

**Honoraires d'architectes - Jugement définitif contradictoire**

Annexes:

1 citation

1 ordonnance 747 Cj

1 ordonnance 748 Cj

7 conclusions

**EN CAUSE DE:**

la S.P.R.I. FABIAN FONTENELLE, BCE no 0890.046.759, dont le siège social est établi à 1180 Uccle, avenue Molière, 276,

demanderesse,

représentée par Me Cédric HENET et Me VON KUEGELGEN, avocats à 1000 Bruxelles, avenue Louise, 149, bte 20, ([mvk@simontbraun.eu](mailto:mvk@simontbraun.eu))

**CONTRE:**

l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA BRABANCONNE, BCE no 0850.083.452, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne, 80-80A-80B, représentée par son syndic, la S.P.R.L. MANAGIMM, BCE no 0824.013.713, dont le siège social est sis à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, chemin des deux Maisons, 71, bte 5,

défenderesse,

représentée par Me Frédéric DE VULDER, avocat à 1060 Bruxelles, avenue Brugmann, 12 A, bte 11, ([f.de.vulder@avocat.be](mailto:f.de.vulder@avocat.be))

En cette cause, tenue en délibéré le 9 mai 2016 le tribunal prononce le jugement suivant.

Vu les pièces de la procédure, et notamment :

- la citation introductive d'instance signifiée le 8 juin 2015 à la requête de la sprl Fabian Fontenelle;
- l'ordonnance rendue le 29 juin 2015 sur base de l'article 747 § I" du Code judiciaire;
- l'ordonnance rendue le 1" février 2016 sur base de l'article 748 § 2 du Code judiciaire;
- les conclusions échangées par les parties;

Entendu les conseils des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 29 mai 2016;

**1. Objet de la demande**

**1...**

L'action mue par la demanderesse vise à entendre condamner la défenderesse à:

«payer à la demanderesse la somme principale de 38.070 EUR HTVA au titre de prestations supplémentaires fournies à la défenderesse, augmentée des intérêts conventionnels et judiciaires jusqu'au jour du complet paiement;

à payer à la demanderesse la somme principale de 55.474,45 EUR HTVA au titre de manque à gagner, augmentée des intérêts moratoires jusqu'au jour du complet paiement;

et

aux entiers frais et dépens de l'instance en ce compris l'indemnité de procédure, évaluée à 3.300 EUR.

Déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution ni offre de cantonnement. »

## 2.

La défenderesse conclut au non fondement de la demande.

À titre subsidiaire, elle sollicite la limitation de sa condamnation au paiement de la somme de 22.842 € hors TVA.

À titre encore plus subsidiaire, elle propose de calculer sa condamnation sur la base des pourcentages suivants:

- 10% des honoraires totaux, correspondant à la phase esquisse,
- 1/2 % des honoraires totaux, correspondant à 10% des honoraires prévus pour la phase avant-projet (15 %)

## 11. Les faits

### 3. Les parties à la cause

La demanderesse est un bureau d'architecte.

La défenderesse regroupe les propriétaires de trois bâtiments sis 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80, 80A et 80B, et disposant d'une zone de parkings souterraine répartie sur deux niveaux.

La société immobilière de service public LORE BRU est propriétaire de la majorité des logements et garages compris dans ces bâtiments. Elle est sous le contrôle de la Société de Logement Régionale de Bruxelles (la SLRB) et est soumise à la réglementation des marchés publics.

### 4. La passation du marché

#### 4.1.

A la suite de l'apparition de détériorations au niveau de l'étanchéité de la zone de parkings, l'assemblée générale de la défenderesse a décidé de rénover cette zone et a publié au Bulletin des Adjudications un appel d'offres pour un marché de services en architecture et en ingénierie portant sur la rénovation des garages des Immeubles de la Brabançonne.

L'article 7 de l'appel d'offre général décrit comme suit la situation :

« 1) description des sites:

*Historique*

*La construction des bâtiments date de 1954, il s'agit d'un ensemble de trois bâtiments constitué de 153 logements et aux propriétaires multiples;*

*Dans ces immeubles à appartements et propriétaires multiples, la prise de décisions concernant la collectivité se fait via trois organes qui ont un pouvoir de décision spécifique: l'assemblée générale des copropriétaires, le conseil de copropriété et le syndic.*

*L'assemblée générale regroupe tous les copropriétaires. Le conseil de copropriété ne comprend que quelques copropriétaires, qui doivent contrôler la gestion du syndic. Ce dernier est chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale, et de prendre les mesures nécessaires pour la gestion quotidienne de l'immeuble.*

*Chaque organe de la copropriété a donc des attributions qui lui sont propres. Ces organes permettent une bonne gestion des immeubles à appartements multiples et garantissent les droits de chacun par la surveillance de l'un par l'autre, le dernier mot devant revenir à l'assemblée générale, c'est-à-dire aux propriétaires eux-mêmes.*

*Description situation*

*Ces bâtiments disposent d'une zone de parking souterraine répartie sur deux niveaux et se subdivisant en deux parties distinctes :*

- Côté façade avant-avenue De la Brabançonne : 98 box
- Côté façade arrière-rue Luther : 54 box

*Actuellement, le support en béton des garages est recouvert par une chape protégée par un enduit de cimentage hydrofuge. De par l'action du temps, cette étanchéité a subi des détériorations provoquant une infiltration importante au droit des zones altérées.*

*L'altération de cette couche d'étanchéité a rendu indisponible à l'utilisation une partie importante des garages.*

## *2} Objectifs poursuivis par le maître d'ouvrage:*

*Les travaux visés par le présent cahier des charges portent essentiellement sur des travaux de rénovation :*

- / Travaux d'étanchéisation :remplacement de l'étanchéité recouvrant la toiture en béton des garages*
- / Réparation de béton :réfection du béton endommagé par les infiltrations et traitement des armatures corrodées*
- / Aménagement des abords: déterminer et modéliser l'aménagement futur des surfaces*
- / Préparation de la demande du permis d'environnement: le cas échéant intégrer dans le projet les différents travaux nécessaires à l'obtention de ce permis*
- / Prévention incendie: étudier les améliorations possibles en terme de prévention incendie, évaluer leur impact financier et les intégrer au projet*
- / Sécurisation des accès : étudier les améliorations possibles en vue d'optimiser le contrôle d'accès {portes d'accès principales, locaux techniques, portes de garages, .. }*

*En outre, pour chacun des susdits travaux et pour chacune des phases de l'étude, il convient à "l'auteur de projet désigné":*

- / d'étudier la situation existante*
- / de déterminer les solutions techniques de rénovation les mieux adaptées*
- / de réaliser les estimations avec les différentes options possibles*
- / d'assister la copropriété de façon à lui permettre d'effectuer les choix les plus judicieux*

## *3} Particularités:*

*Les bâtiments sis avenue de la Brabançonne 80-80A-80B et garages Brabançonne/Luther sont des copropriétés, une procédure de fonctionnement détaillant la marche à suivre dans le cadre des copropriétés soumises aux marchés publics est jointe en annexe (annexe17).*

*Remarque : Des changements et/ou adaptations sont susceptibles d'être apportés à ce document.*

*Avant le lancement de la phase projet et sur base de l'estimation de l'esquisse, la copropriété sera amenée à marquer son accord via un vote de l'assemblée générale. Les modifications et/ou options susceptibles d'être apportées au projet devront être soumises à un vote ultérieur.*

*Le syndic assisté du juriste dûment mandaté par le maître d'ouvrage et de l'auteur de projet détermine la répartition du coût des travaux sur chaque groupe constituant la copropriété (voir illustration Tab. 1 annexe 18). La répartition ainsi faite est entérinée par l'assemblée générale.*

- a. Groupe A : Brabançonne 80*
- b. Groupe B : Brabançonne BOA*
- c. Groupe C: Brabançonne 808*
- d. Groupe Garages: Brabançonne/Luther. ».*

## **4.2..**

En ce qui concerne l'objet du Marché, l'article 2 du Cahier Spécial des Charges dispose:

« Le présent marché est un marché de services visant à la désignation d'une équipe pluridisciplinaire composée d' :

*un architecte*

*un ingénieur en stabilité*

*chargée de*

*Mission complète pour:*

*Travaux d'étanchéisation*

*Réparation de béton*

*Aménagement des abords*

*Préparation de la demande de permis d'environnement*

*Sécurisation des accès*

*d'un ensemble de plusieurs bâtiments de logements sociaux situés avenue de la Brabançonne 80-BOA808 ».*

Le CSCh rend applicable au marché le cah ier spécial des charges de la SLRB .

## **4.3..**

Le 17 janvier 2012, la demanderesse et la société JZH & PARTNERS, agissant en société momentanée, ont soumis leur offre à la défenderesse.

## **4.4..**

Aux termes d'un courrier du 18 avril 2012, la demanderesse et la société JZH & PARTNERS ont été désignées par la défenderesse comme adjudicataires du marché.

## 4.5.

La demanderesse était chargée des aspects architecturaux de la mission et la société JZH & PARTNERS de la partie ingénierie.

Quatre documents devaient régir l'exécution du Marché:

- le CSCh de l'ACP Brabançonne;
- la partie du CSCh de la SLRB relative à l'exécution détaillée de la mission d'architecte et d'ingénieur-conseil;
- la partie du CSCh de la SLRB relative aux honoraires pour la mission d'architecte;
- la partie du CSCh de la SLRB relative aux honoraires pour la mission d'ingénieur-conseil.

Selon les documents du marché, la mission architecturale devait comprendre cinq phases:

1. L'esquisse;
2. L'avant-projet;
3. Le projet (y compris la demande de permis d'urbanisme);
4. L'adjudication ;
5. L'exécution des travaux.

Quant à la phase« esquisse», la partie du CSCh de la SLRB relative à l'exécution détaillée de la mission d'architecte et d'ingénieur-conseil prévoit en son article 6.2: « *L'architecte soumet au maître de l'ouvrage, à la requête de celui-ci, maximum trois esquisses au projet. Ces esquisses doivent permettre de déterminer les meilleures options.* »

En ce qui concerne le budget, l'article 8 du CSCh du Marché dispose: « *Le budget « entreprise » hors TVA, honoraires et frais de raccordement régie a été estimée à 1.300.000 Euro Les honoraires seront payés sur base de ce budget jusqu'aux résultats de l'adjudication* ».

L'article 12 de la partie du CSCh de la SLRB relative aux honoraires pour la mission d'architecte détermine l'exigibilité des honoraires:

1. Esquisse : 10%
2. Avant-projet : 15%
3. Dossier de demande de permis d'urbanisme et adjudication : 35%
4. Direction des travaux: 30%
5. Réceptions provisoire et définitive : 10%

## 5. Le litige.

### 5.1.

Le 7 mai 2012, la demanderesse a adressé les plans de sa première esquisse relative aux réaménagements des abords au syndic de la défenderesse.

Le lendemain, la demanderesse a présenté sa première esquisse aux représentants de la défenderesse. Le procès-verbal de la réunion du 8 mai 2011.

Le 11 mai 2012, la demanderesse a transmis le plan de la seconde esquisse au syndic de la défenderesse accompagné d'un descriptif technique et des rapports des réunions des 24 avril et 8 mai 2012.

### 5.2.

Le 12 juillet 2012, la demanderesse sollicite de pouvoir adresser une première note d'honoraires relatifs à l'esquisse, à quoi il lui est répondu que le paiement ne peut pas se faire avant l'approbation de l'esquisse finale par l'assemblée générale.

La demanderesse a, le 13 juillet 2012, demandé au syndic de bien vouloir clarifier la différence entre la phase« esquisse» et la phase« avant-projet ».

Une troisième esquisse adaptée a été communiquée par la demanderesse le 31 juillet 2012.

### 5.3.

Par courriel du 8 août 2012 adressé à la demanderesse et au syndic de la défenderesse par M. EL HASSOUNI (représentant de Lore bru et membre du conseil de copropriété). il expose:

« Bonjour, Pourriez-vous nous confirmer votre présence pour la présentation de l'esquisse finale à la prochaine réunion du Conseil de Copropriété {18/09/2012 à 17h30}? »

### 5.4.

Les documents présentés lors du conseil de copropriété ont été envoyés par courriel le 5 octobre 2012 au syndic et au conseil de copropriété de la défenderesse.

Une analyse de la dégradation de la structure des garages a été préconisée par le bureau d'études JHZ & Partners (voir le « Rapport Esquisse » présenté par l'architecte et l'ingénieur lors de la réunion du 18 septembre 2012-pièce 13 dossier demanderesse).

### 5.5.

La défenderesse a accepté la réalisation de ces sondages supplémentaires qui ont été confiés à la société OREX.

Ces sondages ont confirmé et détaillé l'état alarmant de la structure des garages, et mis notamment en évidence une carbonatation avancée du béton ainsi que sa teneur abondante en sulfates et en chlorures.

### 5.6.

JZH & PARTNERS a ensuite été invitée par la défenderesse à procéder à une nouvelle étude. Il en est ressorti que les travaux tels qu'initialement envisagés ne permettraient pas d'apporter une solution durable aux problèmes rencontrés et que, par conséquent, ces travaux devaient être plus étendus et le budget initial revu à la hausse en conséquence.

### 5.7.

Une version amendée des rapports d'esquisses a été envoyée au syndic ainsi qu'à M. EL HASSOUNI le 11 janvier 2013.

### 5.8.

Le 13 février 2013, M. EL HASSOUNI de Lorebru a marqué son accord pour que la demanderesse et le bureau d'études facturent leurs heures honoraires selon le ratio suivant: architecte: 55,64 %, bureau d'études: 44,36% sur la base du budget initialement repris dans l'appel d'offres à savoir 1.300.000 EUR HTVA.

Dans le tableau réalisé par M. EL HASSOUNI pour calculer le ratio des honoraires pour la partie architecture du marché, celui-ci mentionne le montant révisé des travaux, soit 2.612.100,54 EUR HTVA.

### 5.9.

Par courriel du 26 mars 2013, M. EL HASSOUNI a indiqué que la défenderesse envisageait de supprimer certains travaux initialement prévus. Il annonçait avoir modifié le chapitre 11 dans la partie architecture, ainsi qu'un certain nombre de postes dans la partie ingénierie et précisait « l'idée est de reporter cette partie des travaux pour l'instant, en attendant un prochain subsidy. Avec ses modifications, nous arrivons à un montant de 1.667.000 € (hors TVA et hors imprévu). Pourriez-vous s'il vous plaît me dire ce que vous en pensez? ».

### 5.10.

La demanderesse a réagi à la proposition de phasage des travaux, notamment le 16 mai 2013, comme suit « ... Cette version que nous pourrions nommer D reviendrait à diviser l'esquisse version D en deux phases: une première de près d'1.600.000 euros et une seconde de près de 900.000 euros hors TVA et frais ..... Nous prenons bonne note qu'à partir de l'avant-projet nous pourrions considérer la base de calcul des honoraires commettants celle du montant de l'esquisse D et non plus celle du montant de votre estimatif initial ».

La demanderesse a néanmoins formulé des réserves au sujet de l'opportunité de procéder à un phasage.

Ainsi, notamment, dans son courriel du 19 février 2014, la demanderesse écrivait:

«A l'attention de Managimm sprl

Représenté par

Monsieur Christian PA UK, Architecte-Gestionnaire d'immeubles, pour l'ACP Brabançonne

Concerne :Dossier de rénovation, Avenue de la Brabançonne

Mesdames, Messieurs

Nous souhaitons par la présente vous rappeler la teneur d'un courriel envoyé le 16/5/2013 au Syndic de l'époque, Regimo, avec copie à Lorebru.

Dans ce courriel, nous souhaitions, en tant que votre conseiller technique, vous faire part de notre grande méfiance par rapport à la tournure du projet susmentionné.

Pour rappel, en ce qui concerne les parkings, les options présentées en phase esquisse ont été:

Version A: réparation

Version B: réparation +traitement anticorrosion pm· phases

Version C: réparation + traitement anticorrosion en une seule phase

Version D: réparation + traitement anticorrosion côté brabançonne + reconstruction partielle côté brabançonne.

Cette version D proposait donc une reconstruction du -1 côté brabançonne (pour faciliter RF, repositionner éventuellement/a voirie, .. ). Ces nouvelles structures s'appuieraient sur une structure du -2 réparée et traitée anti-corrosion.

Nous avons expliqué lors de réunions avec Lorebru et présentations qu'ils 'agit d'une version hybride (du neuf sur de l'ancien) à laquelle il faudrait bien sûr préférer une reconstruction du -2 également. Lorebru nous a confirmé que cette option de reconstruction complète du -2, -1 côté Brabançonne était malheureusement difficile à envisager vu le budget.Lorebru nous a ensuite proposé de scinder les ouvrages de cette version D en 2 phases suivant un tableau de leur composition. Certains postes de la partie stabilité notamment se feraient lors d'une seconde phase à prévoir dans un autre marché (!).Les postes choisis par Lorebru pour atteindre un budget acceptable concernent le traitement des bétons du -2 nécessaires pour interrompre la corrosion dans cette zone. Mais ce traitement est absolument nécessaire pour la viabilité de cette solution D. Concernant la demande de Lorebru de phasage de la partie architecture, le budget nécessaire à l'installation électrique (point Il. 07), pourrait être limité à une dépense avoisinant les 60.000,00 euros. Cette version phasée que nous pourrions nommer D reviendrait donc à diviser l'esquisse version D en deux phases: une première de près d'1.600.000,00 euros et une seconde de près de 900.000,00 euros htva et frais. Il importe de garder à l'esprit que l'orientation du projet doit se faire avec une bonne compréhension des mécanismes de dégradation des bétons qui ont été présentés en AG, notamment les dommages en cours dus à la carbonatation et au..c présences de chlorures. Nous comprenons le désir de pouvoir, par le biais du phasage, permettre le financement et assurer dès à présent celui d'une première phase. Nous comprenons également votre volonté de vouloir considérer la rénovation correcte des bétons (voir leur remplacement probable) comme un avenant à la mission initiale. Mais il nous semble important de souligner que cette version D n'est pas du tout conseillée. Le phasage proposé par Lorebru qui serait appliqué à la version D rend cette solution très malsaine. Cela revient à reconstruire le -1 côté Brabançonne à neuf, sur un -2largement endommagé par les attaques chimiques sans cependant assurer le traitement de ce -2 contre la corrosion en cours. La relance d'un marché de traitement de préservation des bétons de seconde phase dans un avenir proche étant incertaine, on risque de se demander lorsque le -2 se dégradera plus encore le bien fondé de la reconstruction du -1 ! Le post-posage du traitement des bétons du -2 nous paraît donc un très mauvais choix. Il reste indissociablement lié à la viabilité de la version D. En outre ce phasage pose questions en termes de définition de la mission, de responsabilité, d'adjudications, de durée de chantier,.... Quelle sera notre responsabilité par rapport à une solution où un phasage long terme nous serait imposé ? Pour rappel, l'option Version D estimée à 2.600.000,00 euros, même complète reste une option de moyen terme dans la mesure ou les travaux effectués devraient avoir une pérennité de +/-15/20 ans sur les zones traitées. La question de la reconstruction complète du parking coté Brabançonne devrait selon nous être sérieusement envisagée, quitte à trouver de nouveaux financements. N'ayant jamais eu de réponse à toutes ces questions, nous sollicitons l'ACP pour recevoir une orientation claire dans notre étude ainsi que des apaisements en ce qui concerne les responsabilités d'un choix de phasage que nous ne cautionnons pas.

Dans l'attente de vous lire, veuillez croire, Mesdames, Messieurs, en l'assurance de notre parfaite considération.

Pour Fabian Fontenelle sprl et JZH sprl »

### 5.11.

La demanderesse, restant sans nouvelles, a adressé le 11 mars 2014, le courriel suivant à M. EL HASSOUNI, M. LESUISSE et au syndic de la défenderesse: *« Nous restons actuellement et depuis maintenant plus de quatre mois sans aucune nouvelle du dossier et de son état d'avancement. Notre courriel du 19 février reste également sans suite. Nous attirons votre attention sur le fait que le marché nous fut remis fin mars 2012 et que cela fait à présent plus de 8 mois que vous êtes en possession de la dernière esquisse D demandée. Pourriez-vous nous communiquer sur l'état de la situation, des approbations et sur le planning des phases projetées ? »*

### 5.12.

Le 8 juillet 2014, la demanderesse a adressé le courriel suivant à M. EL HASSOUNI et M. LESUISSE:

*« Monsieur El Hassouni,*

*Suite à notre communication téléphonique et à la nouvelle que le contrat de service nous liant ne peut être maintenu pour raisons budgétaires,*

*Je souhaite vous faire part de notre déception et plus grand désarroi.*

*En effets (sic), cela fait plus de deux ans et demi que nous travaillons sur la faisabilité de votre projet.*

*Quatre études distinctes ont été réalisées à votre demande. La réalité de ces études confirme notamment que l'estimation des travaux annoncée au cahier des charge est irréaliste et qu'il faut prévoir un montant plus de deux fois supérieur pour la bonne exécution de l'entreprise (Estimation hypothèse D à 2.600.000,00 euros).*

*A ce jour, seule l'esquisse fut rémunérée (6.342,76 euros htva) soit 10% des honoraires sur base du montant de l'appel d'offre (1.300.000,00 euros)*

*Or, comme vous le savez, le dossier est bien plus abouti et il pourrait à son stade d'avancement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.*

*Nous constatons avoir passé, rien que sur la partie architecture, près de 550 heures de travail. (soit 49.500,00 euros au taux horaire contractuel de 90,00 euros)*

*Nous souhaiterions dès lors que les paramètres suivant soient considérés,*

*La différence entre le prix estimé dans l'appel d'offre et celui estimé dans nos analyses soit intégré dès à présent au calcul des honoraires dû (sic).*

*Et de ce fait,*

*qu'un complément de 6.342,00 euros pour l'esquisse approuvée soit rétribué,*

*qu'un montant de 22.478,00 euros pour l'avant projet (15% des honoraires sur base du montant estimé des travaux) soit considéré comme dû,*

*que les études de faisabilités (sic) soient considérées comme prestations supplémentaires et rétribuées comme telle (sic),... »*

### 5.13.

Le 28 juillet 2014, demeurant sans réponse, la demanderesse a, sans succès, relancé M. EL HASSOUNI.

### 5.14.

En février 2015, la demanderesse, qui ne disposait toujours d'aucune confirmation écrite quant à la résiliation du Marché, a mandaté ses conseils afin qu'ils adressent un courrier au président de LOREBRU et au syndic de la défenderesse.

### 5.15.

Le 10 février 2015, Je syndic répondait que l'assemblée générale l'avait autorisé à rémunérer l'auteur de projet à hauteur de 50% du montant des honoraires de l'étape avant projet, soit un montant de 4757,07 € hors TVA.

Le conseil de la demanderesse a refusé la réduction du complément de rémunération et a invoqué l'article 13 du CSCh en vue d'obtenir la rémunération des 550 heures de travail consacrés au marché.

### 5.16.

Citation a été lancée.



## 5.17.

En cours de procédure, après échange des conclusions principales, la défenderesse a produit la décision de l'assemblée générale de l'ACP Brabançonne du 20 novembre 2014 portant notamment sur la résiliation du Marché.

Ce procès-verbal prévoit en son article 3 «-la résiliation du marché de services relatifs au projet de rénovation des garages de la brabançonne.. L'assemblée générale est pour la résiliation du marché de services relatifs au projet de rénovation des garages à la majorité de 94 %.{... }.-L'assemblée générale vote en faveur de l'indemnisation de l'auteur de projet et l'ingénieur afin d'éviter qu'ils n'introduisent une action en justice contre l'ACP; elle accepte à la majorité de 80% de payer une compensation suivante: a) pour l'auteur de projet: 4757,07 € correspondant à 50% des montants des honoraires de l'étape de l'avant-projet; b) pour l'ingénieur: 5733,25 euros correspondants des protestations complémentaires s'élevant à 71{... }.-Le lancement de la désignation d'un nouvel auteur de projet dès accord de la tutelle (SLRB) de Lorebru.... La décision de la désignation de l'auteur de projet sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale. Sera proposé la création d'un comité de suivi du chantier des travaux des garages qui sera soumis à l'approbation de la prochaine AG. Le dossier de marché de services (avis de marché, cahier de charges et annexes) sera soumis à l'approbation d'une AG».

## III. Discussion

### A. Thèse des parties

#### 6.

La demanderesse sollicite la condamnation la défenderesse à rémunérer la demanderesse pour toutes les prestations qu'elle estime avoir accomplies jusqu'à la renonciation à l'exécution du marché, soit la somme principale de 38.070 EUR HTVA, et à payer à la demanderesse la somme principale de 55.474,45 EUR au titre de manque à gagner.

Elle fonde sa demande sur les articles 1794 du Code civil ainsi que sur les articles 7 de la partie du CSCh de la SLRB relative aux honoraires pour la mission d'architecte, et 7.2 et 43.3 de la partie du CSCh de la SLRB relative à l'exécution détaillée de la mission d'architecte et d'ingénieur-conseil.

#### 7.

La défenderesse conteste le bien-fondé de la demande.

À titre subsidiaire, elle estime que les honoraires dus se limitent à la somme de 22.842 € hors TVA, soit 60% de 38.070 € hors TVA.

À titre encore plus subsidiaire, elle estime qu'il faut limiter sa condamnation à 10 %des honoraires totaux, correspondant à la phase esquisse et 1 % des honoraires totaux, correspondant à 10 % des honoraires prévus pour la phase avant-projet (15 %).

Elle fait état de ce que:

- la demanderesse se serait rendue coupable d'un dépassement excessif du budget initial;
- le marché aurait été attribué sous condition suspensive et la condition ne se serait pas réalisée;
- la demanderesse aurait été entièrement rémunérée pour la phase esquisse et ses prestations n'auraient jamais dépassé ce stade;
- les parties auraient écarté contractuellement l'application de l'article 1794 du Code civil;



## B. Analyse

### 8. Quant à la résiliation du contrat d'architecture.

#### 8.1.

Il résulte des éléments du dossier que la défenderesse a indiscutablement eu recours à la faculté de résiliation unilatérale que lui offre l'article 1794 du code civil.

En effet, il ressort clairement de la décision de l'assemblée générale du 20 novembre 2014 qu'elle a pris cette initiative et qu'elle a d'ailleurs aussitôt pris la décision de confier à un autre architecte la mission initialement confiée à la demande.

Elle s'est gardée d'en informer l'architecte. Le tribunal relève d'ailleurs que ce n'est qu'en cours de procédure que le procès-verbal de l'assemblée générale a été produit.

#### 8.2.

C'est en vain que la défenderesse tente de présenter la demanderesse sous un jour insouciant et incompétent pour tenter de justifier sa décision de résilier la convention d'architecture. À cet égard, le dépassement excessif du budget initial, dont elle impute la faute à l'architecte, est un grief qui ne peut être retenu en l'espèce puisque l'objet même de la mission confiée consistait notamment, selon l'appel d'offres, à :

« .... pour chacun des susdits travaux et pour chacune des phases de l'étude, il convient à "l'auteur de projet désigné":

- d'étudier la situation existante
- de déterminer les solutions techniques de rénovation les mieux adaptées
- de réaliser les estimations avec les différentes options possibles
- d'assister la copropriété de façon à lui permettre d'effectuer les choix les plus judicieux»

C'est d'ailleurs dans le cadre de l'exécution de cette mission que l'architecte et l'ingénieur en stabilité ont préconisé le recours à des examens approfondis à réaliser par Orex. Ceux-ci ont mis en évidence l'ampleur de la situation et, par répercussion, l'inadéquation du budget initialement prévu.

#### 8.3.

C'est également en vain que la défenderesse soutient que c'est l'architecte qui aurait renoncé à sa mission en refusant le principe du phasage des travaux. Il résulte en effet de l'échange de correspondance entre parties, et plus particulièrement du courriel du 19 février 2014 de la demanderesse, que l'architecte a mis en garde contre le phasage proposé, sans toutefois que ce courrier puisse être interprété comme une renonciation de la part de l'architecte à exécuter le marché.

### 9. Quant à la condition suspensive.

#### 9.1.

La défenderesse déduit de l'article 7, point 3, du CSCh qui dispose: « (...) Avant le lancement de la phase projet et sur base de l'estimation de l'esquisse, la copropriété sera amenée à marquer son accord via un vote de l'assemblée générale. Les modifications et/ou options susceptibles d'être apportées au projet devront être soumises à un vote ultérieur. (...) », que la demanderesse aurait accepté, par sa candidature à l'appel d'offre, une condition suspensive portant sur la poursuite du marché au-delà de la phase esquisse. Par cette condition, la poursuite du projet, au-delà de la phase d'esquisse, était soumise à un vote de l'assemblée générale. Or, en l'espèce, l'assemblée générale du 20 novembre 2014 a décidé de résilier le marché de services en manière telle que, dans la thèse de la défenderesse, seules les prestations effectuées avant la phase de projet doivent être rémunérées.

## 9.2.

C'est à juste titre que la demanderesse objecte qu'en toute hypothèse le marché porte sur une mission complète, et non sur une mission par tranche.

De même, l'article 43 du CSCh contredit l'existence d'une condition suspensive, puisqu'il envisage expressément la situation d'une résiliation du marché, sans exclure l'indemnisation du manque à gagner.

Enfin, c'est à juste titre qu'elle soutient qu'à supposer que le vote de l'assemblée générale doive être considéré comme une condition suspensive, encore celle-ci serait-elle purement potestative puisqu'il suffirait à la défenderesse, pour se défaire de son obligation d'indemniser son cocontractant, de se délier de ses engagements par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En l'espèce, l'assemblée générale des copropriétaires a agi comme organe décisionnel de la défenderesse et non comme un tiers à l'exécution du marché dont le consentement aurait été requis.

## 10. Quant aux prestations accomplies.

### 10.1.

La demanderesse réclame un montant de 38.070 € représentant 550 heures au tarif horaire de 80,75 €, sous déduction de la somme de 6342 €, correspondant au montant payé pour la phase d'esquisse sur la base du budget initial des travaux.

### 10.2.

La défenderesse soutient que la demanderesse a déjà été rémunérée pour la phase esquisse et que ses prestations n'ont jamais dépassé ce stade et que, conformément à l'article 41.2. 2 la partie détaillée du cahier spécial des charges, qui prévoit que lorsque l'architecte renonce sans motif valable à poursuivre sa mission, il n'a droit qu'aux honoraires pour les prestations accomplies, et dès lors que c'est la demanderesse qui a mis fin à sa mission, aucun honoraire supplémentaire ne lui est dû.

### 10.3.

Comme dit ci-dessus, l'initiative de la rupture ne revient pas à l'architecte.

C'est à juste titre que la demanderesse soutient que les honoraires convenus avec un architecte ne sont exigibles, en principe, qu'après l'achèvement des travaux, et qu'ils sont calculés sur le budget réel de ceux-ci, tandis que, conformément à une pratique courante, les dispositions contractuelles prévoient un échancier de paiement. Celui-ci organise l'exigibilité des honoraires et non leur hauteur.

C'est le cas en l'espèce (article 7 de la partie du cahier spécial des charges relatif aux honoraires pour la mission de l'architecte CSCh SLRB qui dispose: « 7.1 Les honoraires sont calculés sur le montant final de l'entreprise, révisions des prix incluses mais hors T.V.A. Les acomptes demandés conformément aux modalités décrites ci-dessous sont calculés provisoirement sur le montant de l'estimation communiquée dans le cahier spécial des charges, ensuite, sur le montant de commande après envoi de la lettre de commande par le maître de l'ouvrage à l'adjudicataire retenu. 7.2 Dès que le montant final des travaux est approuvé par la Société du Logement de la Région de BruxellesCapitale, les honoraires globaux dus à ce moment sont recalculés sur la base de ce montant final. Les acomptes demandés antérieurement sont donc réglés provisoirement sur le montant de commande éventuellement augmenté ou diminué du montant des avenants-décomptes approuvés par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. (...) »).

Conformément à ce principe, l'article 7.2 de la partie du CSCh de la SLRB relative à l'exécution détaillée de la mission d'architecte et d'ingénieur-conseil prévoit: «S'il ressort de /{des) esquisse(s) présentée(s) qu'il est impossible de réaliser le programme, et ce pour des raisons qui ne sont pas imputables à l'architecte, celui-ci est indemnisé pour les prestations fournies suivant les prestations accomplies. »

L'article 43.3 du même CSCh dispose: « (...) Le maître de l'ouvrage peut, en tout temps, résilier la présente convention, sans motif Dans ce cas, le maître de l'ouvrage paie les honoraires pour la partie commandée et une indemnité représentant 10% des honoraires afférents aux autres devoirs prévus pour la partie suivante de leur mission, ou d'avantage sur production d'éléments justificatifs. ( ... ) » (souligné par les soussignés)

#### 10.4.

Il s'en déduit que la défenderesse est tenue de rémunérer la demanderesse pour toutes les prestations fournies jusqu'à l'adoption de la décision de résiliation du marché.

Eu égard à ce qui précède, il ne peut être contesté que la demanderesse est en droit d'être rémunérée pour l'ensemble des heures de travail qu'elle a consacrées à la réalisation des différentes esquisses et études.

#### 10.5.

En ce qui concerne le taux auquel ces prestations doivent être facturées, l'article 13 de la partie du CSCh relative aux honoraires pour la mission d'architecte prévoit qu'en cas de renonciation à l'exécution du marché par le pouvoir adjudicateur, les prestations fournies doivent être rémunérées « conformément à la présente Convention ».

La demanderesse relève que seul l'article 18 de la partie du CSCh relative aux honoraires pour la mission d'architecte reprend un taux horaire pour les prestations relatives aux missions d'architecture, et applique dès lors ce taux horaire de 80,75 euros.

La défenderesse soutient que l'article 18 concerne des prestations occasionnelles ou exceptionnelles justifiées et acceptées au préalable par la SISP et par la SLRB. Elle ne conteste cependant pas que l'article 18 est le seul endroit où un taux horaire est évoqué, mais se borne à contester le nombre d'heures, d'une part parce que celui-ci aurait dû faire l'objet d'une convention préalable dès l'instant où plus de 36 heures sont prestées et d'autre part parce que le tableau Excel globalisant le nombre d'heures précitées ne donne aucun détail. Elle estime qu'aucun crédit ne peut être accordé au relevé, et que le nombre d'heures facturées est disproportionné au regard du travail réalisé.

Ces contestations, qui sont formulées pour les besoins de la cause, ne sont pas pertinentes.

C'est donc à bon droit que la demanderesse a fixé le montant de ses honoraires comme suit:

- 18 avril 2012 au 31 juillet 2013: 514,75 heures comptabilisées
- 1er août 2013 au 10 février 2015 : 35,25 heures comptabilisées

Total : 550 heures x 80,75 € ~ 38.070 €

Toutefois, la défenderesse relève à juste titre que dans son offre la demanderesse a consenti une réduction de 40% sur ses honoraires d'architecte. Il y a lieu d'appliquer cette réduction.

La demanderesse ne peut être suivie lorsqu'elle estime que le rabais de 40 % ne doit pas être appliqué à la rémunération des prestations accomplies perçues à titre d'indemnité en cas de résiliation unilatérale du contrat d'architecture par le maître d'ouvrage. Elle doit se tenir à son offre.

C'est donc la somme de 38.070 € x 60% ~ 22 842 € qui reviendra à la demanderesse.

### 11. Quant au manque à gagner.

#### 11.1.

La demanderesse sollicite, en application de l'article 1704 du Code civil, la compensation du manque à gagner résultant de la mise en oeuvre par la défenderesse de sa faculté de résiliation.

Elle requiert *ex aequo et bono* le paiement de 50% des honoraires qui auraient encore été dus si le marché tel que modifié avait été mené à son terme, soit la somme en principal de 55.474,45 EUR HTVA.

#### 11.2.

La défenderesse soutient que les parties ont écarté l'application de l'article 1794 du Code civil, puisqu'elles ont expressément déterminé les montants qui seraient dus à l'architecte en cas de non approbation de l'avant-projet ou du projet.

### 11.3.

C'est à juste titre que la demanderesse soutient que si les parties ont déterminé les montants qui seraient dus à l'architecte en cas de non approbation de l'avant-projet ou du projet (article 13 du cahier spécial des charges relatives aux honoraires pour la mission d'architecte) les dispositions contractuelles n'excluent pas l'application de l'article 1794 du Code civil en ce qui concerne le manque à gagner.

Cependant, c'est à juste titre que la défenderesse invoque l'article 43 du CSCh qui dispose:« *Le maître de l'ouvrage peut, en tout temps, résilier la présente convention, sans motif Dans ce cas, le maître de l'ouvrage paie des honoraires pour la partie commandée et une indemnité représentant 10% des honoraires afférents aux autres devoirs prévus pour la partie suivante de leur mission, ou davantage sur production d'éléments justificatifs. ( ...) il y [a] lieu d'entendre par «partie»: 1) l'esquisse -2) l'avant-projet -3} le projet y compris la phase adjudication -4) l'exécution des travaux. ».*

La défenderesse en déduit la demanderesse est liée par cette modalisation de l'indemnisation du manque à gagner.

La défenderesse relève encore que la demanderesse avait fixé en citation ce chef de demande à la somme de 27.737,27 euros pour le porter à présent à la somme de 55.474,45 euros, sans s'expliquer quant à cette différence. Elle expose également que la demanderesse ne s'explique pas sur les modalités de calcul de son manque à gagner.

### 11.4.

Le tribunal relève que la demanderesse renvoie, tant pour justifier le nombre d'heures de travail comptabilisé que pour déterminer le manque à gagner, à la pièce 30 de son dossier, constitué d'un tableau Excel reprenant le nombre d'heures précitées pour les esquisses, ainsi qu'un montant théorique pour les prestations ultérieures. Le total de ces 2 postes s'élève à 110 949,10 euros, qui est manifestement le montant qui a servi de base de calcul de l'indemnisation du manque à gagner fixé à 50% des prestations restant à accomplir.

Or, cette somme totale de 110.949,10 inclut les prestations faisant l'objet du poste «prestations accomplies» (voir ci-dessus point 10). (110.949,10 € est en réalité le montant net des prestations, puisque le tableau révèle que la somme de 6342,70 6 €, déjà payée, est déduite).

Pour déterminer 10% du manque à gagner sur les devoirs restant à accomplir, il y a donc lieu de ne prendre en considération que les postes 2, 3, 4.1, 7, 8.1, et 8.2 du tableau, soit une somme totale de 105.362,68 euros x 10% = 10 536,26 €.

La demanderesse soutient à la page 25 de ses conclusions qu'elle a pris en compte le rabais de 40% sur les honoraires de l'architecte dans le calcul du manque à gagner.

Le tribunal relève cependant que cette déduction n'a pas été opérée dans son calcul. Il y a lieu d'y remédier en appliquant cette ristourne de 40 % sur la somme de 10.536,26 euros. C'est donc la somme de 6321,75 contre reviendra à la demanderesse du chef de manque à gagner.

### 12. Quant à l'exécutoire.

La demanderesse sollicite que l'exécutoire soit prononcé. Elle invoque le caractère délibéré de la position adoptée par la défenderesse et les craintes que, en l'absence d'exécution provisoire, celle-ci ne s'exécute pas spontanément.

Les considérations ne sont pas de nature à pouvoir faire exception au caractère suspensif de l'appel, la présente cause ayant été introduit en 2015.

Il n'y sera donc pas fait droit.

### 13. Quant aux intérêts.

La demanderesse postule l'octroi d'intérêts conventionnels sans en préciser ni la date de prise de cours, ni leur taux. Seuls les intérêts judiciaires seront alloués.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL, siégeant en premier ressort,

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire;

Statuant contradictoirement;

Dit la demande recevable et partiellement fondée dans la mesure ci-après:

Condamner la défenderesse à payer à la demanderesse la somme totale de 29.163,75 euros majorée des intérêts judiciaires.

Déboute la demanderesse et plus de sa demande.

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire

Condamne la défenderesse aux dépens liquidés dans le chef de la demanderesse à 446,20 euros (citation) et 3600 euros (indemnité de procédure).

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique extraordinaire de la 6ème chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 14 juillet 2016,

Où étaient présentes et siégeaient :

Mme G. Tassin, juge unique,

Mme N. Caillet, greffier délégué,