

CCAI

Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en
matière Immobilière

--- ROI ---

Règlement d'ordre intérieur

01-01-2025 (*)

Règlement

CONSTITUTION DE LA CHAMBRE

Article 1

Il est constitué une Chambre de conciliation, d'arbitrage et de médiation en matière immobilière sous forme d'ASBL.

Sans préjudice des pouvoirs statutaires du conseil d'administration, la gestion des missions de la Chambre sera confiée par le conseil d'administration à un bureau composé d'un président, d'un secrétaire et de trois membres.

Le bureau sera choisi parmi les représentants des membres de l'ASBL par le conseil d'administration de celle-ci sur base d'une liste de candidatures, et ce à la majorité simple des voix du conseil.

Le bureau sera élu pour une durée de deux ans, le mandat de ses membres étant renouvelable.

Le bureau choisira en son sein son président et son secrétaire.

En cas de démission en cours de mandat d'un membre du bureau, il sera procédé à son remplacement pour la durée restante du mandat par le conseil d'administration qui choisira celui-ci parmi les candidats non élus ou, à défaut, procédera à sa nomination, à la majorité simple du conseil d'administration.

Article 2

Sans que cette énumération ne soit limitative, le bureau est chargé de prendre toutes mesures utiles au fonctionnement efficace de la chambre, de tenir à jour la liste des conciliateurs, médiateurs et arbitres, de veiller au besoin au bon déroulement des conciliations, médiations ou arbitrages en ce compris au respect de l'exécution des missions dans des délais raisonnables, de recouvrir les montants dus par les conciliateurs, médiateurs ou arbitres à la chambre et de faire deux fois par an au moins un rapport au conseil d'administration ainsi que de répondre à toute interpellation de celui-ci.

Article 3

Il est établi au sein de la Chambre de conciliation, d'arbitrage et de médiation en matière immobilière des listes de conciliateurs, d'arbitres et de médiateurs : la première reprendra tous les conciliateurs, arbitres et/ou médiateurs juristes, la seconde tous les conciliateurs, arbitres et/ou médiateurs techniciens.

Peut être reprise sur lesdites listes, toute personne agréée par le conseil d'administration de l'ASBL qui justifiera d'une expérience professionnelle dans son domaine d'au moins sept ans et qui n'aura fait l'objet d'aucune sanction disciplinaire de suspension ou de radiation ou sanction pénale d'emprisonnement, même avec sursis.

En outre, les médiateurs devront être agréés en application de la loi du 21/02/2005.

Les conciliateurs, médiateurs et arbitres se seront également engagés à respecter les règles de fonctionnement et de probité de l'ASBL ainsi que le règlement de la Chambre (charte à signer).

Toute personne inscrite sur lesdites listes pourra en être rayée de plein droit si elle ne répond plus aux conditions d'admission.

Il pourra aussi être procédé à sa radiation après convocation devant le conseil d'administration sur suggestion du bureau, en cas de manquement dans l'accomplissement des missions qui lui auront été confiées ou de non versement à la chambre des montants revenant à celle-ci.

Article 4

Afin de couvrir les coûts de fonctionnement, un forfait par partie sera payable à la Chambre comme décrit ci-après pour chaque type d'intervention.

Règlement - Organisation

LA CONCILIATION

Article 5

Les parties désireuses de recourir à la procédure de conciliation organisée par la Chambre adresseront en ce sens une demande écrite au siège de l'ASBL

Cette demande sera formulée soit conjointement en l'absence de toute clause contractuelle prévoyant la procédure de conciliation, soit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties dans l'hypothèse inverse.

La demande contiendra un résumé succinct de la contestation existante permettant de déterminer le cadre contractuel liant éventuellement les parties et la nature des difficultés techniques rencontrées.

Sera jointe à la demande une copie de l'éventuelle disposition contractuelle prévoyant le recours à la conciliation.

La demande mentionnera également toute information permettant de cerner l'urgence de l'intervention sollicitée.

Si le bureau estime, sur la base des informations ainsi communiquées, ne pas disposer des éléments suffisants pour la désignation des conciliateurs CCAI, il formulera à cette fin toute interrogation adéquate dans les meilleurs délais.

Le bureau interpellera les autres parties concernées en vue de recueillir leur accord sur la procédure de conciliation sollicitée dans les 2 cas suivants :

- en l'absence de clause contractuelle prévoyant la procédure de conciliation, si la demande de conciliation n'a pas été introduite conjointement par l'ensemble des parties concernées ;
- en présence d'une clause contractuelle prévoyant la possibilité, mais non l'obligation, de recourir à la procédure de conciliation, si la demande de conciliation n'a pas été introduite conjointement par l'ensemble des parties concernées ;

A défaut d'accord conjoint des parties dans l'une ou l'autre des 2 hypothèses visées ci-dessus, le bureau constatera l'absence de possibilité de mise en œuvre de la procédure de conciliation, sans préjudice des droits respectifs des parties.

Dans ces hypothèses, un montant forfaitaire de 400,00 €, sera prélevé pour couvrir les frais générés par la gestion du dossier, le solde étant restitué aux parties par parts égales ou à la partie qui a provisionné la Chambre, si une seule partie a procédé au paiement de sa part, sans préjudice de leur éventuel droit à en récupérer tout ou partie auprès des autres parties.

Article 6

Après avoir recueilli les informations déterminées à l'article 5 ci-avant, et après paiement du forfait visé à l'article 9 ci-après, le bureau désignera un conciliateur juriste et un conciliateur technicien sur base des listes établies, à moins que les parties ne se soient entendues sur le nom desdits conciliateurs ou de l'un d'entre eux, sauf exception dûment appréciée par le bureau.

En toutes circonstances, les conciliateurs seront au nombre de deux, à savoir un juriste et un technicien.

Le bureau informera les parties et les conciliateurs de cette désignation dans les quinze jours au plus tard. Il aura, au préalable, vérifié l'absence apparente de circonstances d'incompatibilités à l'intervention de l'un ou l'autre conciliateur.

Article 7

Sans préjudice d'une intervention plus rapide nécessitée par l'urgence de la cause, les conciliateurs désignés notifieront aux parties dans les huit jours de leur désignation les jour et heure de la réunion préliminaire qui, sauf exception, se tiendra sur les lieux litigieux.

Dans la mesure du possible, ils se seront préalablement assurés des convenances des parties concernées.

Sous réserve de la nécessité des contacts liés à l'organisation de leur mission, les conciliateurs s'abstiendront de tout contact personnel non contradictoire avec l'une ou l'autre des parties et/ou leurs conseils.

Article 8

Lors de la réunion préliminaire, les conciliateurs veilleront à arrêter, en concertation avec les parties, les modalités pratiques de la procédure.

Celles-ci devront notamment prévoir la communication de manière contradictoire aux conciliateurs des pièces des dossiers respectifs dans les plus brefs délais ainsi que toute modalité permettant aux conciliateurs d'avoir une connaissance aussi exhaustive que possible des éléments tant de fait que de droit du litige.

Sauf exception dûment justifiée et approuvée par les parties, la procédure de conciliation ne peut excéder une durée de deux mois à dater de la première réunion.

Dès le moment où les conciliateurs estimeront disposer des éléments suffisants pour tenter de concilier les parties, ils convoqueront celles-ci au lieu qu'ils estimeront adéquat et formuleront leur proposition de conciliation de manière verbale.

Si un accord entre parties se dégage à l'initiative des conciliateurs, ceux-ci en établiront un procès-verbal qui sera dûment contresigné par toutes les parties et qui prévoira les modalités de règlement de leur état d'honoraires et frais.

La signature du protocole ou la constatation de l'échec met fin à la mission des conciliateurs.

L'ensemble des éléments exposés en cours de conciliation ainsi que l'avis des conciliateurs resteront, à défaut d'accord, confidentiels et ne préjudicieront en aucun cas aux droits des parties.

Article 9

Dès réception d'une demande conjointe de recourir à la procédure de conciliation, un montant de 500 € hors TVA sera payé par chacune des parties .

Dès réception d'une demande unilatérale de recourir à la procédure de conciliation, un montant de 500 € hors TVA sera payé par la partie qui prend l'initiative de recourir à la dite procédure ; étant entendu que dès réception de l'accord des autres parties de recourir à ladite procédure, ces dernières s'acquitteront également chacune du paiement d'un montant de 500 € hors TVA .

Ce montant forfaitaire couvre les frais et devoirs suivants :

- L'ouverture du dossier par le bureau de la CCAI, la demande de paiement du forfait adressée aux parties par ledit bureau et, après paiement, la désignation des conciliateurs.
- La convocation, la tenue d'une première réunion et le rapport, séance tenante, de la première réunion par les conciliateurs désignés ainsi que, le cas échéant, la rédaction, également séance tenante, de l'accord et sa signature.

A défaut d'accord finalisé et signé lors de la première réunion, et s'il s'avère nécessaire pour les conciliateurs d'accomplir d'autres tâches dans le cadre de leur mission, dont notamment la rédaction et la formalisation de l'accord qui serait intervenu lors de la première réunion, le tarif ci-après s'appliquera.

Les prestations des conciliateurs seront rémunérées sur la base d'un taux horaire de 110 € hors TVA et hors frais. Le barème des frais actualisé est disponible sur le site de la CCAI.

En l'absence de conciliation à l'issue de la première réunion, une provision couvrant les prestations prévisibles pourra être demandée aux parties. En ce cas, celle-ci devra être constituée préalablement à la poursuite de la mission des conciliateurs.

Au terme de leur mission, les conciliateurs établiront leur état de frais et honoraires qui sera communiqué aux parties. Au besoin, l'état sera réparti entre les conciliateurs au prorata des prestations effectivement posées par chacun d'entre eux.

Sauf circonstances exceptionnelles, les provisions et honoraires seront supportés par parts égales entre toutes les parties concernées .Toute difficulté concernant la rémunération des conciliateurs pourra être portée à la connaissance du bureau de la Chambre qui aura pour mission de régler ladite difficulté.

Règlement - Organisation

L'ARBITRAGE

La procédure d'arbitrage est régie par les dispositions légales en la matière, spécialement les règles visées aux articles 1676 et suivants du Code judiciaire ainsi que par les dispositions du présent règlement et toutes modalités arrêtées par les parties dans la convention d'arbitrage.

Article 10

Les parties désireuses de recourir à l'arbitrage, en formuleront la demande écrite au siège de l'ASBL.

Cette demande sera formulée soit conjointement à défaut de clause compromissoire préalable, soit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties dans l'hypothèse inverse.

La demande exposera succinctement les aspects juridiques et techniques du litige, et les positions des parties et tendra à la désignation d'arbitres.

Sera jointe à la demande une copie de l'éventuelle disposition contractuelle prévoyant le recours à l'arbitrage.

Le bureau interpellera les autres parties concernées en vue de recueillir leur accord sur la procédure d'arbitrage sollicitée dans les cas suivants :

- en l'absence de clause contractuelle prévoyant la procédure d'arbitrage, si la demande d'arbitrage n'a pas été introduite conjointement par l'ensemble des parties concernées ;
- en présence d'une clause contractuelle prévoyant la possibilité, mais non l'obligation, de recourir à la procédure d'arbitrage, si la demande d'arbitrage n'a pas été introduite conjointement par l'ensemble des parties concernées .

Si le bureau estime ne pas disposer de toutes les informations nécessaires pour désigner les arbitres, il sollicitera tout renseignement complémentaire utile.

A défaut d'accord conjoint des parties dans l'une ou l'autre des 2 hypothèses visées ci-dessus, le bureau constatera l'absence de possibilité de mise en œuvre de la procédure d'arbitrage, sans préjudice des droits respectifs des parties.

Dans ces hypothèses, un montant forfaitaire de 400,00 € sera prélevé pour couvrir les frais générés par la gestion du dossier, le solde de celui-ci étant restitué aux parties par parts égales ou à la partie qui a provisionné la Chambre, si une seule partie a procédé au paiement de sa part, sans préjudice de leur éventuel droit à en récupérer tout ou partie auprès des autres parties.

Article 11

Dans les quinze jours de la demande ou de la réception des informations sollicitées et après paiement du forfait visé à l'article 12, le bureau de la Chambre désignera deux arbitres, l'un sur la liste des techniciens et l'autre sur la liste des juristes en tenant compte, dans la mesure du possible, des spécificités du litige.

Les deux arbitres désignés par le bureau choisiront ensemble un troisième arbitre qui présidera le collège.

Le bureau se sera préalablement renseigné pour vérifier dans la mesure du possible de l'existence d'éventuelles incompatibilités.

Il avisera immédiatement les arbitres et les parties de leur désignation. En fonction de la nature du litige et de son importance, le bureau pourra ne désigner qu'un seul arbitre.

Les parties pourront toujours convenir que l'arbitrage sera confié à un arbitre unique.

Article 12

Dès réception d'une demande conjointe de recourir à la procédure d'arbitrage, un montant de 200 € hors TVA sera payé par chacune des parties .

Dès réception d'une demande unilatérale de recourir à la procédure d'arbitrage, un montant de 200 € hors TVA sera payé par la partie qui prend l'initiative de recourir à ladite procédure ; étant entendu que dès réception de l'accord des autres parties de recourir à ladite procédure, ces dernières s'acquitteront également chacune du paiement d'un montant de 200 € hors TVA .

Dans les quinze jours de la réception de leur désignation, les arbitres confirmeront aux parties leur accord sur leur désignation et leur notifieront convocation dans le lieu qu'ils détermineront pour une réunion préalable à la mise en œuvre de la procédure d'arbitrage proprement dite.

Lors de cette réunion, les arbitres arrêteront en concertation avec les parties les modalités spécifiques souhaitées par celles-ci pour le bon déroulement futur de l'arbitrage.

A défaut d'accord ou de modalités contractuelles préétablies, la procédure d'arbitrage se poursuivra conformément aux dispositions légales et en particulier **aux articles 1676 et suivants du Code judiciaire** ainsi qu'au présent règlement selon la procédure précisée ci-après.

Article 13

Sous réserve d'autres modalités qui auront été arrêtées préalablement et au plus tard lors de l'audience d'installation, il sera procédé à l'aménagement des délais nécessaires pour la mise en état de la cause.

Si une mesure d'instruction est sollicitée, en cas d'accord, il sera statué en l'état par les arbitres, et en cas de désaccord, l'aménagement des délais sera fixé de telle sorte qu'une audience de plaidoiries sur l'incident intervienne dans le mois de la réunion d'installation.

Sous cette réserve, les arbitres fixeront, après l'aménagement des délais, les date et lieu auxquels les parties seront tenues de comparaître pour les plaidoiries.

Il sera dressé procès-verbal de l'ensemble des décisions prises, ledit procès-verbal étant signé par les parties et les arbitres.

Une copie du procès-verbal sera délivrée aux parties et sa remise vaut convocation à l'audience des plaidoiries.

Toutes conclusions, notes, écrits ou pièces communiquées après l'expiration des délais convenus entre parties pour la mise en état de la cause seront écartés d'office des débats sauf nouvel accord entre elles et le droit de celles-ci de solliciter de nouveaux délais en cas de survenance d'éléments de fait ou de droit le justifiant.

Article 14

Les parties veilleront à communiquer une copie de leurs pièces au moins huit jours avant l'audience des plaidoiries à chacun des arbitres sauf dispense express par ceux-ci.

Lors de l'audience, chacune des parties sera présente ou représentée.

Il sera statué par les arbitres, tant en présence qu'en l'absence d'une des parties à l'audience fixée.

À l'issue des plaidoiries, les arbitres prononceront la clôture des débats, ce dont il sera dressé procès-verbal dont une copie sera remise aux parties.

La sentence arbitrale sera rendue dans les quarante-cinq jours de la clôture des débats et notifiée par voie recommandée aux parties dès son prononcé.

Le dépôt au greffe du tribunal interviendra à la demande de l'une des parties conformément aux dispositions de l'article 1703 du Code judiciaire.

La sentence contiendra l'état de frais et d'honoraires des arbitres et statuera sur son imputabilité entre parties.

Article 15

Les prestations des arbitres seront rémunérées sur base d'un taux horaire de 150 € hors TVA et hors frais ou selon d'autres modalités qui tiendront compte de l'importance du litige et des montants en jeu, à convenir avec les parties au plus tard lors de la réunion préliminaire.

Le barème des frais actualisé est disponible sur le site de la CCAI.

Lors de la réunion préliminaire, une provision couvrant les prestations prévisibles pourra être demandée aux parties. En ce cas, celle-ci devra être constituée préalablement à la poursuite de la mission des arbitres.

Au terme de leur mission, les arbitres établiront leur état de frais et honoraires qui sera communiqué aux parties.

Sauf circonstances exceptionnelles, les provisions et honoraires seront avancés par parts égales entre toutes les parties concernées.

L'imputabilité de la charge finale de l'état de frais et d'honoraires ne préjudicie pas à l'obligation pour chaque partie vis-à-vis des arbitres de supporter la moitié des provisions et états de frais et honoraires, sans préjudice de son droit à recouvrement contre l'autre partie.

Toute difficulté concernant la rémunération des arbitres pourra être portée à la connaissance du bureau de la Chambre qui aura pour mission de régler ladite difficulté.

Règlement - Organisation

LA MEDIATION

La procédure de médiation est régie par les dispositions légales en la matière, spécialement les règles visées aux articles 1724 et suivants du Code judiciaire et par les dispositions du présent règlement ainsi que toutes modalités arrêtées par les parties dans la convention de médiation.

Article 16

Les parties, désireuses de recourir à la médiation, en formuleront la demande écrite au siège de l'ASBL.

Cette demande sera formulée soit conjointement en l'absence de clause de médiation préalable, soit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties dans l'hypothèse inverse.

La demande exposera succinctement les aspects juridiques et techniques du litige.

Sera jointe à la demande une copie de l'éventuelle disposition contractuelle prévoyant le recours à la médiation.

Si le bureau estime ne pas disposer de toutes les informations nécessaires pour désigner les médiateurs, il sollicitera tout renseignement complémentaire utile.

Le bureau interpellera les autres parties concernées en vue de recueillir leur accord sur la procédure de médiation sollicitée dans les 2 cas suivants :

- en l'absence de clause contractuelle prévoyant la procédure de médiation, si la demande n'a pas été introduite conjointement par l'ensemble des parties concernées ;
- en présence d'une clause contractuelle prévoyant la possibilité, mais non l'obligation, de recourir à la procédure de médiation, si la demande n'a pas été introduite conjointement par l'ensemble des parties concernées .

A défaut d'accord conjoint des parties dans l'une ou l'autre des 2 hypothèses visées ci-dessus, le bureau constatera l'absence de possibilité de mise en œuvre de la procédure de médiation, sans préjudice des droits respectifs des parties.

Dans ces hypothèses, un montant forfaitaire de 400,00 € sera prélevé pour couvrir les frais générés par la gestion du dossier, le solde étant restitué aux parties par parts égales ou à la partie qui a provisionné la Chambre, si une seule partie a procédé au paiement de sa part, sans préjudice de leur éventuel droit à en récupérer tout ou partie auprès des autres parties.

Article 17

Dans les huit jours de la demande ou de la réception des informations nécessaires, et après paiement du forfait prévu ci-dessous à l'article 19, le bureau de la Chambre désignera un médiateur soit sur la liste des techniciens, soit sur la liste des juristes en tenant compte, dans la mesure du possible, des spécificités du litige.

Le médiateur désigné choisira un co-médiateur afin de constituer avec celui-ci un collège constitué d'un juriste et d'un technicien.

Le médiateur désigné par le bureau informera ce dernier du co-médiateur désigné et ce, dans les huit jours.

Si les parties ont désigné un médiateur et/ou un co-médiateur, ceux-ci seront informés par le bureau de leur désignation.

Toutefois, préalablement à la désignation du ou des médiateurs, le bureau se sera préalablement renseigné pour vérifier dans la mesure du possible l'existence d'éventuelles incompatibilités et recevoir confirmation de l'agrément des médiateurs au sens de la loi du 21 février 2005.

Il sera également procédé à la désignation des médiateurs conformément à ce qui est précisé ci-avant si la demande de désignation émane d'une juridiction.

Article 18

Dans les huit jours de la réception de leur désignation, les médiateurs confirmeront aux parties leur acceptation de celle-ci et organiseront dans les plus brefs délais une réunion entre parties afin d'arrêter conformément à l'article 1731 du Code judiciaire les modalités de la médiation et la durée du processus et d'établir un protocole de médiation.

Si la médiation s'inscrit dans le cadre d'une procédure judiciaire au sens de l'article 1734 du Code judiciaire, les médiateurs veilleront au respect strict des modalités et délais fixés par la décision.

Les médiateurs veilleront à informer le bureau de la Chambre de l'achèvement de leur mission dans le respect des dispositions légales en la matière.

Tout au long de leur mission, ils s'attacheront à respecter les règles de déontologie inhérentes à leur mission.

Article 19

Dès réception d'une demande conjointe de recourir à la procédure de médiation, un montant de 500 € hors TVA sera payé par chacune des parties .

Dès réception d'une demande unilatérale de recourir à la procédure de médiation, un montant de 500 € hors TVA sera payé par la partie qui prend l'initiative de recourir à ladite procédure ; étant entendu que dès réception de l'accord des autres parties de recourir à ladite procédure, ces dernières s'acquitteront également chacune du paiement d'un montant de 500 € hors TVA.

Ce montant forfaitaire couvre les frais et devoirs suivants :

- L'ouverture du dossier par le bureau de la CCAI, la demande de paiement du forfait adressée aux parties par ledit bureau et, après paiement, la désignation des médiateurs.
- La convocation, la tenue d'une première réunion et le rapport, séance tenante, de la première réunion par les membres désignés ainsi que, le cas échéant, la rédaction, également séance tenante, de l'accord et sa signature.

A défaut d'accord finalisé et signé lors de la première réunion, et s'il s'avère nécessaire pour les médiateurs d'accomplir d'autres tâches dans le cadre de leur mission, dont notamment la rédaction et la formalisation de l'accord qui serait intervenu lors de la première réunion, le tarif ci-après s'appliquera.

Les prestations des médiateurs seront rémunérées sur la base d'un taux horaire de 110 € hors TVA et hors frais. Le barème des frais actualisé est disponible sur le site de la CCAI.

Ils veilleront à intégrer toute information concernant leur rémunération dans le protocole de médiation.

Au terme de leur mission, les médiateurs dresseront leur état de frais et honoraires qui sera communiqué aux parties.

Sauf circonstances exceptionnelles, les provisions et honoraires seront supportés par parts égales entre toutes les parties concernées.

Article 20

Le présent règlement entre en vigueur le 1 janvier 2025 et s'applique aux demandes introduites après son entrée en vigueur