

PAROLE D'EXPERT

« La médiation dans le cadre des contentieux du bail commercial »

Jean-Jacques MARTEL

**Expert immobilier Martel Expertises,
arbitre, médiateur & enseignant**



Jean-Jacques MARTEL, vous êtes expert immobilier mais aussi arbitre, médiateur et également enseignant. Pouvez-vous nous rappeler en quelques mots vos différentes activités ?

Depuis 1996, notre cabinet Martel Expertises s'est spécialisé dans l'expertise avec une certaine réputation. D'abord en expertise immobilière et commerciale, nous avons rapidement perçu le besoin de proposer une solution interne d'expertise technique, notamment pour les problématiques thermiques et enfin la nécessité de disposer en interne d'une capacité d'expertise poussée en matière économique.

Agréés par la Cour de cassation, nous intervenons sur l'ensemble du territoire national.

A titre personnel, depuis vingt ans, j'enseigne à l'université de Lille.

En ma qualité de maître de conférences, j'ai participé à la création d'un diplôme unique en France, le DU des baux commerciaux (également enseigné en distanciel), il répond parfaitement au besoin des spécialistes du bail commercial, il rencontre un franc succès. Je viens également de relancer le DU médiation et justice participative depuis 2024.

J'ai par ailleurs une activité régulière de publication dans les revues comme AJDI DALLOZ, les revues du JCP LEXIS NEXIS, la revue EXPERTS ou encore les ANNALES DES LOYERS.

Vous êtes un spécialiste des modes alternatifs de règlement des différends (MARD) tels que médiation et arbitrage. Or, le 18 juillet, le gouvernement a publié un décret visant à clarifier et mieux structurer ces démarches de médiation.

De quoi s'agit-il ? Est-ce que cela change les choses en pratique ?

Depuis quinze ans, l'ADN du contentieux change dans notre pays. L'affaiblissement des moyens dont dispose la justice et l'augmentation du nombre de contentieux justifient ce changement nécessaire.

Depuis 2018, une liste de médiateurs de justice est venue compléter la liste des experts de justice. Pour autant, il fallait aussi modifier certaines pratiques et fixer un objectif prioritaire : résoudre le maximum de conflits par l'amiable.

Jusqu'à aujourd'hui et depuis 1976, l'expert de justice était désigné pour éclairer le magistrat sur le contentieux du loyer mais ne pouvait pas concilier les parties (article 240 du code de procédure civile). Or, combien de fois intervenons nous dans un dossier ou l'évidence nous conduirait à inciter les parties à se concilier...

Ce décret va instaurer un changement de paradigme, chez les experts, chez les avocats et chez les magistrats. In fine, les parties au bail commercial s'approprient les MARD, peu importe le

mode (médiation, conciliation, arbitrage, procédure participative).

Le principal étant que chacun soit convaincu qu'un accord amiable est toujours gagnant/gagnant.

Le décret distingue la mise en état conventionnelle, et la procédure participative, quelles sont les grandes différences ?

La mise en état conventionnelle reste devant la justice et le juge reste présent. La procédure participative se limitera aux parties et à leurs avocats. La procédure participative sera forcément plus souple et efficace.

Pensez-vous que cela incitera davantage les juges et les justiciables, en particulier en matière de loyer commercial ou de bail, à recourir à la médiation avant toute instruction judiciaire ?

La médiation est un sujet ; beaucoup pensent que les discussions préalables suffisaient et que c'était déjà une forme de médiation...

Bien sûr que non, la justice et le législateur ne s'y trompent pas en instaurant la possibilité d'une injonction à rencontrer le médiateur.

Lorsqu'on entre dans une procédure de médiation, on a aucune certitude quant au résultat... les postures et les préjugés s'effacent devant la capacité du médiateur à aborder le sujet.

Si une vraie procédure de médiation était systématisée, plus de la moitié des conflits portant sur les baux se résoudraient à ce stade.

La médiation impose, pour cela, de choisir un médiateur qualifié.

Est-ce une bonne chose selon vous et pourquoi ?

Evidemment... le déficit public n'échappe à personne. Les procédures sont trop longues, trop coûteuses et surtout trop aléatoires. Il faut introduire la culture du choisi plus que du subi. Il ne faut bien sûr pas être naïf ; certains dossiers n'échapperont pas à la nécessité d'une procédure contentieuse mais ainsi

les juges se concentreront sur des dossiers qui valent le coup.

Un jour, j'ai été désigné dans une expertise judiciaire. Le locataire d'une boulangerie voulait voir fixer son loyer mensuel à 600 € et le propriétaire à 700 €... à votre avis, le juge ne perd-t-il pas son temps ?

Le décret parle du recours à un technicien ? Qui peut-il être, par exemple dans le cadre d'un litige portant sur le bail commercial ?

L'expert est généralement qualifié de technicien... je suppose donc que le législateur parle de l'expert.

Bien sûr le titre d'expert n'est pas réglementé, mis à part le statut d'expert de justice et d'expert foncier, **c'est donc aux parties de s'accorder sur le nom du technicien** qui sera le plus à même d'intervenir sur ce type de litige. D'ailleurs, s'accorder sur le nom du même technicien est déjà une forme de médiation et est, de nature à favoriser la solution finale.

Evidemment je ne suis pas très objectif es qualité mais le technicien présentant le plus de garantie semble être l'expert de justice. Ils sont près de 700 en France, agréés par les 36 cours d'appel, dont 7 également agréés par la Cour de cassation.

250 experts de justice adhèrent à notre Compagnie Nationale des Experts de Justices Immobilier (CNEJI) et sont particulièrement bien formés. La CNEJI dispose d'une liste d'arbitres et bientôt d'une liste de médiateurs.

Que faudrait-il mettre en œuvre pour que ces approches de médiation soient beaucoup plus utilisées afin notamment de désengorger les tribunaux et de trouver des solutions plus rapides en cas de contentieux entre un bailleur et un commerçant par exemple ?

Faire comme Procos le fait depuis plusieurs années... sensibiliser, sensibiliser et sensibiliser ; former, former et former ; convaincre, convaincre et convaincre.

Y-a-t-il des obstacles à lever, des résistances aux changements, comment pourrions-nous promouvoir davantage ces approches en tant que PROCOS ?

Et, comment rassurer nos adhérents sur l'efficacité et sur le fait que cela permet de défendre au mieux leurs intérêts, aussi bien voire parfois mieux, qu'en passant par le juge ?

Il faut démystifier certaines procédures pour commencer.

L'arbitrage, le mal aimé, mérite mieux que d'être réduit à « ça coûte cher et c'est au bénéfice du bailleur ». Un arbitrage sur le loyer doit coûter 15 000 € tout compris pour trois arbitres experts. L'arbitrage est un dispositif de qualité très supérieur au déroulement d'une procédure et notamment en réduisant très fortement l'aléa du résultat. Son coût est très raisonnable et l'arbitrage est une très bonne alternative au conflit judiciaire, c'est mon expérience dans le domaine des baux commerciaux.

Vos adhérents doivent s'informer et se former. Ils le font, pour beaucoup et certainement grâce à PROCOS. Nous rencontrons encore dans les procédures des professionnels insuffisamment informés des différentes alternatives.

La culture de l'amiable c'est un changement de paradigme qui prendra du temps et ne viendra aussi qu'avec les nouvelles générations de juristes.

La fédération PROCOS a été très présente ces dernières années dans les manifestations immobilières de toute nature et doit le rester.

Quelles sont, dans l'attitude des parties et du médiateur, les conditions de réussite d'une telle démarche ?

Le médiateur doit être un vrai professionnel, ses plus grandes qualités sont l'écoute, la confidentialité et son expérience à saisir les opportunités qui se présentent à lui dans le déroulement d'une médiation.

Dans le cadre de votre expérience, quel est le pourcentage de dossiers sur lesquels les parties parviennent à un accord ?

Incontestablement plus d'un dossier sur deux qui me sont présentés. **A terme, ce sera deux dossiers sur trois qui parviendront à une solution alternative, j'en ai la certitude.**

La qualité et la formation des médiateurs ainsi que le changement de paradigme de l'écosystème des baux commerciaux nous permettront d'obtenir ces résultats.

Enfin, pour finir sur une suggestion libre...

Aujourd'hui, la temporalité du bail commercial ne correspond plus à l'évolution du commerce et aux difficultés des exploitants.

La fixation du loyer de renouvellement à la valeur locative a lieu tous les neuf ans avec une approche juridique devant le juge civil.

A l'heure de la création du Tribunal des Affaires Economiques ne peut-on envisager que la fixation du loyer devienne une procédure économique plutôt qu'une procédure exclusivement juridique ?

L'évolution de la consommation nécessite de voir s'assouplir la possibilité de renégocier le loyer commercial dans certaines conditions.

Une véritable procédure de conciliation pourrait être concrétisée devant le Tribunal des Affaires Economiques. Elle existe mais elle n'est pas assez connue et pas assez efficiente.

[Télécharger le décret n° 2025-660 du 18 juillet 2025 portant réforme de l'instruction conventionnelle et recodification des modes amiables de résolution des différends](#)