

27 Médiation et notariat

Retour d'expérience : « dans des cas précis, le recours au médiateur apparaît comme un moyen d'éviter un conflit »



Entretien avec :
David MÉTAYER,
notaire à Paris, Étude Lacourte

- David Métayer, notaire à Paris, a répondu aux questions posées par Pascaline Déchelette-Tolot, avocat médiateur.
- Ayant constaté une crispation des rapports contractuels depuis une dizaine d'années, la médiation lui paraît une solution appréciée dans certaines situations de blocages.

Pascaline Déchelette-Tolot : Pourquoi vous intéressez-vous à la médiation ?

David Métayer : La pratique de mon métier dans le domaine immobilier me conduit souvent à la charnière de la médiation. Si je n'ai pas encore assisté un client dans le cadre d'une médiation, je m'intéresse vivement à ce processus, notamment pour les raisons suivantes :

- Il me semble qu'il pourrait s'agir d'une solution appropriée pour remédier à des situations de **blocage en copropriété** :
 - les syndicats des copropriétaires de certains immeubles votent lors d'assemblées générales des modifications du règlement de copropriété, ou leur mise à jour dans un environnement parfois conflictuel. Dans les mois à venir, nous serons de nouveau confrontés à l'obligation de mise en conformité des règlements de copropriété avec la loi Élan qui doit intervenir avant le 23 novembre 2021. Le recours à la médiation serait un bon levier pour faciliter la prise de décision ;
 - la surélévation dans certaines copropriétés suscite questions et inquiétudes des copropriétaires. Le recours à un médiateur, tiers indépendant et neutre, pourrait être un moyen de faciliter la prise de décision en cette matière ;
 - pour modifier un lot de copropriété afin de lui « attribuer » la jouissance privative d'une partie commune, ou scinder plusieurs lots de copropriété. Bien que soucieux d'exercer mon rôle de manière indépendante, impartiale et équitable, et bien qu'ayant été saisi par le syndic dans de telles opérations, j'ai parfois été identifié comme le « notaire d'un ou plusieurs copropriétaires ». J'ai alors rencontré une hostilité d'un ou plusieurs certains copropriétaires ; ce qui était suffisant pour bloquer le vote en amont.
- Lors des **relations précontractuelles**, ou lors de la signature d'une promesse de vente, la relation entre les deux parties peut s'avérer bloquée par suite de la défaillance de l'une ou de l'autre des parties dans ses obligations. S'ensuit alors une situation de blocage que la médiation peut parvenir à régler. Une situation conflictuelle peut également apparaître suite à la signature d'une promesse unilatérale de vente, lorsque promettant et bénéficiaire, une fois le délai de réalisation intervenu, finissent par avoir des objectifs opposés ; le promettant souhaitant vendre pour percevoir rapidement son prix de

vente, et le bénéficiaire souhaitant récupérer son indemnité d'immobilisation suite à la découverte d'informations tardives et susceptibles de déprécier son investissement.

Il n'est pas rare dans ce cas de découvrir que le promettant n'a pas rempli son devoir d'information en totalité en omettant, par exemple, lors de la signature de la promesse, de fournir certaines informations qu'il détenait ou de fournir certains documents qu'il avait détenu :

- certaines pièces d'urbanisme, ou des diagnostics de sols ou environnementaux ;
- des procès-verbaux de réception établis avec réserves, une sinistralité en matière d'assurance (multi-risques ou dommages-ouvrage).

Et il n'est pas non plus rare de découvrir que le bénéficiaire, auquel incombait certaines diligences, n'a pas respecté toutes ses obligations (par exemple son obligation de diligence en vue de l'obtention de son financement dans le délai contractuel).

Des fautes pouvant être reprochées de part et d'autre, il n'est pas rare d'aboutir à une situation de blocage, voire de contentieux.

Dans certaines de ces situations, les avocats des deux parties, saisis par leurs clients, tentent alors souvent une transaction, mais ne parviennent pas à conduire leurs clients vers une médiation.

On constate alors une perte de temps, d'argent. On sait également l'issue aléatoire du procès dans de telles situations. Vis-à-vis du client, s'opère alors le blocage du montant de l'indemnité d'immobilisation séquestrée, car le notaire ne peut libérer les fonds avant une décision judiciaire ayant autorité de la chose jugée.

Il y a encore 10 ans, des solutions amiables étaient plus facilement trouvées.

Depuis une dizaine d'années, les rapports contractuels se crispent en raison notamment de l'inflation législative, des fortes tensions pesant sur les acteurs de l'immobilier et leurs marchés, de la judiciarisation des rapports contractuels.

C'est pourquoi, le recours au médiateur apparaît, dans ces cas précis, comme un moyen d'éviter un conflit en invitant les parties à trouver « leur solution ».