MOIS DE LA MEDIATION

WEBINAIRE - CCAI

Présentation :	Michel FORGES, avocat au barreau de Bruxelles, ancien Bâtonnier de l'Ordre français des avocats du barreau de Bruxelles/Expert à la CCAI Bruno VINCENT, avocat au barreau du Brabant wallon, Président de la CCAI.

1. Introduction / Contexte

- La Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière Immobilière (CCAI) est une association sans but lucratif (asbl) spécialisée dans le règlement alternatif des litiges immobiliers.
- Elle est née de la volonté de proposer aux justiciables une solution plus rapide, souple, technique et équilibrée que les procédures judiciaires classiques, notamment dans un domaine comme l'immobilier où les délais judiciaires peuvent aggraver les dommages pour les parties.
- Le caractère distinctif de la CCAI est qu'à chaque litige soumis, elle désigne un binôme composé d'un expert juridique et d'un expert technique. Ces intervenants travaillent de concert pour appréhender à la fois les aspects juridiques et les aspects techniques du différend.
- Grâce à cette approche combinée, la CCAI vise à garantir une vision globale, éclairée et équilibrée du litige, en évitant que l'une ou l'autre dimension reste ignorée ou négligée.

2. Histoire / Origine / Membres fondateurs / Composition

Origine / Mutations

La CCAI est constituée par plusieurs organismes et ordres professionnels représentatifs du secteur immobilier et juridique :

Faber Inter Legal

CCAI CONCILIATION ARBITRAGE MÉDIATION

BUILD & LAW CABINET D'AVOCAT

- La Compagnie des notaires de la province du Brabant wallon et la Compagnie des notaires de Bruxelles
- L'Ordre des avocats du Brabant wallon et l'Ordre français des avocats du Barreau de Bruxelles
- L'Association des Architectes du Brabant wallon (AABW)
- Le Collège des Experts Architectes de Belgique (CEAB)
- L'Union belge des Géomètres-experts immobiliers (UGEB)
- le Syndicat National des Propriétaires et le Syndicat des Locataires

Composition / Gouvernance

Le Conseil d'administration de la CCAI est constitué de représentants issus de ces professions (notaires, avocats, architectes, géomètres, etc.). On y retrouve, entre autres :

- Un président (avocat) ;
- Un secrétaire (notaire) ;
- Un trésorier (notaire honoraire) ;
- D'autres administrateurs représentant les métiers de l'architecture, du droit et de l'expertise technique.

Le bureau exécutif est présidé par un architecte, assisté de 4 membres (avocat, architecte, juriste)

Pour l'exercice de ses missions, la CCAI dispose d'un réseau d'experts, classés en deux catégories principales : juristes et techniciens.

3. Mission, objectifs et principes

Objectifs généraux

- Offrir aux parties en conflit immobilier une alternative rapide, moins coûteuse et plus souple aux procédures judiciaires classiques.
- Permettre une conciliation, médiation ou arbitrage spécialisé, selon la nature et la complexité du litige.
- Garantir une approche intégrée juridique + technique du litige, afin de ne négliger ni les questions de droit, ni les aspects matériels, structurels, pathologiques, d'évaluation, etc.

- Assurer l'impartialité, la confidentialité et la qualité des experts désignés.
- Promouvoir la confiance dans les modes alternatifs de règlement des conflits immobiliers (conciliation, médiation, arbitrage).

Principes fondamentaux

- Indépendance et impartialité : les experts désignés ne peuvent être liés aux parties.
- Confidentialité en cas de conciliation ou de médiation — les échanges effectués dans ces procédures ne peuvent pas être utilisés ultérieurement devant un tribunal, sauf si les parties en conviennent expressément.
- Rapidité : le règlement alternatif doit se faire dans un délai raisonnable. La désignation des experts intervient dans un délai maximal de 15 jours après ouverture du dossier (paiement des frais d'entrée).
- Choix du mode adapté : Soit le mode a été déterminé dans le contrat principal qui lie les parties (clause de compétence vers la CCAI avec indication du mode choisi de résolution)- Soit les parties souhaitent être orientées vers le mode le mieux adapté à la nature du litige.
- Bicaméralité de l'expertise : pour chaque dossier, le recours à un binôme (juriste + technicien) est systématique, afin que les deux dimensions du litige soient traitées ensemble, en dialogue. C'est l'ADN de la CCAI.
- Transparence des frais et honoraire : coûts d'ouverture de dossier, honoraires par heure, provisions éventuelles, etc.
-

4. Fonctions / Modes d'intervention

La CCAI propose trois modes de règlement des litiges immobiliers, selon l'accord des parties et la nature du différend.

4.1 Conciliation

- C'est le mode le plus "léger" et souple.
- Deux conciliateurs (juriste + technicien) sont désignés. Ils entendent les parties, examinent les documents, prennent connaissance des aspects techniques et juridiques, puis proposent une solution.

- Cette proposition n'est pas obligatoire pour les parties : elles restent libres de l'accepter ou non.

- Si les parties acceptent, un procès-verbal d'accord est rédigé et signé.
- Confidentialité stricte de la procédure (les échanges ne peuvent servir devant un tribunal à moins d'un accord exprès).
- En cas d'échec, les parties peuvent se tourner vers l'arbitrage ou vers une voie judiciaire.

4.2 Médiation

- Les médiateurs (juriste et/ou technicien) assistent les parties dans une démarche de négociation raisonnée pour parvenir à un accord mutuel.
- Le rôle du médiateur est d'accompagner, de structurer le dialogue, de faire émerger les options, mais le pouvoir de décision reste aux parties.
- Comme pour la conciliation, la médiation est confidentielle.
- Si un accord est trouvé, il est formalisé dans une entente de médiation.

4.3 Arbitrage

- Si les parties l'acceptent, elles peuvent soumettre leur différend à une procédure arbitrale gérée par la CCAI.
- Dans ce cas, trois arbitres (ou selon le nombre convenu) sont désignés — avec compétences juridiques/techniques — et ils rendent une décision qui a force exécutoire (comme un jugement).
- L'arbitrage est plus formel que la conciliation ou la médiation, mais reste plus flexible et plus rapide qu'un procès judiciaire classique.

4.4 Tierce décision obligatoire (à venir)

- Citer pour mémoire. Chantier en réflexion au sein de la CCAI

5. Processus pratique / Conditions d'accès / Frais

Conditions d'accès

- Le litige doit relever de matières immobilières (par exemple : litiges locatifs, contrats de construction, vente immobilière, mitoyenneté, servitudes, troubles de voisinage, urbanisme, pathologie du bâti, évaluation, etc.).

- Il doit y avoir un accord préalable des parties pour recourir à la conciliation, médiation ou arbitrage, soit par clause dans un contrat, soit après la survenance du litige.

Déroulé / étapes

1. Ouverture du dossier : la demande est adressée à la CCAI (par lettre ou formulaire), exposant brièvement le litige et joignant les documents pertinents.
2. Paiement des frais d'ouverture du dossier (frais de dossier).
3. Désignation des experts (juriste + technicien) dans un délai maximal de 15 jours après l'ouverture.
4. Tenue des séances : les experts entendent les parties, examinent les documents, peuvent mener des investigations techniques, visites ou expertises si nécessaires, etc.
5. Selon le mode choisi :– En conciliation : proposition aux parties, puis rédaction d'un procès-verbal d'accord si acceptation.– En médiation : accompagnement vers un accord négocié, puis rédaction de la convention de médiation.– En arbitrage : audition des parties, examen des preuves, éventuellement enquête technique, et décision arbitrale.
6. En cas d'accord (conciliation ou médiation), la solution est formalisée et peut être rendue exécutoire selon les termes convenus.
7. En cas d'échec, les parties peuvent recourir à une procédure judiciaire ou enclencher une procédure arbitrale (si elles le souhaitent et l'acceptent).

Frais et honoraires

- À l'ouverture du dossier, un frais de dossier fixe est demandé par la CCAI (500€ hors TVA/partie). Sert à couvrir les frais administratifs de la CCAI mais également la première réunion de conciliation/médiation. Ce montant est de 200€ hors TVA/partie dans le cadre de l'arbitrage. Il ne couvre que les frais administratifs de la CCAI.
- Les médiateurs/conciliateurs sont rémunérés à un taux horaire de 110 €/heure hors TVA. Pour les arbitres le taux horaire est de140€ €/heure hors TVA
- Des provisions peuvent être exigées, partagées équitablement entre les parties.

6. Atouts & spécificité du binôme juridique/technique

Pourquoi le binôme est essentiel

- Dans les litiges immobiliers, les aspects techniques (pathologie du bâti, diagnostics, évaluation, structure, urbanisme, servitudes, mitoyenneté, etc.) sont souvent aussi déterminants que les aspects juridiques (contrats, obligations, responsabilité, réglementation, droit de la construction, garanties, etc.).
- Si on ne tient compte que du droit ou que de la technique, on risque de passer à côté d'éléments cruciaux, et surtout de dissocier dans le temps l'examen technique et le règlement juridique, ce qui augmente considérablement la durée des litiges en matière immobilière qui recourt régulièrement à une expertise.
- Le binôme permet une analyse conjointe, intégrée et croisée : les experts dialoguent ensemble, confrontent leurs approches, ajustent les conclusions en fonction des deux dimensions.
- Ceci permet aux parties d'avoir une solution plus crédible, mieux équilibrée et mieux acceptée, et de réduire les zones d'ombre ou de contestation ultérieure.

- Le fait que la CCAI impose ce binôme comme mode de désignation standard renforce la confiance dans la qualité et la rigueur de la procédure, tout en signalant la spécialisation de la CCAI dans les litiges immobiliers complexes.

Mise en pratique

- Dès l'ouverture du dossier, la CCAI sélectionne le juriste et le technicien ayant les compétences spécifiques requises selon le type de litige (par exemple, un expert pathologie pour un problème de fondation (ingénieur, Architecte), un juriste en droit de la construction, etc.
- Les séances (conciliation, médiation ou arbitrage) sont structurées pour que les deux experts interviennent, ensemble afin de conjuguer les deux approches.
- Le binôme permet de réguler les interactions entre la technique et le droit, d'anticiper les objections des parties (techniques ou juridiques) et de proposer une solution "validée" sur les deux fronts.

- Cela réduit (ou anticipe) les risques de recours judiciaire ou les points de blocage parce que la solution proposée aura déjà été “passée au crible” dès la phase alternative.

7. Limites, défis et perspectives

Limites / risques

- Le coût n’est pas nul: malgré son efficacité, la conciliation/médiation/arbitrage implique des honoraires d’experts, des frais, des provisions.
- Le succès dépend de la bonne volonté des parties : si l’une des parties n’est pas coopérative, la conciliation/ médiation peut échouer.
- La solution proposée n’a pas de force obligatoire si le litige ne passe pas par l’arbitrage, à moins que les parties l’acceptent.
- Le dimensionnement des experts (choix des bons profils) est crucial : un mauvais choix technique ou juridique ou un binôme peu communicant peut nuire à la qualité de la procédure.
- L’arbitrage, bien que plus engageant, reste parfois perçu comme plus formel et moins souple que la médiation/conciliation.

Perspectives / évolutions possibles

- Développement d’outils numériques de médiation / conciliation à distance (visioconférence, plateforme en ligne) pour accélérer le processus, réduire les coûts logistiques.
- Extension géographique, ou renforcement de la couverture territoriale au-delà des juridictions de Nivelles / Bruxelles (si les textes ou accords le permettent).
- Promotion accrue auprès des avocats, des notaires, des entreprises de construction, des associations de propriétaires pour intégrer systématiquement une clause CCAI dans les contrats immobiliers.
- Formation continue des experts, développement de spécialités techniques ou juridiques pointues (énergie, durabilité, matériaux innovants, normes PEB, etc.).
- Communication et sensibilisation auprès du public pour faire connaître les bénéfices de la conciliation / médiation / arbitrage immobilier — montrer des cas concrets, des retours d’expérience réussis.

- Développement de la « tierce décision obligatoire », ou des « actes détachables », notamment pour ne pas perdre le bénéfice de certains acquis de conciliation ou de la médiation (exemple : autoriser les parties a utiliser en procédure l'analyse détaillée des experts sur un décompte de travaux

CLOTURE DU WEBINAIRE

Faber Inter Legal

CCAI CONCILIATION ARBITRAGE MÉDIATION

BUILD & LAW CABINET D'AVOCAT