



## DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUES DU COURS

**Module et intitulé du cours :** Module 16a - Prévention et gestion des litiges

**Professeur :** Juan Carlos Landrove

**Durée de l'enseignement :** 14 heures / 2 crédits ECTS

### Présentation du cours :

Le cours part du postulat que le contentieux juridique est un véritable poison des affaires. Aussi, une première partie est consacrée à la prévention des conflits juridiques pouvant survenir dans la vie d'une entreprise active dans la construction ou de l'immobilier. La prévention analysée prône la gestion active des contrats, notamment par la prise de conscience de l'importance du fait et de sa documentation. Cette première partie inclut également la présentation du panorama des méthodes alternatives au règlement judiciaire des litiges (conciliation, négociation, expertise), en insistant tout particulièrement sur la médiation et l'arbitrage. Enfin, l'adéquation de la méthode de résolution choisie par rapport au conflit susceptible de survenir ou survenu est analysée. Une deuxième partie traite de la gestion des conflits juridiques avec des études de cas particuliers de négociations, médiations et arbitrages en matière immobilière.

### Buts du cours et objectifs :

Pouvoir résoudre, appréhender ou empêcher un conflit sans recourir à une procédure de résolution par voie contentieuse.

### Résultats d'enseignement attendus :

A l'issue du cours, les étudiants devraient :

- avoir acquis le réflexe de documenter les faits importants de la vie d'un contrat ;
- expliquer les enjeux des clauses de droit applicable et de for insérées dans un contrat ;
- pouvoir citer, expliquer le fonctionnement et donc différencier les méthodes alternatives de résolution des litiges étudiées ;
- être capables, en application des paramètres enseignés, de déterminer la(les) méthode(s) la(les) plus adéquate(s) pour la gestion d'un litige potentiel ou en cours ;
- avoir intégré un jargon juridique de base pour pouvoir communiquer avec le service juridique interne d'une entreprise ou son avocat externe au sujet des méthodes de prévention et de gestion des litiges en matière immobilière.

### Cours pré-requis :

Aucun

### Forme de l'examen :

Oral

### Plan de cours :

Cours 1 : Introduction : le contentieux = poison des affaires ? La prévention I : gestion active du contrat, plaider pour l'importance du fait et de sa documentation. (2 heures)

Cours 2 : La prévention II : panorama des méthodes alternatives au règlement judiciaire étatique des litiges : négociation, conciliation, médiation, expertise, arbitrage. (2 heures)

Cours 3 : La prévention III : adéquation de la méthode choisie au type de conflit juridique susceptible de survenir. (2 heures)

Cours 4 : La gestion I : préparation de la procédure, interaction du manager avec le service juridique interne ou les avocats externes. (2 heures)

Cours 5 : La gestion II : étude de cas particuliers portant sur les limites de la négociation aux domaines de la construction et de l'immobilier. (2 heures)

Cours 6 : La gestion III : les procédures de conciliation et d'arbitrage spécifiques aux domaines de la construction et de l'immobilier. (2 heures)

Cours 7 Conclusion : combinaison des méthodes de gestion. (2 heures)

### **Bibliographie :**

Cédric, BADIANE, Le Med-Arb : fondements, développement et problématiques inhérentes à ce nouveau mode alternatif de justice, Faculté de droit et de sciences politiques d'Aix en Provence, Marseille, 2017.

Roger P. BUDIN, Guide pratique de l'exécution des contrats internationaux de construction: contrôle juridique permanent, prévention et traitement des litiges: aspects contractuels, conditions FIDIC, règles de la Banque Mondiale, Stämpfli, Berne, 1998.

Peter BURKHALTER / Boris T. GRELL, Schiedsgerichtsbarkeit der Schweizer Immobilienwirtschaft: eine Einleitung, Schulthess, Zurich, 2005.

Bernd EHLE, "Arbitrage en matière de construction" In: Arbitrage, médiation et autres modes pour résoudre les conflits autrement, Genève, Schulthess, 2018, p. 193-198.

Paul D. FRIEDLAND, Arbitration Clauses for International Contracts, Juris Publishing, New York, Stämpfli, Berne, 2004 (avec la collaboration de Juan Carlos LANDROVE).

Stephen B. GOLDBERG / Frank E.A. SANDER / Nancy H. ROGERS, Dispute Resolution: Negotiation, Mediation, and Other Processes, Aspen Law Publishers, 2nd edition, 1992.

Juan Carlos LANDROVE

- Droit Suisse des affaires, Helbing, Bâle, 2021 (co-auteur avec François Chaudet, Alain Macaluso, Valérie Junod et Florian Chaudet).
- Assignment and Arbitration – A Comparative Study, Schulthess (Genève, Zurich, Bâle) et Sellier: European Law Publishers (Munich), 2009.
- « Equité judiciaire et équité arbitrale : synonymes ? », in : LANDROVE, Juan Carlos (édit.), De Lege Negotiorum – Etudes autour du droit des affaires en l'honneur du professeur François Chaudet, Genève, Slatkine, 2009, pp. 273-303.
- « Américanisation du droit suisse de l'arbitrage commercial international? », in : DONGOIS, Nathalie/ KILLIAS, Martin (édit.), L'américanisation des droit suisse et continentaux, Genève, Zurich, Bâle, Schulthess, 2006, pp. 295-318.

Christophe IMHOOS [et al.], La gestion des conflits: manuel pour les praticiens, Lausanne, Publication CEDIDAC No 78, 2008.

Nicolas JEANDIN, "L'arbitrage immobilier", In: Propriété et liberté d'entreprendre, Genève, Schulthess, 2016, p. 83-121.

Pierre-André MORAND, «Arbitrage en matière de baux commerciaux», in 24 Bulletin ASA 4/2006, p. 704-712.

Alan Scott RAU / Edward F. SHERMAN / Scott R. PEPPEY, Mediation and other Non-Binding Processes, University Casebook Series, Foundation press, New York, 2nd edition, 2002.

Linda R. SINGER, Settling Disputes: Conflict Resolution in Business, Families, and the Legal System, Westview Press, San Francisco, Oxford, 2nd edition, 1994.

Monika SOMMER, «Schieds- und Gerichtsstandsklauseln in Mietverträgen = Clauses d'arbitrage et du lieu de juridiction dans les baux à loyer» in MietRecht aktuell (MRA) 2004, 2, p. 79-86.

François VERMELLE, «Le règlement amiable des différends en matière de projets de construction: quelques expériences pratiques» in 24 Bulletin ASA 2/2006, p. 229-247.

Jean-Baptiste ZUFFEREY, L'expertise-arbitrage : texte explicatif, modèle de contrat (en français et en anglais) = Das Schiedsgutachten : Erläuterungen, Mustervertrag (in deutscher und englischer Sprache), Genève, Schulthess, 2013.

Juin 2021