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

A RENDU L'AVIS SUIVANT :

En cause de : **Bureau d'architecture A SPRL, représentée par S**, Architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Liège dont le siège d'activité professionnel se situe à ***.

Et de : **Madame P et Monsieur K**, domiciliée à ***, désignée ci-après comme « le défendeur ».

Vus les convocations adressées aux parties le 24 mai 2024 pour l'audience du 26 septembre 2024 à 14 h.

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

Vu la demande conjointe de fixation d'honoraires ;

Vu le dossier transmis contradictoirement par les parties ;

Entendus les parties en ces termes :

LES FAITS ET DISCUSSIONS :

Mme P et M. K ont confié au Bureau d'architecture A SPRL la mission relative à la transformation de leur habitation. Les travaux sont phasés et comprennent en premier lieu la transformation d'une baie de façade et des transformations intérieures. En second lieu, les travaux se rapportent à la rénovation énergétique de l'habitation et la réalisation d'une terrasse.

Le coût des travaux est mentionné dans la convention de cette manière : *« le coût du projet de construction est estimé, sur base de la planification, à un montant hors taxes de … €.* (Montant non indiqué). *Le budget hors tva sera défini avec l'avant-projet. En cas d'absence de prix de l'entreprise, le prix est estimé à 1 200 € HTVA /m^2. »*
Les honoraires de l'architecte sont calculés sur la valeur totale de la construction TVAC (information reprise dans la convention). Les factures sont ventilées suivant les différentes phases de la mission.
Aucun montant n'est indiqué.

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

Une première facture d'acompte de 1 000 € HTVA est adressée à Mme P et M. K le 15 décembre 2021. La facture est honorée.
Une seconde facture d'acompte de 6 000 € HTVA est adressée à Mme P et M. K le 11 janvier 2022 et fera l'objet d'une note de crédit après que la facture d'acompte ait été contestée.
Une seconde facture d'acompte de 1651,05€ HTVA (frais de déplacements compris) est adressée à Mme P et M. K le 25 avril 2022. La facture est honorée.

Mme P et M. K s'inquiètent de recevoir des notes d'honoraires supplémentaires :

- Acompte 3 : 4 348,95€ HTVA en date du 12/05/2022 – Facture contestée
- Acompte 4 : 3 412,35€ HTVA en date du 20/07/2022 – Facture contestée
- Acompte 5 et facture finale : 6 916,09€ HTVA en date du 28/02/2023 – Facture contestée.

Le montant total facturé par le Bureau d'architecture A SPRL est de 17 443 € HTVA.
A ce jour, le montant honoré par Mme P et M. K est de 3 207,77€ HTVA.

Mme P et M. K informent l'architecte S que la mission commandée est celle relative à la phase 1 (rénovation intérieure et percement d'une baie de façade) et que la phase 2 se fera ultérieurement ou pas, suivant leur budget.

Le Bureau d'architecture A SPRL a réalisé un permis global reprenant les travaux de la phase 1 et 2 et estime ses honoraires sur le montant global des travaux de la phase 1 et de la phase 2.

Les travaux de la phase 1 s'élèvent à 38 412,89 € HTVA. Ces travaux sont réalisés et le montant correspond au coût total des travaux HTVA.
Le Bureau d'architecture A SPRL estime les travaux de rénovation énergétiques, non réalisés et non soumissionnés à 200 000 € puis à 100 000 € (Il n'est pas précisé dans la convention si ces montants sont HTVA ou TVAC)

Mme P et M. K estiment avoir payé le montant adéquat se rapportant à la première phase de la mission, et refusent de payer les dernières factures des 12 mai 2022 de 4 348,95 € HTVA, 20 juillet 2022 de 3 412,35 € HTVA et 28 février 2023 de 6 916.09 € HTVA réclamées par l'architecte.

<u>ANALYSE DES PIECES :</u>

La convention mentionne ce phasage de manière très succincte en faisant allusion à un « petit permis de façade » et un « permis de rénovation ».
La convention ne donne aucune indication claire sur le montant des travaux ni sur le montant des honoraires, laissant Mme P et M. K dans une totale incertitude.

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

La convention écrite entre parties est totalement nébuleuse, puisqu'elle ne permet pas d'apprécier correctement la mission convenue, ni sa teneur exacte et encore moins le montant des travaux ni des honoraires.
Il apparait un défaut de transparence dans le chef de l'architecte.

La convention mentionne la réalisation d'un avant-projet, d'un estimatif et d'un métré.
Mme P et M. K déplorent le contenu de l'avant-projet et l'inexistence d'un quelconque estimatif détaillé.
Le Bureau d'architecture A SPRL ne le nie pas.
Après analyse des documents reçus, les plans d'avant-projet ne mentionnent aucunement les travaux intérieurs de la phase 1 et restent très sommaires. Aucun estimatif n'est présent dans le dossier, seul un prix/m^2 est donné à titre indicatif mais aucun total n'est calculé.

Mme P et M. K s'indignent du permis déposé en ligne, mentionnant des éléments de la phase 2 du projet (rénovation énergétique et terrasse) , cette phase n'ayant pas été commandée.

Au vu du manque de transparence dans la convention tant sur le montant des travaux que sur les honoraires communiqués par l'architecte et l'absence totale d'estimatifs ;
Ce manque de transparence constitue une faute déontologique ;

Au vu du manque de communication quant à la réalisation du permis reprenant les travaux de la phase 2, non commandés par le maître de l'ouvrage ;

Nous estimons que les honoraires de l'architecte doivent se rapporter à la première phase de la mission suivant les conditions reprises dans la convention pour le calcul des honoraires :
« Les honoraires de l'architecte sont calculés sur la valeur totale de la construction TVAC », les honoraires de l'architecte ne pouvant être évalués sur le montant des travaux de construction TVA comprise, le calcul sera effectué sur le montant des travaux de la phase 1 HTVA soit 38 412,89 € HTVA, suivant le pourcentage repris dans la convention.
Le permis reprenant les travaux liés à la rénovation énergétique, un forfait d'une journée de travail est comptabilisé au taux horaire de 64,50€ HTVA, suivant les termes du client.

Aucune pièce ne permet de justifier la réclamation des honoraires liés aux phases, exécution, métré (manquant), soumissions ou encore contrôle de chantier et réception. Ces honoraires ne sont donc pas pris en compte.

Sur base de ces éléments, le montant total des honoraires pouvant être réclamés par le Bureau d'architecture A SPRL est de 3 033,43 € HTVA.

CONCLUSIONS :

Le Bureau d'architecture A SPRL a déjà perçu :

1 000 € HTVA suivant note d'honoraires du 15.12.2021
1 651,05 € HTVA suivant note d'honoraires du 25.04.2022

Soit 2 651,06 € 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

Le Bureau d'architecture A SPRL réclame 14 791,95 € HTVA suivant les notes d'honoraires des 12 mai 2022, 20 juillet 2022 et 28 février 2023.

Cette revendication est excessive et incompréhensible compte-tenu du flou régnant dans la définition de la mission, de la définition des honoraires et des fautes déontologiques commises par le Bureau d'architecture A SPRL.

Compte-tenu de la somme déjà perçue, le solde à percevoir par le Le Bureau d'architecture A SPRL est donc de 382,38 € HTVA.

PAR CES MOTIFS,

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

Estime que les honoraires dus par Mme P et M. K au Bureau d'architecture A SPRL sont de 382,38 € HTVA soit 462,68 € TVAC.

Ainsi décidé, en langue française le 28 novembre 2024 au siège du Conseil de l'Ordre, par le Conseil de l'Ordre, où étaient présents ;

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

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