LE CONSEIL

Composé de :	***,	Président
	***,	Vice-présidente
	***,	Secrétaire
	***,	Membre effectif
	***,	Membre effectif

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

En séance publique du 25 octobre 2022

A rendu la décision suivante :

En cause de :

Monsieur H et Madame L, domiciliés ensemble rue ***, ci-après dénommés « le maître d'ouvrage » ;

Contre :

La srl A, ayant son siège ***, BCE n°***, ci-après dénommé « l'architecte » ;

Vu le formulaire de fixation d'honoraires transmis au Conseil par Monsieur H et Madame L le 09 février 2022 ;

Vu le formulaire de fixation d'honoraires transmis au Conseil par la srl A le 22 février 2022 ;

Vu le courrier d'explications déposé par Monsieur H et Madame L le 19 mai 2022 ;

Vu le mémoire en réplique déposé par la srl A le 9 juin 2022 ;

Vu les dossiers de pièces inventoriés déposés par les parties ;

Entendu les parties et leurs conseils respectifs, Me *** pour Monsieur H et Madame L et Me *** pour la srl A, en séance du conseil le 20 septembre 2022 ;

<u>Les Faits :</u>

1.
Par contrat signé daté du 10 janvier 2020, Monsieur H et Madame L ont confié à la la srl A une mission complète d'architecte pour la transformation et extension d'une maison unifamiliale jusqu'au gros-œuvre fermé, hors finitions et techniques spéciales ; suivant ce que prévoit l'article 1.4. du contrat, le budget estimé pour ces travaux de gros-œuvre fermé s'élève à 190.000 € HTVA.

En vertu des dispositions prévues par l'article 9 du contrat, les honoraires de l'architecte ont été fixés à 18.000 € HTVA, payables par tranches :

Tranche Esquisse :	15%
Tranche PU :	25%
Tranche soumission :	30%
Tranche adjudication :	5%
Tranche chantier 1 :	10%
Tranche chantier 2 :	10%
Tranche RP :	5%

L'article 9.5. du contrat prévoit qu' « *en cas d'accomplissement par l'architecte de devoirs non compris dans sa mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés au prix horaire hors TVA de 90€/h* ».

2.
La première tranche d'honoraires d'un montant de 2.700,00€ hors TVA a été facturée le 10 janvier 2020 et réglée le 16 janvier 2020, à l'occasion de la production de l'avant-projet.

La deuxième tranche d'honoraires d'un montant de 4.500,00€ hors TVA a été facturée le 8 juin 2020 et réglée le 12 juin 2020, à l'occasion de la production de la demande de permis.

3.
En octobre et novembre 2020, le maître de l'ouvrage, après avoir sollicité de l'architecte une étude complémentaire pour l'ajout d'une terrasse au projet, a finalement décidé de limiter au rez-de-chaussée (au lieu des 4 étages de l'immeuble) l'extension projetée.

Ce changement de projet dans le chef du maître d'ouvrage a donné lieu à un complément de mission pour l'architecte, qui a produit le 1er décembre 2020 une demande modificative de permis d'urbanisme.

Le 8 janvier 2021, l'architecte a émis la proposition de facturer ces suppléments de mission au taux horaire de 90€ HTVA, soit 4950,00€ pour 55 heures de prestations, avec un geste commercial 15% de afin de réduire sa facture à 4207,50 € HTVA.

Cette proposition a été refusée par le maître d'ouvrage, qui a estimé ne pas devoir régler plus que la somme de 2.400,00€ HTVA facturée à ce titre le 4 janvier 2021.

4.
Après avis favorable sous condition de la Commission de concertation (20 mai 2021), le permis d'urbanisme a été délivré le 21 octobre 2021.

L'architecte a émis le 9 novembre 2021 une déclaration de fin de mission imputable au maître d'ouvrage, et a averti la Commune et l'Ordre le 1er décembre 2021 de la fin de sa mission.

Le 6 décembre 2021, l'architecte a émis une facture d'un montant de 5.400,00€ à titre d'indemnité de résiliation.

5.
Il résulte des dossiers des parties et des explications fournies en séance du conseil le 20 septembre 2022 que les parties sont en litige :

-sur l'indemnité de résiliation ;
-sur le montant des suppléments d'honoraires consécutifs au complément de mission demandé à l'architecte après le dépôt de la première demande de permis.

Les demandes :

La demande de MM H-L, telle que formulée au terme du courrier de leur conseil du 19 mai 2022, vise à obtenir la condamnation de l'architecte à leur restituer une somme de 6.805,00€ constituant selon eux un excédent d'honoraires.

La demande de l'architecte, telle que formulée au terme de son mémoire en réplique, tend à obtenir la condamnation de MM H-L à lui payer une somme de 5.400,00€ hors TVA.

Avis du Conseil :

Sur sa compétence :

Le Conseil est saisi sur base de l'article 18 de la loi du 26 juin 1963 qui lui confère la compétence de fixer le montant des honoraires à la demande conjointe des parties.

Les autres demandes (et notamment la demande de l'architecte relative à une indemnité de résiliation et les demandes réciproques de condamnation) sortent de la compétence du Conseil, qui n'a pas vocation à se substituer aux Cours et Tribunaux pour ce qui ne relève pas de sa compétence légale.

En l'espèce, la compétence du Conseil est par conséquent limitée à la fixation des suppléments d'honoraires consécutifs au complément de mission confié à l'architecte après le dépôt de la première demande de permis ; le Conseil n'a dans ce cadre à se prononcer ni sur la pertinence des prestations accomplies par l'architecte, ni sur l'imputabilité de la rupture de mission et l'indemnité réclamée à ce titre.

Sur les honoraires :

Les prestations supplémentaires demandées à l'architecte en vue d'une refonte du projet ont impliqué la réalisation par ce dernier d'une nouvelle étude ainsi que d'une nouvelle demande de permis.

Sur pied des dispositions prévues par le contrat de mission en son article 10, les honoraires relatifs à ces deux seuls volets de la mission s'élèvent respectivement à un forfait de 2.700,00€ hors TVA pour l'étude et à un forfait de 4.500,00€ hors TVA pour la demande de permis, soit au total 7.200,00€ hors TVA.

Cela étant, il y a lieu de considérer que s'agissant de suppléments non prévus dans la mission initialement confiée à l'architecte, il convient de faire application du tarif en régie tel que fixé par l'article 9.5. du contrat de mission, soit 90,00€ hors TVA/heure, ce qui pour 55 heures de

prestations revient à 4950,00 € HTVA, dont à déduire la somme de 2.400,00€ hors TVA déjà facturée.

Par ces motifs,

Le CONSEIL,

Statuant à la majorité,

Fixe à 2.550,00€ hors TVA le montant des honoraires de mission restant dus à l'architecte.