

LE CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA PROVINCE DE LIÈGE

A RENDU L'AVIS SUIVANT :

En cause de : **Arch P SPRL, représentée par P**, Architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège dont le siège social se situe à ***, désigné ci-après comme « le défendeur ».

Et de : **Mme V** domiciliée à ***, désignée ci-après comme « la demanderesse ».

Vus les convocations adressées aux parties le 29 septembre 2023 pour l'audience du 23 novembre 2023 à 14h00.

Les parties comparaisant comme dit ci-dessus et sont entendues en leurs explications et moyens,

Vus les compromis transmis par les parties et plus précisément pour un montant de 8.077 HTVA/€ réclamé par l'Architecte P SPRL ;

Entendues les parties en ces termes :

LES FAITS ET DISCUSSIONS :

- **6/9/2021** : Première rencontre Maître de l'ouvrage/Architecte - compte rendu réunion fait et envoyé à Mme V.
 - Projet +/-75 m2, l'Architecte mentionne « budget entre 50 à 70.000€ HTVA trop faible ».
 - +/- 1.500€ HTVA/m2
Proposition honoraire pour l'étude de faisabilité à 850€ déductible du montant total.
Accord de Mme V et payé.
- **11/10/2021** : Envoi du dossier de demande d'avis préalable auprès de l'administration communale par l'architecte.
- **4/1/2022** : Réception d'avis préalable à l'administration communale - ESQ 1
- **28/1/2022** : Proposition de convention d'honoraires

80.000€ HTVA gros-œuvre fermé, actualisation budgétaire au moment du permis d'urbanisme, obligation de moyen de l'architecte/ pas de résultat -> Cfr. article 1 principalement

- **1/2/2022** : Convention signée et non contestée à ce jour.
- **23/5/2022** : Réunion de présentation avec Mme V - ESQ2
 - Surface salle de yoga +/-70 m2
 - Compte rendu réunion fait avec Mme V & Mme P et envoyé à Mme V
- **30/5/2022** : Réunion de présentation avec Mme V - ESQ3
 - Surface salle de yoga passe à +/-90m2
 - Compte rendu réunion fait avec Mme V & Mme P et envoyé à Mme V
- **7/7/2022** : Réunion de présentation avec Mme V - ESQ4
 - Demande d'un second avis préalable à la commune. Demande d'honoraires supplémentaires de 510€ HTVA déductibles du montant total.
Accord de Mme V et payé.
- **11/8/2022** : Avis de l'administration communale
 - Avis « mitigé » concernant le nombre de place de parking. Pas de commentaire sur la salle de yoga.
- **18/8/2022** : L'Architecte envoie l'avis de l'administration communale
 - L'Architecte demande l'aval pour la rédaction du permis d'urbanisme. (Aucune pièce de réponse ni confirmant ni infirmant de la demande)
 - Accord téléphonique pour le permis d'urbanisme. (Aucune pièce écrite le prouve)
- **07 sept2022** : L'Architecte annonce dans un mail : « le Dossier de permis d'urbanisme est prêt ».
 - Demande une réunion pour encore préciser/finaliser quelques points avant dépôt. Échange de mail pour convenir d'une date. La réunion est finalement fixée au 22/9/2022 à 15h !
- **22/9/2022** : Réunion de présentation de l'avant-projet avec Mme V - version « bêta » du PU
 - Compte rendu réunion fait avec Mme V & Mme P et envoyé à Mme V
- **29/9/2022** : Réunion de signature du dossier de permis d'urbanisme.
 - Dossier complet de demande de PU signé sur TOUTES les pages et par toutes les parties!
 - Le dossier sera déposé dès paiement intégrale de la facture.
- **05/10/2022** : Envoi de l'estimation + facture.

- 111.100€ HTVA pour le gros-œuvre fermé soit 101m² X 1100€ HTVA/m²
Honoraires et frais divers non compris.
- 202.000€ HTVA pour le projet « clé sur porte ». Estimation pour information vu que la mission, suivant la convention, est un gros-œuvre fermé.
Estimation du 6/9/2021(1.500€HTVA/m²) revue à 2.000€ HTVA/m²
Honoraires et frais divers non compris.
- État d'honoraire de 4.650€ HTVA soit le solde de la mission au stade du permis d'urbanisme. 6.000€ HTVA (850€ +510€ + 4640€ HTVA) soit 7260€ TVAC.
Montant d'honoraires suivant convention signée sur base d'un budget de 80.000€ HTVA.
- Mme V paie 2.500€ des 5.614,40€ TVAC (4640€ HTVA) en guise de bonne foi mais s'oppose sur la totalité de celle-ci.
- **14 /10/2022** : Rappel de l'architecte > facture non payée
- **16/10/2022** : Mail de Mme V s'interrogeant du bienfondé de la facture.
 - Mme V bloque le paiement avant retour d'information de l'architecte
- **17/10/2022** : Mail de réponse de l'architecte.
 - Explication claire des montants et origines des factures dont question. Rappel que dès paiement, le dossier sera déposé à l'administration communale.
- **18/10/2022** : Mail de Mme V en réplique
 - Mail de Mme V qui dit ne pas comprendre le décompte des factures et ne pas avoir demandé de rédiger le dossier PU. > aucune information confirmant cela dans le dossier de pièces.
 - Mme V dit s'en référer à l'avis de l'ordre.
- **21/10/2022** : Réponse de l'architecte précisant encore les différentes étapes de facturation.
 - L'Architecte confirme que les honoraires sont dus et annonce recourir à son service d'aide juridique.
- **8/11/2022** : Courrier de Mme V au Conseil de Liège. « Plainte suite litige son architecte »
- **24/01/2023** : Retour de l'architecte sur la plainte de Mme V .
- **9/6/2023** : Mise en demeure de l'architecte envers Mme V pour le solde des 4.640€ HTVA soit un solde restant dû de 3.114,40€ TVAC (2.573,88€HTVA)
- **12/6/2023** : Contestation écrite de Mme V sur cette de mis en demeure et conteste l'éventualité d'honoraires supplémentaires. (Relevé, mise à niveau suivant estimation, indemnité de rupture, ...)

- **16/6/2023** : Facture complémentaire de l'Architecte de 3.437,00€ HTVA comprenant :
 - 975,00€ HTVA : Relevé complémentaire suivant convention
 - 2355,00€ HTVA : Ajustement honoraires suivant évolution estimation/m2 du 5/10/2022.
 - 107,00€ HTVA : Frais de rupture de contrat.

ANALYSE DES PIÈCES ET DEBATS

Vu qu'une convention d'architecte/maitre de l'ouvrage a été signée par toutes parties en date du 1/1/2022 et que cette signature n'est nullement contestée par aucune des parties.

Vu que cette convention précise clairement dans l'article 1 que :

- Le budget des travaux est d'environ 80.000€ HTVA et qu'il comprend (exclusivement) le gros-œuvre fermé. (Gros-œuvre, charpenterie/couverture et menuiserie extérieure et crépis)
- Que l'estimation provisoire se fera au prix/m2, estimation qui servira de base de calcul des honoraires
- Que, par rapport au budget, le concepteur n'est chargé que d'une obligation de moyens.
- Que le prix de l'ouvrage final sera fixé entre le maitre de l'ouvrage et les entrepreneurs.

Vu que l'architecte a instruit un projet d'extension d'habitation comprenant une salle de yoga avec les commodités d'usage comme un WC, vestiaire, local rangement, parking, ...

Vu que, pour se faire, l'Architecte a présenté 4 esquisses distinctes et qu'il a systématiquement informé Mme V du contenu des réunions par rapport écrit.

Vu qu'il a introduit 2 demandes d'avis préalables auprès de l'administration communale, qu'il a reçu ses avis et qu'il les a communiqués au maitre de l'ouvrage en temps utiles.

Vu que l'Architecte a proposé un avant-projet du maitre de l'ouvrage conduisant à une proposition de déposer la demande de permis d'urbanisme et que, vraisemblablement cette demande aurait été acceptée par Mme V ;

Vu que le dossier de demande de permis a été rédigé, corrigé et signé sur toutes les pages par toutes les parties.

Vu qu'aucun élément contenu dans le dossier de pièces ne vient contredire ces faits.

Vu que l'Architecte a communiqué un estimatif €/m2 après la signature du dossier de demande de permis d'urbanisme accompagné d'une facture d'honoraires conforme à la convention (4.650€ HTVA sur base de 80.000€ HTVA pour gros-œuvre fermé)

Vu que l'architecte a communiqué à Mme V une mise en demeure pour les honoraires encore dus (2.573,88€ HTVA) agrémentée d'honoraires comprenant des frais de relevé, des honoraires adaptés au budget estimé et des indemnités de rupture. Ces frais supplémentaires sont intégrés à la convention mais sont conditionnés à certain cas.

CONCLUSIONS :

1. Le Conseil juge fondée la demande de paiement d'honoraires de solde de la facture de rédaction du permis d'urbanisme signée par toutes les parties pour les motifs suivants :
 - L'ordre estime que l'architecte a instruit le dossier conformément à sa convention d'architecte en proposant 4 esquisses adaptées suivant réunions, a demandé 2 avis préalables auprès de l'administration et conformément à la demande de Mme V, à informer systématiquement Mme V du suivi et a rédigé, in fine, une demande de permis d'urbanisme complète et signée par toutes les parties.
 - L'architecte a facturé les montants précisés dans la convention à savoir 6.000€ HTVA pour le dossier de demande de permis d'urbanisme.
 - Cependant, bien que cela ne soit pas une obligation contractuelle de la convention signée entre les deux parties concernées, l'Ordre constate que l'Architecte n'a pas rappelé davantage Mme V les risques d'évolution potentielle du budget suite aux différentes modifications du projet (augmentation de la surface de la salle de yoga,...) et à l'inflation des prix unitaires dans le secteur du bâtiment, néanmoins la convention précise dans son article 1 que « *la révision actualisée sera établie après l'introduction de la demande de permis et l'obtention des devis des entrepreneurs* ».

➤ **L'ordre juge que le montant de 2.575,88€ HTVA est dû à l'Architecte.**
2. Le Conseil juge fondée la demande d'honoraires supplémentaires pour le relevé des bâtiments voisins et (ou) relevé topographique conformément à sa convention au point 2.5.3 pour les motifs suivants :
 - L'ordre estime qu', à la lecture des documents plans en sa possession, un travail de topographie, de relevé de l'existant et voisin était nécessaire et a été exécuté pour la constitution de dossier de demande de permis d'urbanisme.

➤ **L'ordre juge que le montant de 975€ HTVA est dû à l'Architecte.**
3. Le Conseil juge non fondée la demande d'honoraires complémentaires en raison de l'augmentation du budget estimé au M2.
 - L'Ordre estime qu', en vertu de l'article 1^{er} de la convention, une majoration des honoraires n'était envisageable qu'à la double condition de réévaluation de l'estimatif/m2 après dépôt de la demande de permis d'urbanisme **ET** l'obtention d'offres de prix d'entrepreneurs ; ce qui, en l'espèce n'est pas le cas dès lors que le permis n'a pas été déposé et que nous n'avons pas d'offre de prix inventoriée dans le dossier de pièces. Cette demande est donc prématurée et non objective.

➤ **L'ordre juge que le montant de 2.355,00€ HTVA n'est pas dû à l'architecte.**
4. Le Conseil juge non fondée la demande complémentaire de l'Architecte pour l'interruption unilatérale de mission par Mme V pour les motifs suivants :

- L'Ordre estime que la demande est infondée dès lors qu'aucune pièce dans le dossier ne fait allusion de près ou de loin à une demande de la part de Mme V de mettre un terme unilatéralement à la convention. Mme V a tout au plus demandé un avis auprès de l'Ordre ; ce qui n'est en rien un aveu de fin de mission !
- **L'ordre juge que le montant de 107,00€HTVA n'est pas dû à l'architecte.**

En conclusion, l'Ordre décide que la somme totale de 3.550,88 € HTVA soit **4.296,56€ TVAC** est due à l'Architecte sans qu'il ne fasse droit de frais supplémentaires de retard de paiement depuis émission en date du 5 octobre 2022.

PAR CES MOTIFS,

Le Conseil de l'Ordre statuant comme juridiction arbitrale à la majorité des voies des membres présents,

Estime que la somme totale de 3.550,88 € HTVA soit **4.296,56€ TVAC** est due à l'Architecte sans qu'il ne fasse droit de frais supplémentaires de retard de paiement depuis émission en date du 5 octobre 2022 étant entendu qu'il devra respecter l'article 6.3 de sa convention.

Ainsi décidé, en langue française le 21 décembre 2023 au siège du Conseil de l'Ordre, par le Conseil de l'Ordre, où étaient présents ;

***, Président

***, Vice-Président

***, Secrétaire

***,

***, Membres

Assistés de : ***, Assesseur Juridique.