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

A RENDU L'AVIS SUIVANT :

En cause de : **P SRL** , Architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège dont le siège d'activité professionnel se situe à ***, désigné ci-après comme « le demandeur ». Il a pour conseil Me ***, avocat, à ***.

Et de : **Mme H**, domiciliés à ***, désignés ci-après comme « les défendeurs ».

VU :

- Les convocations adressées aux parties le 23 mai 2025 pour l'audience du 28 août 2025 à 14h00.
- Les compromis transmis par les parties, et plus précisément la demande d'honoraires de 4 500 €, soit 5445 HTVA formulée par l'architecte M. P ;
- Le dossier transmis contradictoirement et a posteriori par les parties ;
- Les déclarations entendues en séance, en ces termes :

ATTENDUS :

1. Qu'un contrat daté du 26 août 2022 a été signé entre Mme H et M. P , portant sur la mission de transformation d'une habitation unifamiliale sise ***, comprenant notamment :
   - l'aménagement du garage en cabinet de psychomotricité,
   - la création d'une baie en façade arrière,
   - l'aménagement du grenier,
   - ainsi que d'autres travaux précisés dans le contrat.
2. Que le contrat prévoie une mission complète pour le gros-œuvre fermé (conception et contrôle), sur base d'un budget estimé de 100 000 € HTVA.
   - Les honoraires sont fixés forfaitairement à 8 500 € HTVA, répartis en quatre tranches.
   - Tranche 1 : acompte 1500€ HTVA
   - Tranche 2 : avant-projet 2500€ HTVA
   - Tranche 3 : au moment du dépôt de permis d'urbanisme 4000€ HTVA
   - Tranche 4 : Réception provisoire 500€ HTVA

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE LIÈGE
Quai des Ardennes, 12 — 4020 Liège — T +32 (0)4 342 27 60 — F +32 (0)4 343 81 47 — conseil.liege@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

- Trois tranches, soit 8 000 € HTVA, sont exigibles avant le dépôt du permis d'urbanisme ; le solde de 500 € HTVA est prévu à la réception provisoire.

3. Que les tranches 1 et 2 (1 500 € HTVA pour l'acompte, facturé le 20/09/2022, et 2 500 € HTVA pour l'avant-projet, facturé le 21/10/2022) ont été honorées sans contestation.
4. Que, pressée par son emménagement, Mme H a sollicité le 29/10/2022 la possibilité de commander les châssis avant obtention du permis.
   - M. P lui a répondu le 31/10/2022 qu'aucuns travaux ne pouvait débuter avant l'octroi du permis.
5. Que, malgré cet avis, Mme H a entamé des travaux intérieurs avant l'obtention du permis, en a informé M. P par courriels du 26/12/2022 et du 26/02/2023, et a signalé son emménagement imminent.
   - Le permis a été délivré le 13 mars 2023.
6. Que M. P n'a plus donné suite aux courriels de Mme H jusqu'au 23 juin 2023, date à laquelle il a émis la facture de la 3e tranche (4 500 € HTVA) correspondant au dépôt du permis et au solde de la mission.
7. Que Mme H a contesté ce montant le 8 août 2023, après deux rappels, en invoquant des manquements de l'architecte à son devoir de contrôle, notamment :
   - absence de plans d'exécution détaillés,
   - absence de cahier des charges,
   - absence de désignation d'un coordinateur sécurité-santé,
   - absence des quatre visites prévues sur le gros-œuvre fermé,
   - défaut de vérification générale de l'exécution.

   Ces manquements auraient entraîné des malfaçons affectant l'usage du cabinet de psychomotricité.
8. Que M. P , invoquant l'initiative illégale de Mme H (travaux commencés avant permis), a décidé unilatéralement de mettre fin à sa mission.
9. Que Mme H , le 27 septembre 2023, a proposé de rechercher un accord amiable.
   - Le 19 janvier 2024, M. P a suggéré une réduction de la 4e tranche (500 € HTVA), proposant de ne réclamer que 250 € TVAC à titre de dommages et intérêts.
   - Cette proposition, non formalisée par une facture, n'a pas reçu de réponse.
10. Que M. P réclame finalement 5 445 € TVAC .

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE LIÈGE
Quai des Ardennes, 12 — 4020 Liège — T +32 (0)4 342 27 60 — F +32 (0)4 343 81 47 — conseil.liege@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

CONCLUSIONS :

Considérant que :

- Un contrat valable lie les parties ;
- La procédure de facturation prévue au contrat s'écarte des usages professionnels, aucune tranche n'étant prévue pour la phase d'exécution ni pour le suivi de chantier ;
- 94 % des honoraires étaient réclamés avant le dépôt du permis, ce qui ne correspond pas à la pratique habituelle ;
- Certains travaux de finition ont commencé avant l'octroi du permis (mars 2023), mais la pose de la baie a été réalisée après cet octroi de permis ;
- Mme H a informé et tenté à plusieurs reprises de contacter M. P , sans réponse, ce qui constitue un manque de diligence de sa part ;
- M. P n'a pas assuré le suivi de chantier ni produit les documents techniques d'exécution (plans détaillés, cahier des charges, etc.) ;
- La mission réellement effectuée par M. P ne représente qu'environ 50 % d'une mission complète, selon les standards de la profession ;
- Pour une telle mission partielle, les honoraires dus devraient être limités à 4 250 € HTVA – ce montant correspond à 50% du montant total des honoraires indiqués au contrat, soit 8500€ HTVA ;
- M. P a déjà perçu 4 000 € HTVA.

PAR CES MOTIFS,

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

- Estime que la réclamation d'honoraires de 5 445 € TVAC, n'est pas fondée ;
- Fixe la somme encore due à M. P à 250 € HTVA, soit **302,50 € TVAC.**

Ainsi décidé, en langue française le 25 septembre 2025 au siège du Conseil de l'Ordre, par le Conseil de l'Ordre, où étaient présents ;

***, Président
***, Vice-Président
***, Secrétaire
***,
***,

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE LIÈGE
Quai des Ardennes, 12 — 4020 Liège — T +32 (0)4 342 27 60 — F +32 (0)4 343 81 47 — conseil.liege@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be

***

***, Membres

Assistés de : ***, Assesseur Juridique.

Ordre des Architectes — CONSEIL DE L'ORDRE DE LA PROVINCE DE LIÈGE
Quai des Ardennes, 12 — 4020 Liège — T +32 (0)4 342 27 60 — F +32 (0)4 343 81 47 — conseil.liege@ordredesarchitectes.be
www.ordredesarchitectes.be