

L'amiable au service de l'immobilier

Les modes alternatifs de règlement des différends (MARD) viennent de connaître au cours de l'année écoulée un développement inattendu et prometteur. L'actuel garde des Sceaux, Éric Dupond-Moretti, a élaboré une politique de l'amiable en créant au sein des tribunaux judiciaires des audiences de règlement amiable (ARA)¹. Celles-ci sont tenues par un magistrat désigné par le juge des référés ou de la mise en état pour conduire une médiation dans des domaines où les parties ont la libre disposition de leurs droits. Vaste chantier pour cette réforme inspirée de la procédure civile québécoise, et plus précisément de la conférence de règlement amiable, qui permet de résoudre 72 % des litiges².

Est-ce la perte de « compétitivité » du juge judiciaire pour trancher un litige qui peut expliquer cette promotion des modes amiables ? Il est vrai que la demande accrue de justice du corps social ne peut plus se satisfaire des délais excessifs de jugement qui confinent parfois au déni de justice et sont contraires au droit à un procès équitable au sens de l'article 6, paragraphe 1^{er}, de la CEDH.

Le contentieux de l'immobilier et de la construction, qui se développe devant les deux ordres de juridiction, est bien sûr impacté par ces délais de jugement excessifs. Ils accablent ainsi un secteur désormais en crise : l'année 2023 signe un net recul des mises en chantier de construction de logements qui s'aggraveront en 2024, alors que les besoins ne sont pas satisfaits. Outre l'inflation et le foisonnement des règles en matière de construction et d'urbanisme, le marché immobilier est entré durablement en récession du fait de la détérioration des conditions économiques, de l'augmentation du prix des matières premières, du resserrement de l'accès au crédit, sans compter la raréfaction du foncier, conséquence du « zéro artificialisation nette » et du diagnostic de performance énergétique renchérissant le coût du bâti.

Dans ce contexte, les MARD – qui permettent la co-construction d'un accord dans le respect de l'ordre public – peuvent-ils être absents du paysage ? Le temps judiciaire n'étant pas celui des acteurs immobiliers, ces derniers sont-ils en mesure d'attendre une décision du juge alors que les conséquences économiques, sociales et environnementales comportent des enjeux financiers de nature à impacter leur viabilité et leur pérennité ?

La pertinence du recours aux MARD dans le secteur de l'immobilier s'illustre en quelques exemples. Le premier, tiré de la médiation administrative, est celui d'un promoteur qui, confronté au retrait administratif de son permis de construire pour cause de fraude, n'a pas hésité, sur proposition du juge, à entrer dans un processus

de médiation plutôt que d'attendre l'issue incertaine du contentieux, évitant ainsi des assignations en résiliation de la part des acquéreurs ayant souscrit des contrats de vente en l'état futur d'achèvement.

Parlons également de ce groupement d'architectes assurant la maîtrise d'œuvre pour la construction d'un bâtiment qui, pour le compte du maître d'ouvrage, avait souscrit avant le début des travaux une assurance dommages-ouvrage. Celle-ci s'était révélée insuffisante pour couvrir l'indemnisation des préjudices subis par le maître de l'ouvrage du fait des vices rédhibitoires entachant la structure de l'immeuble. La multiplicité des acteurs du projet et leur interdépendance complexifiant le traitement judiciaire, le groupement de maîtrise d'œuvre a recouru au processus de médiation, qui a abouti à l'établissement d'un accord négocié permettant, en outre, la préservation de son image.

La mise en jeu de la responsabilité des constructeurs en application des articles 1792-1 et suivants du code civil se prête aussi à la résolution amiable. En témoigne le cas de la construction d'un complexe sportif dont la réception avait été effectuée sans réserve. À la suite d'infiltrations dans la charpente qui s'étaient révélées après mise en service et avaient rendu l'ouvrage impropre à sa destination, une expertise a permis d'imputer l'origine des désordres au sous-traitant en cessation d'activité. Tant le maître d'œuvre que le sous-traitant avaient le même assureur. Le maître d'œuvre et le maître de l'ouvrage ont opté pour l'entrée en médiation en l'absence du sous-traitant, ce dernier étant couvert par une assurance. Les parties ont ainsi pu résoudre amiablement leur litige de responsabilité décennale et préserver leurs relations d'affaires dans le futur.

Notre dernier exemple sera plus prospectif : de plus en plus fréquemment, les phénomènes de retrait et gonflement des sols argileux (RGA) imputables au changement climatique entraînent une augmentation de sinistralité pour les maîtres d'œuvre dont les études de sols préalablement effectuées ne les exonèrent pas de leur responsabilité décennale. La nouvelle procédure dite de « la césure »³ devant le tribunal judiciaire, issue de la même réforme et applicable depuis le 1^{er} novembre 2023, permettra au tribunal de trancher le principe de la responsabilité et de renvoyer les parties devant le président de l'audience de règlement amiable pour permettre aux parties de s'accorder sur le montant des indemnités.

Gageons que les maîtres d'ouvrage et constructeurs sauront bénéficier à bon escient de ce nouvel instrument de mode amiable mis à leur service.

Jean-Pierre Vogel-Braun
Magistrat honoraire, Médiateur

(1) Décret n° 2023-686 du 29 juillet 2023, art. 1^{er} et 2 ; C. pr. civ., art. 774-1 à 774-4.

(2) Déclaration de M. Éric Dupond-Moretti sur la politique de l'amiable, 13 janv. 2023.

(3) Décret n° 2023-686 du 29 juillet 2023, art. 3 et 4.

RDI

URBANISME - CONSTRUCTION

Version numérique incluse*



ARTICLE

L'adaptation du droit à la réversibilité des bâtiments

par Domitille Pozzana

64

ARTICLE

Les performances énergétiques des bâtiments des personnes publiques

par Grégory Vaysse

69

MARCHÉS PUBLICS DE TRAVAUX

Contrat public et distorsion de concurrence

par Isabelle Hasquenoph

89

CHRONIQUES

FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

Annulation d'un prêt immobilier pour clauses abusives : des restitutions abusives... ?

par Jean Bruttin

81

RESPONSABILITÉ ET ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS

Ouvrages soumis ou non aux assurances obligatoires : *quid* du bassin d'orage d'un centre de traitement de déchets ?

par Jean Roussel

96

FONCIER DE LA CONSTRUCTION

Mode de réparation d'un dommage au fonds d'autrui et protection de son droit de propriété

par Jean-Louis Bergel

86

URBANISME

L'instruction d'une autorisation de lotir porte sur le seul périmètre du lotissement

par Pierre Soler-Couteaux

104

Lefebvre Dalloz

DA|LOZ