

Un litige immobilier réglé par la médiation

Leur contentieux pour malfaçons s'enlisait depuis 5 ans. Dans le procès opposant un maître d'ouvrage à un constructeur, Sandrine, médiatrice, a permis de trouver une solution en quelques mois.

PAR SOPHIE MICHELIN-MAZÉLAN

Comme souvent, c'est un manque de dialogue entre les parties à un contrat qui conduit à des crispations, voire à des impasses», analyse Sandrine, médiatrice dans l'Ouest de la France. Dans le litige qu'elle a été amenée à dénouer, une femme célibataire atteinte d'une maladie dégénérative, et que nous appellerons Mme X, décide en 2009 de faire construire sa maison pour 122 000 €. L'ouvrage doit intégrer des aménagements spécifiques, adaptés à son état de santé. Mais voilà, plusieurs désordres et non conformités, par rapport aux clauses du contrat de construction de maison individuelle, sont relevés en cours de chantier. Les interrupteurs et les différentes prises sont notamment mal positionnés au regard des demandes de Mme X, qui à terme se déplacera en fauteuil roulant. Plutôt que de rechercher une solution amiable, mue par une profonde colère, Mme X refuse de réceptionner les travaux et donc de payer le solde du prix des travaux restant dû. En 2014, elle assigne le promoteur devant le tribunal. Dès lors, une procédure contentieuse s'engage, qui va durer 5 ans. Sans que ni l'une ni l'autre des parties ne soit réellement satisfaite des solutions dic-


VOTRE TÉMOIGNAGE NOUS INTÉRESSE
 Vous avez mené à terme un projet immobilier original ? Vous êtes venu à bout d'un problème que vous pensiez insoluble ?
 Écrivez-nous pour partager votre expérience à c.schmidiger@leparticulier.fr

tées par le juge. En effet, sur les quelque 80 000 € demandés par Mme X à titre de dédommagement, elle n'obtient que 7 000 € en première instance. Quant au promoteur, il fait appel de la décision qui le condamne à verser différentes indemnités en réparation de réserves non levées et au titre de pénalités de retard. Mme X n'habitera jamais cette maison, symbole d'un conflit lui rappelant, s'il était nécessaire, que sa maladie la marginalise.

UN PAS VERS LA PAIX

« En janvier 2019, le juge d'appel estime opportun de recourir à une médiation judiciaire, ce à quoi ils consentent », précise la médiatrice. Le différend était en quelque sorte arrivé à maturité, 10 ans après la signature du contrat de construction. Les deux parties ont 3 mois pour trouver ensemble une solution satisfaisante à leur litige, renouvelable une fois à la demande du médiateur, conformément à la législation en vigueur (art. 131-1 et s. du code de procédure civile). Le recours à la médiation suspend la procédure en cours. C'est le juge qui fixe la rémunération du médiateur. En l'occurrence, une provision de 1 400 € est supportée par le promoteur. « Elle est généralement évaluée à un niveau aussi proche que possible de la rémunération définitive prévisible du médiateur », indique Sandrine. Celle-ci fait partie d'une association de médiateurs désignée en mars 2019 par le tribunal. Elle se saisit du dossier en collaboration avec l'une de ses collègues. « Nous mettons systématiquement en place une co-médiation dans l'intérêt des parties en litige. Être deux est un gage que la même attention sera portée à chaque médié tout au long du processus », explique encore Sandrine.



Sandrine, médiatrice désignée par le tribunal, intervient pour rétablir le dialogue entre les parties.

Concrètement, le médiateur intervient comme tiers neutre, qualifié, impartial et indépendant, ayant pour rôle exclusif de faciliter et rétablir le dialogue entre les parties. Il a pour objectif de leur permettre de trouver une solution amiable, éclairée et librement consentie à leur différend. « Dès le mois d'avril 2019, je contacte les avocats de Mme X et du promoteur, qui me font plutôt bon accueil. Aucun des deux conseils n'ayant d'expérience de la médiation, je leur explique son fonctionnement et le rôle important qu'ils peuvent y tenir. Chacun décide alors d'assister son client tout au long du processus, comme c'est souvent le cas », commente Sandrine.

TROIS RENCONTRES, UN ACCORD

Le médiateur dispose d'une grande liberté dans l'organisation du processus. Sandrine décide d'organiser deux entretiens individuels d'une heure chacun, sur une période de 15 jours, puis une réunion plénière de deux heures. Les trois sessions se déroulent dans une salle de réunion de la maison des associations de la ville, un lieu neutre. « J'ai d'abord voulu rencontrer Mme X, qui avait accumulé au fil du temps un fort ressentiment contre le promoteur, faute de pouvoir habiter une maison adaptée à sa maladie chronique invalidante », confie la médiatrice. « Après avoir écouté attentivement son besoin, je comprends qu'elle voudrait obtenir la somme de 150 000 € pour acheter au comptant une autre maison, car elle sait pertinemment qu'elle n'est pas éligible à un prêt... »