



Le Conseil de l'Ordre des Architectes
de la Province de Liège

A rendu **l'avis** suivant :

EN CAUSE de : la SPRL **S**, demanderesse, **représentée par Monsieur S**,
Architecte comparissant personnellement et assisté de Me F, Avocat
au Barreau de Liège;

et de Monsieur **H, défendeur**
assisté de Me R, Avocat au Barreau de Liège ;

Vu le jugement rendu le 14 janvier 2013, par la 5^{ème} Chambre du Tribunal de Première
Instance de Liège;

Vu les convocations adressées aux parties le 14 février 2013, pour l'audience du
21 mars 2013;

Entendu, à ladite audience, les parties comparissant comme ci-avant, en leur dires et
moyens ;

Vu les dossiers déposés par chacune des parties;

Il est demandé au Conseil de l'Ordre de donner son avis sur les honoraires dus (sur une
base horaire) à la SPRL S pour les prestations d'avant-projet accomplis.

OBJET DU LITIGE

Le litige a trait à des honoraires réclamés par la SPRL S à Monsieur H pour un avant-
projet de construction à Soumagne.

Aucun contrat n'a été signé et les parties ne s'accordent pas ni sur l'étendue des
prestations commandées ni sur les honoraires dus à l'architecte.



LES FAITS

Attendu que le Tribunal déclare qu'au vu des éléments du dossier, il est suffisamment établi que l'architecte S a été chargé d'établir un avant-projet pour le compte de Monsieur H.

Attendu que le Tribunal déclare qu'il n'est pas suffisamment établi que Monsieur H aurait marqué son accord sur l'avant-projet et chargé son architecte d'introduire la demande de permis d'urbanisme.

Attendu que même s'il n'est pas démontré que Monsieur H a marqué son accord sur l'avant-projet, cela ne le dispense pas de payer les prestations accomplies par son architecte.

Attendu qu'il ne peut être question, en l'absence d'un contrat signé et d'un budget convenu, de calculer les honoraires de l'architecte sur base d'un pourcentage du coût supposé des travaux.

Attendu que comme précité, le travail d'avant-projet doit être rémunéré, même si le client ne marque pas son accord sur le projet, ce que ne pouvait ignorer Monsieur H.

Attendu qu'il est retenu, au vu des éléments du dossier, que Monsieur H a confié une mission d'avant-projet et qu'il doit rémunérer les prestations accomplies sur une base horaire

Attendu que, avant de dire droit pour le surplus, le Tribunal renvoie le dossier au conseil de l'ordre des architectes pour avis au sujet des honoraires dus, sur base horaire, à la SPRL S pour les prestations d'avant-projet accomplies.

DISCUSSION

1.- Un premier avant projet daté du 11.09.09 est établi et comporte :

- . deux plans
- quatre façades
- . deux coupes

Le temps estimé pour réaliser les, esquisses et les dessiner/numériser à l'échelle de 1 % est estimé à une vingtaine d'heures.

Soit 18 h 00

Avis



2.- Un deuxième avant-projet daté du 14.01.10, qui n'est pas le premier avant-projet remanié mais qui constitue bien un nouveau projet et qui comporte :

- deux plans
- quatre façades
- deux coupes
- des vues 3 D.

Le temps estimé pour réaliser les nouvelles esquisses et les dessiner/numériser à l'échelle de 1 % est estimé pour les plans 2 D à une vingtaine d'heures.

Le temps de réalisation des vues 3 D est estimé à un minimum d'une dizaine d'heures.

Soit un total de 30 h 00

3.- Des modifications datées du 10.03.10 sont apportées aux façades et aux vues en plan de ce deuxième avant-projet.

Le temps pour réaliser ses modifications est estimé à une paire d'heures.

Soit 2 h 00

4.- Pour effectuer ces prestations, des réunions ont bien entendu été tenues : Soit une réunion préalable de contact à l'occasion de laquelle l'architecte récolte les informations et doléances du client

Soit deux réunions intermédiaires pour présenter les différents avant-projets et modifications.

Le nombre d'heures prestées à l'occasion de ces réunions sont estimées à un minimum de 3 heures.

Soit 3 h 00

Notes :

Dans la mesure où le TRIBUNAL demande un avis quant à la valorisation des prestations horaires, il n'est pas tenu compte dans le présent calcul des frais inhérents à chaque dossier tels que : les déplacements, les frais de fournitures, & de bureau...

Les derniers documents modifiés sont envoyés à Monsieur H au plus tard le 18.03.10.

Les plans datés du 20.03.10 et numérotés 12 dans le dossier de pièces de Maître F sont relatifs à la constitution du dossier de permis d'urbanisme, documents cadastraux compris. Conformément au jugement du Tribunal, ces plans ne sont pas pris en considération pour le calcul des heures prestées pour l'accomplissement des avant-projets.

Avis

En conclusion, sur base des éléments des dossiers, les prestations d'avant-projet accomplies sont estimées à **53 heures**.

Compte tenu d'une base horaire normale et décente de 75 E/heure, le montant des honoraires est de :

- . Honoraires : 53 heures x 75 E/h = 3.975 HTVA
- . TVA de 21 % 834,75 E
- . Total : 3.975 E HTVA + 834,75 de TVA = **4.809,75 C TVAC**



PAR CES MOTIFS:

Le Conseil Provincial de l'Ordre des Architectes, après en avoir délibéré;

Statuant à la majorité des voix des membres présents:

Est d'avis que M. H doit payer à l'architecte SPRL S, pour les prestations effectuées par la SPRL, une somme de **4.809,75 euros TVA comprise**.

Ainsi décidé, en langue française le 18 avril 2013 au siège du Conseil de l'Ordre, par le Conseil de l'Ordre, où étaient présents

** , Présidente f.f.
** , Vice-Président ff.
** , Secrétaire
** ,
** ,
** , Membres

Pour copie
conforme
Le secrétaire

Assistés de :

** , Assesseur Juridique non délibérant