

Contrats

Les clauses de règlement des différends en matière de copropriété forcée d'immeubles et de groupes d'immeubles : médiation 1 - arbitrage 0

Depuis une réforme¹ entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, l'article 577-4, § 4, du Code civil répute non écrites les clauses d'arbitrage – ce qui était déjà le cas depuis 2010 – mais surtout prévoit expressément la possibilité de recourir à une médiation² ou à un processus de droit collaboratif³. La précision, qui n'est pas d'une parfaite clarté⁴, prétend ainsi uniquement confirmer l'interprétation restrictive qui devait prévaloir – à notre sens de façon évidente – depuis l'origine du texte⁵.

Le souci de ne pas entraver les clauses de médiation étonne peu, dès lors que la disposition modificative s'intègre dans une loi dont l'un des objectifs est précisément de « promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges », plus spécialement les formes amiables.

Le procédé n'est par ailleurs pas inédit ; il n'est pas rare que le législateur traite différemment les clauses compromissoires et les clauses de médiation, bannissant les premières⁶ et autorisant les secondes.

Rappelons que, depuis 2005, la validité de principe⁷ de la clause de médiation est inscrite à l'article 1725 du Code judiciaire⁸, lequel veille par ailleurs à son effectivité en lui reconnaissant des effets processuels (fin de non-procédé) qui consolident la force obligatoire qu'elle puise dans le droit commun des obligations (article 1134, alinéa 1^{er}, du Code civil)⁹. La clause de médiation est en effet une clause mixte : contractuelle par

sa source (c'est une clause) et son objet (puisqu'elle vise les différends contractuels) et processuelle dans ses effets.

Quant aux obligations qui en sont issues, les auteurs estiment que les parties sont tenues de donner une pleine exécution à la clause – en ne saisissant pas un juge¹⁰ (*non facere*) et en collaborant à l'organisation de la médiation (obligations de résultat) – et, dans le prolongement, de négocier de bonne foi (obligation de moyens)¹¹.

Catherine DELFORGE ■

Professeure à l'Université Saint-Louis -
Bruxelles

1 Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, M.B., 2 juillet 2018.

2 Articles 1723/1 à 1737 du Code judiciaire. La médiation est définie comme « un processus confidentiel et structuré de concertation volontaire entre parties en conflit qui se déroule avec le concours d'un tiers indépendant, neutre et impartial qui facilite la communication et tente de conduire les parties à élaborer elles-mêmes une solution » (article 1723/1).

3 Articles 1738 à 1747 du Code judiciaire. Le droit collaboratif est défini comme « un processus volontaire et confidentiel de règlement des conflits par la négociation impliquant des parties en conflit et leurs avocats respectifs, lesquels agissent dans le cadre d'un mandat exclusif et restreint d'assistance et de conseil en vue d'aboutir à un accord amiable » (article 1738).

4 Le législateur vise-t-il bien ici les clauses de médiation et de droit collaboratif, ou ces processus ?

5 Projet de loi du 5 février 2018, Doc. parl., Chambre, sess. 2017-2018, Doc. 2919/001, p. 206.

6 Ainsi, le Code bruxellois du logement dispose, par exemple, qu'en matière de baux d'habitation, « Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite » (nous soulignons) alors que « Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5 » (article 233). Voy. par ailleurs l'article 23 de la loi sur les contrats de travail.

7 En effet, « Tout contrat peut contenir une clause de médiation, par laquelle les parties s'engagent à recourir à la médiation préalablement à tout autre mode de résolution des éventuels différends que la validité, la formation, l'interprétation, l'exécution ou la rupture du contrat pourrait susciter ».

8 Notons que l'absence de stipulation d'une clause de médiation n'exclut bien entendu pas que les parties recourent à ce processus ou que le juge l'impose, sous certaines conditions (article 1734 du Code judiciaire).

9 C'est ici un point qui distingue le régime de la clause de médiation de celui applicable à la clause compromissoire (voy. article 1679 du Code judiciaire).

10 Ou un arbitre.

11 Voy. sur cette question, C. DELFORGE et M. BERLINGIN, « Les clauses relatives à la gestion des différends : la clause de médiation et la clause d'arbitrage », in C. DELFORGE, S. STIJNS et P. WÉRY (coord.), *Le droit des obligations dans la vie de l'entreprise, Bruxelles, la Charte, 2017*, pp. 245-301.