LE CONSEIL de Bruxelles-Capitale et du Brabant Wallon

Composé de : Présidente
Secrétaire
Vice-président
Délégué au CNOA
Membre effectif

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

En séance publique du 12 mars 2013

A rendu la décision suivante :

En cause de :

Madame B
Contre :

Madame L, architecte

Vu le formulaire de fixation d'honoraires introduit par Mme B le 17 août 2012;

Vu le formulaire de fixation d'honoraires introduit par Mme L le 26 septembre 2012;

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

Entendus en séance de Conseil du 26 février 2013 Mme Christine B et l'architecte Marie L ;

1. <u>Les faits</u>

1.
Mme B est propriétaire d'une maison d'habitation unifamiliale.

2.
Par convention du 7 novembre 2011, elle confiait au confrère L une mission complète d'architecture portant sur la transformation et l'agrandissement de cet immeuble.

3.
L'article 1.2 de la convention précise que :

Les travaux à réaliser correspondent à une valeur estimée de plus ou moins 40.000 €.
Ce montant hors taxes et honoraires n'est donné qu'à titre indicatif et le Maître de l'ouvrage reconnaît disposer en temps voulu du budget nécessaire pour financer ces travaux.

L'article 3.1. fixe les honoraires de l'architecte de la manière suivante :

Les honoraires de l'Architecte sont fixés comme suit :

Taux selon catégorie ou forfaitaire : 9,0 %
Supplément si entreprise séparée : 0 %
Divers :

Ils sont calculés sur la valeur estimée de la construction, indiquée au point 1.2.

A ce jour, sur base des articles 1.2 et 3.1, les honoraires sont estimés à plus ou moins 3.600 € (hors taxes).

Les honoraires sont payés comme suit :

10 % à titre provisionnel à la signature du contrat ;
15 % à la remise des documents d'avant-projet définitif ;
15 % à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ;
10 % à la remise des documents d'exécution et plans techniques ;
10 % à l'ouverture du chantier ;
35 % au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par versements réguliers à dater de l'ouverture du chantier ;
5 % à la réception provisoire des travaux.

4.
Les factures suivantes ont été émises et payées :

-14 novembre 2011	360,00 € hors TVA
-19 mars 2012	540,00 € hors TVA

La demande de permis d'urbanisme a été introduite le 7 juin 2012.

Une facture de 540 € HTVA a été adressée le 15 juin 2012 à Mme B. Elle demeure impayée.

5.
La convention d'architecture a été rompue par Mme B le 17 juillet 2012.

Le permis d'urbanisme a été délivré le 26 juillet 2012.

2. <u>Les demandes</u>

6.
Le confrère L demande que sa facture du 15 juin 2012 d'un montant de 540 € HTVA soit payée, ainsi que les intérêts et les indemnités.

7.
Mme B conteste cette demande.

Elle demande que le confrère L retire sa dernière facture et sollicite des dommages et intérêts en raison de la mauvaise exécution du contrat d'architecture.

3. <u>Discussion</u>

a) Compétence du Conseil

8.
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.

9.
Les demandes de l'architecte relatives aux intérêts et indemnités ainsi que celle du maître de l'ouvrage relative aux dommages et intérêts ne sont donc pas de sa compétence.

b) Les honoraires de l'architecte

10.
La convention conclue entre les parties prévoit que les honoraires de l'architecte s'élève à 9 % de la valeur estimée reprise à l'article 1.2, soit 40.000 € HTVA.

Elle prévoit également que les tranches dues au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme s'élèvent à 40 % de ce montant, soit 1.440 € HTVA.

11.
Dès lors que la demande de permis d'urbanisme a été déposée (et le permis octroyé) la somme de 1.440 € HTVA est due au titre d'honoraires.

Le solde impayé de 540 € HTVA est donc dû.

12.
Quand bien même, à suivre l'argumentation du Maître de l'ouvrage, il y aurait lieu de tenir compte du coût réel des travaux, encore le montant de 32.440 € repris au contrat d'entreprise conclu entre Mme B et la sprl A ne pourrait-il être retenu dans la mesure où il ne tient pas compte du parquet, des sanitaires, des finitions extérieures, …

Par ces motifs,

LE CONSEIL,

Statuant à l'unanimité,

Fixe à 1.440,00 € le montant total des honoraires dus à l'architecte L.