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

A RENDU L'AVIS SUIVANT :

En cause de : **M. S** , 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 ».

Et de : **M. W** , domicilié à ***, désignés ci-après comme « les défendeurs ».

VU :

- Les convocations adressées aux parties le 23 avril 2025 pour l'audience du 19 juin 2025.
- Les compromis transmis par les parties, et plus précisément la demande d'honoraires de 2550 € HTVA (dont 750€ HTVA en guise d'indemnité de rupture unilatérale formulée par l'architecte S suivant demande fixation d'honoraire du 22 avril 2025.
- 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 01/02/2021 non signé entre M. W et M. S , portant sur la mission de transformation d'une habitation en 2 logements sise *** comprenant notamment :
   - Voir contrat.
2. Que le contrat non signé prévoie une mission complète (conception et contrôle), sur base d'un budget estimé de 240 000 € HTVA.
   - Les honoraires sont fixés forfaitairement à 12000 € HTVA, (5% de 240 000€ HTVA répartis en six tranches.
   - Acompte 1200€ HTVA, avant-projet simple 2400€ HTVA, dépôt Permis d'urbanisme 3600€ HTVA, dossier d'exécution 2400€ HTVA, Au début du chantier 1200€ HTVA et le solde à la réception provisoire 1200€ HTVA.
3. Qu'un état avancement 1, facturé le 19/07/2021, d'un montant de 6075€ HTVA a été honorés sans contestation.
4. Qu'un état d'avancement 2, facturé le 28/10/2023 d'un montant de 1800€ HTVA n'a pas été honoré et fait l'objet de la contestation.

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

5. Qu'un permis a bien été introduit et octroyé par le collège communal de *** en date du 05/08/2022 pour une transformation d'une habitation en 4 logements.
6. Qu'aucun contrat modificatif prévoyant 4 logements plutôt que 2 initialement prévu n'a été communiqué.
7. Qu'aucun dossier d'exécution « plan » n'a été ni déposé ni présenté durant la comparution.
8. Qu'aucun dossier d'exécution « cahier des charges » n'a été ni déposé ni présenté durant la comparution.
9. Qu'un métré succin daté du 19/08/2022 et nommé « KOUIDER » sans aucune autre information probante permettant d'affirmer avec exactitude et précision la corrélation avec le dossier de M. W .
10. Qu'aucun rapport de chantier, aucun mail, aucun courrier, aucun reportage photos ne permet d'attester avec précision et exactitude que le chantier concerné a été dument suivi par l'architecte ni même suivi « tout court » par une tierce personne.
11. Que le conseil de l'ordre des architectes ne soit pas compétent pour statuer sur les éventuelles indemnités de rupture unilatérales de contrat qui serait méritoire.

CONCLUSIONS :

Considérant que :

- Aucun contrat valable ne lie les parties ;
- L'architecte n'a pas facturé les 7200€ initialement prévu au contrat non signé. Il n'a facturé que 6075€ HTVA et ne s'en ai rendu compte et ne l'a réclamé qu'au moment du litige.
- La différence entre ces deux montants (1125€ HTVA) n'est en revanche, plus réclamé dans la demande de fixation d'honoraire ;
- Il n'a donc pas lieu de considérer cette demande de régularisation à postériori.
- Aucun preuve concrète n'est apporté (absence de dossier d'exécution + suivi de chantier) justifiant les 1800€ HTVA réclamé dans l'état d'avancement n°2 et repris dans la demande d fixation d'honoraire. Ce montant précis n'est d'ailleurs pas repris dans la ventilation des honoraires tel que précisé dans le contrat.
- L'ordre ne se positionnera pas sur les 750€ HTVA réclamé dans la demande de fixation d'honoraire.

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

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 1800€ HTVA + 750€ HTVA soit 2550€ HTVA 3085,50€ TVAC n'est pas fondée ;
- Fixe la somme encore due à M. S à **0€ 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 f.f.
***, Vice-Président f.f.
***, Secrétaire
***
***, 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