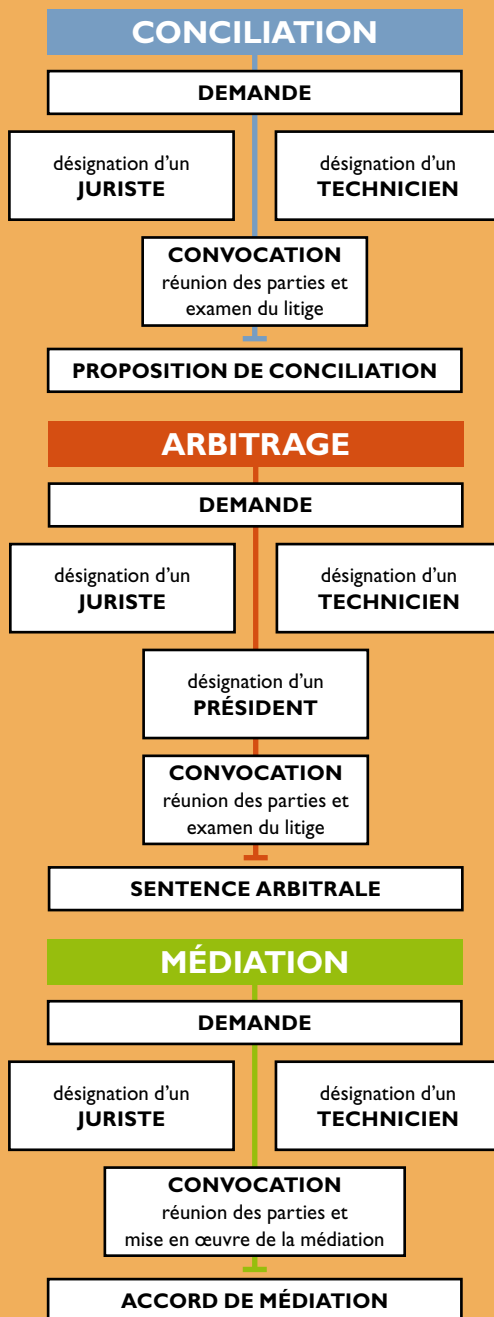


# FONCTIONNEMENT

pratique de la chambre



# CONTACT

La Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière immobilière a été créée et est organisée par :

- \* les Ordres des avocats des Barreaux de Nivelles et Bruxelles,
- \* les Compagnies des notaires de Nivelles et Bruxelles,
- \* l'Association des architectes du Brabant Wallon,
- \* les géomètres-experts de l'UGEB,
- \* les experts auprès du tribunal de Nivelles
- \* les syndicats des propriétaires et des locataires



Palais de Justice de Nivelles  
Secrétariat CCAI  
Place Albert 1<sup>ER</sup> - Bte 3  
1400 Nivelles  
T 067 21 47 96  
F 067 21 06 42

conciliation@ccai.be  
www.ccai.be

Éditeur responsable : Paul Moulart - Février 2006

# LITIGE IMMOBILIER ?

**TROUVEZ  
LA SOLUTION  
EFFICACE ET RAPIDE  
GRÂCE À LA  
C.C.A.I.**



CONCILIATION  
ARBITRAGE  
MÉDIATION

www.ccai.be

## POURQUOI une chambre de conciliation, d'arbitrage et de médiation en matière immobilière?

Nous pouvons tous être confrontés à un problème concernant un immeuble. Il peut s'agir d'un locataire qui n'obtient pas de son bailleur l'exécution de travaux nécessaires, d'un désaccord entre un entrepreneur et le commanditaire de travaux, d'un voisin qui fait trop de bruit ou prétend être propriétaire d'une partie de votre terrain, de dégâts à votre maison suite à des travaux réalisés à proximité, ...

Si les démarches amiables n'aboutissent pas, l'alternative est soit de ne rien faire, soit d'entamer une procédure judiciaire.

Une telle décision est difficile car chacun connaît le coût et la durée des actions judiciaires qui, la plupart du temps, nécessitent l'intervention non seulement d'un avocat, mais également celle d'un expert désigné par le Tribunal.

Quelle que soit la qualité de l'expert, son intervention allonge obligatoirement la procédure tout en augmentant très sensiblement les frais et les prestations de l'avocat.

La durée même de la procédure a également comme conséquence une augmentation des dommages tels les préjudices liés aux troubles de jouissance, l'allongement de l'indisponibilité du chantier, l'augmentation des coûts de la construction, etc.

Ces dommages « collatéraux » et les frais peuvent doubler l'enjeu du litige. Il est dès lors de l'intérêt de toutes les parties de trouver des solutions autres que la procédure judiciaire qui, en outre, va compliquer davantage les relations entre des personnes qui peuvent être amenées à continuer à se côtoyer (locataire et bailleur, voisins, etc).

## COMMENT la chambre de conciliation, d'arbitrage et de médiation agit-elle?

Dans tous les litiges qui lui sont soumis, la Chambre désigne un juriste et un technicien spécialisés dans la matière concernée. Ils interviendront en tandem pour aborder en même temps tous les aspects du problème.

Trois méthodes sont proposées aux parties :

**La conciliation :** les conciliateurs exposent aux parties – après les avoir entendues – une solution à leur litige.

**L'arbitrage :** trois arbitres jugent le différend comme un tribunal l'aurait fait.

**La médiation :** les médiateurs essayent d'aider les parties à trouver elles-mêmes une solution conforme à leurs intérêts pour régler leur désaccord.

La conciliation et la médiation sont confidentielles, ce qui permet aux parties de s'exprimer librement et sans crainte.

Normalement, ces modes alternatifs de règlement des conflits sont rapides (deux mois).

En cas d'accord, une convention sera établie qui confirmera la solution du litige qui opposait les parties.

La procédure de conciliation, de médiation ou d'arbitrage suppose un accord de toutes les parties pour la mise en oeuvre. Cet accord peut résulter d'une clause prévue dans un éventuel contrat. A défaut, il importe d'obtenir l'accord de toutes les parties concernées après la naissance du litige.

En cas d'accord des parties, il suffit d'envoyer une simple lettre exposant très succinctement le litige pour permettre de déterminer quels spécialistes devront être désignés et d'envoyer celle-ci à la C.C.A.I. Les conciliateurs, arbitres ou médiateurs seront désignés dans un délai maximum de 15 jours.

## COMBIEN cela coûte-t-il?

Actuellement, dans les limites de la loi du 21 février 2005, seule la médiation permet que les frais et honoraires des médiateurs soient couverts par l'assistance judiciaire si les parties y ont droit.

A défaut, les honoraires des conciliateurs, arbitres ou médiateurs sont fixés sur base d'un taux horaire de 75 € hors TVA. En outre, des frais de dossier, à concurrence de 40 € par partie sont dus à la Chambre.

Sur base de l'expérience actuelle de la Chambre, le coût moyen total de la conciliation et vraisemblablement de la médiation peut être évalué entre 1.000 et 1.250 €.

Ce coût n'est certainement pas négligeable, mais sans aucune commune mesure avec les coûts et conséquences habituels des procédures judiciaires en la matière.

Ce coût est normalement avancé à parts égales par les parties et sa prise en charge définitive doit faire l'objet de l'accord ou de la décision à intervenir.