 en audience publique, l'**architecte S**, assurant sa défense en personne, les **architectes M et S**, présents en personne, étant assistés par **Me *****, avocate à **Namur** et par les **architectes L et A**, et la SRL **U**, représentée par Madame **S**, étant assistée par **Me *****

II. QUANT AUX FAITS

Le concept **L** prévoyant un budget de construction d'une maison de trois chambres pour 125.000€ HTVA, a été développé par l'**architecte A. S**, au sein du **bureau U** dont il était fondateur et gérant, la marque **L** et son logo ayant été enregistrés en **Belgique** et au **Benelux** avec **A. S** en qualité de propriétaire.

Pour promouvoir ce concept, une campagne de presse a été organisée en janvier, août et septembre 2020, et une émission télévisée ******** a été diffusée le ******* 2020.

L'engouement suscité par cette émission fut tel que près de neuf cents demandes ont été formulées par des clients potentiels auprès du **bureau U**, qui en a retenu une trentaine, et qui, pour faire face à ce surcroît important d'activité, a augmenté de 40% le nombre de ses collaborateurs, pour passer de 14 à 20.

Des différends s'étant produits au sein du bureau **U** en 2021, suite à d'incontestables problèmes relationnels et psychologiques entre associés, une assemblée extraordinaire du 19 octobre 2021 a dû être tenue, laquelle a constaté la fin de la collaboration avec **A. S**.

Celui-ci par mail du 12 octobre 2021, soit sept jours à peine avant cette assemblée, avait fait savoir qu'il revenait sur sa décision antérieure et renonçait désormais à reprendre les dossiers **L**, imposant de la sorte le suivi de ceux-ci au **bureau U**.

Ce dernier, qui avait été contraint, suite à ces remous internes, de réduire son équipe à neuf personnes, n'était ainsi plus équipé pour faire face à la charge de travail engendrée par l'ensemble de ces dossiers.

C'est ainsi que, durant cette période succédant au **COVID** (2020-2021) où le secteur de la construction connaissait de très fortes hausses de prix, le **bureau U** prit l'initiative, pour éviter la faillite de l'entreprise ou la rupture unilatérale de la mission sans contrepartie, de proposer à ses clients la reprise des dossiers aux mêmes conditions par l'**architecte C**.

C'est dans ce contexte que l'**Ordre** a reçu quatre plaintes relatives à des dossiers pour lesquels le permis d'urbanisme avait été obtenu, sans que les travaux n'aient débuté, à savoir :

- R- SPRL A
- W
- B
- V et Mr R,

les clients reprochant à l'**architecte** des majorations de budget de 30 à 50% et la rupture de la mission, avec orientation pour la poursuite de celle-ci vers l'**architecte C**.

Par décision du 06/03/2023, le **Bureau** a estimé qu'il y avait lieu d'initier des poursuites disciplinaires à l'encontre des quatre cités.

III. QUANT AUX PRÉVENTIONS

Première prévention : Avoir présenté à tout le moins de juin 2020 à février 2021 des projets sous-évalués ne permettant pas le respect du budget annoncé et entraînant soit une importante augmentation du coût (de l'ordre de 30 à 50%), soit l'impossibilité pour le maître de l'ouvrage de poursuivre son projet, en violation des articles 1 in fine et 16 du Règlement de Déontologie

La longue instruction du dossier devant le **Conseil disciplinaire**, les pièces déposées par l'**architecte S** et les explications qu'il a fournies à l'audience de remise en continuation du 13 novembre 2023, permettent de considérer qu'avant l'explosion des coûts des matériaux due, entre autres, aux inondations en **Belgique** et à l'épidémie de **COVID**, dans les conditions optimales, notamment concernant la configuration du terrain, le budget annoncé, pouvait être respecté, et l'avait d'ailleurs été à l'occasion des premiers dossiers traités.

Par ailleurs, le dossier disciplinaire ne permet pas de déterminer de manière précise les raisons et la consistance des dépassements de budget dénoncés par les quatre plaignants dont deux, **B** et **V-R** ont continué de travailler avec l'architecte **C**, **R-SPRL A** ayant abandonné le projet et acheté une autre maison en conservant le terrain, et **W** ayant opté pour un autre projet d'auto-construction, vu son éloignement géographique, notamment.

Il convient également de souligner que l'**architecte C** ne donne pas de précisions sur les raisons pour lesquelles le budget annoncé à l'origine, même en l'absence du surcroît des coûts imprévisible résultant des périodes "inondations" et **COVID** était impossible à respecter, ceci, indépendamment du fait que reprenant l'ensemble des dossiers **L**, son avis ne présentait aucune garantie d'objectivité et d'impartialité.

Enfin, dans la mesure où l'**architecte S** était fondateur et gérant de la **U**, et propriétaire de la marque **L**, il ne peut être raisonnablement reproché à ses associés et à la société de n'avoir pas vérifié la praticabilité du budget contractuellement prévu.

Dans ces conditions, s'il peut être considéré que les **cités**, dépassés par l'engouement pour le concept **L** plus particulièrement après l'émission télévisée "****", n'ont, peut-être pas, insisté suffisamment sur le fait que le contrat type correspondait à un chantier à réaliser dans des conditions idéales, parfois rencontrées, mais loin d'être la norme, il ne peut néanmoins être affirmé qu'ils auraient sciemment sous-évalué le prix d'une construction pour emporter la signature de la mission d'architecture.

La première prévention ne peut ainsi être déclarée établie à suffisance à charge de chacun des **cités**.

Deuxième prévention :

A/ Avoir accepté dans cette courte période (juin 2020 à février 2021) un nombre de missions (une trentaine) ne correspondant pas aux moyens que vous pouviez mettre en œuvre ainsi qu'aux exigences particulières de ces missions et leur lieu d'exécution.

B/ Constatant ce problème, avoir pris l'initiative de mettre fin à l'ensemble de vos missions, entraînant un préjudice important dans le chef des co-contractants en violation des articles 1 et 4 in fine du Règlement de Déontologie

1.

Les pièces du dossier et les débats établissent que les **cités** n'avaient, en aucun cas, accepté trop de missions **L** puisqu'ils avaient adapté l'équipe en fonction du nombre de dossiers, engageant 40% de collaborateurs supplémentaires, passant de 14 à 20.

2.

Suite à l'implosion totalement imprévisible, mais avérée, du bureau en raison des problèmes relationnels et psychologiques aigus entre associés, il avait été prévu que l'**architecte S** reprenne les dossiers **L** et **D** qui représentaient près de 45% du chiffre d'affaires de la SRL **U**, laquelle s'est dès lors séparée de quasi 50% de ses collaborateurs.

L'**architecte S** revenant sur sa décision en octobre 2021, **U** s'est trouvée dans l'impossibilité d'assurer le suivi de tous les dossiers, et, pour éviter la faillite et ne pas appliquer de manière brutale l'article 8 de la convention d'architecture prévoyant la possibilité de résiliation immédiate sans indemnité, a négocié avec l'**architecte C** la reprise de l'ensemble des dossiers **L** aux mêmes conditions.

U a ensuite exposé la situation aux clients et leur a proposé de poursuivre leur projet avec l'**architecte C**, proposition acceptée par la grande majorité d'entre eux, **U** organisant des rendez-vous individuels avec chacun en présence de l'**architecte C** pour assurer la reprise de la mission dans les meilleures conditions.

Ainsi, il apparaît que les **cités** ont pris les mesures nécessaires pour s'organiser et faire face avec succès au nombre de dossiers **L**, avant, d'ensuite, pour des raisons imprévisibles et indépendantes de leur volonté, en vue d'assurer la survie de la société, être amenés à mettre fin aux missions qui leur avaient été confiées, tout en veillant à prendre les mesures utiles à la poursuite de celles-ci au moindre préjudice pour les clients.

Il faut d'ailleurs souligner qu'aucun chantier n'a été arrêté et qu'aucune action en justice n'a été intentée.

Partant, la seconde prévention, tant A que B ne peut être déclarée établie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PROVINCE DE NAMUR
APRES EN AVOIR DELIBERE, CONTRADICTOIREMENT,
A LA MAJORITE SIMPLE DES VOIX DES MEMBRES PRESENTS,**

- Déclare les préventions non établies et acquitte les **cités** du chef de celles-ci.

Ainsi prononcé,
en langue française et en audience publique,
à Namur le 18 décembre 2023

Au siège du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province de Namur
Avenue Gouverneur Bovesse, 117 bte 31, 5100 Jambes

Sont présents : Monsieur ***, Président
Madame ***, Secrétaire
Monsieur ***, Membre
Monsieur ***, Membre
Monsieur ***, Membre
Monsieur ***, Assesseur juridique assistait le Conseil disciplinaire sans prendre part au vote exprimé