



ASSOCIATION DES
DIRECTEURS
IMMOBILIERS

*Les Utilisateurs face aux conflits courants
L'enjeu de la confidentialité*



ARBITRAGE & MEDIATION DANS LES NEGOCIATIONS IMMOBILIERES

L'alternative à la justice étatique

Mardi 28 février 2006, ESSEC-EME (CNIT La Défense)

En partenariat avec :

ESSEC

*avec le concours de l'AMI
(association pour l'arbitrage et la
médiation en immobilier)*



Chers amis,

L'Association des Directeurs Immobiliers — en partenariat avec l'Observatoire du Management Immobilier que dirige Ingrid Nappi-Choulet, Professeur à l'ESSEC et Membre de l'ADI — organise aujourd'hui une conférence sur le thème « Arbitrage & médiation dans les négociations immobilières ». Il nous a paru en effet opportun de proposer aux Directeurs Immobiliers et à leurs collaborateurs un balayage technique et concret sur un aspect de notre métier devenu incontournable. Nous nous sommes adjoints pour cela le concours de spécialistes, qui ont accepté avec beaucoup d'enthousiasme et de professionnalisme de s'investir dans la préparation de cet évènement.

En 2006, l'Association des Directeurs Immobiliers continue son cycle d'évènements et de conférences à destination des Directions Immobilières des grandes entreprises. Plusieurs projets sont en cours de préparation, tous sous-tendus par cette volonté de mieux faire connaître la fonction de Directeur Immobilier et d'apporter aux membres des Directions Immobilières les supports et les bases de réflexion nécessaires. C'est ainsi que nous développerons les « Petits-déjeuners de l'ADI », les voyages en régions dans le cadre de « Ville et Entreprises », les groupes de travail et d'échange — notamment en collaboration avec l'ESSEC — en prévoyant d'en publier les conclusions. Nous travaillons à la mise en place d'un site Internet, ce qui facilitera l'accès aux informations concernant l'Association. Le travail et les idées ne manquent pas ! Et notre volonté de les mettre en œuvre non plus !

Parallèlement, nous poursuivons le développement de l'Association en accueillant de nouveaux membres Directeurs Immobiliers. A la veille de fêter notre dixième anniversaire, nous sommes actuellement 165 membres dont 90 Directeurs Immobiliers et 75 Prestataires. Nous souhaitons maintenir cette proportion afin que les Directeurs Immobiliers d'entreprises utilisatrices restent majoritaires.

Bertrand SAUZAY

Président de l'ADI

Cécile de GUILLEBON

Vice-Président de l'ADI

*Responsable des
conférences ADI-ESSEC*

L'organisation professionnelle des Directeurs immobiliers

L'Association des Directeurs immobiliers (ADI) regroupe les directeurs et responsables immobiliers des grandes entreprises françaises.

Organisation professionnelle, elle assure la promotion du métier de Directeur Immobilier et la formation de ses membres. Enfin, elle représente la profession, tant au sein du secteur immobilier qu'auprès des institutions, des médias, et du grand public.

Anciennement Chapitre français de CoreNet Global, l'ADI participe aujourd'hui au développement du réseau européen CRENET. Elle entretient des relations suivies avec ses homologues d'autres pays.

« **L'organisation professionnelle des Directeurs immobiliers** »

Le métier de Directeur immobilier

Salariés des grandes entreprises, les Directeurs Immobiliers sont en charge de la gestion des actifs immobiliers et du portefeuille locatif d'exploitation.

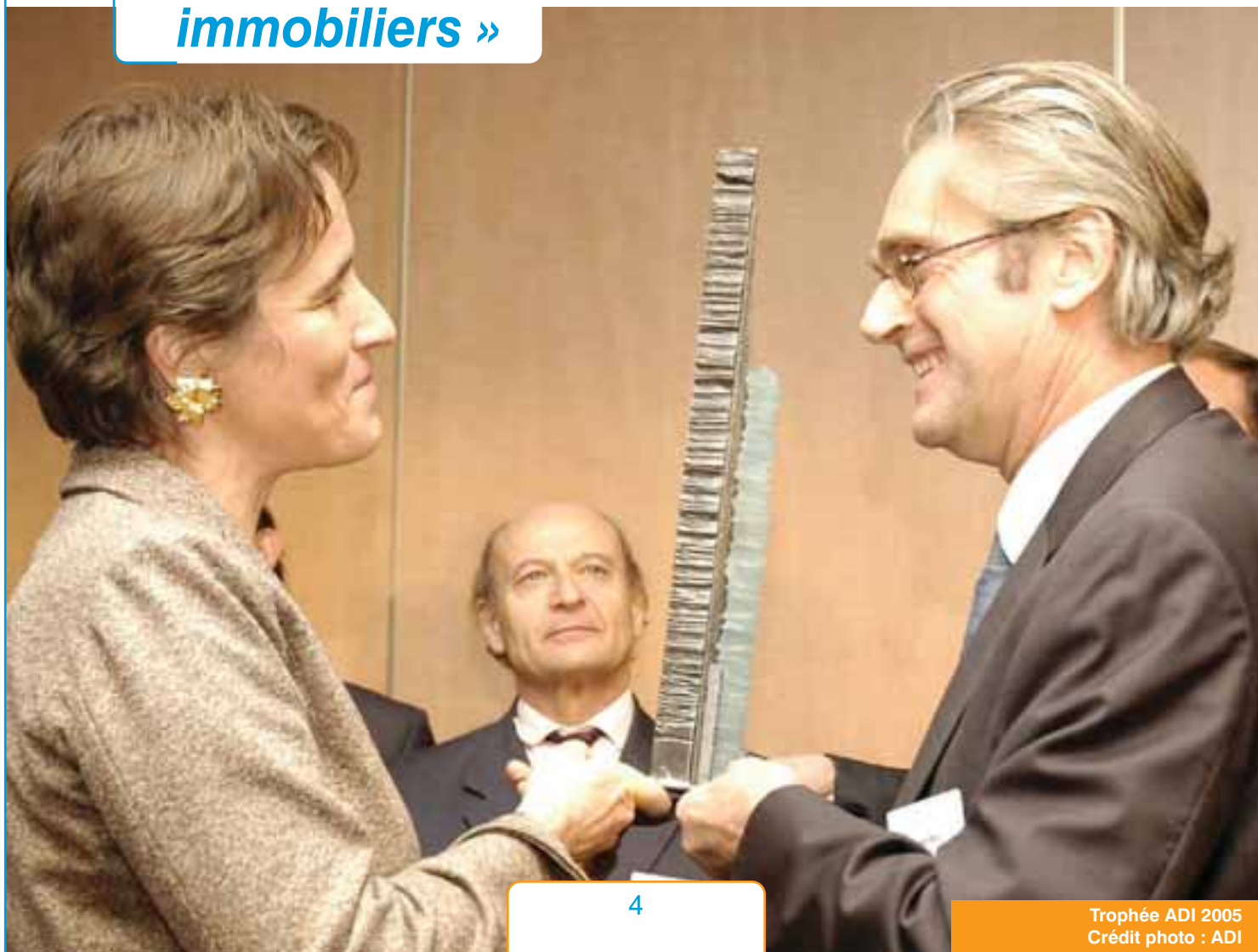
Responsables de l'implantation des sites au sein des bassins d'emplois, les Directeurs immobiliers sont les partenaires habituels des institutions publiques.

Chiffres-clés

Fondation : 1996
Membres : 165 (90 Directeurs et responsables immobiliers, 75 Prestataires associés)
Nombre de m² représentés : 200 millions

Contact

Geoffroy Pozzo di Borgo, Délégué général
Association des Directeurs Immobiliers
27, avenue de l'Opéra
F - 75001 PARIS
tél. +33 (0)1 70 38 52 32
e-mail : contact@adi-france.fr



Association loi 1901, l'ADI est dirigée par un Conseil d'Administration bénévole, constitué de Membres élus lors de l'Assemblée générale annuelle des adhérents, et de Membres désignés.

Les Administrateurs élus



Bertrand Sauzay, Président
Ancien Directeur immobilier d'Alcatel



Cécile de Guillebon, Vice-Président
Ancien Directeur immobilier de PPR
Directeur général d'AOS



Marc Dubois, Vice-Président & Trésorier
Ancien Directeur immobilier d'Areva



Laurent Arguillère, Secrétaire général
Directeur SPIE SCGPM



Paul Blin
Directeur immobilier d'EADS



Bertrand Duzan
Directeur immobilier d'Air France



Philippe de la Fouchardière
Adjoint au Directeur immobilier de LVMH



Michel Ginot
Directeur immobilier de Thalès



Bernard Haas
Président d'Arguyl



Philippe Hachin
Directeur immobilier d'Areva



Murielle Lagrave
Responsable de la gestion et du
développement immobilier de la BRED

Les Administrateurs désignés



Stéphane Bazin
Président directeur général du Groupe Bazin



Jérôme Devissaguet
Ancien Directeur immobilier de Jardiland
(Groupe Conte)
Directeur du développement de Nexity Commerces



Pierre Gonnaud
Ancien Directeur immobilier de Virgin
Gérant de PG Consultants



Max Laffont
Ancien Directeur immobilier de Schneider
Electric
Directeur du développement d'AOS



Jérôme Le Grelle
Ancien Directeur immobilier de LVMH
Directeur général de Rodamco Europe en
France

« Association
loi 1901 »



ESSEC

Le **Groupe ESSEC**, École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales, fondé en 1907, est un acteur majeur de l'enseignement de la gestion sur la scène internationale. 1^{ère} Grande École française dans le palmarès de l'Express 2005, elle obtient la 21^{ème} place mondiale des Executive MBA dans le classement du Financial Times le 25 octobre dernier.

Depuis quelques années, l'ESSEC est pionnière dans le domaine de l'enseignement de l'économie et du management immobilier. Des cours spécifiques à ce domaine d'étude en formation initiale et une chaire d'enseignements et de recherches consacrée à l'immobilier ont été créés. Du côté de sa formation permanente, un Master de management immobilier a été également lancé. L'ESSEC est aujourd'hui la seule grande école de gestion en France, et parmi les premières en Europe, à créer un pôle de compétences en Immobilier.



Ingrid NAPPI-CHOULET est professeur à l'ESSEC et titulaire de la Chaire Immobilier. Elle est aussi Directeur de l'OMI (Observatoire du Management Immobilier) qu'elle a créé à l'ESSEC en décembre 2004 avec l'aide de l'ADI et dont l'objectif est l'analyse de l'immobilier d'exploitation des grandes entreprises en France.

L'OMI (Observatoire du Management Immobilier) est né de la nécessité de mieux connaître une réalité managériale en plein développement et créatrice de valeur pour l'entreprise.

L'Observatoire s'intéresse aux trois métiers principaux de ce que les anglo-saxons dénomment le Corporate Real Estate Management (CRE). C'est-à-dire du Facility Management, activité qui regroupe tous les services liés à l'exploitation des locaux de l'entreprise, du Property Management, qui consiste à gérer le patrimoine immobilier d'exploitation de l'entreprise, et enfin plus récemment de l'Asset Management qui s'intéresse plus précisément à la gestion financière des actifs.

Après une étude consacrée en 2004 à l'immobilier d'exploitation des grands groupes cotés au CAC40, l'OMI présente cette année une étude sur le management immobilier des entreprises du SFB120. Le cinquième numéro de l'OMI vient de paraître. Le n° 6 sortira en mars 2006.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter Ingrid NAPPI-CHOULET en lui envoyant un mail à : nappi@essec.fr.

Pour recevoir les numéros existants, merci de contacter Marion CANCEL à cancel@essec.fr.

Déroulement

ARBITRAGE & MEDIATION DANS LES NEGOCIATIONS IMMOBILIERES

Conférence

■ **Mardi 28 février 2006**

de 14h00 à 20h00

à l'**ESSEC - EME**, CNIT LA DEFENSE
Parking : CNIT LA DEFENSE

MODERATEUR

Marc DUBOIS

Vice-Président de l'ADI

PARTIE I

14h30 - 16h30

Arbitrage & Médiation

Maître Alain LBOUGRE

AMI, Président

Professeur Thomas CLAY

UNIVERSITE DE VERSAILLES, Arbitre

Maître Gilles HITTINGER-ROUX

CABINET HB & ASSOCIES, Avocat

QUESTIONS-DEBAT

M.A.R.C : mode alternatif de règlement des conflits

Arbitrage : comment régler un litige à un coût maîtrisé, dans un délai court, avec des intervenants spécialisés ?

Point d'actualité : la clause compromissoire

Pause - 16h30 - 17h00

PARTIE II

17h00 - 19h00

Institutions & Cas pratiques

Jean-Claude DAUXAIS

CHAMBRE ARBITRALE DE PARIS

Myriam BACQUE

CMAP, Déléguée générale

Gilles DUVERGER-NEDELLEC

IEAM, Médiateur

QUESTIONS-DEBAT

Arbitrage & Immobilier d'entreprise

Médiation : la charte de médiation inter-entreprises

Etude de **cas comparés**

Cocktail - 19h00 - 20h00

Intervenants



Maître Alain Lebougne

AMI (ASSOCIATION POUR L'ARBITRAGE ET LA MÉDIATION DANS LE DOMAINE IMMOBILIER), *Président*

Adresse : 14 rue d'Anjou 75008 PARIS

Tél. : 01 40 67 92 00

Email : lebourgne.alain@wanadoo.fr

Formation : Prestation de serment : 1979 / Diplômé des beaux-arts – architecture / Diplômé d'études supérieures de droit public

Carrière : Avocat au Barreau de Paris depuis 1981, spécialisé en droit immobilier / Président-fondateur de l'AMI (Association pour l'Arbitrage et la Médiation dans le domaine de l'Immobilier)



Professeur Thomas Clay

Université de Versailles, *Arbitre*

Adresse : Domaine de la Mérantaise 78117 Châteaufort

Tél. : 01.39.56.52.25

Fax : 01.39.56.52.45

Email : thomas@clay.name

Formation : 2001 : Agrégé des Facultés de droit (section : droit privé & sciences criminelles) / 2000 : Docteur en droit de l'Université Panthéon-Assas (Paris II) / 1993 : DEA de droit international privé de l'Université Panthéon-Assas (Paris II) / 1992 : DEA droit des affaires et droit économique de l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Carrière : Depuis 2001 : Professeur à l'Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines 2000 : Maître de conférences à l'Université Panthéon-Assas (Paris II) / 1997-1999 : Attaché Temporaire à l'Enseignement et la Recherche de l'Université Panthéon-Assas (Paris II) / 1993-1996 : Moniteur en droit privé à l'Université René Descartes (Paris V) / 1991-1992 : Chargé de Travaux Dirigés vacataire à l'Université Panthéon-Assas (Paris II) / 1991 : Professeur à l'Institut Supérieur de Gestion.



Maître Gilles Hittinger-Roux

Cabinet HB & Associés, *Avocat*

Adresse : 13 rue La Boétie 75008 PARIS

Tél. : 01 42 65 40 00

Fax : 01 42 65 40 01

Email : g.hittinger-roux@hb-associes.com

Formation : Avocat depuis 15 ans

Carrière : Fondateur avec Stéphane BOUILLOT du Cabinet H.B. & ASSOCIES. H.B. & ASSOCIES est un Cabinet d'affaires intervenant essentiellement dans le droit des assurances, le droit fiscal et les baux commerciaux. Gilles HITTINGER-ROUX intervient avec ses dix autres confrères, membres d'H.B. & ASSOCIES, auprès des enseignes de distribution. Il accompagne les Fédérations de commerce lors des projets de modifications du Code de Commerce.



Jean-Claude Dauxais

Chambre arbitrale de Paris, *Secrétaire général*

Adresse : 61, Bourse de Commerce 2, rue de Viarmes 75040 PARIS
Cedex 01

Tél. : 01 42 36 99 65

Email : dauxais@arbitrage.org

Formation : Etudes supérieures universitaires en droit / Diplômé du Centre supérieur d'Etudes Notariales et du Centre d'Etude et de Recherche sur la Construction et le logement (CERCOL)

Carrière : 1982 A.N.I.L (Agence National d'Information sur le Logement), 1983 Chambre Arbitrale de Paris, 1987 Secrétaire général ; Société de formalités (S.A.C.A.P.) ; (Syndicat de Paris du Commerce et des Industries des Grains)



Myriam Bacqué

Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris, *Déléguée générale*

Adresse : 39, Avenue Franklin D. Roosevelt 75008 PARIS

Tél. : 01 44 95 11 40

Fax : 01 44 95 11 49

Email : mbacque@cmap.fr

Formation : 1993 : Formation continue à l'Ecole Nationale d'Administration (ENA) / 1990 : Diplômée de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (Sciences-Po) Section Relations Internationales

Carrière : Sept. 2005 : Déléguée générale du CMAP (Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris) près la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris / 1998-2005 : Secrétaire générale du CMAP



Gilles Duverger-Nedellec

Institut d'Expertise, d'Arbitrage et de Médiation, *Médiateur*

Adresse : 48, av de la Bourdonnais 75007 PARIS

Tél. : 06 62 02 33 17

Fax : 01 53 75 08 52

Email : gillesduverger@noos.fr

Formation : Diplômé de la Sorbonne-Paris 1 (Droit), de l'Ecole des Cadres et des Affaires Economiques (Paris) / Diplômé de la Chambre de Commerce Britannique

Carrière : Chargé de cours à HEC

Médiateur au CEMEPI (Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille)

Président de Chambre Honoraire du Tribunal de Commerce de Paris

Modérateur



Marc Dubois

ADI, *Vice-Président & Trésorier*

Adresse : 27, avenue de l'Opéra 75001 Paris

Tél. : 01 70 38 52 32

Fax : 01 70 38 53 80

Email : marc.dubois@adi-france.fr

Formation : DES ès sciences économiques / Ecole Nationale des Impôts

Carrière : Ministère des Finances / Conseil juridique et fiscal FIDAL / Directeur fiscal adjoint Lafarge / Secrétaire général CEA Industrie / Directeur financier adjoint CEA / Président Sovaklé / Directeur immobilier Areva

Divers : Administrateur de l'ADI / Chargé d'enseignement à Paris Dauphine et Paris Sorbonne 3e cycle / Intervenant à l'ESSEC / Secrétaire général de l'AMI / Membre de l'IEAM / Chevalier des Palmes Académiques

M.A.R.C.

Mode alternatif de
règlement des conflits



Maître Alain Lebougre
AMI

Historique succinct des Modes Alternatifs de Règlement des Conflits, et leur périodique redécouverte ;

Des modes alternatifs aux modes intelligents de règlement des conflits : du "bien écouter" au "bien juger";

L'application aux contentieux mobiliers.

Arbitrage

Comment régler un litige
à un coût maîtrisé,
dans un délai court,
avec des intervenants spécialisés ?



Professeur Thomas Clay
Université de Versailles

Introduction

- Développement exponentiel des modes alternatifs de règlement des litiges.
- Opposition entre les modes juridictionnels (arbitrage) et non-juridictionnels (médiation).
- Complémentarité et coordination de l'arbitrage et de la médiation.
- Phénomène d'hybridation des modèles.
- Évolutions récentes et favorables du droit positif pour l'arbitrage.
- Paris, capitale mondiale de l'arbitrage.

1. Combien ?

- Importance de la question.
- Arbitrage cher ou pas cher ? Par rapport à quoi ?
- Distinction entre arbitrage interne et arbitrage international.
- Barèmes, tarifs dégressifs, grille de coûts.
- Importance des enjeux.
- Gain de temps, gain d'argent ?

2. Combien de temps ?

- Justice sur mesure.
- Calendrier de procédure.
- Trop long ? Par rapport à quoi ?
- Les bonnes pratiques et les mauvaises manières.
- Absence de recours.
- Exécution provisoire.
- Exécution internationale.

3. Qui ?

- « *Tant vaut l'arbitre, tant vaut l'arbitrage* ».
- Conditions juridiques : très souples.
- Réalités pratiques : arbitres spécialistes.
- Distinction entre les arbitres internes et les arbitres internationaux.
- Le monde de l'arbitrage international : un tout petit monde ?

Point d'actualité

La clause compromissoire



Maître Gilles Hittinger-Roux
Cabinet HB & Associés

Pour les baux commerciaux : L'arbitrage, c'est mal parti !

Introduction

Le texte qui régit les baux commerciaux a 53 ans, c'est donc le décret du 30 septembre 1953 qui organise les rapports entre bailleurs et locataires.

Ce texte a permis un développement formidable des enseignes françaises : SEPHORA, GRAND OPTICAL, CAMAIEU, NAF NAF, etc ... qui n'a pas de pareil à l'étranger.

Parallèlement, des francisés français se sont constitués au cours des 30 dernières années KLEPIERRE, UNIBAIL ..., grâce aux loyers perçus et à l'expansion du réseau des enseignes.

L'investissement dans des murs de boutiques est considéré comme une valeur sûre – en partie grâce à la législation.

L'implantation massive des foncières étrangères en est une autre démonstration HAMMERSON, RODEMCO, GROSVENOR, ...

Que vient donc faire l'arbitrage en ce domaine ?

Depuis 10 ans, les bailleurs gérant en bon père de famille leurs activités, ont été évincés par les financiers et les fonds de pension.

Aussi, les rendements financiers et le taux de capitalisation sont les maîtres mots.

Il faut trouver des moyens de sécuriser l'investissement et rechercher d'autres sources de profits.

Un lobbying important se met en route.

Les jurisprudences de la Cour de Cassation permettant une réduction de loyer à la baisse sont supprimées par le Parlement grâce au groupe de pression ..., mais les locataires ne réagissent pas.

Face à cette inertie, les bailleurs réitèrent leur volonté d'hégémonie et demandent au Garde des Sceaux de revoir le décret du 30 septembre 1953, en réduisant la durée (durée du bail réduite à 5 ans ; suppression des indemnités d'éviction ...).

Une Commission est créée sous la présidence de Philippe PELLETIER.

Mais, cette fois, la résistance s'organise.

Les fédérations du commerce, notamment « PROCOS », réagissent.

La Commission ainsi que le rapport déposé, sont rapidement oubliés dans un tiroir.

Mais l'Arbitrage est évoqué, de façon sérieuse pour la première fois.

Furieux de cet échec cuisant, les bailleurs vont vouloir imposer l'arbitrage en faisant prévaloir le caractère moderne rapide, efficace et consensuel de cette institution.

En réalité, l'arbitrage n'est pour eux qu'un véhicule pour optimiser les revenus locatifs.

1. Le diktat de l'arbitrage

1.1. le domaine

Le bailleur ne veut plus s'embarasser dans des délais de la justice et de l'inertie des Experts.

Lors du renouvellement, ce sont les Arbitres qui fixent le nouveau loyer, selon les critères du bailleur.

Les éléments de références pour les arbitres sont ceux produits par le bailleur. Plus question de faire état des valeurs judiciaires, ou même de référence en dehors de la zone commerciale arrêtée par les propriétaires.

Pour les indemnités d'éviction, le raisonnement est le même, les références toujours le propriétaire.

Quelle que soit la qualité des Arbitres, ces derniers sont pris en otage par le texte du bailleur.

Mais alors pourquoi le preneur devrait-il accepter ?

Il n'a pas le choix :

- soit, il signe le nouveau bail pour une première implantation
- à défaut, il n'a pas le local où il fait l'objet d'un refus de renouvellement formidable consensualisme !

1.2. les arbitres

Malgré le carcan dans lequel se trouve l'Arbitre pour effectuer sa mission, le bailleur suspecte cet individu qui pourrait être un dangereux deviationniste, notamment à l'égard des marchés financiers.

Aussi, on impose une liste d'Arbitres et on crée une Association d'Arbitrage, dont on est membre afin de recruter les copains

Leur mission est-elle en droit ? en amiable compositeur ?

Peut importe, il faut aller vite, l'essentiel est que les enseignes qui contestent le pouvoir du bailleur soient exclues du terrain. Carton rouge pour les preneurs récalcitrants. L'exclusion et l'expulsion sont les premières règles.

2. Le dévoiement de l'arbitrage

2.1. Un concept inadapté ?

Au préalable, il faut rappeler que de nombreux mécanismes prévus dans le décret du 30 septembre 1953 sont d'ordre public (désécialisation, droit de repentir, droit d'option .../...).

Aussi, certaines clauses d'arbitrage pourraient être annulées ou partiellement inapplicables, uniquement pour ce motif.

Par ailleurs, le rôle des commerçants et surtout des directeurs immobiliers est d'arbitrer au quotidien les positions des sociétés qu'ils représentent.

D'une certaine manière, la mise en place d'une clause d'arbitrage, limiterait leur pouvoir de négocier et réduirait de la même manière leur domaine d'intervention.

Enfin, les cas prévus pour l'arbitrage, à savoir le renouvellement du bail ou le paiement d'une indemnité d'éviction, demeurent les cas de conflits extrêmes.

Il est certain, qu'aux termes des contrats, souvent le Juge, avec son « imperium », est le seul à pouvoir régler le conflit.

Peut-être même que chacune des parties entend obtenir une réponse seulement de l'autorité judiciaire pour prendre des positions.

2.2. *Le temps et le commerce*

La mise en œuvre d'un projet immobilier est toujours très long, permis de démolir, de construire, autorisation, CDEC, recours ...

En présence d'un commerçant récalcitrant, les délais peuvent être encore plus longs.

Une procédure d'arbitrage en 3 à 6 mois est impossible, surtout lorsqu'il s'agit d'un refus de renouvellement.

Heureusement, les salariés sont protégés ; heureusement ils doivent être informés, le retrait de l'enseigne MARK & SPENCER nous a rappelé l'existence du délit d'entrave et la nécessité d'informer les Syndicats et le Comité d'Entreprise avant tout départ ou restructuration.

De la même manière, l'interdiction de faire appel d'une sentence arbitrale paraît incongrue, alors même qu'aujourd'hui les décisions de la Cour d'Assises peuvent être frappées d'appel !

Enfin, les cycles du commerce et de l'immobilier commercial sont aujourd'hui bien plus courts qu'il y a 10 ans. Aussi, souvent le temps apaise les conflits et l'arbitrage ne pourrait que les raviver.

Conclusion

Trop d'opérateurs et de Conseils fréquentent l'arbitrage. Des manœuvres déloyales s'organisent autour de cette institution.

Il faut veiller à la protéger.

Il faut veiller aux arbitres.

Arbitrage

& immobilier d'entreprise



Jean-Claude Dauxais
Chambre Arbitrale de Paris

Arbitrage et Immobilier d'entreprise

Lors du 14^{ème} Congrès du Conseil National des Centres Commerciaux en juin 2005, une nouvelle version de la charte Bailleurs/Locataires a été présentée à la profession.

Ce **guide de bonnes pratiques** dans l'exploitation de centres commerciaux recommande aux Bailleurs et Locataires d'utiliser le plus souvent possible un **mode alternatif de règlement des conflits (M.A.R.C.)** en lieux et places des juridictions étatiques.

La Charte ajoute que les parties peuvent se référer aux principes d'action en matière de médiation et d'arbitrage du CNCC.

Les principes d'arbitrage du CNCC constituent, en matière d'immobilier commercial, un exemple concret de système d'arbitrage mettant en œuvre **une institution** (la Chambre Arbitrale de Paris) et un **règlement** d'arbitrage spécifique à un secteur professionnel.

Pour les professionnels de l'immobilier d'entreprise, les M.A.R.C. représentent un outil de gestion des conflits adapté aux préoccupations de **rapidité**, de **souplesse**, de **confidentialité** et de **spécialisation** qui caractérisent la gestion d'actifs immobiliers.

1. La structure d'arbitrage de la charte Bailleurs/Locataires du CNCC

L'intérêt des professionnels de l'immobilier pour les M.A.R.C. trouve son origine dans la réforme de la clause compromissoire par la **loi NRE du 15/05/2001** (par ex. 6^{ème} Entretiens Franciliens de la Copropriété 1/04/04, Business Immo nov. 2004, Sites commerciaux sept. 2005...). La publication de nouvelles **normes comptables internationales I.A.S.** applicables aux sociétés consolidées depuis l'an dernier a accéléré le phénomène.

En matière de baux commerciaux, la proposition 40 du rapport de la **Commission Pelletier** d'avril 2004 recommandait de favoriser le développement d'instances d'arbitrage. La charte Bailleurs/Locataires affirme en Préambule qu'il existe auprès du CNCC « *une structure d'arbitrage instituée en vue d'apporter une solution rapide et si possible amiable aux litiges entre Bailleurs et Locataires. Cette structure est constituée d'un centre institutionnel d'arbitrage indépendant habilité à prendre en charge l'organisation matérielle des procédures arbitrales qui est la Chambre arbitrale de Paris (Bourse de Commerce n° 61, 75040 Paris cedex 01).*

Mais qu'est-ce qu'un centre institutionnel d'arbitrage ?

1.1. Définition d'un centre institutionnel d'arbitrage

- il s'agit d'une association ou d'une structure professionnelle
- qui peut être spécialisée ou généraliste
- mais souvent à compétence nationale et internationale
- qui propose aux parties un ensemble de moyens aptes à administrer une procédure d'arbitrage dans des conditions optimum de **fiabilité**, de **rapidité** et de **sécurité**, à coûts modérés
- dont la mission est reconnue par le code de procédure civile (art. 1451 et 1455 du NCPC : lorsque la convention d'arbitrage désigne une personne morale, celle-ci dispose seulement du pouvoir d'organiser l'arbitrage).
- d'où la distinction entre mission de l'arbitre personne physique (juridictionnelle) et celle du centre d'arbitrage (institutionnelle), distinction affirmée dans l'art. 1er des principes d'arbitrage du CNCC

1.2. la Chambre Arbitrale de Paris (C.A.P.)

Historique, activité, évolution

2. La mise en œuvre de l'arbitrage

Choisir un centre d'arbitrage, c'est bien ; choisir sa procédure d'arbitrage, c'est mieux !

La CAP offre l'opportunité aux professions membres d'élaborer leurs procédures, d'arrêter les barèmes de frais, de constituer des listes d'arbitres...

Un partenariat a été engagé avec l'**A.M.I.** sur les questions intéressant l'immobilier, comme il en existe avec le **Conseil Régional de l'Ordre des Experts-comptables** en matière de litiges consécutifs à ces cessions d'entreprises ou avec l'**I.E.A.M** dans les domaines techniques requérant la présence d'un arbitre-expert...

L'exemple du **CNCC**, le dernier en date, illustre un type particulier de procédure arbitrale applicable en immobilier commercial. Dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, on se référera plutôt au **règlement d'arbitrage de la C.A.P.** dans une convention d'arbitrage souscrite à l'occasion d'une opération de location ou de crédit-bail d'actifs immobiliers, ou une cession de droits sociaux opérée avec une SCI.

2.1. la convention d'arbitrage : clause compromissoire ou compromis d'arbitrage ?

Les points d'accès à l'arbitrage passent soit par une clause compromissoire insérée dans les contrats lors de leur conclusion (au lieu et place de la traditionnelle clause attributive de compétence), soit par un compromis d'arbitrage conclu après la naissance d'un litige (lorsqu'il n'existe pas de clause compromissoire antérieurement souscrite).

modèle de clause compromissoire recommandée :

- dans un bail commercial :

"Toute contestation survenant à l'occasion du présent bail commercial sera résolue par la CHAMBRE ARBITRALE DE PARIS (61, Bourse de Commerce, 2, rue de Viarmes, 75040 Paris cedex 01, tél : 01.42.36.99.65, fax : 01.42.36.08.54, e-mail : cap@arbitrage.org), conformément aux principes d'arbitrage du CNCC que les parties déclarent connaître et accepter".

Cette clause couvre les conflits susceptibles d'être arbitrés dans un bail, sans pouvoir déroger aux dispositions d'ordre public.

- pour toute opération autre que la conclusion d'un bail commercial (hors contrat de vente immobilière) :

"Toute contestation survenant à l'occasion de la présente convention sera résolue par la CHAMBRE ARBITRALE DE PARIS (61, Bourse de Commerce, 2, rue de Viarmes, 75040 Paris cedex 01, tél : 01.42.36.99.65, fax : 01.42.36.08.54, e-mail : cap@arbitrage.org), conformément à son Règlement que les parties déclarent connaître et accepter".

modèle de compromis d'arbitrage :

« Entre les soussigné(e)s :

Société X... (raison sociale et adresse).

Société Y... (raison sociale et adresse).

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

(Exposé sommaire des faits donnant lieu à litige et d'une manière très précise l'objet même du litige. Si les parties ne peuvent convenir d'un exposé conjoint, chaque partie doit exposer sa propre version du litige).

En conséquence, les parties sont convenues par le présent compromis d'arbitrage de soumettre ce litige à la CHAMBRE ARBITRALE DE PARIS (61, Bourse de Commerce, 2, rue de Viarmes, 75040 Paris cedex 01, tél : 01.42.36.99.65, fax : 01.42.36.08.54, e-mail : cap@arbitrage.org), qui interviendra conformément à son règlement que lesdites parties déclarent connaître et accepter (ou « conformément aux principes d'arbitrage du CNCC que les parties déclarent connaître et accepter » en cas de bail commercial).

Les arbitres auront à résoudre les points suivants :

(préciser la mission des arbitres)

Sur la demande la société X...

Sur la demande la société Y...

Les parties désignent (éventuellement) les arbitres suivants :

Pour la Société X : Monsieur

Pour la Société Y : Monsieur

Fait en trois exemplaires

à le

(Signature de chaque partie.)

2.2. La procédure d'arbitrage

En fonction de la clause compromissoire (ou du compromis), la procédure d'arbitrage sera régies soit par le règlement d'arbitrage du CNCC, soit par celui de la CAP.

Quelles sont les différences ?

- a. Les principes d'arbitrage du CNCC
 - procédure à double degré,
 - amiable composition,
 - liste d'arbitres préétablie par le CNCC
- b. Le règlement d'arbitrage de la CAP :
 - procédure à double degré + procédure d'urgence + PAR et PARAD
 - arbitrage en droit
 - liste d'arbitres ouverte et possibilité de désignation hors liste

Conclusion



REGLEMENT D'ARBITRAGE DU CNCC

PREAMBULE

ARTICLE PREMIER : LA STRUCTURE D'ARBITRAGE

ARTICLE 2 : LA DEMANDE D'ARBITRAGE

ARTICLE 3 : DEPOT DES PIECES ET CONCLUSIONS

ARTICLE 4 : CITATIONS

ARTICLE 5 : LES ARBITRES

ARTICLE 6 : EMPECHEMENT, REVOCATION, RECUSATION

ARTICLE 7 : TRIBUNAL ARBITRAL DU PREMIER DEGRE

ARTICLE 8 : PROJET DE SENTENCE

ARTICLE 9 : CONTESTATION DU PROJET DE SENTENCE

ARTICLE 10 : TRIBUNAL ARBITRAL DU SECOND DEGRE

ARTICLE 11 : EFFET DEVOLUTIF

ARTICLE 12 : SENTENCE

ARTICLE 13 : URGENCE

ARTICLE 14 : COMPARUTION ET REPRESENTATION

ARTICLE 15 : TENUE ET DEROULEMENT DES AUDIENCES

ARTICLE 16 : MESURES D'INSTRUCTION

ARTICLE 17 : REMISE D'AUDIENCE - PENALITES

ARTICLE 18 : DELAI D'ARBITRAGE

ARTICLE 19 : DELAIS DE DISTANCE

ARTICLE 20 : FRAIS D'ARBITRAGE

ARTICLE 21 : EXECUTION DES SENTENCES

ARTICLE 22 : VOIES DE RECOURS

ARTICLE 23 : DATE D'APPLICATION

PREAMBULE

Il existe auprès du CNCC une structure d'arbitrage instituée en vue d'apporter une solution rapide et, si possible, amiable aux litiges qui peuvent survenir à l'intérieur des réseaux entre bailleurs et preneurs.

Cette structure est constituée, d'une part, du Comité d'arbitrage du CNCC qui traite, au sein de la fédération, des questions relatives à l'arbitrage et, d'autre part, d'un centre institutionnel d'arbitrage indépendant, habilité à prendre en charge l'organisation matérielle des procédures arbitrales, qui est la Chambre arbitrale de Paris (Bourse de Commerce n°61, 75040 Paris CEDEX 01).

La mission et les pouvoirs respectifs du Comité d'arbitrage et de la Chambre arbitrale de Paris sont précisés par les dispositions qui suivent.

Les modalités d'arbitrage décrites ci-après s'appliquent lorsque les parties sont convenues, soit par un compromis, soit par une clause compromissoire, de régler leurs différends conformément au règlement d'arbitrage du CNCC ou, plus généralement, par recours à l'arbitrage du CNCC.

Dans tous les cas, la saisine du CNCC emporte de plein droit application à l'arbitrage des dispositions du présent règlement qui forme la convention des parties.

Les sentences rendues sont de la responsabilité exclusive des arbitres, lesquels statuent en leur âme et conscience comme des juges de droit commun.

ARTICLE PREMIER : LA STRUCTURE D'ARBITRAGE

Le Comité d'arbitrage du CNCC

Le Comité d'arbitrage veille à l'application du règlement et exerce les pouvoirs que celui-ci lui confère.

Il est composé :

- du Président en exercice du CNCC avec voix prépondérante en cas d'égalité,
- des Vice-présidents du CNCC,
- d'un juriste spécialisé en la matière, choisi par les deux premiers.

Le Comité n'organise pas lui-même les arbitrages. Cette mission est confiée à la Chambre arbitrale de Paris.

La Chambre arbitrale de Paris

Lorsqu'un litige oppose des parties à un contrat qui mentionne l'application du règlement d'arbitrage du CNCC en cas de différend, ou, plus généralement, qui fait référence à l'arbitrage du CNCC, ce litige est soumis à la Chambre arbitrale de Paris qui organise l'arbitrage conformément aux présentes règles.

Pour chaque litige, la Chambre arbitrale de Paris constitue un tribunal arbitral auquel est confiée la mission d'arbitrer le différend.

Elle assiste le tribunal arbitral dans sa mission.

Les tribunaux arbitraux

Les opérations d'arbitrage sont effectuées par des tribunaux arbitraux nommés comme il est dit ci-après et qui statuent en leur nom propre.

Les tribunaux arbitraux sont dispensés de suivre, au cours de leur mission d'arbitrage, les règles établies pour les tribunaux de droit commun. Toutefois, les principes directeurs du procès énoncés aux articles 4 à 10, 11 (1^{er} aliéna), et 13 à 21 du Nouveau Code de procédure civile sont applicables à l'instance arbitrale.

Sauf convention écrite contraire, le tribunal arbitral a les pouvoirs d'amiable compositeur.

Le tribunal arbitral constitué est, dans chaque espèce dont il est saisi, juge de sa compétence.

ARTICLE 2 : LA DEMANDE D'ARBITRAGE

La demande d'arbitrage doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Chambre arbitrale de Paris.

Dans le cas d'une demande d'arbitrage formée auprès du Comité d'arbitrage du CNCC, ce dernier transmet ladite demande au Secrétariat de la Chambre arbitrale de Paris.

La date d'introduction de la procédure d'arbitrage est, en toute hypothèse, celle de la réception de la demande au Secrétariat de la Chambre arbitrale.

La demande d'arbitrage doit contenir :

- les noms, qualités et adresses des parties,
- l'exposé sommaire des faits litigieux et l'objet précis de la demande,
- la clause compromissoire et éventuellement l'état de la convention des parties quant aux modalités de l'arbitrage.

Lorsque la Chambre arbitrale est saisie d'une demande d'arbitrage, elle en avise sans retard le (les) défendeur(s) en lui (leur) notifiant une copie de cette demande.

Le (les) défendeur(s) est (sont) invité(s) à transmettre ses (leurs) premières observations sur le litige. Ces observations sont notifiées par le Secrétariat à la (aux) partie(s) demanderesse(s).

Toute demande reconventionnelle doit être formulée dans les quinze jours suivant la réception de la notification de la demande principale. Le tribunal arbitral peut refuser de connaître de la demande reconventionnelle introduite après l'écoulement de ce délai, s'il estime que son examen est de nature à retarder l'instruction de la demande principale ou la solution de celle-ci.

ARTICLE 3 : DEPOT DES PIECES ET CONCLUSIONS

Les pièces et conclusions sont remises ou adressées au Secrétariat de la Chambre arbitrale afin de permettre aux arbitres d'en prendre connaissance et aux parties de les consulter aux jours et heures d'ouverture dudit Secrétariat.

Dès que l'affaire est citée, conformément aux dispositions de l'article 4, et au plus tard huit jours avant la date d'audience indiquée dans la citation, le défendeur doit déposer ses dernières écritures et pièces dont il entend faire état aux débats.

Toute communication tardive peut, en cas de contestation justifiée, être écartée des débats par le tribunal arbitral.

Les parties déposent leur dossier en autant d'exemplaires qu'il y a d'arbitres dans le tribunal, plus un pour la Chambre arbitrale.

Elles se notifient mutuellement les conclusions et mémoires par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les pièces rédigées en langues étrangères devront être assorties d'une traduction en langue française.

Aucune communication, de quelque nature qu'elle soit, ne doit être faite directement aux arbitres.

ARTICLE 4 : CITATIONS

La Chambre arbitrale de Paris invite les parties à se présenter devant le tribunal arbitral du premier degré au jour et heure fixés par elle, dès que le demandeur a procédé à la consignation des frais d'arbitrage et au dépôt des pièces, documents, observations ou conclusions constituant l'affaire en état être jugée.

Au second degré, la citation de l'affaire intervient après régularisation des frais d'arbitrage dans le délai imparti.

La convocation établie par le Secrétariat est expédiée en forme recommandée avec accusé de réception au moins quinze jours avant la date de l'audience.

ARTICLE 5 : LES ARBITRES

Les tribunaux arbitraux sont composés d'arbitres nommés suivant les modalités prévues aux articles 7, 10 et 13.

Les arbitres sont choisis à partir de listes qui sont constituées comme suit :

- Liste A

Le Comité d'arbitrage du CNCC établit une liste d'arbitres composée de professionnels compétents en matière centres commerciaux.

- Liste B

La Chambre arbitrale de Paris établit une seconde liste d'arbitres exerçant ou ayant exercé des activités professionnelles non spécifiquement rattachées au secteur des centres commerciaux.

Lorsque les arbitres sont désignés par les parties, ils doivent être pris sur la liste établie par le Comité d'arbitrage du CNCC (liste A).

Lorsque les arbitres sont nommés par la Chambre arbitrale de Paris, ils sont pris indistinctement sur l'une ou l'autre liste prévue (listes A ou B).

Les arbitres peuvent être de nationalité française ou étrangère. Ils doivent jouir de la plénitude de leurs droits civils et exercer ou avoir exercé, à titre professionnel, une fonction commerciale ou juridique.

Quel que soit le mode de leur désignation, les arbitres sont des juges, nantis de tous les droits et devoirs qui s'appliquent à cette fonction. En aucun cas, ils n'agissent et ne peuvent intervenir comme représentant des parties.

ARTICLE 6 : EMPECHEMENT, REVOCATION, RECUSATION

L'arbitre désigné fait connaître à la Chambre arbitrale de Paris, avant l'acceptation de ses fonctions, les circonstances qui lui paraîtraient de nature à affecter son indépendance. Celle-ci en fait communication aux parties. En ce cas, l'arbitre ne peut accepter ses fonctions qu'avec l'accord unanime des parties.

Un arbitre ne peut être révoqué par la partie qui l'a désigné qu'avec le consentement de l'autre partie.

Un arbitre peut être récusé pour les mêmes motifs qu'un juge. Il doit notamment être ni parent, ni allié des parties, ni directement intéressé à la solution du litige.

La récusation d'un arbitre ne peut être demandée pour une cause antérieure à sa désignation que dans les quinze jours qui suivent la notification de celle-ci. Après ce délai, il ne peut être récusé que pour une cause qui serait révélée ou serait survenue depuis sa désignation.

Le Comité d'arbitrage du CNCC est saisi par la Chambre arbitrale de Paris de la demande de récusation et se prononce souverainement sur celle-ci sans être tenu de motiver sa décision.

Si la récusation d'un arbitre est admise, la Chambre arbitrale de Paris procède à son remplacement sans provoquer une nouvelle désignation par l'une ou l'autre partie.

En cas de décès, de refus, d'abstention, d'empêchement de toute nature ou en cas de révocation de l'un des arbitres faisant partie d'un tribunal arbitral, la Chambre arbitrale procède d'autorité à son remplacement sans provoquer une nouvelle désignation par l'une ou l'autre partie.

ARTICLE 7 : TRIBUNAL ARBITRAL DU PREMIER DEGRE

Le litige est porté devant un tribunal arbitral dit du premier degré et composé de trois membres désignés ou nommés comme suit :

La Chambre arbitrale nomme un arbitre. Cet arbitre est toujours le Président du tribunal arbitral.

Dans le cas d'une instance arbitrale dirigée à rencontre d'un seul défendeur, le demandeur a, dans le délai de quinze jours à compter de sa demande d'arbitrage ou du compromis, la faculté de désigner un arbitre sur la liste préétablie par le Comité d'arbitrage du CNCC. Dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification de la demande d'arbitrage ou du compromis, le défendeur a la même faculté.

Si l'une des parties n'a pas usé de la faculté qui lui est laissée de désigner un arbitre, la Chambre arbitrale nomme d'office cet arbitre.

S'il y a plus de deux parties en cause, la Chambre arbitrale nomme les trois membres du tribunal arbitral.

ARTICLE 8 : PROJET DE SENTENCE

Si, au cours de l'instance, les parties présentes ou représentées ne se concilient pas, le tribunal arbitral émet à la majorité des voix un projet de sentence.

Ce projet de sentence comporte le nom des arbitres et du secrétaire de séance, un exposé succinct des moyens des parties, de leurs prétentions respectives et des faits, les motifs de la décision et l'énoncé des condamnations.

La minute en est signée par tous les arbitres, sauf refus d'une minorité qui est alors mentionné, et par le secrétaire de séance.

Une copie certifiée conforme du projet de sentence est notifiée aux parties par la Chambre arbitrale.

Le projet de sentence dessaisit les arbitres constituant le tribunal arbitral du premier degré.

ARTICLE 9 : CONTESTATION DU PROJET DE SENTENCE

Si, dans le délai de quinze jours qui suit la date de réception de notification du projet de sentence, la Chambre arbitrale n'a pas reçu avis écrit d'une demande d'examen au second degré, le projet de sentence est transformé en sentence sur la simple requête de l'une des parties et notification en est faite aux intéressés.

Le retrait d'une demande d'examen au second degré par une partie, ou le non accomplissement par elle dans les délais prescrits des formalités prévues à l'article 20, ouvre à l'autre partie un nouveau délai de huit jours, après notification, pour solliciter éventuellement l'examen au second degré.

ARTICLE 10 : TRIBUNAL ARBITRAL DU SECOND DEGRE

Si la Chambre arbitrale reçoit, dans le délai de quinze jours prévu à l'article 9, une demande d'examen au second degré, elle constitue un deuxième tribunal arbitral composé de trois membres, tous nommés par elle.

Chacune des parties a la faculté d'obtenir le remplacement d'un des arbitres ainsi nommés dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification de la composition du tribunal arbitral du second degré.

Cette disposition ne fait pas obstacle à l'application de l'article 6 en ce qui concerne le remplacement des arbitres empêchés.

Les membres du tribunal arbitral du premier degré ne peuvent, dans un même différend, siéger dans un tribunal arbitral du second degré, non plus que ceux désignés par une partie au premier degré et qui ont été remplacés.

ARTICLE 11 : EFFET DEVOLUTIF

La demande d'examen au second degré défère au tribunal arbitral constitué selon les modalités de l'article 10 la connaissance de l'ensemble du litige sur lequel il statue à nouveau.

Au cas d'un examen du litige au second degré, la sentence à intervenir sera considérée comme la seule sentence rendue en la cause.

ARTICLE 12 : SENTENCE

La sentence est rendue à la majorité des voix du tribunal arbitral du second degré. Elle comporte le nom des arbitres et du secrétaire de séance, un exposé succinct des moyens des parties, de leurs prétentions respectives et des faits, les motifs de la décision et l'énoncé des condamnations.

La minute en est signée par tous les arbitres du tribunal du second degré, sauf refus d'une minorité qui est alors mentionné, et par le secrétaire de séance.

Une copie certifiée conforme de la sentence est notifiée aux parties par la Chambre arbitrale.

La sentence dessaisit les arbitres constituant le tribunal arbitral du second degré.

ARTICLE 13 : URGENCE

Une procédure d'urgence peut être organisée, sur requête motivée du demandeur, par décision du Comité d'arbitrage du CNCC.

Dans le cas où la procédure d'urgence est refusée, la demande est instruite selon la procédure ordinaire.

Dans le cas où la procédure d'urgence est retenue, l'arbitrage a lieu aussi promptement que possible et la Chambre arbitrale de Paris fixe, par dérogation à toutes autres dispositions du présent règlement, les délais dans lesquels les formalités d'arbitrage doivent être accomplies, en particulier les délais dans lesquels doivent être déposés au Secrétariat les pièces, documents et conclusions des parties.

Le tribunal arbitral statuant en procédure d'urgence est composé de trois membres désignés ou nommés comme suit :

La Chambre arbitrale nomme un arbitre. Cet arbitre est toujours le Président du tribunal arbitral. Dans le cas d'une instance arbitrale dirigée à rencontre d'un seul défendeur, le demandeur a, dans sa demande d'arbitrage, la faculté de désigner un arbitre choisi sur la liste préétablie par le Comité d'arbitrage du CNCC. Dans le délai de huit jours suivant la réception de la notification de la demande d'arbitrage, le défendeur a la même faculté.

Si l'une des parties n'a pas usé de la faculté qui lui est laissée de désigner un arbitre, la Chambre arbitrale nomme d'office cet arbitre.

S'il y a plus de deux parties en cause, la Chambre arbitrale nomme les trois membres du tribunal arbitral.

La sentence, rendue à la majorité des voix du tribunal arbitral statuant en procédure d'urgence, est définitive.

ARTICLE 14 : COMPARUTION ET REPRESENTATION

Les parties peuvent comparaître en personne ou par mandataire. Elles peuvent être assistées de conseils.

Si le défendeur, régulièrement cité par lettre recommandée avec accusé de réception, ne comparaît pas ou ne se fait pas représenter, ou n'a produit aucune pièce ou aucune argumentation, le tribunal arbitral peut procéder à l'arbitrage, en se fondant sur les éléments dont il dispose. Il en va de même à l'encontre du demandeur ou de toute autre partie qui pourrait être visée par une demande incidente.

ARTICLE 15 : TENUE ET DEROULEMENT DES AUDIENCES

Les audiences ont lieu normalement dans les locaux de la Chambre arbitrale de Paris, à moins que les parties et les arbitres ne conviennent d'un lieu différent.

Le Président du tribunal arbitral peut prendre, avant ou pendant la séance d'arbitrage, toutes dispositions propres à assurer la bonne tenue et la rapidité des débats.

Les débats sont secrets et contradictoires. Ils se déroulent en français.

A moins qu'il ne déclare la cause continuée à une prochaine audience, le Président du tribunal arbitral prononce, à la fin de l'audience, la clôture des débats et la mise en délibéré. Dès ce

moment, aucune demande ne peut être formée ni aucun moyen soulevé. De même, aucune observation ne peut être présentée ni aucune pièce produite, si ce n'est à la demande du tribunal arbitral.

ARTICLE 16 : MESURES D'INSTRUCTION

Le tribunal arbitral a pour la recherche des éléments d'appréciation les pouvoirs les plus larges.

Il peut ainsi inviter les parties à fournir des explications de fait, leur enjoindre de produire un élément de preuve ou demander, même d'office, la production de tous documents détenus par des tiers s'il n'existe pas d'empêchement légitime.

Il peut également et de manière générale ordonner toutes mesures d'instruction qu'il jugerait utiles, les parties étant tenues d'apporter leur concours aux dites mesures, sauf aux arbitres à tirer les conséquences d'une abstention ou d'un refus.

Au cas où une enquête s'avère nécessaire, le tribunal arbitral charge l'un de ses membres de procéder à l'audition des témoins ou à une descente sur les lieux.

L'arbitre chargé de l'enquête sera assisté du secrétaire. Il peut se déplacer au domicile du témoin ou à tout autre endroit ou convoquer le témoin au siège de la juridiction.

Le tribunal arbitral peut enfin décider de toute consultation de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 17 : REMISE D'AUDIENCE - PENALITES

L'affaire appelée en première audience peut, si une partie le demande, être renvoyée à une date ultérieure, en accord avec le Président du tribunal arbitral.

Cette demande de renvoi doit être formulée au plus tard huit jours avant la date fixée pour l'audience, sauf cas particuliers sur lesquels le tribunal arbitral sera appelé à statuer.

Le Président du tribunal arbitral apprécie le caractère légitime ou non de toute nouvelle demande de remise d'audience présentée par les parties.

Si la solution d'un litige est indûment retardée du fait de l'une des parties, le droit prélevé pour la remise de l'examen du différend à une autre séance est fixé par le tribunal arbitral et il est supporté définitivement par la partie qui a été la cause de la remise.

ARTICLE 18 : DELAI D'ARBITRAGE

Les sentences sont rendues dans un délai de six mois à compter du procès-verbal par lequel le tribunal arbitral constate sa saisine.

Le délai conventionnel de six mois prévu par le présent article peut être prorogé, soit par accord des parties, soit, à la demande de l'une d'elles ou du tribunal arbitral, par le Président du Tribunal de grande instance de Paris.

Le Comité d'arbitrage du CNCC peut, à son initiative et s'il l'estime nécessaire proroger, une fois de six mois, la mission du tribunal arbitral.

ARTICLE 19 : DELAIS DE DISTANCE

Quand l'une au moins des parties réside hors de France, les différents délais prévus aux articles 4, 9 (alinéa 1) et 10 (alinéa 1) sont prorogés comme suit :

- Etats membres de la CEE : sept jours ;
- autres pays : quinze jours.

ARTICLE 20 : FRAIS D'ARBITRAGE

Le demandeur est garant de tous les frais d'arbitrage quels qu'ils soient, et il est tenu de les verser, par provision, à la Chambre arbitrale dès que celle-ci l'exige. A défaut du versement de la provision dans le délai fixé par la Chambre arbitrale, la demande d'arbitrage est tenue pour retirée.

Au cas où, indépendamment de la demande principale, une ou plusieurs demandes reconventionnelles seraient formées, la Chambre arbitrale fixe des provisions distinctes pour la ou les demandes reconventionnelles ou incidentes.

Les frais provisionnels d'arbitrage sont déterminés à proportion des sommes réclamées, conformément au barème des frais d'arbitrage établi au début de chaque année civile par le Comité d'arbitrage du CNCC.

Les frais d'arbitrage pour l'examen d'une affaire au second degré ou en matière de procédure d'urgence (article 13) sont le double de ceux qui auraient été appliqués pour un premier degré en procédure ordinaire.

Si les circonstances de espèce le rendent nécessaire, la Chambre arbitrale peut fixer exceptionnellement les frais d'arbitrage à un montant supérieur ou inférieur à celui qui résulte de l'application du barème.

Le tribunal arbitral statue sur les frais d'arbitrage et en fait la répartition.

Si le demandeur se désiste avant toute convocation du tribunal arbitral ou si le tribunal arbitral décline les fonctions d'arbitre, la provision est remboursée déduction faite, cependant, des frais déjà supportés par la Chambre. En cas de désistement, la provision est entièrement acquise à la Chambre arbitrale si l'affaire a fait l'objet d'une citation.

ARTICLE 21 : EXECUTION DES SENTENCES

Les sentences sont déposées, par la Chambre arbitrale de Paris, au Greffe du tribunal de Grande Instance de Paris conformément à la loi, mais seulement à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Il appartient aux parties de faire exécuter les sentences.

A défaut d'exécution de la sentence par la ou les parties condamnées, dans le délai de trois mois à compter de sa notification, le Comité d'arbitrage du CNCC peut, après avoir entendu la ou les parties récalcitrantes, ordonner, aux frais de cette ou de ces dernières, la publication de la sentence dans une ou plusieurs revues professionnelles et/ou dans le rapport d'activité annuel.

ARTICLE 22 : VOIES DE RECOURS

Les sentences sont rendues en dernier ressort, sans autre recours que celui en annulation.

L'application du présent règlement implique que les parties renoncent à ce que la juridiction d'appel de droit commun statue sur le fond si la sentence en cause est annulée.

En cas d'annulation de la sentence, le litige est à nouveau porté devant la Chambre arbitrale de Paris à la demande de l'une ou de l'autre des parties. La nouvelle procédure est engagée et poursuivie selon les modalités du règlement d'arbitrage du CNCC.

ARTICLE 23 : DATE D'APPLICATION

Le présent règlement est applicable à toute instance arbitrale introduite à compter du 1er Juin 2005.

Médiation :

la charte de médiation inter-entreprise



Myriam Bacqué
CMAP

Le CMAP (Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris) près la CCIP (Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris) a été saisi, l'année dernière, de 243 conflits d'entreprises.

Afin d'aider ces entreprises en litige à trouver une solution adaptée à leurs besoins, rapide et à un coût maîtrisé, le CMAP a mis en oeuvre des médiations, des arbitrages, des évaluations juridiques indépendantes et/ou des expertises.

Les médiations, principales activités du CMAP en nombre de dossiers traités, ont abouti dans 72% des cas par la signature de transactions qui ont définitivement mis fin au conflit et qui ont été exécutées dans 100% des affaires.

Ces résultats positifs en terme de gestion optimale des conflits d'entreprises ont amené 45 grands Groupes français (Auchan, Thales, Danone, Veolia, SFR, L'Oréal, etc) et plusieurs fédérations professionnelles dont la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) à signer, le 22 novembre 2005, sous le parrainage du Ministre des Finances, M. Thierry Breton, la *Charte de la Médiation Inter-Entreprises pour la résolution amiable des conflits commerciaux*.

Myriam Bacqué, Déléguée générale du CMAP, rappellera les qualités intrinsèques de ce processus amiable de règlement des conflits d'entreprises, l'objectif de la Charte de la médiation et donnera un premier aperçu concret des dossiers relatifs à l'immobilier que le CMAP a eu à traiter

CHARTRE DE LA MEDIATION INTER-ENTREPRISES

- pour la résolution amiable des conflits commerciaux -

*Rapport présenté par Monsieur Frédéric BRUNET
au nom de la Commission du droit de l'entreprise
et adopté à l'Assemblée générale du 22 septembre 2005*

**Ce document a été élaboré après avis du CMAP
(Centre de médiation et d'arbitrage de Paris) près la CCIP**



CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE PARIS

PRISE DE POSITION

La Chambre de commerce et d'industrie de Paris, soucieuse de longue date de l'intérêt des modes alternatifs de règlements des conflits (MARC) pour les entreprises, propose aux entreprises d'adhérer à la *Charte de la médiation inter-entreprises*, telle que rédigée ci-après :

Les entreprises et organisations signataires de la présente charte sont conscientes de ce que :

- ☞ il est de l'intérêt de l'ensemble des entreprises de prévenir les contentieux et de résoudre leurs litiges à l'amiable plutôt que par la voie contentieuse ;
- ☞ il existe des méthodes permettant de trouver des solutions amiables, même après l'échec d'une négociation et l'introduction d'une procédure contentieuse.

C'est pourquoi, elles déclarent leur intention :

1. d'examiner si le recours à un processus de résolution amiable du litige est possible et souhaitable, lorsqu'elles se trouveront dans une situation pouvant mener à un contentieux ou qu'elles seront attirées dans une procédure contentieuse ;
2. lorsqu'une réponse positive résultera de cet examen, de proposer un mode amiable aux autres parties en leur donnant, en cas de besoin, toute information utile à ce sujet ;
3. de renouveler cet examen, le cas échéant, en cours de procédure contentieuse lorsqu'il n'aura pas été possible d'en prévenir l'introduction ;
4. chaque fois que cela est possible et souhaitable, d'introduire des clauses de résolution amiable dans leurs contrats ;
5. de mettre en place des formations internes pour que les modes de règlement amiable des conflits soient connus de toutes les personnes susceptibles de rencontrer des situations conflictuelles ;
6. de communiquer au sujet de leur adhésion à cette charte ;
7. de porter la présente charte à la connaissance des avocats qui les assistent et les conseillent habituellement ;
8. de participer à des rencontres avec d'autres signataires de cette charte pour échanger leurs expériences et améliorer leur pratique en matière de résolution amiable des conflits.



Au début de l'année 2004, un groupe de travail¹, composé de chefs et de juristes d'entreprises, d'avocats, de magistrats, d'experts, de médiateurs et de représentants de la CCIP ainsi que du CMAP, a constitué « l'Académie de la médiation ».

Tous partageaient une conviction : la médiation est un excellent instrument de résolution des conflits commerciaux mais elle ne se développe que fort peu et très lentement en France.

Leur groupe de travail avait pour but de rechercher les causes de ce sous-développement et les moyens d'y remédier. Leur réflexion a, en particulier, débouché sur la rédaction d'une Charte des entreprises pour la résolution des conflits commerciaux, appelée *Charte de la médiation inter-entreprises*.

Dans le prolongement des travaux menés de longue date par la Chambre de commerce et d'industrie de Paris en matière de modes alternatifs de règlements des conflits², principalement depuis la création du CMAP en 1995, c'est tout naturellement que la CCIP a souhaité adopter cette charte et la promouvoir auprès des entreprises.

- | -

POURQUOI LA MÉDIATION COMMERCIALE S'EST-ELLE PEU DÉVELOPPÉE EN FRANCE ?

Plusieurs facteurs expliquent le faible engouement pour la médiation commerciale.

➡ Une première raison tient au fait que le système judiciaire fonctionne raisonnablement bien en comparaison à d'autres pays et qu'il est relativement peu coûteux ; les entreprises ne ressentent donc pas le besoin urgent d'une alternative.

En effet, la médiation commerciale s'est davantage développée dans des pays où le système judiciaire présentait certaines complexités. Ainsi aux Etats-Unis, chacun sait que le système de la « discovery » et de la « cross examination » ont conduit les entreprises à rechercher d'autres voies d'accès au droit en privilégiant des solutions négociées, dont la médiation.

En ce qui concerne l'Angleterre et le Pays de Galles, la réforme du code de procédure civile intervenue en 1999, à la suite des propositions de Lord Wolf, a amené les magistrats anglais

¹ Cf. en annexe liste des membres de ce groupe de travail.

² La Chambre de commerce et d'industrie de Paris a réagi, en septembre 2002 (Rapport de M. Solignac du 19 septembre 2002), au Livre vert consacré aux modes alternatifs de règlements des conflits, ce en liaison étroite avec le CMAP (Centre de médiation et d'arbitrage de Paris) près la CCIP. Puis, notre Compagnie a répondu à la consultation lancée par la Commission européenne sur le projet de texte préliminaire à cette proposition de directive. Elle a ensuite pris position sur la proposition de directive du 22/10/04, dans le rapport de M. Brunet du 24 février 2005.



à vérifier si les parties ont tenté un quelconque mode de règlement amiable des conflits avant de juger. Si le magistrat estime qu'une partie a refusé, à mauvais escient, une négociation ou une médiation, il peut même aller jusqu'à lui faire supporter les dépens.

S'agissant de la France, les entreprises ne ressentent pas, en termes de coûts et de délais³, de véritables contraintes. C'est davantage l'aléa judiciaire qui les conduit, aujourd'hui, à préférer conserver la maîtrise de la solution qu'elles apporteront à leur différend, tout en préservant la confidentialité de leurs échanges. Cette solution a, en outre, l'avantage, dans six cas sur dix, de maintenir la relation commerciale, ce que n'offre généralement pas la voie contentieuse.

⇒ Une seconde explication réside dans le fait que la médiation (solution plus adaptée, créative et consensuelle) nécessite, en France, pour se développer, une véritable révolution culturelle chez toutes les parties prenantes.

- ✓ Les juges ne doivent plus seulement juger mais aussi aider les parties à résoudre elles-mêmes leurs différends.

Il s'agit pour les magistrats d'accepter qu'une solution négociée et choisie par les parties puisse apporter aux entreprises une réponse plus adaptée en termes économiques, qu'une stricte application de la règle de droit. Or, c'est là que réside la révolution culturelle attendue des magistrats français. Ceux-ci devraient veiller à proposer aux parties une médiation judiciaire -comme le prévoit le nouveau code de procédure civile aux articles 131-1 à 131-15- chaque fois que cette solution sera susceptible d'aider les entreprises à pérenniser leurs relations et à donner davantage satisfaction qu'un jugement imposé, souvent mal compris et parfois non exécuté.

- ✓ Les avocats ne doivent plus seulement être des défenseurs dans les combats judiciaires mais aussi devenir des négociateurs pour la construction d'une solution. Là encore, un changement de mentalité s'impose et commence à voir le jour. En effet, les avocats ont longtemps pensé que leur activité résidait principalement sur la défense de positions, ce qui les amène à embrasser exclusivement le point de vue de l'entreprise cliente, sans avoir à rechercher une issue plus créative pour les deux parties. Celle-ci nécessite pourtant de sortir des positions sur lesquelles il est impossible de transiger et de rechercher les besoins et les intérêts des parties, seule voie vers l'accord négocié.

Un des autres freins au recours à la médiation par les avocats tient à la facturation de leurs honoraires en médiation qui sera différente de celle pratiquée en procédure contentieuse. D'ores et déjà, certains cabinets ont adopté, avec succès, une tarification du travail du conseil en médiation qui ne relève plus du seul honoraire à l'heure de travail mais d'une prestation globale de conseil. Ainsi, ces cabinets ont-ils pu fidéliser leurs clients grâce à un service d'accompagnement efficace en médiation.

- ✓ Enfin, les entreprises ne doivent plus seulement remettre leurs différends entre les mains de tiers qui décideraient à leur place de l'issue du conflit mais doivent aussi accepter de prendre une part active dans leur résolution. L'évolution qui est en train de voir le jour relève ici d'une nouvelle prise de conscience de la responsabilité des

³ S'agissant du moins des contentieux portés devant les tribunaux de commerce.



dirigeants d'entreprise. En effet, ceux-ci et leurs cadres doivent accepter de prendre en main l'avenir de leur entreprise en recherchant par eux-mêmes la solution la mieux adaptée à leurs difficultés. Cela nécessite de leur part un investissement en termes de temps, car ils doivent être présents en médiation mais avoir aussi la volonté de négocier et de décider, alors que le juge ou l'arbitre le fait habituellement à leur place.

- II -
**LA CHARTE DE LA MEDIATION
INTER-ENTREPRISES : UNE REPOSE POUR PROMOUVOIR LA RESOLUTION
AMIALE DES CONFLITS COMMERCIAUX**

Partant de ce constat, les membres de *l'Académie de la médiation* ont proposé la rédaction d'une Charte pour la résolution amiable des conflits commerciaux destinée à être signée par des entreprises ayant une forte notoriété. C'est ce texte qui est aujourd'hui promu par la CCIP.

L'objectif de la Charte est, en effet, de développer, à partir de l'exemple de grandes entreprises, jouant en quelque sorte un rôle de « locomotive », une stratégie de communication vers l'ensemble des entreprises. En d'autres termes, les plus connues d'entre elles accepteront, ainsi, par leur engagement en faveur de ce texte, d'être des référents en la matière. Ce mouvement s'inspire d'une démarche similaire aux Etats-Unis réalisée, avec succès, il y a une quinzaine d'années.

La *Charte de la médiation inter-entreprises* prévoit que les grandes entreprises signataires s'engagent à privilégier la voie amiable, en cas de conflits, chaque fois qu'elles jugeront la médiation plus appropriée que la voie contentieuse. La Chambre en parrainera officiellement la signature solennelle.

La CCIP espère, par là-même, inciter d'autres entreprises à agir de même et voir la médiation se généraliser afin qu'elle ne soit plus l'alternative à la justice étatique mais la voie privilégiée de règlement des conflits des entreprises. Ce sera l'occasion pour la Chambre de commerce et d'industrie de Paris de montrer, qu'après 10 années consacrées aux développements des modes alternatifs de règlement des conflits d'entreprises par la création du CMAP, elle poursuit et amplifie son action en ce sens et combien la médiation peut être bénéfique au développement de l'économie.



ANNEXE

LISTE DES MEMBRES

**Académie de la Médiation
Groupe de réflexion sur la Médiation et les ADR**

Antoine Adeline Avocat	Marie-Thérèse Feydeau Présidente de chambre à la Cour d'Appel de Paris
Sylvie Adijes Avocat – Médiateur	Catherine Fox General Counsel Alcatel Space
Claude Amar Consultant – Médiateur – Secrétaire général de l'Académie de la Médiation	Luc Fialletout Directeur Général Adjoint INTERFIMO – Médiateur
Myriam Bacqué Déléguée Générale du CMAP (Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris) près la CCIP	Thierry Garby Avocat – Médiateur – Président du Forum Mondial des Centres de Médiation – Président de l'Académie de la Médiation
Bruno Berger-Perrin Avocat - Ancien Bâtonnier des Hauts-de-Seine	Katerine González-Arrocha Conseiller Senior – Chambre de Commerce Internationale
Louis-Bernard Buchman Avocat – Médiateur – Président de la Commission Internationale de l'Ordre	Adeline Guilhen Consultant – Médiateur
Catherine Boineau Avocat – Médiateur	Christian Hausmann Avocat
Monica Cembrola Directeur Juridique Fiat France	Philippe Lamy Secrétaire général de Fives Lille
Jacques Clavières Magistrat honoraire et Membre du GEMME (Groupement Européen des Magistrats pour la Médiation)	Marc Landrin Magistrat au Tribunal de Commerce de Paris – Délégué à la médiation judiciaire
Jean-Bernard Dagnaud Chef d'entreprise - Président de Chambre Honoraire au Tribunal de Commerce de Bobigny – Médiateur	Christine Mazières Viceconti Manager Juridique McDonald's France
Noël Mélin Directeur Juridique des Constructions Mécaniques de Normandie, Vice-Président du Cercle Montesquieu	Rémy Rougeron Directeur Juridique Thalès Communication
Anne Outin-Adam Directeur des développements juridiques de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris – Membre du CMAP	Thierry Schneider Avocat
Marie-Line Pesquidoux Juriste Senior Société des Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (SAPRR)	Isabelle Vaugon Avocat – Médiateur
Jacques Petit Expert à la Cour de cassation, médiateur et chef d'entreprise	Ivan Zakine Président de chambre honoraire à la Cour de cassation – Conseiller du CMAP



Discours du Ministre
Signature de la charte de la médiation inter-entreprises
Chambre de commerce et d'industrie de Paris, le 22 novembre 2005

Monsieur le Président,
Mesdames et messieurs,

C'est avec grand plaisir que j'ai accepté votre invitation, ce matin, à la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, à l'occasion la signature officielle de la Charte de la médiation inter-entreprises.

Cette invitation me donne l'occasion de saluer les efforts accomplis par vous-même, Monsieur le Président, et votre Compagnie en faveur du règlement amiable des conflits d'entreprises. Votre action en ce domaine a parfaitement accompagné celle des pouvoirs publics puisque la loi du 8 février 1995 introduisait dans notre droit le concept de "médiation judiciaire" et que, dès cette même année, vous étiez à l'origine de la création du Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris.

Au terme de 10 années de fonctionnement de ce Centre, les résultats sont flatteurs.

Vous avez tout d'abord répondu à un besoin réel : près de la moitié des médiations traitées sont d'origine conventionnelle et non judiciaire.

Ce besoin n'est pas exclusivement parisien : plus du tiers des parties engagées dans une médiation sont domiciliées ailleurs qu'en Ile de France, y compris à l'étranger.

Les montants en litige démontrent la variété des situations auxquelles vous avez su vous adapter, qu'il s'agisse des 12 % de "gros litiges", supérieurs à 5 millions €, ou qu'il s'agisse des 40 % de litiges plus modestes, inférieurs à 50 000 €. Ce dernier point démontre que la médiation peut notamment représenter une voie de règlement des litiges tout à fait adaptée au PME.

Enfin et surtout, je note que la médiation permet d'aboutir à un accord dans 70 % des cas et pour un coût "de procédure" relativement modique. Je reviendrai tout particulièrement sur ce point qui démontre que la médiation est une solution économique et qui marche.

Ces résultats me paraissent emblématiques de ce que peuvent apporter à l'économie française les institutions consulaires. Votre ancrage au sein du tissu économique et votre capacité à être un lieu de rassemblement et de concertation entre les entreprises vous donnent en effet la légitimité pour porter une telle action dans ce domaine, dont le succès repose sur votre force d'incitation et sur votre crédibilité.

Ma présence parmi vous aujourd'hui résulte de ma conviction que le développement des modes de résolution amiable de conflits s'inscrit parfaitement dans le cadre de la politique menée par le Gouvernement et mon ministère, politique qui vise notamment à offrir aux entreprises un climat aussi favorable que possible au développement de leur croissance et donc à l'emploi.

Vous savez du reste qu'en ce qui concerne mes propres services, j'ai à mes côtés un médiateur en charge du traitement des litiges entre mon administration et les usagers, particuliers et entreprises. J'ai tout particulièrement veillé à ce que les PME soient parfaitement informées de cette possibilité de médiation qui permet de régler à l'amiable, au bénéfice commun de l'administration et de l'utilisateur, un nombre croissant de litiges, en général rapidement et sans frais de procédure.

Au-delà en effet des efforts conjoncturels de politique économique, je suis en effet particulièrement attaché à ce que l'environnement des affaires participe à la compétitivité économique de notre pays. A cet égard, et dans la mesure où toute activité économique génère nécessairement des litiges, il importe d'offrir aux entreprises des moyens permettant de les régler de la façon la plus économique et pertinente possible.

Or, la médiation est un processus amiable de règlement des conflits d'entreprises s'appuyant sur la recherche de solutions peu onéreuses, créatives, adaptées et consensuelles. Son développement me paraît donc bénéfique à l'environnement économique national, tant en raison des économies qu'elle permet aux entreprises, qu'en raison de son influence favorable à l'environnement économique général des affaires.

Au plan financier tout d'abord, les ressources de l'entreprise doivent pouvoir être prioritairement consacrées au financement de leur croissance. Les coûts des contentieux constituent à cet égard des charges financières qu'il importe de réduire à leur strict minimum.

Les entreprises en France bénéficient déjà sur ce point d'une situation particulièrement favorable. En effet, les pratiques juridiques et le système législatif français, si souvent décriés par ailleurs, conduisent à des pratiques bien moins contentieuses que dans certains pays étrangers.

Les statistiques sont rares sur ce point, mais l'on sait néanmoins que les coûts directs des procès en responsabilité – coûts administratifs, frais d'avocats, dommages et intérêts – représentent en France une charge "limitée" à environ 0,8 % du PIB. Par comparaison, cette charge est d'environ 1,3 % en Allemagne et de 1,9 % aux Etats-Unis. Dois-je rappeler que, bien évidemment, cette charge est, pour l'essentiel, supportée par les entreprises ? Puis-je rappeler qu'1 point de PIB ainsi économisé correspond à l'équivalent de plus de 40 % du total de l'impôt sur les sociétés perçu en France ?

L'environnement juridique qui découle de cette situation apporte donc à cet égard un avantage compétitif notable – bien que souvent ignoré – pour les entreprises françaises qui économisent ainsi des sommes considérables. Cette économie se situe, du reste, tant en amont du procès qu'en aval puisque la médiation se caractérise également par une exécution spontanée des obligations de chacune des parties, bien loin des difficultés et du coût des voies d'exécution civiles ou commerciales...

Toute initiative permettant de réduire encore le nombre de contentieux judiciaires permet donc d'accroître cet avantage.

En effet, indépendamment de l'objet même du litige, dont la valeur peut être aussi élevée en médiation qu'en contentieux, la gestion d'un litige représente des coûts qui peuvent être considérables en terme de frais de procédure ou de conseils. Or, comme je l'ai rappelé en introduction à mon propos, l'expérience de votre centre de médiation et d'arbitrage démontre que la médiation s'avérait particulièrement peu coûteuse à cet égard, avec des dépenses "de procédure" sans commune mesure avec celles liées à un procès, même des plus simples : pour 85 % des affaires, la médiation représente un coût de procédure inférieur à 4000 €.

Ce point, associé à un taux de succès de 70 % que j'ai évoqué tout à l'heure, me semble constituer un facteur d'attractivité essentiel de ce mode de règlement des litiges pour les PME.

Indépendamment de cette dimension financière, pourtant essentielle, **le développement de la médiation me semble également un facteur favorable à l'environnement commercial de l'entreprise.** Un contentieux judiciaire ou arbitral, même quand il se conclut par un succès, signifie presque toujours un partenaire ou un client perdu : c'est toujours un "jeu" – si je puis ainsi dire – à somme négative, où il n'y a que des perdants.

La médiation, au contraire, permet d'assurer la pérennité des relations commerciales : comme vous l'avez rappelé, Monsieur le Président, la médiation permet dans plus de la moitié des cas la poursuite des relations d'affaires entre les entreprises concernées.

Quand la poursuite des relations n'est plus possible, la médiation permet d'y mettre fin sans mettre à mal pour autant l'avenir économique des parties en présence. Sur ce dernier point, le caractère confidentiel de la médiation n'est pas son moindre avantage par rapport au règlement judiciaire d'un litige...

Dans une médiation, il n'y a plus de "gagnants" ou de "perdants". Il ne s'agit plus de dire qui a tort ou raison. Il ne s'agit plus de "trancher" un litige, mais de le "régler".

Il s'agit, en privilégiant la voie du dialogue, du compromis et du pragmatisme de trouver la solution la plus satisfaisante – ou la moins insatisfaisante – pour les deux parties.

La médiation permet ainsi d'éviter de la destruction de valeur, non seulement au plan financier, mais aussi en ce qui concerne l'environnement commercial de l'entreprise, ce dernier aspect pouvant parfois s'avérer encore plus grave.

Je souhaite me faire bien comprendre, il ne s'agit évidemment pas de faire table rase de l'environnement juridique des entreprises, pas plus qu'il ne s'agit de se défier d'une quelconque manière de l'Autorité judiciaire : le règlement judiciaire d'un certain nombre de litiges est inéluctable et il faut que les entreprises, et notamment les PME, aient autant que nécessaire accès à la justice et puissent le cas échéant être en mesure de faire face

Mais comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire plusieurs fois, le droit ne constitue pas une fin mais un moyen et que l'objectif d'une entreprise est de gagner des clients et non de gagner des procès... Dans cette optique, la médiation constitue finalement une incitation à suivre une démarche largement de l'ordre du bon sens, selon laquelle un arrangement – qui n'est pas nécessairement mauvais du reste – vaut mieux qu'un procès – qui n'est pas toujours bon...

Je remercie donc tout particulièrement les d'entreprises ici représentées de participer activement à la promotion de cet instrument qu'est la médiation.

Je remercie les médiateurs qui acceptent de suivre une formation spécifique et de mettre ainsi leurs qualités humaines et professionnelles au service de l'économie.

Je remercie les autres acteurs de la médiation, et notamment les avocats dont la participation est évidemment un facteur essentiel de succès.

Je voudrais conclure en faisant écho à ce que vous avez indiqué, Monsieur le Président, sur le changement de culture induit par la transaction. En effet, la médiation est issue d'une culture de la responsabilité et du compromis. C'est une culture de la responsabilité car il ne s'agit plus comme dans le procès, ou même l'arbitrage, de s'en remettre passivement à un ou plusieurs tiers et à la complexité des arcanes juridiques. Il s'agit au contraire que l'entreprise devienne acteur de son affaire et que ses cadres et dirigeants d'entreprises se réapproprient le litige à l'occasion de la médiation. Ce sont eux, directement, qui vont trouver la solution au conflit. C'est une culture du compromis la médiation privilégie la voie du dialogue, de la négociation et du pragmatisme. Il s'agit moins de "faire du droit" que de résoudre un problème accepté par les deux parties en s'aidant de principes communément admis.

Je vous remercie de votre attention.

Charte de la Médiation Inter-Entreprises - pour la résolution amiable des conflits commerciaux -

Les entreprises et organisations signataires de la présente charte sont conscientes :

- qu'il est de l'intérêt de l'ensemble des entreprises de prévenir les contentieux et de résoudre leurs litiges à l'amiable plutôt que par la voie contentieuse
- qu'il existe des méthodes permettant de trouver des solutions amiables, même après l'échec d'une négociation et l'introduction d'une procédure contentieuse.

C'est pourquoi, elles déclarent leur intention :

- 1 • d'examiner si le recours à un processus de résolution amiable du litige est possible et souhaitable, lorsqu'elles se trouvent dans une situation pouvant mener à un contentieux ou qu'elles seront entraînées dans une procédure contentieuse
- 2 • lorsqu'une réponse positive résultera de cet examen, de proposer un mode amiable aux autres parties en leur donnant, en cas de besoin, toute information utile à ce sujet
- 3 • de renouveler ces examens, le cas échéant, en cours de procédure contentieuse lorsqu'il n'a pas été possible d'en prévenir l'introduction
- 4 • chaque fois que cela est possible et souhaitable, d'introduire des clauses de résolution amiable dans leurs contrats
- 5 • de mettre en place des formations internes pour que les modes de règlement amiable des conflits soient connus de toutes les personnes susceptibles de rencontrer des situations conflictuelles
- 6 • de communiquer au sujet de leur adhésion à cette charte
- 7 • de porter la présente charte à la connaissance des associés qui les assistent et les conseillent habituellement
- 8 • de participer à des rencontres avec d'autres signataires de cette charte pour échanger leur expérience et enrichir leur pratique en matière de résolution amiable des conflits.

En présence de : **Thierry BRETON**
Ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie

Signée le 22 novembre 2005 par :

ACCOR Société de l'Automobile Président : Jean-François Poncet	ADRECO Travel Transpaso Président : Michel Muller	ALCATEL Président : Jean-Philippe Lévesque	Aurélien Franca Président : Aurélien Franca	CLUB MÉDITERRANÉE Président : Olivier Garnier	COGEDIM Président : Claude Lévesque	COTTON WERT ETUHO Président : Jean-Philippe Lévesque	GROUP DANONE Président : Jean-Philippe Lévesque
Danach Systems Président : Jean-Philippe Lévesque	DCN Président : Jean-Philippe Lévesque	DRESSANGE International Président : Jean-Philippe Lévesque	DORIS Engineering Président : Jean-Philippe Lévesque	Enlure International Président : Jean-Philippe Lévesque	Euro Disney S.C.A. Président : Jean-Philippe Lévesque	EUROP ASSISTANCE HOLDING Président : Jean-Philippe Lévesque	FAUCHON Président : Jean-Philippe Lévesque
FIAT France Président : Jean-Philippe Lévesque	Compagnie de Press-Libre Président : Jean-Philippe Lévesque	France Télécom Président : Jean-Philippe Lévesque	GALERIES LAFFETTE Président : Jean-Philippe Lévesque	HONEYWELL Holding France Président : Jean-Philippe Lévesque	L'OREAL Président : Jean-Philippe Lévesque	MARSH Président : Jean-Philippe Lévesque	MUNNOVEUR Président : Jean-Philippe Lévesque
PONTRILLI Président : Jean-Philippe Lévesque	PUBLICIS GROUPE SA Président : Jean-Philippe Lévesque	RENAULT Président : Jean-Philippe Lévesque	SUPREMA Président : Jean-Philippe Lévesque	SFR Président : Jean-Philippe Lévesque	Société des Produits SHELL Président : Jean-Philippe Lévesque	STP-TITE Président : Jean-Philippe Lévesque	THALES Président : Jean-Philippe Lévesque
THOMSON Président : Jean-Philippe Lévesque	TOTAL SA Président : Jean-Philippe Lévesque	VEOLIA Environnement Président : Jean-Philippe Lévesque	AFTE Climatiers Climax Président : Jean-Philippe Lévesque	de Commerce et de l'Industrie de Paris Président : Jean-Philippe Lévesque	de l'Industrie de Paris Président : Jean-Philippe Lévesque	de l'Industrie de Paris Président : Jean-Philippe Lévesque	de l'Industrie de Paris Président : Jean-Philippe Lévesque



CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE PARIS

Étude de cas comparés



Gilles Duverger-Nedellec
IEAM

La *Médiation*, suivie ou non d'un *Arbitrage*, est une alternative à l'action judiciaire étatique, en vue de trouver une solution " acceptable " par chacune des parties, grâce à l'intervention d'un médiateur neutre, indépendant et impartial, qui joue un rôle de "facilitateur" dans l'e but d'établir un protocole transactionnel maîtrisé par les parties.

L'ensemble du processus de médiation revêt un caractère strictement confidentiel et aucune proposition, aucun élément d'une médiation ne pourrait intervenir dans le cadre d'une action judiciaire qui suivrait une médiation qui aurait échoué.

Une médiation réussie (de l'ordre de 75 à 80 %) aboutit à une solution "gagnant – gagnant", chacune des parties ayant accepté la solution proposée.

Le délai d'une médiation est de l'ordre de trois mois avec un coût maîtrisé (peu important pour les dossiers inférieurs à 15 000 €, très modéré pour les dossiers importants, avec une base horaire).

Le protocole transactionnel a force de loi (art. 2 044 et 2 052 du Code civil) et peut être homologué par un juge.

La médiation peut être conventionnelle ou judiciaire (loi du 8 février 1 995 et décret du 22 juillet 1996).

On constate que près de 100% des accords conclus en médiation sont exécutés.

L'ambition de l'ADI s'appuie sur des valeurs partagées par l'ensemble de ses membres. La politique de l'ADI est de veiller à ce que ses activités soient conduites conformément à des critères élevés d'honnêteté, d'intégrité et de professionnalisme à même de favoriser des relations mutuelles bénéfiques entre les membres.

Cette ambition exige que l'ADI développe en son sein des valeurs fortes, une identité affirmée, et une éthique rigoureuse.

« **Des valeurs fortes.
Une identité affirmée.
Une éthique rigoureuse** »

Les valeurs

Le Professionnalisme : l'ADI attend de ses membres qu'ils soient des professionnels confirmés dans leurs domaines d'activité, et qu'ils s'engagent à entretenir et à développer ce professionnalisme à un haut niveau.

L'ADI promeut l'innovation, la recherche et la formation.

Le Partenariat : Chacun s'engage à cultiver l'esprit d'équipe pour entreprendre, innover, créer, renforcer les solidarités et les synergies entre les membres.

La Qualité des Hommes : L'ADI attache une importance particulière au recrutement de ses membres, lequel s'effectue exclusivement par cooptation.

Le Comportement à l'intérieur de l'association : L'ADI adhère à une exigence d'éthique qui s'impose à tous pour faire vivre ses valeurs dans le respect de l'autre. Les relations commerciales éventuelles entre membres doivent être l'exception, discrètes et rester en marge des activités de l'association.

L'identité

L'ADI est une association totalement indépendante de toute organisation de quelque nature que ce soit. Elle est transparente dans son fonctionnement et ses activités. Sa vocation première est la promotion et la défense du métier de Directeur Immobilier.



Adhésion

Toute demande d'adhésion doit être adressée au siège de l'Association au moyen du formulaire prévu à cet effet.

Le Conseil d'Administration statue sur toutes les demandes d'adhésion. Celles-ci sont préalablement étudiées par un Comité d'adhésion dont les membres sont nommés par le Conseil d'Administration parmi les Administrateurs élus. Pour se prononcer le Conseil d'Administration s'appuie :

- d'une part sur les critères énoncés au paragraphe 4 de l'article 4 des statuts à savoir :

tout candidat souhaitant adhérer à l'Association doit :

- *s'engager à participer à la réalisation de son objet. Dans le dossier de candidature il devra décrire sous quelle forme il pourra contribuer à la réalisation de son objet.*

- *s'engager à avoir un comportement éthique et à ne pas se servir de l'Association pour accomplir des démarches commerciales tant pour son compte que pour le compte de son employeur.*

- *s'engager à participer au groupe de travail et à contribuer aux travaux de recherches et à l'élaboration de compte rendus.*

- d'autre part, afin de respecter les statuts, sur la proportion de membres utilisateurs qui doit toujours rester supérieur à 50%.

Dans le cas où un membre serait remplacé par une autre personne au sein de son Entreprise, son remplaçant devra déposer un dossier de demande d'adhésion nouvelle.

Catégorie de membres

Chaque membre est affecté par le Conseil d'Administration statuant sur son adhésion à l'une des catégories définies au premier paragraphe de l'article 4 des statuts. Tout membre s'engage à informer le Secrétaire Général de l'Association des modifications éventuelles de son statut professionnel, elles seront prises en compte dès l'année suivante et il en sera tenu compte pour la cotisation. (Article 11 des statuts).

Radiation

La radiation de la liste des membres de l'Association peut-être demandée au Conseil d'Administration par le Comité d'adhésion pour tout manquement à l'un ou plusieurs des engagements prévus au paragraphe 4 de l'article 4 des statuts rappelés ci dessus. Le défaut de paiement de la cotisation entraîne de plein droit la radiation.

La radiation peut être prononcée par le Conseil d'Administration à l'encontre de tout membre sur décision d'au moins des deux tiers des administrateurs après avoir invité l'intéressé à se présenter devant le Conseil d'Administration pour fournir des explications.

Assemblée et conseil d'administration

L'Assemblée Générale se compose de tous les membres de l'Association à jour de leur cotisation. Tous les membres disposent d'une voix à l'Assemblée Générale et peuvent prétendre à devenir Administrateurs. Ils peuvent se faire représenter par procuration donnée à un autre membre de l'Association. Chaque membre ne peut détenir plus de cinq pouvoirs.

Le Conseil d'Administration est composé de 7 à 11 membres élus et d'au maximum de 15 membres non élus. Seuls les administrateurs élus disposent d'un droit de vote. Les Administrateurs élus le sont en Assemblée Générale pour une période de trois ans. Le Conseil est renouvelable par tiers tous les ans. *Les candidatures aux fonctions d'Administrateurs élus doivent parvenir au Conseil d'Administration au plus tard la veille du jour de la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à nommer des nouveaux Administrateurs élus.*

« Adhérer.
S'engager.
Participer »





Contact :

Geoffroy Pozzo di Borgo

Délégué général

27, avenue de l'Opéra 75001 Paris
Tél. +33 (0)1 70 38 52 32
Fax +33 (0)1 70 38 53 80
geoffroy.pozzo.di.borgo@adi-france.fr