
COMMISSION DE CONCILIATION

BOUWUNIE – CONFEDERATION CONSTRUCTION – FAB – NAV – TEST-ACHATS

REGLEMENT DE PROCEDURE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION CONSTRUCTION

1. Dispositions générales

Article 1

La Commission de conciliation, dénommée ci-après «la Commission», a été fondée par la Confédération Construction, Bouwunie, Test Achats et la Fédération des Associations professionnelles d'architectes de Belgique (FAB).

Article 2

La Commission est composée de membres qui sont délégués par les organisations précitées.

Les litiges seront traités par les deux chambres de conciliation, l'une francophone, l'autre néerlandophone. Chaque chambre est composée de deux mandataires de(s) organisation(s) de consommateurs, d'un représentant des entrepreneurs et d'un représentant des architectes.

Au sein de chaque chambre, les décisions se prennent à la majorité simple.

Article 3

La Commission et son secrétariat sont établis rue Haute, 139 à 1000 Bruxelles, Tél: 02/504.97.86; fax: 02/504.97.84.

2. Compétences et cadre légal

Article 4 - Généralités

La Commission traite, conformément aux conditions ci-dessous, les litiges qui découlent d'un contrat d'entreprise, comme réglé dans les dispositions de l'art. 1179 du Code Civil et dans la législation spéciale, comme la Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction. La Commission prend en outre connaissance, conformément aux conditions ci-dessous, des litiges qui découlent des contrats d'architecture au sens de la loi des architectes du 20 février 1939. Enfin, elle prend connaissance, conformément aux conditions ci-dessous, des litiges entre voisins en application de l'art. 544, Code Civil (nuisance de voisinage), 661 Code Civil (reprise de mur mitoyen) et 1382 Code Civil.

La Commission de conciliation fonde sa compétence sur l'accord qui est conclu entre les parties au sens de l'art.1134 Code Civil. Soit cet accord fait déjà partie du contrat d'entreprise ou d'architecture ou alors, il résulte d'un accord conclu entre les parties après l'apparition du litige de soumettre leur litige à la Commission de conciliation Construction.

La Commission de conciliation Construction traite les litiges belges et transfrontaliers.

Article 5

L'objectif de la Commission est de résoudre, dans le respect des conditions de compétence de l'article 6, les litiges entre intervenants à la construction relatifs aux constructions situées en Belgique.

Au sens du présent règlement, sont considérées comme « intervenant à la construction », les personnes suivantes :

1. le consommateur-maître de l'ouvrage, l'architecte et les entrepreneurs qui ont exécuté le projet immobilier pour le consommateur, qu'ils aient agi comme cocontractant ou comme sous-entrepreneur.

2. le consommateur-acheteur et le promoteur-vendeur d'une maison ou d'un appartement sur plan est considéré comme consommateur:

- Toute personne physique qui a fait construire une maison ou un appartement exclusivement pour des fins non commerciales.
- Toute personne physique qui a fait construire une maison ou un appartement à usage mixte, et où cette personne a établi sa résidence principale

Les litiges exclusivement entre professionnels de la construction sont exclus.

La Commission de conciliation est également compétente pour traiter les litiges entre propriétaires ou occupants de maisons ou appartements voisins concernant :

- la reprise du mur mitoyen
- les dommages survenus à un des biens immobiliers et trouvant leur origine dans les travaux de construction exécutés dans un des biens immobiliers voisins à la demande du propriétaire ou de l'occupant

Article 6

La Commission est exclusivement compétente pour traiter les litiges qui répondent aux trois conditions cumulatives suivantes:

1. le litige est de nature technique.

Est considéré comme litige technique, tout litige relatif à un ou plusieurs vices de construction dont les causes possibles trouvent leur origine dans la conception ou le contrôle des travaux ou dans l'exécution de ceux-ci.

La Commission est également compétente pour traiter les litiges relatifs au calcul des délais d'exécution ou de la valeur des travaux exécutés dans la mesure où ces points litigieux sont introduits simultanément à un litige tel que décrit à l'alinéa 1.

2. le consommateur est partie dans la procédure

3. Les intervenants construction impliqués dans le litige reconnaissent par écrit la compétence de la Commission à l'aide de la clause type ci-dessous:

« Tout litige technique concernant l'exécution des travaux visés au présent contrat peut, à la demande d'un des intervenants construction, être porté devant la Commission de conciliation - construction. Une fois la Commission informée du litige, les autres intervenants construction qui ont accepté la présente clause d'attribution de compétence à la Commission, ne peuvent plus se soustraire à la compétence de celle-ci.

La Commission de conciliation peut désigner un expert-conciliateur, éventuellement assisté d'un sapiteur, qui intervient conformément au règlement de la Commission de conciliation-construction. Ledit expert assiste les intervenants construction en se basant sur ses connaissances techniques et s'efforce en premier lieu de les concilier.

En cas de non conciliation, l'expert-conciliateur rédige un rapport technique motivé qui lie les intervenants construction impliqués. Les parties reconnaissent être en possession d'un exemplaire du règlement et y adhérer sans rien excepté. Chaque partie au présent contrat s'engage à insérer dans les contrats qu'elle conclut avec des tiers en vue de l'exécution du présent contrat, la présente clause».

Article 7

Toute communication est valide quand elle est adressée au siège social de l'entreprise tel que repris dans la BCE ou à l'adresse mentionnée par les intervenants à la construction dans le formulaire de plainte ou le questionnaire.

Article 8

N'importe quel intervenant construction peut introduire le litige devant la Commission.

Dès l'introduction du litige auprès de la Commission par l'un des intervenants construction, le droit de tous les intervenants construction de porter le litige devant les tribunaux ordinaires est suspendu jusqu'à ce que la procédure devant la Commission soit clôturée conformément à l'article 34 du règlement.

La Commission considère l'affaire introduite à partir du moment où la Commission confirme que le dossier est complet au sens de l'art. 11.

Lorsqu'au moment de l'introduction de l'affaire devant la Commission, le tribunal est saisi, la procédure judiciaire sera suspendue jusqu'à ce que la procédure de la Commission prenne fin, conformément à l'article 34.

3. Suspension de la prescription

Article 9

Dès que la Commission reçoit une demande complète au sens de l'article 13, les délais de prescriptions de droit commun sont suspendus.

La suspension court, selon le cas jusqu'au jour:

- où la Commission de conciliation communique aux parties que le traitement de la plainte est refusé;
- où l'expert-conciliation communique aux parties le PV de conciliation;
- où l'expert dépose le rapport définitif

4. Langue

Article 10

La procédure a lieu en Néerlandais ou en Français. La langue de la procédure est celle du lieu où les travaux sont exécutés à moins que tous les intervenants construction aient convenu par écrit d'utiliser l'autre langue. Lorsque les travaux sont exécutés à Bruxelles ou dans l'une des communes à facilités, la langue de la procédure est celle de la majorité des intervenants construction impliqués excepté dans le cas où seuls deux intervenants construction sont impliqués. Dans ce cas, la langue du contrat sera celle de la procédure.

Les dispositions légales concernant l'emploi des langues en matière judiciaire ne sont pas d'application. Les parties qui veulent invoquer la nullité de la procédure ou de l'expertise sur base de considérations linguistiques doivent prouver une atteinte à leurs intérêts

5. Introduction de la demande – accusé de réception - recevabilité

Article 11

Toutes demandes visant à faire traiter un litige sont adressées oralement ou par écrit, au secrétariat de la Commission. Immédiatement après la demande de traitement, le secrétariat transmet au demandeur le formulaire de plainte et le règlement. Le demandeur retourne ce formulaire complété avec les pièces de son dossier au secrétariat. Le demandeur communique contre qui la plainte est dirigée sur le formulaire de plainte.

La demande est considérée comme complète quand le demandeur a transmis le formulaire de plainte et les pièces de son dossier. Ces pièces contiennent toutes les données nécessaires pour juger le litige, ainsi que l'accord des parties de soumettre le litige à la Commission.

La Commission fournit une confirmation de la demande au demandeur.

Article 12

Immédiatement après la réception de la demande complète, le secrétariat transmet aux intervenants construction le formulaire de plainte, les pièces du dossier et le règlement, et invite toutes les parties par lettre recommandée à l'audience de la Commission.

La Commission décide au plus tard 3 semaines après réception de la demande complète si cette demande est recevable au sens de l'article 6. Elle motive sa décision en cas de non recevabilité.

6. Séance d'introduction – Désignation d'un expert conciliateur

Article 13

L'audience a lieu, au plus tard, 14 jours calendrier après l'envoi de la confirmation de la demande.

Afin de ne pas entraver la poursuite de la procédure, l'affaire sera d'office traitée en audience pour autant que la demande soit complète.

Les intervenants construction ne sont pas obligés de comparaître en personne. En l'absence d'une ou plusieurs parties, l'affaire sera traitée sur base des pièces communiquées.

Article 14

Les intervenants construction impliqués exposent le cadre du litige à l'audience d'introduction de sorte que la Commission soit en mesure de désigner immédiatement l'expert conciliateur qui compte tenu de la nature du litige, est le plus compétent et de définir précisément sa mission.

La Commission détermine pendant l'audience si la demande est recevable. En cas d'irrecevabilité, elle motive sa décision.

Quand elle estime que, pour des raisons techniques, celui-ci nécessite une expertise, la Commission procède à la désignation d'un expert-conciliateur.

La Commission peut faire une proposition de conciliation pendant l'audience et rédiger un PV de conciliation.

La Commission peut désigner d'office un sapiteur, placé sous la direction de l'expert-conciliateur et chargé d'assister ce dernier sur les seuls aspects techniques du dossier. Durant l'expertise, l'expert peut désigner lui-même un sapiteur à condition de respecter les conditions de l'article 32.

La Commission désigne également un expert-conciliateur suppléant et le cas échéant, un sapiteur suppléant.

La Commission informe de sa décision tous les intervenants construction impliqués et l'expert par lettre recommandée.

Article 15

Tout intervenant construction impliqué peut s'opposer à la désignation de l'expert-conciliateur désigné et le cas échéant, du sapiteur désigné durant l'audience d'introduction et pendant toute la procédure et ce, de façon motivée.

La Commission désigne, dans ce cas, un autre expert-conciliateur ou sapiteur.

Les causes de récusation se fondent sur l'article 966 Code Judiciaire :

- l'existence d'une relation familiale ou commerciale avec l'expert
- l'existence d'un litige qui oppose les parties avec l'expert
- l'intervention de l'expert comme conseiller technique auprès d'une des parties.

Article 16

L'intervenant construction qui, dûment convoqué, est absent à l'audience d'introduction est censé approuver le choix de l'expert désigné et le cas échéant du sapiteur, de même que leur mission respective.

7. Mission générale de l'expert- conciliateur

Article 17

Lorsqu'un expert ne peut accepter sa mission ou ne peut la poursuivre pour des raisons personnelles ou qu'après avoir reçu un rappel, il persiste à ne pas respecter le règlement de procédure, la Commission désigne immédiatement un nouvel expert. La Commission informe les parties du remplacement de l'expert.

Article 18

L'expert-conciliateur tente pendant toute la durée de sa mission de concilier les intervenants construction impliqués.

Article 19

L'expert-conciliateur a pour mission de procéder aux constatations nécessaires relatives aux vices ou manquements invoqués, d'en rechercher les causes, d'en déterminer les modes de réparation et leurs coûts et d'examiner s'il y a perte de jouissance ou moins-value et les évaluer.

8. Opposabilité et valeur juridique de l'expertise

Article 20

La Commission peut, pendant l'expertise, demander d'impliquer un autre intervenant construction, qui n'était pas encore impliqué par l'une ou l'autre partie, et ce, à condition que cet intervenant construction ait accepté la compétence de la Commission ou l'accepte au moment où la Commission l'invite.

Article 21

Toutes les constatations techniques de l'expert-conciliateur seront considérées comme contradictoires à l'égard de tous les intervenants construction pour autant qu'ils aient été dûment convoqués aux réunions techniques y consacrées.

Les constatations techniques de l'expert sont contraignantes pour tous les intervenants construction, même si un des intervenants construction, dûment convoqué, n'est pas présent pendant la réunion sur place.

Lorsque, à la demande des parties lors de l'audience d'introduction ou par écrit au cours de la procédure, l'expert donne son avis sur le partage des responsabilités techniques alors, cet avis n'est pas contraignant pour les intervenants construction impliqués.

Il mentionne sa proposition motivée sur la répartition des responsabilités techniques dans un chapitre séparé du rapport technique, précédé de la mention expresse « répartition non contraignante des responsabilités techniques ».

L'intervenant construction qui transmet des documents à l'expert ou échange de la correspondance avec celui-ci, s'engage à transmettre en même temps une copie de ces documents ou de cette correspondance aux autres intervenants construction.

9. L'expertise simplifiée

Article 22

Le traitement du litige se déroule dans un délai de 90 jours calendrier, à compter de la réception de la demande complète.

Article 23

L'expert est informé de sa mission le jour de l'audience par la Commission.

L'expert invite les parties à une première visite des lieux qui aura lieu au plus tard 14 jours calendrier après l'audience d'introduction.

Les parties sont réputées comme dûment convoquées par lettre recommandée, par fax ou par courriel. Toute partie est dûment convoquée par un courrier envoyé à l'adresse reprise à la BCE ou mentionnée sur le formulaire de plainte ou le questionnaire

Est considéré comme dûment convoqué l'intervenant construction invité par l'expert à être présent à la date choisie par celui-ci et après qu'il ait sondé en vain la disponibilité des parties.

Lorsque l'expert-conciliateur peut déterminer dès la première visite des lieux les causes des vices ou manquements, il les communique aux intervenants construction impliqués. Il essaie de formuler par écrit sur place une proposition de règlement amiable et d'aboutir à une conciliation.

En cas de conciliation, l'expert-conciliateur rédige sur place un procès-verbal reprenant l'accord obtenu et le fait signer par les intervenants construction concernés.

Le procès-verbal est envoyé dans les huit jours calendrier à la Commission et aux parties.

Article 24

Si après la visite des lieux une conciliation n'est pas possible, l'expert rédige un rapport motivé dans lequel sont décrits les vices et leurs causes ainsi que leurs modes de réparation. L'expert effectue également une évaluation du prix et de la durée des travaux de réparation. En cas de perte de jouissance ou de moins-value, l'expert calcule la durée et l'importance de celle-ci.

Article 25

Dans les 14 jours calendrier qui suivent la visite des lieux, une copie du rapport provisoire est envoyée à la Commission et aux intervenants impliqués.

Ces derniers ont 21 jours calendrier pour remettre à l'expert leurs remarques. Celui-ci répond de façon motivée à ces observations dans les 24 jours calendrier. A l'expiration de ce délai, le rapport est définitif et lie les intervenants construction impliqués.

Lorsqu'aucun des intervenants construction impliqués ne formule pas d'observations dans le premier des délais prévus ci-dessus, le rapport devient définitif à l'expiration de ce délai.

La Commission et les intervenants construction impliqués reçoivent sans délai une copie du rapport définitif.

Schéma procédure simplifiée	
Jour 1	Réception de la demande complète
Jour 15	audience et désignation d'un expert → irrecevabilité → FIN
Jour 30	Réunion d'installation → PV de conciliation → FIN
Jour 45	Preliminaire
Jour 66	remarques des parties
Jour 90	Rapport final → fin

10. L'expertise complexe

Article 26

Si l'expert constate lors de la première visite des lieux qu'il doit procéder à des investigations supplémentaires ou désigner un sapiteur, il le communique immédiatement aux intervenants construction impliqués et à la Commission. Il communique en outre à la Commission et aux parties que le délai de 90 jours précité peut être prolongé de la même durée. Il décrit quels travaux il doit encore exécuter et la durée de ceux-ci. Il y joint une évaluation chiffrée.

Les travaux de l'expert sont seulement poursuivis après que tous les intervenants construction impliqués dans le litige ont ou, du moins la partie la plus diligente a marqué leur ou son accord sur leur évaluation chiffrée.

Article 27

Si aucune conciliation n'est possible, l'expert rédige dans les 120 jours calendrier à partir de la visite des lieux, un rapport préliminaire motivé dans lequel les manquements et les causes de ceux-ci sont décrits, ainsi que la manière de procéder aux réparations utiles. L'expert transmet également une estimation des coûts et de la durée des travaux. En cas de perte de jouissance ou de moins value, l'expert en détermine la durée et le montant.

Une copie du rapport préliminaire est transmise à la Commission et aux parties impliquées.

Article 28

Ces derniers disposent de 30 jours calendriers pour transmettre leurs remarques à l'expert. Celui-ci répond aux remarques d'une façon motivée dans les 30 jours calendrier. Au terme de ce délai, le rapport est définitif et devient contraignant pour tous les intervenants Construction impliqués.

Quand aucune des parties ne formulent des remarques dans le délai prévu ci-dessus, le rapport devient définitif à partir du terme de ce délai. La Commission et les intervenants Construction impliqués reçoivent immédiatement une copie de ce rapport définitif.

Schéma de l'expertise complexe.

Jour 1	réception de la demande complète
Jour 15	audience – désignation d'un expert → irrecevabilité → FIN
Jour 30	Réunion d'installation
Jour 120	préliminaires
Jour 150	Remarques des parties
Jour 180	Rapport final → FIN

11. Les tarifs

Article 29

Les émoluments et coûts de l'expert sont calculés conformément à la tarification approuvée par la Commission, telle qu'en vigueur au moment où le dossier est introduit auprès de la Commission.

Article 30

L'expertise simplifiée :

Le montant destiné à couvrir les frais de fonctionnement de la Commission et de la première visite des lieux par l'expert-conciliateur est fixé à 200 € par partie (tva de 21 %, non comprise).

Dans ce montant sont compris toutes les prestations et coûts relatifs aux premiers actes techniques de l'expert-conciliateur, tels que visés aux articles 22 à 25. Ce montant sera augmenté de 200 € pour un sapiteur si la commission décide de désigner un sapiteur. Ce montant est réparti à parts égales entre les intervenants impliqués dans la procédure.

La Commission peut annuellement adapter ce montant, sans préjudice de l'indexation sur la base de l'indice des prix à la consommation.

L'expertise complexe :

1. Actes d'expertise

(Jusques et y compris la 1^{ère} visite des lieux)

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - expert-conciliateur : | 200 EUR par partie |
| - sapiteur : | 200 EUR |

2. Actes d'expertise supplémentaires

(Jusques et y compris le rapport final)

- | | |
|---|----------------|
| - honoraires : | 75 EUR / heure |
| - indemnité de déplacement, temps de déplacement inclus : | 1 EUR / km |
| - secrétariat : | 31 EUR / heure |

*La TVA (21%) n'est pas comprise dans les prix mentionnés ci-dessus.
Les coûts administratifs sont couverts par la Commission de conciliation.*

Article 31

L'expert remet à chaque partie une facture répartie à part égale entre les parties.

La partie la plus diligente peut avancer les frais d'expertise en cas de défaillance d'une ou plusieurs des autres parties. La partie la plus diligente est celle qui a intérêt à ce que l'expertise ait lieu.

La partie qui a avancé les frais a le droit d'exiger la récupération dudit montant sous le bénéfice de la solidarité auprès des parties défaillantes.

L'expert peut suspendre ces travaux jusqu'à ce que ces honoraires soient payés. Il doit en avertir la Commission.

Article 32

Lors de la signature de l'estimation des coûts des actes d'expertise supplémentaires dont question à l'article 25, les coûts de l'expertise sont répartis par parts égales entre -et payés par- tous les intervenants construction impliqués dans le litige.

L'expert peut réclamer des acomptes

L'expert remet sa(es)facture(s) à la partie la plus diligente qui a avancé le montant. Celle-ci invite les autres parties à lui payer leur part.

La partie la plus diligente est celle qui a intérêt à ce que l'expertise a lieu.

La partie qui a avancé les frais a le droit d'exiger la récupération dudit montant sous le bénéfice de la solidarité auprès des parties défaillantes.

L'expert peut suspendre ces travaux jusqu'à ce que ces honoraires soient payés. Il doit en avertir la Commission.

12. Interruption de la procédure – congés du bâtiment

Article 33

La procédure est suspendue pour une période maximale de trois semaines durant les mois de juillet et d'août.

13. Fin de la procédure

Article 34

La procédure est irrévocable et ne peut être considérée comme clôturée que dans les cas suivants:

1. au moment où, la Commission communique aux parties que sa demande n'est pas recevable ;
2. par la signature par tous les intervenants impliqués du P.V. de conciliation ;
3. par l'envoi du rapport définitif ;
4. l'accord de toutes les parties pour mettre fin à la procédure.

14. Responsabilités

Article 35

Lorsque l'expert ne respecte pas les délais prescrits pour le déroulement de l'expertise, la Commission peut intervenir de sa propre initiative ou à la demande d'une des parties afin de sommer l'expert de poursuivre sa mission.

Une copie de cette sommation est envoyée aux parties.

Article 36

Au cas où l'expert ne donne aucune suite à la mise en demeure de la Commission, elle peut procéder de sa propre initiative à son remplacement immédiat. Les parties sont prévenues préalablement.

Article 37

L'expert-conciliateur et le cas échéant, le sapiteur, sont supposés être désignés par les intervenants construction. La Commission de conciliation ne peut en aucun cas être tenue responsable des fautes éventuelles commises par l'expert pendant l'exercice de sa mission.

15. Modifications du règlement - nullités

Article 38

Le présent règlement est susceptible de modifications lesquelles s'appliquent de plein droit aux litiges non encore introduits à la date d'entrée en vigueur fixée par l'Asbl «Commission de conciliation construction».

Article 39

Les délais ne sont pas prescrits sous peine de nullité.

Article 40

Le nouveau règlement est applicable à toutes les plaintes introduites à partir du 1er juillet 2015.

16. Confidentialité

Article 41

La Commission de conciliation Construction s'engage à ne fournir à des tiers, aucune information elle communiquée par les parties, sans l'autorisation de toutes les parties impliquées dans la procédure.