

La commission de conciliation construction : le point sur deux années d'activité

1. L'a.s.b.l. «Commission de conciliation-construction» a été constituée en 2001 à l'initiative de la Confédération de la construction, de l'association de consommateurs Test Achats, de la Nacebo (Nationale centrale van hout- en bouwvakondernemingen) et de la Fédération royale des sociétés d'architectes de Belgique. Elle a reçu pour objet «(...) la prévention et le règlement des litiges entre particuliers et professionnels de la construction»¹ 2. Le recours à ce nouvel organe permet de résoudre certains litiges en matière de construction par la voie de la conciliation en évitant, tant que faire se peut, que les parties n'aient à subir certaines difficultés parfois rencontrées dans une procédure judiciaire; à cet égard, le président de la commission identifiait récemment les faiblesses suivantes : «(...) juridisation excessive, coûts importants, lenteur, formalisme, incompétence de certains experts et absence d'un contrôle adéquat des activités des experts»³.

Après une période de mise en place, la commission a réellement commencé ses activités en 2002. Elle vient de publier son rapport annuel 2004, portant sur ses deux premières années d'activité.

Nous en présentons un bref commentaire dans les lignes qui suivent⁴.

¹ Article 4 des statuts de la Commission, publiés aux annexes du *Moniteur belge* du 19 avril 2001, p. 3969.

² Pour un exposé des différents modes de résolution des conflits de droit de la construction (en dehors de la commission de conciliation construction), voy. entre autres récemment J. HUISBOSCH, «Résolution des conflits dans les dossiers relatifs aux dommages de construction», *Echt. Log.*, 2000, n° 5, pp. 145-150; *id.*, «Conflictoplossingen in bouwshadedossiers», *Huur*, 2000, n° 1, pp. 1-5; K. MARTENS, «Arbitrage : ook in bouwzaken een zinvol alternatief», in *Vlaamse Conferentie der Balie van Gent* (éd.), *Aanpakking en expertise*, Anvers, Maklu, 1998, pp. 139-161; P. HENRY, «Médiation et conflits en matière de construction (la responsabilité du médiateur)», in *Conférence du Jeune barreau de Liège* (éd.), *La médiation en matière commerciale*, actes d'un colloque du 1^{er} octobre 1999, Liège, éd. Jeune barreau, 2000, pp. 147-177; H. VERBIST, «Arbitrage in bouwzaken en aanbestedingsdossiers : aspecten beketen vanuit een Belgisch en Europeesrechtelijk perspectief», *Revue D.I.P.*, 2003, n° 4, pp. 76-87 (www.ipr.be/ljidschrift/). Signatons plus particulièrement l'existence, au sein du barreau de Nivelles, d'une chambre de conciliation et d'arbitrage, créée pour connaître de tout litige en matière immobilière au sens large, dont notamment des conflits en matière de construction (voy. à ce sujet le site du barreau de Nivelles : www.barreaudenivelles.be).

³ G. COENE, «De verzoeningscommissie bouw», *cette revue*, 2001, p. 334.

⁴ Le rapport est disponible en format PDF (sans les annexes), sur le site de la commission (www.bouw-verzoening.be/index.php?st=jaarverslag).

2. Le rapport annuel commence par une évocation des caractéristiques générales du fonctionnement de la commission.

D'abord en rappelant les limites de sa compétence⁵ : l'intervention de la commission dans un litige entre un consommateur⁶ et un professionnel de la construction suppose leur accord sur ce point; à cet égard, la promotion de la commission par chacune des organisations fondatrices auprès de leurs membres permet d'espérer qu'une clause d'attribution de compétence sera de plus en plus fréquemment insérée dans tout contrat d'architecture ou d'entreprise conclu avec un consommateur⁷. Par ailleurs, seuls les litiges d'ordre exclusivement technique peuvent être soumis à la commission, qui, en principe et à la différence d'un arbitre, n'a pas de compétence juridique⁸.

Ensuite en dévoilant les avantages du recours à la commission⁹, lequel aboutit à un résultat utile, même en cas d'échec de la conciliation, puisque les parties s'engagent, sauf motifs très limités, à ne pas contester en justice le rapport de l'expert-conciliateur¹⁰. Les avantages identifiés par les auteurs du rapport résultent, entre autres, de l'absence de formalités (absence d'intervention d'un huissier ou, éventuellement, d'un avocat), de la rapi-

5 Pages 7 et 8 du rapport.

6 Seuls les litiges entre professionnel et maître de l'ouvrage particulier relèvent de la compétence de la Commission; par «maître de l'ouvrage particulier», on entend «(...) la personne physique qui n'exerce pas d'activité commerciale et fait exécuter des travaux immobiliers à des fins purement privées ou, si elle exerce une profession libérale, à des fins privées ou mixtes» (article 4, alinéa 2 du «règlement de procédure de la Commission conciliation construction», dont une reproduction figure en annexe 2 du rapport annuel 2004).

7 L'on trouve un modèle de clause d'attribution de compétence à l'article 7 du règlement de procédure; voy. également G. COENE et P. LOUYET, «Pour régler à l'amiable un litige de construction», *Budget & Droits*, janvier-février 2002, n° 160, p. 40.

8 À cet égard se pose la question de savoir si l'expert-conciliateur est ou non compétent, en cas de partage des responsabilités entre plusieurs professionnels, pour déterminer la proportion de chacune des fautes dans le préjudice subi par le consommateur. Selon certains, l'expert s'arrogerait dans ce cas une compétence appartenant au pouvoir judiciaire (voy. G. COENE, *op. cit.*, pp. 355-356); pour cette raison, l'article 17 du règlement de procédure de la Commission énonce, dans ses alinéas 2 et 3, que «(...) lorsque, à la demande des parties lors de la séance 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 de la construction impliqués. (L'expert) 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"» (contra: B. ALLEMEERSCH, «De procedure voor de Verzoeningscommissie Bouw - Een kritische commentaar», *T.B.O.*, 2003, p. 89, n° 32, qui qualifie de tierce décision obligatoire l'expertise réalisée dans la cadre de la commission de conciliation, avec cette conséquence qu'elle pourrait porter tant sur des questions techniques que juridiques; sur ce point, voy. notamment O. CAPRASSE, «De la tierce décision obligatoire», *J.T.*, 1999, pp. 572-574, cité par B. ALLEMEERSCH, *op. cit.*, p. 89, n° 32, note 79).

9 Pages 8 à 10 du rapport.

10 Voy. notamment l'article 17 du règlement de procédure ainsi que le libellé de la clause d'attribution de compétence.

dité (délai de six mois maximum), de la maîtrise des coûts¹¹, de l'objectivité (présence des représentants de toutes les parties) et de la compétence des experts-conciliateurs (dont la commission exige une expérience de dix ans au moins comme architecte, entrepreneur ou ingénieur ainsi qu'une formation approfondie à l'expertise et à la conciliation).

Enfin, en résumant, aux travers des différents délais, la procédure applicable devant la commission de conciliation-construction¹². Rappelons simplement¹³ qu'une fois saisie du litige (et après vérification de l'accord des parties quant à la clause d'attribution de compétence), la commission organise une audience d'introduction, puis désigne, sur la base du dossier et de l'exposé des parties, l'expert-conciliateur le plus compétent dans le problème posé. Ce dernier visite les lieux et tente à cette occasion de concilier les parties; à défaut, l'expert dresse un rapport technique, le cas échéant après avoir procédé à des investigations complémentaires facturables en fonction des tarifs officiels de la commission. Ce rapport lie en principe les parties dans le cadre d'une éventuelle procédure judiciaire ultérieure. À tout moment, l'expert doit respecter les règles décrites dans le règlement de procédure de la commission, qui garantissent le respect des droits de la défense et de délais précis; ces règles, auxquelles s'ajoutent celles énoncées dans le règlement de déontologie des experts-conciliateurs, assurent par ailleurs que l'expertise se déroule en toute impartialité de façon contradictoire¹⁴.

3. Les auteurs du rapport poursuivent en dressant l'inventaire des différentes activités menées par la commission¹⁵, en commençant par une description des activités préfabriquées à sa constitution, soit, d'une part, la rédaction des statuts de l'a.s.b.l. et des documents de base (le règlement de procédure, le protocole de désignation des experts-conciliateurs, le règlement de déontologie, la tarification officielle des honoraires des experts et certains

11 Un recours à la commission implique, lors de l'introduction du dossier, le paiement d'un montant forfaitaire de 375 EUR répartis en parts égales entre les parties. Ce montant couvre la première visite des lieux par l'expert et la rédaction soit du procès-verbal de conciliation, soit du rapport technique contraignant. Au coût (modeste) de ces prestations de base s'ajoute l'avantage que les parties résistent maîtres du coût d'éventuelles investigations complémentaires. En effet, l'expert doit établir, au-delà du forfait, un devis pour de telles investigations complémentaires et soumettre ce devis préalablement à l'approbation de la partie qui a sollicité l'expertise et en avance les frais. Les éventuels actes complémentaires sont répartis en honoraires (74 EUR/h), en indemnités de déplacement (1 EUR/km, temps de trajet inclus) et en secrétariat (31 EUR/h) (voy. le site internet de la Commission : www.construction-conciliation.be/index.php?language=fr&doel=consult&st=voorstelling).

12 Pages 10 à 12 du rapport. La procédure applicable pour la solution des conflits devant la commission de conciliation construction a déjà fait l'objet de plusieurs études. Voy. entre autres G. COENE, *op. cit.*, pp. 335-365; G. COENE et P. LOUYET, *op. cit.*, pp. 40-41; G. COENE et I. NAUWELANS, «En litige avec votre entrepreneur?», *Budget & Droits*, mai-juin 2001 (n° 156), pp. 17-20; B. ALLEMEERSCH, *op. cit.*, pp. 77-94.

13 Voy. le résumé de la procédure proposé sur le site internet de la commission (*op. cit.*), dont s'inspirent les lignes qui suivent.

14 Sur l'indépendance et l'impartialité de l'expert-conciliateur, voy. entre autres B. ALLEMEERSCH, *op. cit.*, pp. 87-88, n° 26-27.

15 Pages 12 à 15 du rapport.

documents types¹⁶), d'autre part, le recrutement des experts-conciliateurs (lors de la rédaction du rapport, la liste d'experts agréés par la commission comptait 323 professionnels, toutes disciplines de la construction confondues). Tous les documents précités (y compris la liste de experts et la composition des chambres de conciliation) figurent utilement en annexe du rapport annuel.

Mais l'activité principale de la commission a bien entendu consisté dans la gestion concrète des dossiers. Le détail de cette activité fait l'objet du point suivant. Par ailleurs, à moyen terme, la commission envisage (outre la consolidation du rayonnement de la commission au travers d'une campagne ciblée, notamment au salon Batibouw) de mettre progressivement en place un système de contrôle en aval du travail des experts.

4. Enfin, le cœur du rapport annuel est constitué d'un commentaire (illustré de graphes et tableaux) des statistiques relatives aux dossiers traités par l'intermédiaire de la commission durant ses deux premières années de fonctionnement effectif¹⁷.

Les auteurs constatent d'abord que, durant ces deux années, la commission a dû faire face à plus de mille demandes d'information, en dehors du traitement pur et simple des dossiers introduits. La plupart de celles-ci émanaient de consommateurs et portaient sur des renseignements à propos du fonctionnement de la commission de conciliation; certaines demandes de particuliers visaient également à obtenir les coordonnées d'experts de la commission en vue de les assister en qualité de conseiller technique dans un chantier non encore litigieux. Quelques plaintes irrecevables sont également parvenues à la commission (parce que portant, par exemple, sur des matières sortant de la compétence matérielle de la commission, tels que murs mitoyens, troubles de voisinage à l'occasion des travaux ou dépassement de budgets, ou sur des problèmes n'impliquant que des entrepreneurs entre eux).

Les statistiques relatives aux 72 dossiers réellement introduits devant la commission sont particulièrement intéressantes. L'on apprend ainsi notamment :

- que la chambre néerlandophone a été amenée à traiter 49 dossiers (68%), pour 23 en ce qui concerne la chambre francophone;
- que la plupart des demandes (79%) émanaient des consommateurs, plutôt que des professionnels;

¹⁶ Il s'agit plus spécialement du formulaire type de plainte, du questionnaire type (destiné aux parties impliquées autres que le plaignant), de la clause type d'attribution de compétence et de la décision type de désignation de l'expert-conciliateur.

¹⁷ Pages 16 à 27 du rapport.

- que les architectes (et ingénieurs) furent plus fréquemment (63%) nommés experts-conciliateurs¹⁸ que les entrepreneurs, la désignation de ceux-ci étant généralement réservée aux litiges portant exclusivement sur des problèmes d'exécution limités à un domaine technique déterminé;

- que sur les 72 dossiers, 51 étaient clôturés avec succès lors de la rédaction du rapport annuel par une conciliation, soit directement, soit après la rédaction du rapport technique; quelques dossiers ont également été clôturés, soit pour cause de faillite, soit après décision commune de recourir finalement aux tribunaux;

- que, dans 62% des cas, le coût de la procédure a pu être limité au forfait de base de 375 EUR H.T.V.A.;

- que la durée moyenne de clôture d'un dossier par conciliation est de dix-huit semaines;

- qu'enfin, la nature technique des litiges soumis à la commission a été extrêmement variée durant ces deux années, de nombreux dossiers concernant d'ailleurs simultanément des problèmes de nature différente.

5. Dans leur conclusion¹⁹, les auteurs du rapport soulignent l'intérêt manifesté, certes par les particuliers, mais de plus en plus fréquemment également par les professionnels, envers la solution extrajudiciaire des conflits de la construction, qui présente des avantages non négligeables²⁰. Preuve de son succès, ils constatent de surcroît que la commission de conciliation construction a déjà eu l'occasion d'aborder des litiges présentant des implications financières ou techniques considérables. Ils proposent enfin que la commission voie ses compétences étendues aux nombreux litiges techniques qui peuvent également toucher le secteur de la vente sur plan.

L'on ne peut donc que souhaiter des vœux de succès à ce nouvel organe de concertation, qui répond à un réel besoin de la pratique; nous sommes convaincus qu'une consolidation de ses premiers résultats ne devrait guère se faire attendre.

Benoît Kohl
Assistant à l'ULg

¹⁸ Dans huit dossiers, qui nécessitaient des compétences spécifiques, un sappeleur fut en outre adjoint à l'expert (voy. page 20 du rapport).

¹⁹ Pages 27 et 28 du rapport.

²⁰ Voy. les avantages résumés *supra*, n° 2.