

# **La médiation en droit de la construction**

*Résumé de la Commission Droit Immobilier du 31 mars 2025*

## **Nouvelle approche de la médiation chez AXA :**

AXA a évolué vers une approche plus souple de la médiation, ne refusant plus systématiquement l'entrée en médiation en cas de non-garantie.

La décision prend désormais en compte, notamment, le contexte commercial et les injonctions judiciaires de rencontrer un médiateur.

AXA insiste sur la nécessité d'avoir des éléments techniques (solution réparatoire, avis sur le partage des responsabilités) pour se positionner avant d'entrer en médiation, sans attendre nécessairement un rapport d'expertise judiciaire complet.

Cependant, les petits litiges peuvent ne pas présenter d'intérêt pour la médiation (cas par cas).

AXA constate recevoir plus de médiations subies qu'initiées et travaille à inverser cette tendance.

## **Place de l'expertise dans la médiation :**

La réunion a souligné l'imbrication cruciale entre expertise et médiation.

La question de la réalisation de l'expertise (avant, pendant, après la médiation et sous quel mode) a été centrale.

Le recours à l'expertise amiable contradictoire par acte d'avocat a été présenté comme une alternative potentielle à l'expertise judiciaire, offrant rapidité et une mission définie par les parties.

Son rapport a la même valeur qu'un rapport d'expertise judiciaire.

Le Tribunal de Nanterre encourage cette pratique, notamment par la mise en place de longs délais de consignation pour l'expertise judiciaire, afin de permettre aux parties de substituer une expertise par acte d'avocat.

L'attention des participants a été attirée sur le fait qu'il n'a aucun effet interruptif (ni de prescription, ni de forclusion). Mais il est parfaitement pertinent lorsqu'on a assigné (pour éviter les coûts et les lenteurs de l'expertise judiciaire).

Une réflexion est soumise à tous : s'il y a caducité de la désignation de l'expert (non-paiement de la consignation dans le délai imparti), l'assignation conserve-t-elle son caractère interruptif ? Les interprétations de l'article 2243 du code civil peuvent diverger.

La question du remboursement des coûts de l'expertise amiable par les assurances de protection juridique a été soulevée. Une modification dans le libellé des ordonnances est suggérée (pour rappeler que, le rapport d'expertise par acte d'avocats ayant la même valeur qu'un rapport d'expertise judiciaire, son coût peut être assimilé à un dépens et donc être préfinancé par les assurances de protection juridique).

### **Ordonnances mixtes (médiation + expertise) :**

Le Tribunal de Nanterre émet des ordonnances mixtes enjoignant de rencontrer un médiateur (et non pas de mener une médiation) tout en désignant un expert judiciaire.

AXA se montre sceptique face à ces ordonnances si elle ne dispose pas des informations techniques nécessaires (difficile de se prononcer sur une entrée en médiation quand on n'a pas encore les éléments techniques pour le faire).

La double casquette expert-médiateur a été discutée, certains exprimant des réserves déontologiques quant à la compatibilité des rôles.

Un expert judiciaire a partagé différentes pratiques d'ordonnances mixtes, notamment une première réunion d'expertise suivie de la médiation.

### **Confidentialité :**

La question de la confidentialité des échanges en médiation et des rapports d'expertise amiable a été abordée.

L'avis du Conseil d'État du 14 novembre 2023 a été mentionné, indiquant que les constatations factuelles en médiation ne sont plus confidentielles par nature, sauf accord des parties.

La confidentialité peut être incluse dans la mission de l'expert amiable.

L'acte d'avocat de désignation d'un technicien prévoit que le rapport a la même valeur qu'une expertise judiciaire et n'est donc pas confidentiel.

### **Représentation des assureurs en médiation :**

La présence de référents médiation chez AXA a été soulignée comme un moyen d'avoir des personnes avec un pouvoir d'engagement lors des réunions.

D'autres compagnies tentent de mettre en place des dispositifs similaires, mais rencontrent des difficultés de disponibilité des gestionnaires.

Le mandat donné à l'avocat peut inclure une enveloppe financière pour la médiation.

### **Aspects financiers :**

La question des coûts de la médiation (honoraires du médiateur) et de l'expertise (amiable et judiciaire) a été soulevée.

Pour l'expert amiable : l'expertise amiable est généralement moins longue et moins coûteuse que l'expertise judiciaire.

Pour le médiateur comme pour l'expert amiable : la provision se verse directement entre ses mains (ce qui permet d'éviter les délais du Juge chargé du contrôle des expertises).

L'inclusion des coûts de la médiation et de l'expertise amiable non aboutie dans les dépens (article 699 du CPC) a été évoquée comme une piste de réflexion.

### **Procédure ARA (Audience de règlement amiable) :**

La procédure ARA a été présentée comme un mode alternatif de règlement des différends devant le juge.

Elle se déroule généralement en deux séances, après expertise, et aboutit à un procès-verbal de constat d'accord exécutoire sans nécessité de concessions réciproques obligatoires.

La confidentialité s'applique à l'ARA, et le juge a un rôle de médiateur et de conciliateur.

L'ARA peut intervenir après des incidents de procédure.

### **Délais :**

Les délais longs de l'expertise judiciaire ont été mentionnés comme un facteur favorisant le recours à l'amiable.

L'expertise amiable peut être plus rapide.

AXA est vigilante à ce que les conventions de médiation n'excèdent pas six mois.

### **Rôle des avocats :**

L'acte d'avocat est pertinent car il pourrait permettre de livrer à l'assureur les éléments techniques nécessaires.

L'acte d'avocat de constat d'accord a force exécutoire.

Les avocats ont un rôle important d'accompagnement des parties dans les processus amiables.

### **Taux de succès de la médiation :**

Un médiateur de la consommation pour les promoteurs a indiqué un taux de succès de 75% des médiations initiées.

Le taux de conversion des injonctions de médiation en médiation effective est plus faible.

Des accords de médiation peuvent intervenir tardivement dans la procédure, même en appel ou en post-sentenciel (au stade de l'exécution).

Le nombre de participants élevé n'empêche pas le succès d'une médiation.

### **Communication d'un article pertinent :**

Madame la Professeure Valérie LASSERRE

Publié au JCP Ed. Gén. du 20 janvier 2025

"Vers un droit de l'expertise amiable"

### **Suggestions d'actions à mener :**

**Approfondir la réflexion sur les critères d'acceptation d'entrée en médiation et leur obtention rapide via l'expertise par acte d'avocats.**

**Réfléchir à la prise en charge des expertises par acte d'avocats par les assureurs de protection juridique**, en insistant sur leur coût potentiellement inférieur à l'expertise judiciaire. Une modification dans le libellé des ordonnances est suggérée (pour rappeler que, le rapport d'expertise par acte d'avocats ayant la même valeur qu'un rapport d'expertise judiciaire, son coût peut être assimilé à un dépens et donc être préfinancé par les assurances de protection juridique).

**Promouvoir et faciliter l'utilisation accrue de l'expertise par acte d'avocat** comme alternative à l'expertise judiciaire, en informant sur sa valeur probatoire équivalente et sa flexibilité.

**Soutenir une modification de l'article 699 du CPC** pour inclure explicitement les coûts des expertises par acte d'avocat, de la procédure participative et de la médiation non aboutie dans les dépens.

**Continuer à explorer et encourager l'utilisation de la procédure ARA** au sein du Tribunal, en communiquant sur ses avantages (rapidité, gratuité, force exécutoire de l'accord) .

**Œuvrer à l'identification de référents dédiés à la médiation au sein des compagnies d'assurance**, afin de faciliter l'entrée en médiation et d'améliorer la communication entre les parties.

**Organiser des sessions d'information et de sensibilisation** sur les avantages et les modalités de l'expertise amiable et des différents modes alternatifs de règlement des différends pour les avocats et leurs clients.

**Élaborer des bonnes pratiques ou des recommandations** pour l'utilisation des procédures mixtes combinant expertise et médiation, en clarifiant les rôles et en garantissant la neutralité.

**Poursuivre les échanges et la collaboration** avec les compagnies d'assurance, les experts judiciaires et les magistrats pour améliorer les pratiques de médiation et d'expertise dans les litiges de construction.