

Réunion à thème des Offices du 19 février 2009
Médiation et arbitrage

Participaient à la réunion :

Christian BACHELIER-LUBIN : secrétaire général FFB du Maine et Loir
Louis BESSARD : secrétaire Office de Saône et Loire
François CHEVALLEREAU : président Office des Deux-Sèvres
Jean Côme CHILOU : trésorier du Calvados
Thierry CORNU : président Office de Côte d'Or
Jean GASQUEZ : président Office du Var
Yves GENTHON : président Office de Seine et Marne
Martial GORJUX : vice-président Office du Rhône
Jean-Claude GUILLOT : vice-président Office de Charente
Jean-Claude LACAN : président Office de l'Hérault
Norbert PEYRET : président Office de la Loire
Lionel VIE : président Office du Maine et Loir
Thierry VIVREL : président Office du Calvados
Luc ZAVARONI : membre associé, représentant de l'OGBTP au C.A. de Qualibat
Daniel SEMELET : président de l'OGBTP
Paul-François LUCIANI : trésorier de l'OGBTP
Jean-Pierre ANQUETIL : vice-président de l'OGBTP
Cécile ROUX-BELEC : juriste FFB/DJF

Cette réunion à thème des Offices départementaux a vu une participation importante (12 Offices présents) pour traiter le thème de la médiation et de l'arbitrage.

1. Médiation – Arbitrage. Expériences vécues

L'Office de la Loire, commandité par la FFB 42 nommée comme arbitre dans les pièces d'appels d'offres des marchés privés, a traité plusieurs dossiers litigieux, dont certains très importants.

Son président Norbert Peyret a exposé les difficultés ressenties par les arbitres de l'Office, en général non préparés pour cette mission, face à des professionnels du droit (juges et avocats), et dont la légitimité était parfois remise en cause par les parties. Il a insisté sur les conséquences parfois difficiles à vivre pour les parties, et la responsabilité en résultant, sur les reproches à endurer, sur certains manques de respect, etc.

Il a regretté que l'OGBTP ne puisse proposer des formations sur le sujet, et s'est posé la question de la légitimité des Offices pour traiter ces affaires.

Pour N. Peyret, la procédure impose de savoir écouter les parties, de se faire une idée objective du problème, d'essayer de mettre les parties d'accord, et de rédiger un compromis d'arbitrage qui s'impose aux parties.

L'Office du Rhône, qui n'a plus de dossiers en cours, est souvent intervenu par le passé dans le

cadre d'arbitrages, mais en essayant de mettre les parties en présence pour trouver un arrangement amiable avant de recourir à la justice. Des études sont actuellement en cours pour relancer la procédure de médiation, en faisant écrire dans les pièces écrites le principe du recours à l'Office départemental avant toute procédure judiciaire.

L'Office de Meurthe et Moselle, qui faisait 2 ou 3 médiations par an, n'est plus provoqué sur le sujet, par suite de la disparition, dans les marchés privés, de la clause du recours à l'Office pour les procédures de médiation.

L'Office du Var, dont l'activité est renaissante, diffuse la consigne aux architectes et entrepreneurs, de réintroduire cette clause dans les pièces écrites. Cet Office a été saisi dernièrement, à la demande du président du tribunal de commerce, d'une affaire concernant un litige entre un entrepreneur et un maître d'ouvrage. Son intervention a permis de détecter une pratique anormale de la maîtrise d'œuvre, et de donner aux deux parties les clefs pour avancer dans le règlement du litige.

L'Office de Saône et Loire a fait état de son dernier arbitrage en date de 1986, traitant d'un litige entre architecte et entrepreneur (ce qui ne serait plus possible aujourd'hui), et dont la conclusion a donné raison à l'entreprise contre l'architecte. Ce résultat avait conduit à l'explosion de l'Office, les architectes ayant été choqués par cette conclusion.

Tous les Offices cités ci-dessus disposent d'un règlement d'arbitrage.

2. Rappel de quelques principes

Luc Zavaroni, ancien membre du bureau de l'OGBTP, a rédigé un document très clair sur les procédures de médiation et d'arbitrage. Ce document, consultable sur le site ogbtp.com, distribué aux présents et joint en annexe, permet de bien comprendre ce qui caractérise et ce qui différencie les deux procédures.

Il a précisé que, lorsque l'architecte est impliqué dans un litige, ces procédures ne sont pas utilisables, puisque ce sont les chambres d'arbitrage de l'Ordre qui sont seules habilitées à intervenir.

Médiation et arbitrage ne concernent donc que les litiges entre entrepreneurs, entre entrepreneurs et maître d'ouvrage, ou entre les divers partenaires de l'opération à l'exception des architectes.

Tout juge a cependant la possibilité, dans le cadre de la procédure engagée, de confier une affaire à un arbitre de son choix.

L'arbitrage est régi par le nouveau code de procédure civile. C'est une procédure assez lourde à mettre en place.

Lorsque les pièces écrites d'un marché, contiennent une clause précisant le recours systématique à un arbitre, ou à un médiateur, avant toute procédure juridique, toute personne signataire ne pourra s'y soustraire et décider d'aller directement en justice.

Le recours aux procédures d'arbitrage ou de médiation permet toujours de régler les litiges dans des délais plus rapides par rapport à ceux des procédures judiciaires.

Pour L. Zavaroni, comme pour tous les présents, les Offices doivent privilégier la médiation plutôt que l'arbitrage. La médiation conduit à des accords gagnant / gagnant, ce qui est rarement le cas pour l'arbitrage. De plus, le rôle de médiateur est moins dangereux que celui d'arbitre.

3. Echanges sur le sujet

Quelques remarques complémentaires :

- Pour engager une médiation, il faut que les deux parties le demandent. C'est pour cela que le médiateur doit être choisi d'un commun accord entre elles, ce qui n'interdit pas d'aller ensuite plaider au tribunal.

- Si la médiation est préférable, il ne faut pas éliminer la possibilité de recourir à la procédure d'arbitrage. Il sera donc bon de laisser le choix entre les deux procédures dans la clause à insérer dans les pièces écrites.
- La plupart des litiges provenant des erreurs ou imprécisions des pièces écrites, un travail des Offices pour améliorer leur qualité peut conduire à une diminution de ces litiges.

Il ne faut pas s'engager à la légère dans ces procédures :

- Il existe d'autres organismes dont le rôle est de mener à bien médiations et arbitrages. Il est donc nécessaire de recenser ce qui existe dans le département avant d'engager l'Office dans ce type de procédure, qui demande un grand investissement et une formation minimale.
- Ainsi, avant de s'engager dans des actions de médiation, l'Office de l'Hérault a enquêté pour savoir comment cette initiative serait accueillie par les instances juridiques existantes.
- Lorsqu'un Office veut être candidat pour effectuer des médiations ou des arbitrages, il doit obtenir des rédacteurs des pièces écrites que l'Office départemental soit mentionné comme recours avant toute procédure judiciaire. Cette opération est délicate vu le grand nombre de rédacteurs à convaincre.

On ne s'improvise pas médiateur ou arbitre :

- Les médiateurs et arbitres ont une tâche très délicate, comme l'a très bien exprimé N. Peyret. Il semble qu'une formation minimale soit indispensable pour éviter des déboires trop importants sur les premières interventions.
- La formation souhaitée par la majorité des médiateurs ou arbitres, ou par ceux qui voudraient le devenir est donc à préciser.

Pour que les rédacteurs des pièces écrites mentionnent l'Office départemental comme arbitre ou médiateur, il faut que sa compétence dans le domaine soit reconnue, et que la clause écrite corresponde bien à sa capacité. Le marché type de travaux OGBTP édité par la SEBTP contient ainsi la clause suivante (qui peut être adaptée) au paragraphe 13 « Contestations » :

En cas de difficultés pour l'exécution du présent marché, les parties conviennent de recourir, le cas échéant à la conciliation avant toute action en justice (Cette conciliation peut être réalisée par les offices départementaux du bâtiment en activité).

Les litiges seront portés devant le tribunal compétent.

Il est indispensable de rédiger un règlement d'arbitrage avant de se lancer dans ces actions, On en trouvera deux exemples en annexe sachant que tous les Offices qui se sont exprimés en ont un, et qu'il est possible à chacun de leur en demander communication.

La mission de médiation et/ou d'arbitrage est difficile et exigeante :

- Le travail à effectuer dans une procédure, d'arbitrage en particulier, est très lourd pour celui qui s'en charge.
- Les médiateurs et les arbitres sont seuls pour décider. Ils sont parfois contestés, en particulier par les avocats, et ressentent le besoin d'être épaulés par de véritables compétences juridiques.
- L'UNSFA et l'Ordre des architectes ont des cellules compétentes capables de répondre aux demandes. Il paraît intéressant de réfléchir sur la mise en place d'une telle cellule au sein de l'OGBTP. On peut également imaginer dans un premier temps de mettre la cellule existante de l'UNSFA à disposition des arbitres d'Offices en cas de besoin.
- Toutes ces interventions ont un coût, et il existe des barèmes pour les procédures d'arbitrage. En ce qui concerne les médiations, c'est au règlement d'arbitrage de fixer les valeurs à retenir. La mise en place de ce service peut donc apporter quelques ressources à l'Office départemental.

4. Vie des Offices

L'Office du **Calvados**, qui a démarré il y a peu de temps, a choisi un premier thème de travail : la réunion de chantier.

L'Office des **Deux-Sèvres** travaille sur la synthèse en s'inspirant d'un document de la Côte d'Or.

L'Office de la **Loire** travaille sur les difficultés rencontrées dans la rédaction des contrats, et envisage de rédiger une charte de bonne conduite.

L'Office de **Maine et Loire** travaille sur trois thèmes :

- Rédaction d'une lettre de mise en garde à destination des donneurs d'ordres concernant les pratiques de dumping. Cette préoccupation existe chez presque tous les Offices présents.
- Etude des incidences techniques et économiques de tous les décrets et règlements parus ces dernières années, et qui produisent des surcoûts refusés par les maîtres d'ouvrage.
- Mise en commun des actions de formation à destination des architectes et entrepreneurs. Il est à noter que c'est également une préoccupation de l'UNSFSA qui a demandé à l'OGBTP d'en être le porteur.

L'Office de **Saône et Loire** a engagé une réflexion sur les situations de travaux, et sur une organisation du travail permettant une plus juste rémunération des intervenants.

L'Office du **Var**, qui vient de redémarrer, travaille sur les éléments constitutifs du coût des bâtiments, afin d'aller vers des bâtiments à bas prix. Ce thème rejoint celui de l'Office de l'Hérault qui travaille depuis quelque temps sur la construction de logements à prix abordable.

5. Trois réflexions

Les projets de bâtiments à basse consommation (BBC) posent, aussi bien aux architectes qu'aux entrepreneurs, de nouveaux problèmes dans l'exercice du métier, et en particulier :

- l'obligation d'intégrer toute l'ingénierie dans le processus de conception, ce qui conduit certains architectes à réintégrer dans leurs cabinets cette matière grise,
- l'obligation de repenser l'organisation des chantiers en lots traditionnels, ce qui conduit certaines entreprises, soit à faire des groupements du style clos couvert, lots techniques, etc., soit à intégrer de nouvelles compétences pour faire des offres plus globales.

Ce sujet, qui peut à terme répondre au souci de diminuer le nombre d'intervenants sur chantier est certainement une voie de réflexion et de progrès pour tous les Offices départementaux.

L. Bessard a fait part de son désir de pouvoir atteindre facilement tous les résultats des travaux engagés par les Offices départementaux. Cela devrait pouvoir se faire dès que le site ogbtp.com aura été chargé de tous les travaux des Offices départementaux. Ce chargement est en cours d'expérimentation, pour le 21 et le 63, et on peut raisonnablement espérer qu'il sera terminé début 2010.

En ce qui concerne les travaux envisagés sur les coûts, il faut savoir distinguer dans la réflexion et le travail :

- les combats quotidiens pour maîtriser les prix de revient et les dépassements de toutes natures,
- les actions à engager pour peser sur les coûts à moyen terme, et les rendre compatibles avec les attentes du marché.

6. Prochaine réunion à thème

La prochaine réunion à thème des Offices aura lieu

le 18 juin à 10 heures

6/14 rue La Pérouse en salle n°4.