

# CFG-OA

## PV

**Date :** le vendredi 16 juin 2023

**Heure :** 13h30

**Lieu :** Glaverbel

### Contenu de la réunion :

---

#### **Agenda de la réunion du 16 juin 2023 :**

#### **1. APPROBATION DU PV**

- 1.1. Approbation de l'OJ du 16 juin 2023
- 1.2. Approbation du PV du 24 mai 2023

#### **2. COMMISSIONS ET GROUPES DE TRAVAIL**

- 2.1. Chambre wallonne
- 2.2. Chambre des matières bruxelloises
- 2.3. GT « Monopole »

#### **3. JURIDIQUE**

- 3.1. Stage
- 3.2. Interruption et reprise de missions
- 3.3. Attributions du Bureau de tarification « construction »
- 3.4. Procédure judiciaire OA / Maisons Baijot – Action en cessation

#### **4. CONSEIL NATIONAL - CFG-OA**

/

#### **5. FINANCES**

/

#### **6. COMMUNICATION**

- 6.1. 60 ans de l'Ordre
- 6.2. Consultant externe « Médias et politique »

#### **7. INFORMATIQUE**

/

## 8. DIVERS

- 8.1. Tenue des réunions des organes de l'Ordre
  - 8.2. GT national « procédure disciplinaire »
- 

A l'entame de la séance, un membre souhaiterait ajouter un point 8.3., dans les divers, relatif à la réactivation du GT BIM suite à la réception d'un document rédigé par la NAV sur le sujet.

## 1. APPROBATION DE L'OJ ET DU PV

- 1.1. OJ du 16 juin 2023

DECISION : le Cfg-OA valide le présent ordre du jour sous réserve de l'ajout du point 8.3. GT BIM - Demande de réactivation.

- 1.2. PV du 24 mai 2023

DECISION : le PV du Cfg-OA du 24 mai 2023 est approuvé.

## 2. COMMISSIONS ET GROUPES DE TRAVAIL

- 2.1. Chambre wallonne

Une réunion commune aux deux Chambres est prévue le jeudi 29 juin 2023, en présence de 3 invités.

Sont prévues de courtes interventions lesquelles seront suivies d'un débat. Le fruit de cette rencontre pourrait déboucher sur un compte-rendu avec des propositions d'actions à mener avec publication d'une plaquette.

L'Ordre doit être attentif aux thématiques qui seront abordées et prendre les devants : il est important de montrer l'exemple et de faire preuve d'anticipation au niveau des réglementations.

POUR INFO

- 2.2. Chambre des matières bruxelloises

Cf. ci-dessus.

POUR INFO

- 2.3. GT « Monopole »

La fixation d'une date pour réunir le GT est en cours.

Le point sera traité à la réunion du Cfg-OA du 15 septembre 2023.

La date de la prochaine réunion du GT Monopole est fixée au jeudi 22 juin à 10h via Teams.

Le GT est invité à présenter ses propositions au Cfg-OA du mois de septembre 2023.

POUR INFO

### **3. JURIDIQUE**

#### **3.1. Stage**

Un membre a envoyé, le 16 mai 2023, à l'Ordre et à certaines associations professionnelles un courrier relatif à la rémunération allouée aux stagiaires en pointant notamment les 3 éléments suivants :

- les rémunérations minimales imposées par l'Ordre lui semblent indécentes pour des jeunes sortant de l'université ;
- l'impossibilité pour les conseils provinciaux francophones de s'entendre sur une rémunération minimale commune contrairement au Vlaamse Raad qui a pu fixer une rémunération commune pour tous les stagiaires ;
- la concurrence déloyale générée par les différentes rémunérations minimales au préjudice des architectes relevant du Conseil de l'Ordre du BCBW.

Faut-il mener de nouvelles réflexions en vue d'obtenir une harmonisation des rémunérations des stagiaires ?

Le GT « Stage » doit-il être invité à se réunir sur le sujet ?

Faut-il créer un GT spécifique sur la matière ?

Le Cfg-OA décide donc de continuer ses réflexions.

DECISION : le Cfg-OA décide de créer un nouveau GT « harmonisation de la rémunération des stagiaires » composé des cinq Présidents de Conseil et des cinq responsables des commissions de stage de chaque Conseil, ce GT étant invité à se réunir pour le début du mois de septembre.

#### **3.2. Interruption et reprise de missions**

L'article 26 du Règlement de déontologie pose de nombreuses questions quotidiennement dans les Conseils et semble susciter certaines méprises au sein des architectes.

Il apparaît opportun de le réviser ou, à tout le moins, d'établir une ligne de conduite claire laquelle pourra le cas échéant faire l'objet d'une publication sur le site internet de l'Ordre.

POUR DECISION : le vote de ce point est reporté à la séance du mois de septembre 2023.

### 3.3. Attributions du Bureau de tarification « construction »

Le service juridique constate que les attributions du Bureau de tarification « construction » sont réduites et que, partant, les polices d'assurance obtenues par des architectes par l'intermédiaire dudit Bureau sont rarement suffisantes.

La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale ne prévoit une obligation d'assurance en garantie décennale que pour les habitations. Par conséquent, le Bureau de tarification « construction » qu'elle a institué en vue de palier les défauts d'assurance de certains intervenants à l'acte de bâtir limite son intervention en matière décennale aux habitations. Il en découle que les architectes qui sont en défaut d'assurance se voient dans l'impossibilité d'être couverts en décennale pour les projets autres que d'habitation. Or, ceux-ci sont tenus d'assurer l'ensemble de leur responsabilité au regard du Règlement de déontologie.

Dans la pratique, les architectes obtiennent donc du Bureau de tarification :

- une couverture en responsabilité civile professionnelle hors décennale pour tous les projets ;
- une couverture en décennale par projet pour les habitations uniquement.

Il arrive donc que des architectes payent des primes d'assurance suite à l'intervention du Bureau de tarification (en responsabilité professionnelle hors décennale) alors qu'ils ne seront pas en mesure d'exercer in fine.

Les attributions du Bureau de tarification devraient être plus larges. Il conviendrait, en outre, à tout le moins, que celui-ci attire davantage l'attention des architectes concernés. Ne faudrait-il pas également interpeller le politique ?  
Quelle est la position du Cfg-OA face à cette problématique ?

Suite à cette problématique, trois actions sont à entreprendre par le service juridique :

- Informer les architectes des limites du Bureau de Tarification ;
- Informer le Bureau de Tarification de ce problème : il est précisé qu'une telle démarche a été effectuée mais sans succès ;
- Remonter ce problème au niveau du politique afin de signaler la lacune relevée et demander une modification législative afin d'étendre les compétences du Bureau de Tarification.

Il est à noter que ce point fait partie des propositions formulées par l'Ordre dans son mémorandum.

DECISION : le Cfg-OA valide les trois propositions formulées à savoir, Informer les architectes des limites du Bureau de Tarification, informer le Bureau de Tarification du problème constaté, remonter celui-ci au niveau du politique en vue de demander une modification législative visant à étendre les compétences du Bureau de Tarification. Ces actions devraient être menées via le Conseil national.

#### 3.4. Procédure judiciaire OA / Maisons Baijot – Action en cessation

Suite à des offres d'emploi publiées par la société de promotion immobilière « Maisons Baijot » via ses réseaux sociaux ou sur son site Internet, offres visant à engager des architectes pour des missions de conception et de constitution de dossier en vue du dépôt de permis d'urbanisme, l'Ordre des Architectes a adressé à ladite société plusieurs mises en demeure demandant la cessation de cette pratique et rappelant l'incompatibilité entre la profession d'architecte et celle d'entrepreneur. Ces mises en demeure n'ont été que partiellement suivies d'effets.

L'Ordre a alors cité en justice « Maison Baijot » suite à une nouvelle offre d'emploi litigieuse et au contenu de leur catalogue commercial édité en 2022 dans lequel il est proposé aux consommateurs un service intégré comprenant l'intervention d'un architecte dont les honoraires sont compris dans le prix total payé par le client. Dans sa citation, l'Ordre fait valoir que les pratiques commerciales de « Maisons Baijot » contreviennent à plusieurs dispositions légales qui encadrent l'exercice de la profession d'architecte.

Le jugement prononcé ce 13 juin 2023 par le tribunal de l'Entreprise de Liège –division de Namur– fait droit en très grande partie à la demande de l'Ordre.

Tout d'abord, le Tribunal rappelle qu'« *il n'est plus contesté depuis longtemps que les ordres professionnels se voient reconnaître un intérêt à agir pour la sauvegarde des intérêts collectifs de la profession dont la protection ressort de leur mission* ».

Ensuite, le Tribunal souligne qu'il faut distinguer promotion-vente et promotion-construction.

Dans la promotion-construction, l'architecte ne peut pas à la fois être l'architecte du promoteur et celui de l'acquéreur final.

La formule proposée par « Maisons Baijot » est celle de la promotion-construction, ce qui impose un architecte totalement indépendant du promoteur. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce puisque « Maisons Baijot » propose un service allant « *de la recherche du terrain parfait à la pose des dernières briques en passant par les demandes de permis et autres formalités administratives* » et que pour proposer ces services « Maison Baijot » engage des architectes inscrits à l'Ordre.

Le Tribunal relève la dépendance économique des architectes contractant avec « Maisons Baijot », les offres d'emploi publiées par cette dernière indiquant à cet égard que la fonction offre une charge de travail assurée à l'architecte de sorte que « Maisons

Baijot » constitue si pas le seul à tout le moins le principal pourvoyeur de dossiers des architectes concernés.

La violation de l'article 6 de la loi du 20 février 1939 sur l'incompatibilité entre la profession d'architecte et celle d'entrepreneur est également constatée, au regard notamment du libellé de la convention d'architecture type conclue entre « Maisons Baijot » et les architectes, laquelle ne prévoit pas expressément d'honoraires pour l'exercice de la mission de contrôle des travaux ce qui pose la question de l'exercice effectif du contrôle.

Par ailleurs, le Tribunal estime que « Maisons Baijot » contrevient au Code de Droit économique en ne respectant pas les usages honnêtes du marché. Dans les conventions de promotion conclues avec le client, « Maisons Baijot » fixe un prix qui englobe les honoraires d'architecte mais n'informe pas suffisamment celui-ci sur la nécessité de prendre un architecte indépendant pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux et sur le fait que l'architecte de « Maisons Baijot » *« ne veillera pas de façon indépendante à la défense de ses intérêts »*.

Les communications commerciales de « Maisons Baijot » ont dès lors un caractère trompeur.

Ainsi, après avoir décidé que les pratiques commerciales de « Maison Baijot » sont contraires aux dispositions du Code de droit économique, le Tribunal de l'entreprise :

- condamne « Maisons Baijot » à cesser ses pratiques sous peine d'une astreinte de 12.500 € par infraction constatée à dater de la signification du jugement ;
- ordonne à « Maisons Baijot » de publier sur son site internet, et ce au moins pour une durée de deux mois le dispositif du jugement ainsi qu'à l'entrée de son show-room située à l'adresse de son siège social et aux entrées de diverses maisons témoins.

Il a été demandé de procéder rapidement à la signification du jugement rendu.  
« Maisons Baijot » peut interjeter appel de la décision rendue.

#### POUR INFO

#### **4. CONSEIL NATIONAL - Cfg-OA**

/

#### **5. FINANCES**

/

#### **6. COMMUNICATION**

##### 6.1. 60 ans de l'Ordre

1 juin 2023 : inauguration du « container-miroir » à Namur et début des événements liés aux 60 ans de l'Ordre.

L'exposition itinérante rencontre un réel succès auprès du public : durant les 3 premiers jours (à Namur), le « container-miroir » a accueilli 600 personnes.  
L'exposition itinérante bénéficie également d'une belle couverture médiatique.

15 juin 2023 : inauguration à Dinant.

28 juin 2023 : OApéro à Liège.

L'opération est lancée !

L'inauguration a eu lieu à Namur et le « container-miroir » est à Dinant depuis le 15 juin. Les retours sont très positifs : la présence du « container-miroir » suscite beaucoup de réactions de la part du grand public et la presse relaye largement l'événement.

#### POUR INFO

#### 6.2. Consultante externe « médias et politique »

Lors de sa séance du 24 mai 2023, il avait été convenu qu'un document reprenant les propos échangés sur l'éventuelle nécessité de faire appel à un consultant externe « médias et politique » sera communiqué aux membres du Cfg-OA afin de pouvoir mener une réflexion et apporter des propositions plus élaborées lors de la réunion du 16 juin 2023.

Le document convenu a été transmis le 1 juin 2023.

Une réaction a été enregistrée.

POUR DECISION : ce point est reporté à la séance de septembre ou octobre 2023.

## **7. INFORMATIQUE**

/

## **8. DIVERS**

### 8.1. Tenue des réunions des organes de l'Ordre

Depuis la crise sanitaire, de nombreuses réunions se tiennent par vidéo-conférence. Ce système permet évidemment un gain de temps mais enlève le côté convivial et humain des réunions qui se tenaient en présentiel.

Quelle direction faut-il privilégier ?

La question doit cependant à nouveau être posée dans la mesure où la majoration des jetons de présence et surtout de l'indemnité de déplacement a un effet non négligeable sur les finances de l'Ordre.

Alors que la majoration des jetons a été prévue dans le budget, le nouveau montant de l'indemnité de déplacement, apporte une augmentation du coût de ce poste dans des proportions qui n'avaient pas été anticipées.

Des principes clairs et cohérents doivent être adoptés au regard des dimensions financières et environnementales.

POUR DECISION : ce point est reporté à la séance du Cfg-OA du mois de septembre 2023.

## 8.2. GT national « procédure disciplinaire »

Le GT national « procédure disciplinaire » souhaite que les deux propositions suivantes soient soumises à l'approbation du Cfg-OA :

Il est suggéré de préciser la composition du Conseil disciplinaire dans les textes légaux. Les textes manquent actuellement en clarté dès lors qu'ils ne spécifient pas que le président du conseil disciplinaire est en réalité un président de séance désigné lors de chaque séance et non le président du Conseil de l'Ordre (lequel participe déjà aux réunions du bureau disciplinaire et ne peut donc pas assister à celles du Conseil disciplinaire).

Le Cfg-OA marque-t-il son accord sur cette proposition ?

DECISION : le Cfg-OA valide la proposition de clarification de la composition du Conseil disciplinaire dans les textes légaux.

Il est suggéré de diminuer le quorum de présence de 5 à 4 mandataires (avec décisions prises à la majorité simple) en lieu et place de 3 mandataires (avec décisions prises à la majorité et pour les sanctions lourdes à l'unanimité) comme le proposait le Cfg-OA et ce, afin de préserver le secret du délibéré.

Les membres du VR tout comme les membres du GT sont d'accord avec cette suggestion.

Le Cfg-OA marque-t-il son accord sur cette proposition ?

DECISION : le Cfg-OA valide le quorum de trois mandataires avec unanimité pour les sanctions lourdes (suspension et radiation). Cette position devra être défendue lors de la prochaine séance du Conseil national.

8.3. **GT BIM – Demande de réactivation**

Un membre souhaite une réactivation du GT BIM afin d’analyser le dernier document rédigé par la NAV.

Ce point fera l’objet d’un réexamen lors de la séance du mois de septembre, en même temps que la présentation de l’impact de l’IA sur la profession qui sera réalisée par un des membres, ces deux sujets étant profondément liés.

POUR DECISION : ce point sera réexaminé lors de la séance du Cfg-OA du mois de septembre 2023.

**FIN DE LA REUNION : 18h00.**