# Mois de la Médiation - CCAI

Webinaire présenté par Michel FORGES, avocat au barreau de Bruxelles et ancien Bâtonnier de l'Ordre français des avocats du barreau de Bruxelles, Expert à la CCAI, et Bruno VINCENT, avocat au barreau du Brabant wallon et Président de la CCAI.



# La CCAI : Une Solution Alternative Innovante

### Mission Principale

Association sans but lucratif spécialisée dans le règlement alternatif des litiges immobiliers

### Approche Unique

Binôme expert juridique + expert technique pour chaque litige soumis

### Avantages Clés

Solution plus rapide, souple et équilibrée que les procédures judiciaires classiques

La CCAI propose aux justiciables une alternative efficace dans un domaine où les délais judiciaires peuvent aggraver les dommages. Grâce à l'approche combinée juridique-technique, elle garantit une vision globale et équilibrée du litige.

# Membres Fondateurs et Composition

## Organismes Fondateurs

- Compagnie des notaires du Brabant wallon et de Bruxelles
- Ordres des avocats du Brabant wallon et de Bruxelles
- Association des Architectes du Brabant wallon (AABW)
- Collège des Experts Architectes de Belgique (CEAB)
- Union belge des Géomètres-experts immobiliers (UGEB)
- Syndicats des Propriétaires et des Locataires

## Gouvernance

Le Conseil d'administration comprend un président avocat, un secrétaire notaire, un trésorier notaire honoraire, et des administrateurs représentant l'architecture, le droit et l'expertise technique.

Le bureau exécutif est présidé par un architecte, assisté de 4 membres spécialisés.

Faber Inter Legal

CCAI
CONCILIATION
ARBITRAGE
MÉDIATION

BUILD & LAW
CABINET D'AVOCAT

# Mission et Objectifs de la CCAI

## Rapidité

Alternative rapide et moins coûteuse aux procédures judiciaires classiques pour les conflits immobiliers

## Approche Intégrée

Garantir une vision juridique ET technique du litige, sans négliger aucun aspect

## Qualité

Assurer l'impartialité, la confidentialité et la qualité des experts désignés

# Principes Fondamentaux

## Indépendance et Impartialité

Les experts désignés ne peuvent être liés aux parties

## Confidentialité

Les échanges ne peuvent être utilisés ultérieurement devant un tribunal

## Rapidité

Désignation des experts dans un délai maximal de 15 jours après ouverture

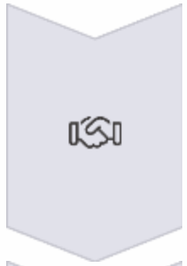
## Bicaméralité

Binôme systématique juriste + technicien - l'ADN de la CCAI

## Transparence

Coûts d'ouverture, honoraires par heure et provisions clairement définis

# Trois Modes d'Intervention



## Conciliation

Mode le plus souple. Deux conciliateurs proposent une solution non obligatoire. Confidentialité stricte. En cas d'acceptation, procès-verbal d'accord signé.



## Médiation

Accompagnement des parties vers un accord mutuel négocié. Le pouvoir de décision reste aux parties. Procédure confidentielle.



## Arbitrage

Décision arbitrale avec force exécutoire rendue par trois arbitres. Plus formel mais plus flexible qu'un procès judiciaire.

# Processus Pratique et Conditions

## Conditions d'Accès

- Litige relevant de matières immobilières
- Juridiction : arrondissements de Nivelles ou Bruxelles
- Accord préalable des parties

## Étapes Clés

1. Ouverture du dossier
2. Paiement des frais
3. Désignation des experts (15 jours max)
4. Tenue des séances
5. Solution formalisée

## Frais et Honoraires

**Frais d'ouverture :** 500€ HT/partie (conciliation/médiation), 200€ HT/partie (arbitrage)

**Honoraires :** 110€/heure HT (médiateurs/conciliateurs), 140€/heure HT (arbitres)

Provisions partagées équitablement entre les parties

# L'Atout Majeur : Le Binôme Juridique-Technique

### Analyse Intégrée

Les aspects techniques et juridiques sont traités ensemble, évitant la dissociation temporelle qui allonge les litiges

### Dialogue Croisé

Les experts dialoguent, confrontent leurs approches et ajustent les conclusions selon les deux dimensions

### Solution Crédible

Résultat plus équilibré, mieux accepté, réduisant les zones d'ombre et contestations ultérieures

Dans les litiges immobiliers, pathologie du bâti, diagnostics, évaluation et aspects juridiques sont indissociables. Le binôme permet une sélection d'experts aux compétences spécifiques selon le type de litige.

# Limites et Défis

## Coût Non Nul

Malgré son efficacité, la procédure implique des honoraires d'experts, frais et provisions

## Dépendance à la Coopération

Le succès dépend de la bonne volonté des parties - une partie non coopérative peut faire échouer la médiation

## Force Obligatoire Limitée

Hors arbitrage, la solution n'a pas de force obligatoire sans acceptation des parties

## Qualité des Experts

Le dimensionnement des experts est crucial - un mauvais choix peut nuire à la qualité de la procédure

# Perspectives d'Évolution

## Outils Numériques

Développement de plateformes de médiation à distance pour accélérer le processus et réduire les coûts

## Extension Géographique

Renforcement de la couverture territoriale au-delà des juridictions de Nivelles et Bruxelles

## Formation Continue

Développement de spécialités pointues : énergie, durabilité, matériaux innovants, normes PEB

## Communication Renforcée

Sensibilisation accrue auprès des professionnels et du public avec des cas concrets de réussite