
COMMISSION DE CONCILIATION

BOUWUNIE – EMBUILD– 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 EMBUILD, 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 (online, par mail ou par poste), au secrétariat de la Commission. Immédiatement après la demande de traitement, le secrétariat transmet au demandeur le formulaire de plainte et le règlement sur support papier. 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, sur support papier, 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.

Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un tiers et peuvent à tout moment demander un avis indépendant.

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.

Les parties peuvent transmettre leurs pièces du dossier, par voies électroniques ou par la poste, aux autres parties ou à l'expert.

9. L'expertise simplifiée

Article 22

Une expertise simple est une expertise pendant laquelle l'expert peut solutionner le litige technique lors de la première réunion d'installation, et pendant laquelle un (projet de) Pv de conciliation, ou un PV de non conciliation est rédigé et fourni aux parties.

L'expertise simple se déroule dans un délai de 60 jours calendriers, à compter du 1er jour de 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, une première fois 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 rédige sur place, soit un projet de PV de conciliation, soit transmet aux parties le PV de conciliation reprenant l'accord conclu sur place et signé par toutes les parties.

Le projet de conciliation doit être signé pour accord dans les 8 jours calendrier, dans le cas contraire, une non conciliation sera constatée. 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
Jour 60	PV de conciliation → FIN
	Pv de non conciliation → FIN

10. L'expertise complexe

Article 24

Si l'expert constate lors de la première visite des lieux ou après qu'une conciliation n'est pas atteinte, il communique à la Commission et aux parties que le délai de 60 jours précité sera prolongé à 180 jours calendrier. Avant de poursuivre ses investigations, il envoie aux parties une estimation chiffrée et fait la demande du paiement d'une provision. Les travaux de l'expert sont seulement poursuivis après que tous les intervenants construction impliqués ou du moins la partie la plus diligente ont/a marqué leur/son accord avec cette estimation chiffrée.

Article 25

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 26

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 27 - Frais de dossier

La Commission de conciliation perçoit des frais de gestion du dossier de 50€ ou 100€ selon que le dossier introduit est complet ou pas. Ces frais de gestion du dossier doivent être avancés par le participant à la construction qui introduit le litige.

Dossier complet : Lorsque toutes les parties ont marqué leur accord pour saisir la Commission en signant la clause de la Commission, les frais dossier s'élèvent à 100 € pour le traitement d'un litige et doivent être payés sur le compte bancaire de la Commission de conciliation construction BE31 630024404855 avec le numéro de dossier au plus tard avant l'audience au cours de laquelle un expert sera désigné.

Dossier incomplet : Lorsque la partie plaignante souhaite que la Commission invite les parties à participer à la procédure en signant la clause d'attribution de compétence, les frais de 50€ sont réclamés et doivent être payés au moment de l'introduction du dossier incomplet sur le compte bancaire BE 31 630024404855. Une fois le dossier complet, le solde de 50€ devra être payé avant l'audience d'introduction au cours de laquelle un expert sera désigné.

Le participant à la construction qui a avancé les frais de dossier peut en récupérer une partie auprès des autres participants à la construction, au prorata de leur part dans la procédure. Cela signifie que si deux participants à la construction prennent part à la procédure, le plaignant peut récupérer la moitié des frais de dossier auprès de l'autre participant à la construction.

Si le litige est porté devant la Commission au nom d'une Association de Copropriétaires, des frais de dossier de 250 € seront facturés pour les immeubles comprenant moins de 10 appartements et de 500 € pour les immeubles comprenant 10 appartements ou plus.

Article 28 – honoraires de l'expert

Les honoraires et frais de l'expert sont calculés conformément au barème d'honoraires approuvé par la Commission, tel qu'il était en vigueur au moment où le dossier a été soumis à la Commission.

L'expertise simplifiée :

Le montant destiné à couvrir la première visite des lieux par l'expert-conciliateur est fixé à 275 € + 21 % tva = 332.75 par partie.

Dans ce montant sont compris toutes les prestations et coûts, tels que le secrétariat et les déplacements, et relatifs aux premiers actes techniques de l'expert-conciliateur, tels que visés aux articles 22 à 23. Ce montant sera augmenté de 200€ +21%tva = 242€ pour un sapiteur si la commission décide de désigner un sapiteur. Ce montant est réparti à parts égales entre tous les intervenants construction impliqués.

En cas de copropriété, un supplément de 100€ + btw=121€ sera demandé par copropriétaire impliqué.

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 :

La contribution couvrant les investigations complémentaires de l'expert est fixé au montant de 100€ + btw= 121€ par heure, complétés des frais de déplacement de 1€/km (temps de déplacement compris) et des frais de secrétariat s'élèvent à 35€ par heure. Ces montants sont répartis à parts égales entre les parties.

Résumé:	tva comprise
1. Expertise simple:	332,75€ pour chaque partie
2. Expertise complexe:	
- Honoraire expertise simple:	332,75€ pour chaque partie
- Honoraire dès que l'expertise complexe débute:	121€/h réparti entre toutes les parties
- Frais de déplacement:	1.21€/km
- secrétariat:	42.35€/h
3. dans le cadre d'une copropriété, un supplément de 121€ est demandé par copropriétaire impliqué, ce qui signifie, par exemple, que dans le cadre d'un litige opposant une ACP et un promoteur en ce qui concerne les parties communes, un montant de 332.75€ sera payé par l'ACP et le promoteur. Cette somme sera augmentée de 242€ si deux copropriétaires ont introduit une plainte pour les parties privatives.	

Article 29

Les honoraires de l'expertise complexe sont répartis et payés à parts égales entre tous les intervenants construction qui sont parties à la procédure.

L'expert remet à chaque partie une facture répartie à parts égales 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.

12. Fin de la procédure

Article 30

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.

13. Ré ouverture de l'expertise

Article 31

Les parties ou la partie la plus diligente peut également faire ré ouvrir l'expertise après sa clôture dans le cas où le dommage en cause dans l'expertise n'aurait pas été résolu ou serait réapparu.

Dans ce cas, une des parties se dirige vers la Commission

La Commission désigne à nouveau l'expert par simple lettre l'informant du contenu de sa mission.

La procédure se déroule alors sur base de l'article 22 suivant les tarifs d'application.

14. Responsabilités

Article 32

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.

Au cas où l'expert ne donne aucune suite à la mise en demeure de la Commission, elle peut procéder à son remplacement immédiat, de sa propre initiative ou à la demande d'une des parties. .

Dans ce cas, les parties ont le droit de réclamer le remboursement des honoraires payés et des frais de l'expert; à moins qu'il ne puisse démontrer que ses prestations ont contribué, de façon utile et nécessaire, à solutionner le litige.

Article 33

Les experts ne sont pas subordonnés à la Commission de conciliation Construction, et effectue leurs taches de façon indépendante et sous leur propre responsabilité.

La Commission de conciliation désigné un expert en rapport avec sa compétence technique et son domaine d'activité.

La Commission de conciliation s'attèle à désigner l'expert le plus compétent et à amener la mission de l'expert à une fin heureuse. Cependant, elle ne peut être tenue responsable des éventuelles fautes commises par l'expert dans le cadre de sa mission.

15. Modifications du règlement - nullités

Article 34

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 du présent règlement, date fixée par l'Asbl «Commission de conciliation construction».

Article 35

Les délais ne sont pas prescrits sous peine de nullité.

Article 36

Ce règlement est applicable à toutes les plaintes introduites à partir du 1^{er} septembre 2025.

16. Confidentialité

Article 37

La Commission de conciliation Construction s'engage à ne fournir à des tiers, aucunes informations communiquées par les parties, sans l'autorisation de toutes les parties impliquées dans la procédure.

17. Interruption de la procédure – congé du bâtiment

Article 38

La procédure est suspendue pendant trois semaines au maximum au cours des mois de juillet et août.