

## Litiges dans les opérations immobilières : pourquoi la médiation ?

Pour éviter les blocages et réduire les risques de recours, la médiation dans les opérations immobilières permet de trouver une solution amiable tout en maintenant l'entente cordiale entre les parties. Pascaline Déchelette-Tolot, avocate associée au sein du cabinet **LPA-CGR** avocats revient sur les avantages du recours à ce dispositif.

La Quotidienne : Quels types de litiges peuvent entrer dans le cadre de la médiation relative aux opérations immobilières ?

Pascaline Dechelette-Tolot : Dans le secteur immobilier, tous les litiges peuvent donner lieu à la mise en place d'un processus de médiation. Comme dans les autres champs du contentieux, l'objectif est de rétablir la communication entre les parties et de susciter les explications utiles à la compréhension du litige en vue d'une solution amiable.

Peuvent notamment être concernés :

- les litiges en matière de construction : réception d'ouvrages, levée de réserves, interruption de chantier... ;
- les litiges locatifs : baux commerciaux, baux d'habitation, baux civils... ;
- les litiges en matière de copropriété : contestation de décisions d'assemblée générale, recouvrement de charges, autorisation de travaux... ;
- les litiges en matière de droit de propriété : problèmes de mitoyenneté, de servitudes... ;
- les litiges en matière de crédit immobilier ;
- les litiges relatifs aux ventes immobilières.

La Quotidienne : Existe-t-il des cas où le recours à la médiation est exclue ? Pourquoi ?

P. D-T. : La médiation est exclue en cas de mauvaise foi d'une des parties, d'attitude dilatoire ou encore de rapport de forces déséquilibré. Dans ces hypothèses, l'accord des parties sur le processus de médiation, qui est une condition essentielle de sa mise en place, n'existe pas puisque l'une des parties utilise la médiation, de manière dilatoire, pour gagner du temps en sachant qu'au final, elle n'entend pas trouver d'accord.

La Quotidienne : Faut-il avoir recours à un médiateur spécialisé ?

P. D-T. : Il n'est pas nécessaire d'avoir recours à un médiateur spécialisé car le médiateur ne doit pas dicter la solution juridique du litige mais amener les parties à trouver un accord. Cependant, il est souhaitable que le médiateur connaisse le vocabulaire utilisé, par exemple en matière de construction où il est important de comprendre les termes techniques. Il est également préférable d'avoir des notions de droit immobilier qui éviteront de faire perdre du temps aux parties et de les perdre dans de longues explications.

La Quotidienne : Quels sont les différents acteurs impliqués dans la médiation immobilière ?

P. D-T. : Les acteurs sont, aux côtés du médiateur, les parties en litige. Par exemple : promoteurs/constructeurs, syndic/copropriétaires, bailleur/locataires, propriétaires/voisins, commune/pétitionnaires (médiation administrative)...

Les parties peuvent se faire assister d'avocats. Il est important que tous les participants à la médiation soient préalablement informés et acceptent la présence d'avocats au cas où une partie choisirait de ne pas se faire assister par un avocat.

Le médiateur peut, avec l'accord des parties, se faire assister d'un sachant, par exemple, géomètre-expert, expert-technicien, acousticien...

La Quotidienne : Selon vous, quels sont les avantages de faire appel à la médiation dans le

domaine ?

P. D-T. : Les avantages tiennent dans le gain de temps et le gain financier puisque la médiation est un processus plus rapide qu'une procédure judiciaire (étant précisé que la médiation ne peut excéder trois mois et que cette mission peut être renouvelée une fois, pour une même durée, à la demande du médiateur).

Enfin, lorsque les parties en présence sont en relation d'affaires, il est toujours préférable de maintenir cette relation par le biais du processus de médiation qui, s'il réussit, aboutit à un accord des parties.

La Quotidienne : Un ou plusieurs acteurs concernés peuvent-ils refuser une proposition de médiation ?

P. D-T. : La médiation étant un processus volontaire, aucune partie ne peut être contrainte à participer à un processus de médiation. Cependant, la loi du 23 mars 2019 de programmation 2018/2022 et de réforme pour la justice prévoit de rendre obligatoire le recours à la médiation pour les litiges inférieurs à une somme qui sera déterminée par décret ainsi que pour les conflits de voisinage.

La Quotidienne : A votre avis, pourquoi la médiation est-elle encore si peu utilisée dans le secteur ?

P. D-T. : Il y a, selon moi, plusieurs raisons à cela : les avocats ne sont pas formés et peu informés du processus de médiation, lequel ne correspond pas à la culture des avocats judiciaires, la médiation peut être considérée par les parties comme un aveu de faiblesse, lorsqu'une partie est sûre d'avoir un bon dossier, elle préfère se tourner vers le juge.

La Quotidienne : Qu'apporte la loi réforme pour la justice dans le processus de médiation ?

P. D-T. : Cette loi privilégie le recours à la médiation pour alléger l'activité des juridictions et favorise ainsi les modalités plus rapides et apaisées de règlement des différends.

La Quotidienne : Pensez-vous que dans un prochain avenir la médiation sera d'avantage utilisée pour résoudre les conflits ?

P. D-T. : Je suis certaine que le processus de médiation va se développer car il présente des avantages indéniables : délais courts, coûts inférieurs, aléas judiciaires écartés, résolutions des conflits innovantes, maintien des relations contractuelles, des relations de voisinage ou des relations entre copropriétaires... respect impératif des règles d'ordre public.

Propos recueillis par Angeline DOUDOUX

Pascaline DECHELETTE-TOLOT , avocate associée au sein du cabinet **LPA-CGR** avocats

Pour éviter les blocages et réduire les risques de recours, la médiation dans les opérations immobilières permet de trouver une solution amiable tout en maintenant l'entente cordiale entre les parties. Pascaline Déchelette-Tolot, avocate associée au sein du cabinet **LPA-CGR** avocats revient sur les avantages du recours à ce dispositif.

La Quotidienne : Quels types de litiges peuvent entrer dans le cadre de la médiation relative aux opérations immobilières ?

Pascaline Dechelette-Tolot : Dans le secteur immobilier, tous les litiges peuvent donner lieu à la mise en place d'un processus de médiation. Comme dans les autres champs du contentieux, l'objectif est de rétablir la communication entre les parties et de susciter les explications utiles à la compréhension du litige en vue d'une solution amiable.

Peuvent notamment être concernés :

- les litiges en matière de construction : réception d'ouvrages, levée de réserves, interruption de chantier... ;
- les litiges locatifs : baux commerciaux, baux d'habitation, baux civils... ;
- les litiges en matière de copropriété : contestation de décisions d'assemblée générale,

recouvrement de charges, autorisation de travaux... ;

- les litiges en matière de droit de propriété : problèmes de mitoyenneté, de servitudes... ;
- les litiges en matière de crédit immobilier ;
- les litiges relatifs aux ventes immobilières.

La Quotidienne : Existe-t-il des cas où le recours à la médiation est exclue ? Pourquoi ?

P. D-T. : La médiation est exclue en cas de mauvaise foi d'une des parties, d'attitude dilatoire ou encore de rapport de forces déséquilibré. Dans ces hypothèses, l'accord des parties sur le processus de médiation, qui est une condition essentielle de sa mise en place, n'existe pas puisque l'une des parties utilise la médiation, de manière dilatoire, pour gagner du temps en sachant qu'au final, elle n'entend pas trouver d'accord.

La Quotidienne : Faut-il avoir recours à un médiateur spécialisé ?

P. D-T. : Il n'est pas nécessaire d'avoir recours à un médiateur spécialisé car le médiateur ne doit pas dicter la solution juridique du litige mais amener les parties à trouver un accord. Cependant, il est souhaitable que le médiateur connaisse le vocabulaire utilisé, par exemple en matière de construction où il est important de comprendre les termes techniques. Il est également préférable d'avoir des notions de droit immobilier qui éviteront de faire perdre du temps aux parties et de les perdre dans de longues explications.

La Quotidienne : Quels sont les différents acteurs impliqués dans la médiation immobilière ?

P. D-T. : Les acteurs sont, aux côtés du médiateur, les parties en litige. Par exemple : promoteurs/constructeurs, syndic/copropriétaires, bailleur/locataires, propriétaires/voisins, commune/pétitionnaires (médiation administrative)...

Les parties peuvent se faire assister d'avocats. Il est important que tous les participants à la médiation soient préalablement informés et acceptent la présence d'avocats au cas où une partie choisirait de ne pas se faire assister par un avocat.

Le médiateur peut, avec l'accord des parties, se faire assister d'un sachant, par exemple, géomètre-expert, expert-technicien, acousticien...

La Quotidienne : Selon vous, quels sont les avantages de faire appel à la médiation dans le domaine ?

P. D-T. : Les avantages tiennent dans le gain de temps et le gain financier puisque la médiation est un processus plus rapide qu'une procédure judiciaire (étant précisé que la médiation ne peut excéder trois mois et que cette mission peut être renouvelée une fois, pour une même durée, à la demande du médiateur).

Enfin, lorsque les parties en présence sont en relation d'affaires, il est toujours préférable de maintenir cette relation par le biais du processus de médiation qui, s'il réussit, aboutit à un accord des parties.

La Quotidienne : Un ou plusieurs acteurs concernés peuvent-ils refuser une proposition de médiation ?

P. D-T. : La médiation étant un processus volontaire, aucune partie ne peut être contrainte à participer à un processus de médiation. Cependant, la loi du 23 mars 2019 de programmation 2018/2022 et de réforme pour la justice prévoit de rendre obligatoire le recours à la médiation pour les litiges inférieurs à une somme qui sera déterminée par décret ainsi que pour les conflits de voisinage.

La Quotidienne : A votre avis, pourquoi la médiation est-elle encore si peu utilisée dans le secteur ?

P. D-T. : Il y a, selon moi, plusieurs raisons à cela : les avocats ne sont pas formés et peu informés du processus de médiation, lequel ne correspond pas à la culture des avocats judiciaires, la médiation peut être considérée par les parties comme un aveu de faiblesse, lorsqu'une partie est

sûre d'avoir un bon dossier, elle préfère se tourner vers le juge.

La Quotidienne : Qu'apporte la loi réforme pour la justice dans le processus de médiation ?

P. D-T. : Cette loi privilégie le recours à la médiation pour alléger l'activité des juridictions et favorise ainsi les modalités plus rapides et apaisées de règlement des différends.

La Quotidienne : Pensez-vous que dans un prochain avenir la médiation sera d'avantage utilisée pour résoudre les conflits ?

P. D-T. : Je suis certaine que le processus de médiation va se développer car il présente des avantages indéniables : délais courts, coûts inférieurs, aléas judiciaires écartés, résolutions des conflits innovantes, maintien des relations contractuelles, des relations de voisinage ou des relations entre copropriétaires... respect impératif des règles d'ordre public.

Propos recueillis par Angeline DOUDOUX

Pascaline DECHELETTE-TOLOTT, avocate associée au sein du cabinet **LPA-CGR** avocats

© Editions Francis Lefebvre - La Quotidienne