



HAL
open science

Un conflit d'accord mais... la médiation d'abord! Développement de la médiation professionnelle au travers des métiers du géomètre

Mélissa Cornu

► To cite this version:

Mélissa Cornu. Un conflit d'accord mais... la médiation d'abord! Développement de la médiation professionnelle au travers des métiers du géomètre. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2013. dumas-00919661

HAL Id: dumas-00919661

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00919661>

Submitted on 17 Dec 2013

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0
International License

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM**

Spécialité : Géomètre et Topographe

par

Mélissa CORNU

**UN CONFLIT D'ACCORD MAIS... LA MÉDIATION D'ABORD !
Développement de la médiation professionnelle au travers des métiers du
géomètre**

Soutenu le 09 juillet 2013

JURY

PRÉSIDENT : Mme Elisabeth BOTREL

MEMBRES : M. Lionel RAFFIN, maître de stage

Mme Corinne SAMSON, professeur référent

Mme Raphaëlle FAUVEL

M. Vincent HABCHI

M. Catherine LLORCA

« Entre
Ce que je pense
Ce que je veux dire
Ce que je crois dire
Ce que je dis
Ce que vous avez envie d'entendre
Ce que vous croyez entendre
Ce que vous entendez
Ce que vous avez envie de comprendre
Ce que vous croyez comprendre
Ce que vous comprenez
Il y a dix possibilités qu'on ait des difficultés à communiquer.
Mais essayons quand même... »¹

Bernard Werber

¹Bernard WERBER – Encyclopédie du savoir relatif et absolu – Edition LGF – 269 pages

REMERCIEMENTS

Ces recherches ont été effectuées dans le cabinet de géomètres-experts, GeoSat, à Canéjan, durant vingt semaines, du 4 février au 21 juin 2013. Ce mémoire de Fin d'Études marque la fin de mon cursus à l'École Supérieure des Géomètres et Topographes. Ainsi, je tiens à remercier :

Dans le cadre de mon TFE :

- Mon maître de stage, Lionel RAFFIN, géomètre-expert et médiateur professionnel, pour m'avoir accueilli et permis de réaliser mon Travail de Fin d'Étude dans les meilleures conditions. Je tiens aussi à le remercier pour son implication, ses conseils avisés et la confiance qu'il a pu m'apporter.
- Les deux autres géomètres-experts associés du cabinet, Cédrik FERRERO et Mathias SAURA pour l'attention qu'ils m'ont portée tout au long de ces vingt semaines de recherches.
- L'ensemble des employés du bureau pour leur accueil chaleureux, leur gentillesse et leurs observations. Ils ont su m'aider et me conseiller tout au long de mon travail.
- Mon professeur référent, Corinne SAMSON, pour son aide, son soutien et ses remarques pertinentes et constructives.

Dans le cadre de mes études :

- Sandra LINAIS et Nathalie LE ROY, pour leur aide et leurs conseils durant toutes mes études à l'ESGT
- Ma famille et mon entourage pour leur soutien et leurs encouragements tout au long de mes études et de mon parcours à l'ESGT.

LISTE DES ABREVIATIONS

MARC : Mode Alternatif de Résolution des Conflits

CODEOME : Code d’Ethique et de Déontologie du Médiateur

CPMN : Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation

CAPM : Certificat d’Aptitude à la Profession de Médiateur

JTE : Juridique Technique Emotionnel

PIC : Prêts d’intention, Interprétations, Contraintes

ANM : Association Nationale des Médiateurs

CMAP : Centre de Médiation et d’Arbitrage de Paris

APMF : Association Pour la Médiation Familiale

GLOSSAIRE

Modes alternatifs de résolution des conflits : Pratiques nouvelles en développement ces dernières années qui permettent de régler les litiges de manière amiable et ainsi d’éviter la voie judiciaire qui est la plus part du temps longue et très couteuse.

Médiation : Processus structuré, d’accompagnement à la réflexion et à la compréhension, basé sur la qualité relationnelle, qui a pour objectif de permettre à des parties en conflit de trouver volontairement et par elles-mêmes une solution, la plus satisfaisante pour toutes les parties, grâce à l’intervention d’un tiers, le médiateur professionnel.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
CHAPITRE I : LA MÉDIATION PROFESSIONNELLE, UNE NOUVELLE APPROCHE POUR LA RESOLUTION DES CONFLITS	11
I. La médiation professionnelle	11
I.1. Définition	11
I.2. Définition d'un conflit (JTE) et des PIC	11
I.3. Adversité et altérité	13
I.4. Prévention, résolution et préservation	14
II. Le médiateur professionnel	15
II.1. Définition	15
II.2. Principes du médiateur.....	16
II.3 Les outils du médiateur professionnel	18
III. Un processus bien établi	20
III.1 Clause et Convention de médiation	20
III.2 Le processus.....	21
III.3 L'accord de médiation	23
III.4 Les avantages de la médiation	24
IV. L'encadrement de la médiation professionnelle	26
IV.1 Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation : CPMN.....	26
IV.2 Le Certificat d'Aptitude à la Profession de Médiateur : CAP'M®	26
IV.3 D'autres regroupements existants et les principales différences.....	27
CHAPITRE II : LE GÉOMÈTRE-EXPERT : UN MEDIATEUR FONCIER AU SERVICE DE SA PROFESSION ET DES MÉTIERS CONNEXES	29
I. Une solution aux conflits de délimitation foncière	29
I.1. Le rôle du Géomètre-Expert	30
I.2. La délimitation foncière, source de conflit.....	31
I.3. La clause de médiation et la convention de médiation.....	35
I.4. Fiches Mémo	39
I.5. Conclusion et extensions	42
II. Un médiateur foncier au service des Notaires	43
II.1. Le rôle des notaires	43

II.2. Les contentieux chez les notaires.....	45
II.3. Propositions et retours.....	46
III. Un médiateur foncier au service des Architectes.....	49
III.1. Le rôle des architectes.....	49
III.2. Les contentieux chez les architectes	53
III.3 Retours et propositions	56
CONCLUSION.....	58
BIBLIOGRAPHIE	60
RÉSUMÉ – ARTICLE	62
TABLE DES ILLUSTRATIONS	65
TABLE DES ANNEXES.....	66

INTRODUCTION

Dans une société qui se judiciarise de plus en plus, des modes alternatifs de résolution des conflits, appelés aussi M.A.R.C., se développent pour se substituer aux règlements plus traditionnels et officiels que sont les procédures judiciaires.

Ces M.A.R.C ont tous pour objectif de trouver un accord entre deux ou plusieurs parties en conflit. Ce qui diffère entre tous ces modes de résolution de litige, ce sont les méthodes employées pour la recherche de cette solution et la position du tiers qui intervient.

Lors d'une négociation, la recherche s'effectue par des entretiens et des discussions. Le négociateur défend l'intérêt de la partie qu'il représente : il est donc de parti pris. Ainsi, le but du tiers est de trouver une solution qui satisfasse au mieux son mandataire. Une négociation peut donc se dérouler avec plusieurs négociateurs qui représentent chacun une partie.

Au cours d'un processus de conciliation, le conciliateur écoute les parties, analyse et examine la situation et leurs demandes. A partir de tous ces éléments, il leur propose une solution qu'ils seront libres d'accepter ou de refuser. Ici, le tiers a un rôle de conseil vu qu'il fait une proposition de dénouement du problème.

L'arbitrage est un mode de résolution des conflits qui fait appel à un tiers qui peut être une ou plusieurs personnes. L'arbitre va entendre les parties pour comprendre la situation et leurs demandes et attentes. A la suite de ces entretiens, l'arbitre va prendre une décision qui s'imposera inévitablement aux parties. C'est un mode de résolution contraignant où le tiers à une véritable position de juge.

Un mode se détache des autres : la médiation. C'est ce mode alternatif de résolution des conflits que j'ai choisi de mettre en avant étant donné qu'elle permet à des parties ayant un contentieux, de trouver volontairement et par elles-mêmes une solution. Elles gardent, avec le processus de médiation, leur liberté de décision, ce qui n'est pas le cas avec les autres modes.

Penchons-nous tout d'abord sur le mot médiation :

« Entremise destinée à amener un accord »

Le Petit Larousse 2013

Au sens étymologique, le mot « médiation » vient du latin *mediato* qui signifie « entremise » et de *mediare* qui signifie « s'interposer ».²

Aussi, lorsque l'on se plonge un peu plus dans l'étymologie du mot, on retrouve la racine *médi*, mot utilisé par les Romains pour exprimer l'idée d'être au milieu de quelque chose. Cela correspond bien au statut du médiateur qui se situe au milieu des parties en conflit.

Pour certains, la médiation existe depuis toujours, apparue avec les conflits entre les personnes. En effet, même si le terme de médiation ni était pas associé, certaines pratiques de philosophes de la Grèce Antique s'y apparentaient. Ces derniers mettaient en pratique leur savoir-faire (mixte d'arbitrage, de conciliation et de négociation) pour amener les personnes à réfléchir à leurs attentes, envies et besoins et ainsi purger les situations. C'était une amorce de la médiation.

On retrouve cette idée de médiation dans certaines civilisations par l'intermédiaire de personnes influentes telles que le prêtre, puis l'instituteur dans la société occidentale ou même le palabre en Afrique.

²Source : Wikipédia : Etymologie du mot médiation

Le terme de médiation apparaît réellement dans un dictionnaire en 1964 lors de la première parution du Dictionnaire de l'Académie Française. La médiation y est décrite comme « entremise » et le médiateur comme personne « qui moyenne un accord, un accommodement entre deux personnes, entre deux partis ».

Ce n'est qu'à partir du XX^{ème} siècle, que la médiation contemporaine fait son apparition. Son développement depuis une trentaine d'année en fait un mode de résolution des conflits de plus en plus apprécié et utilisé.

L'apparition de plusieurs associations, syndicats et chambres dans les années 80 – 90, lui ont permis de se mettre au-devant de la scène. Elle a été tout d'abord introduite en France dans le Code de Procédure Civile par la loi du 8 février 1995³. Quelques années plus tard, elle a été spécifiée dans le droit européen en 2008 grâce à la directive 2008/52/CE, puis dans le droit français par l'ordonnance n°2011-1540 du 16 novembre 2011 et le décret d'application n°2012-66.

Par la directive européenne 2008/52/CE du 21 mai 2008, l'Union Européenne cherche à encourager et simplifier le recours aux modes alternatifs de résolution des conflits et plus particulièrement à la médiation en matière civile et commerciale. Elle vient donc définir et encadrer les actions de médiation professionnelle.

De cette directive, il est intéressant de retenir cinq points principaux. Tout d'abord, les Etats membres doivent mettre en place des formations spécifiques et promouvoir la qualité de l'activité et des médiateurs grâce par exemple à la mise en place de chambre professionnelle et de code. Aussi, il est précisé qu'un juge pourra, s'il estime cela utile, proposer aux parties en conflit de recourir à un processus de médiation. Ensuite, l'accord de médiation signée par les parties en fin de médiation pourra être homologué par un juge ou enregistré auprès d'un notaire ou d'un avocat. De plus, la directive insiste sur le principe de confidentialité du processus qui s'applique à la fois au médiateur et aux parties. Enfin, il faut noter que ce processus ne ferme pas l'accès à une procédure judiciaire ultérieure si la médiation n'aboutit pas à un accord. Dans ce sens, les délais de prescription sont suspendus pendant toute la durée de la médiation.⁴

Les Etats membres de l'Union Européenne, hormis le Danemark, ont l'obligation de transposer cette directive dans le droit de leur Etat avant le 21 mai 2011. Ils ont donc trois ans pour s'adapter à la nouvelle réglementation : passé ce délai, l'Etat défaillant risque un recours en carence ou en responsabilité déposé par les autres Etats membres ou l'Union Européenne.

Ainsi, la France a transposé cette directive grâce à l'ordonnance du n°2011-1540 du 16 novembre 2011. L'article 21 donne une définition de la médiation qu'elle caractérise comme : « *tout processus structuré, quelle qu'en soit la dénomination, par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers, le médiateur, choisi par elles ou désigné, avec leur accord, par le juge saisi du litige.* »⁵

Pour garantir la qualité et l'efficacité de la médiation, l'ordonnance établit un cadre général grâce à certaines obligations telles que l'impartialité, la neutralité, l'indépendance du médiateur ainsi que le respect total de confidentialité.

³Source : Légifrance : Loi n°95-125 au journal officiel le 7 février 1995

⁴Source : Légifrance : Directive Européenne 2008/52/CE publiée au JOUE n°136 du 24 mai 2008

⁵Source : Légifrance : Ordonnance n°2011-1540 publiée au JORF n°0266 du 17 novembre 2011

Le décret n°2012-66⁶ relatif à la résolution amiable des différends du 20 janvier 2012 transpose et met en application la directive européenne 2008/52/CE du 21 mai 2008. Il vient aussi compléter l'ordonnance n°2011-1540 du 16 novembre 2011.

Ce décret intègre dans le Code de procédure civile un livre nommé « la résolution amiable des différends » dans lequel sont précisées les règles applicables aux modes alternatifs de résolutions des conflits et notamment celles pour la médiation.⁷

Il existe plusieurs types de médiation développées ces dernières années en France.

Entre 1973 et 2011, les citoyens pouvaient compter sur l'aide du médiateur de la République lorsqu'ils rencontraient des problèmes avec l'administration. Même s'il n'existe plus maintenant, ses compétences sont maintenant exercées par le Défenseur des droits. Dans le même esprit, en 1977, certaines villes, comme Paris, s'étaient dotées de médiateurs de ville.

En 1992, lors de la signature du traité de Maastricht, l'Europe a vu un nouvel organe contrôle apparaître : le médiateur européen. Il est l'intermédiaire entre les autorités européennes et les citoyens européens.

Depuis 1993, en matière pénale, le procureur a la possibilité de passer, pour de petits délits, par une mesure alternative aux poursuites pénales : la médiation pénale. Le médiateur est là pour rapprocher les parties, la victime et le coupable, pour trouver une solution à la réparation du dommage subi.

Ensuite, par la loi du 8 février 1995, la médiation judiciaire ou médiation civile, a vu le jour pour permettre au juge ou aux parties en conflit, lors d'une procédure judiciaire, de mettre en place un processus de médiation afin de trouver un accord.

Par la suite, la médiation a commencé à se spécialiser grâce à l'apparition en 2000 de la médiation familiale et en 2001 de la médiation bancaire.

Enfin, le décret du 19 décembre 2012 a mis en place le médiateur des marchés publics, Jean-Lou BLACHIER, qui est chargé de faciliter les relations entre les entreprises et les donneurs d'ordre publics, grâce à des actions de médiations dans le but de régler les litiges pouvant survenir lors de l'exécution d'une commande publique (problème de délais, de paiement).

Dans le cadre de mon TFE, je me suis concentrée sur la médiation professionnelle développée à partir de 2001 par la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation (CPMN) présidée par Jean-Louis LASCoux. Les définitions, les principes et toutes analyses présentées dans ce mémoire sont ainsi basés sur le Code de la Médiation annoté et commenté par Agnès TAVEL et Jean-Louis LASCoux, et au Code d'Éthique et de Déontologie des médiateurs appelé plus usuellement CODEOME.

En 2009, est sorti le premier Code de la médiation réunissant tous les textes législatifs et réglementaires français sur la médiation, mode alternatif de résolution des conflits. Pour plus de précision et de clarification pour les professionnels, il a été annoté et commenté par Agnès TAVEL, avocate et médiateur.

Il est organisé en quatre livres : les textes législatifs et réglementaires, les médiateurs professionnels, les textes administratifs des dispositifs de médiation, et les commentaires et discussions.⁸ En plus, est intégré le Code d'Éthique et de Déontologie de la Médiation.

⁶Source : LégiFrance – Décret de transposition n°2012-66 publié au JORF n°0019 du 22 janvier 2012

⁷Source : LégiFrance – Décret de transposition n°2012-66

⁸Source : Code de la médiation – Agnès Tavel et Jean-Louis Lascoux – 1^{ère} édition – ESF Editeur

Le Code d’Ethique et de Déontologie de la Médiation, appelé aussi CODEOME, a été conçu par la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation et adopté en Assemblée Générale en 2006 par les médiateurs professionnels.⁹ Il s’impose à tous les médiateurs professionnels et précise les différentes définitions, les principes à respecter et l’organisation de la première chambre syndicale de la médiation, la CMPN.

Grâce à ce cadre juridique, il est possible d’appréhender le potentiel de ce mode alternatif de résolution des conflits qui pourrait être développé pour régler les litiges auxquels certaines professions sont confrontées. Par exemple, le géomètre-expert est un professionnel de l’immobilier qui est fréquemment témoin de contentieux au sein de sa profession et des métiers connexes. Tous ces conflits encombrant encore plus chaque jour les tribunaux. Il serait intéressant de se demander s’il serait possible de résoudre et même prévenir ces conflits, en formant le géomètre-expert aux outils de la médiation et au processus à mettre en place. Ainsi, il pourrait intervenir en tant que médiateur foncier et pourquoi pas aider les professionnels qui l’entourent. D’où les questions suivantes :

Quelles sont les actions de développement possibles en matière de médiation professionnelle au travers des métiers du géomètre ? Et surtout, qu’est-ce qu’un Géomètre-Expert Médiateur pourrait apporter à la profession et aux métiers connexes à celui-ci ?

Ce mémoire tachera de répondre à la problématique posée ci-dessus en s’axant sur deux chapitres : la médiation professionnelle comme une nouvelle approche pour la résolution des conflits puis le géomètre-expert en tant que médiateur foncier au service de sa profession et des métiers connexes au sien.

Le premier chapitre posera donc le cadre de notre étude en traitant en détail la médiation professionnelle, le tiers médiateur et le processus à suivre pour garantir aux parties en conflit les meilleurs résultats possibles.

Le deuxième chapitre s’intéressera à la pratique concrète de la médiation dans des cadres bien définis. Tout d’abord, nous chercherons à intégrer la médiation dans les procédures de délimitations foncière afin d’éviter tous conflits qui pourraient naître. Nous amènerons les outils au géomètre-expert pour qu’il puisse se les approprier utilement. Enfin, nous proposerons aux métiers connexes à celui du géomètre-expert, l’aide d’un médiateur foncier pour régler les conflits que pourraient rencontrer ces professionnels avec leur client et ainsi éviter une longue et lourde procédure judiciaire.

⁹Source : WikiMédiation – CODEOME

CHAPITRE I : La MÉDIATION PROFESSIONNELLE, UNE NOUVELLE APPROCHE POUR LA RESOLUTION DES CONFLITS

I. La médiation professionnelle

I.1. Définition

La médiation est un processus structuré, **d'accompagnement** à la réflexion et à la compréhension, basé sur la **qualité relationnelle**, qui a pour objectif de permettre à des parties en conflit de trouver **volontairement** et par elles-mêmes une **solution**, la plus satisfaisante pour toutes les parties, grâce à l'intervention d'un tiers, le **médiateur professionnel**.

Prenons le temps de préciser quelques points importants :

- C'est un processus **volontaire** : c'est-à-dire que les parties en conflit sont consentantes. Elles ont demandé ou accepté la médiation pour résoudre leur contentieux.

- C'est un processus **d'accompagnement** : c'est-à-dire que les parties sont accompagnées dans leur réflexion par un tiers, le médiateur qui est neutre, impartial et indépendant (voir B), pour faciliter leur compréhension. En effet, lors de conflit, les parties sont en général, centrées sur leurs idées et ne peuvent pas ou ne veulent pas comprendre l'autre partie. C'est au médiateur de faire ressortir les contraintes, les interprétations et les prêts d'intention de chaque partie et remettre en place un dialogue.

- C'est un processus basé sur la **qualité relationnelle** : C'est-à-dire sur le rétablissement d'un dialogue entre les parties en conflit. Les parties doivent se sentir écoutées pour que le dialogue renaisse.

- La **solution trouvée** (si c'est le cas) doit être la plus satisfaisante pour les deux parties. C'est à ce moment-là que l'accord entre les parties est trouvé et que le processus de médiation prend fin.

Grâce à la mise en place par le médiateur professionnel, d'une attitude de responsabilisation, d'autonomie et de libre décision des participants, la réponse au problème trouvée n'est ni imposée, ni suggérée. Les parties l'élaborent d'elles-mêmes et de manière contributive. Le médiateur n'est là que pour purger les émotions du conflit et faciliter la circulation d'information entre les participants. L'accord élaboré entre les parties sera donc pérenne et respectueux des personnes et de leurs intérêts.

Souvent, on entend dire que la médiation amène à d'une solution Gagnant/Gagnant. Il est préférable d'utiliser la notion de « sans perdant » ou « les moins perdants possible ».

I.2. Définition d'un conflit (JTE®) et des PIC®

I.2.1 Le conflit (JTE®)

Le mot « conflit » vient du latin *conflictus* qui signifie « lutte, combat » et de *confligere* qui signifie « heurter, se heurter ». Le dictionnaire Larousse définit le conflit comme une « violente opposition de sentiments, d'opinions, d'intérêts ».¹⁰

¹⁰Source : Définition Le Petit Larousse Illustré 2013 – Editeur Larousse – 2012

Généralement, nous retrouvons deux formes traditionnelles du conflit : soit la poursuite d'une relation d'affrontement, soit l'arrêt complet de la relation.

Pour mieux comprendre et appréhender ce qu'est un conflit, il faut identifier ses trois composantes. Ce sont trois invariants de la dynamique conflictuelle : JTE®.

- l'élément **juridique** : C'est ce qui concerne le lien de droit qui existe entre les parties en conflit. Plus précisément, c'est le cadre juridique ou moral de la relation qui constitue une dimension statique : la loi, un contrat...

- l'élément **technique** : C'est la seconde composante du conflit qui est caractérisée par les enjeux et les intérêts qui constituent la motivation initiale des parties en conflit. Cet aspect technique peut-être financier, matériel, immatériel, organisationnel, pratique...l'avis d'un expert est souvent utile pour le comprendre.

- l'élément **émotionnel** : cette dimension existe dans toutes les relations et est amplifiée dans les différends ce qui la propulse au rang d'actrice principale des conflits. Elle peut être appréciée sur une échelle de sympathie et d'antipathie. Ces émotions conduisent souvent à une perte progressive du contrôle des pensées et de la faculté de raisonner, ce qui généralement, amène les parties à perdre de vue les véritables enjeux du différend.

Cette identification préalable permet ensuite de faciliter la compréhension du rôle du tiers médiateur dans l'approche des conflits et donc de mieux appréhender ces derniers. On ouvre la voie à un travail mécanique des conflits.

Tout conflit réglé par la voie judiciaire est traité par la méthode JTE. Le processus est simple. Tout d'abord, le juge et l'avocat, professionnels du droit, interviennent sur l'aspect juridique du conflit. S'ils veulent un éclaircissement d'ordre pratique, ils font appel à un expert qui sera un consultant des aspects techniques du conflit. Enfin, quelques fois, l'élément émotionnel est abordé grâce aux indemnités telles que les dommages et intérêts.

La médiation, quant à elle, procède sur un système inversé à celle de l'approche juridique: ETJ. Le médiateur professionnel commence par appréhender et purger la dimension émotionnelle du conflit pour que les parties soient en condition pour rechercher et trouver par elles-mêmes une solution technique. La réponse au problème trouvée, il renverra les parties devant un juge ou un avocat pour écrire et signer l'accord de médiation.

C'est un changement total de représentation : l'approche proposée est de traiter le conflit par type de cause et non par type de conséquence comme le fait le droit.



Figure 1 : Approche JTE®

I.2.2 Les PIC®

Les P.I.C® sont les trois catégories d'obstacle à la qualité relationnelle : les prêts d'intention, les interprétations et les contraintes. Ce sont des attitudes et des comportements qui déclenchent des émotions conflictuelles. Ils sont liés à des mécanismes de surenchère conflictuelle qui interfèrent sur la manière dont les personnes traitent les informations.

Lors des entretiens individuels, le rôle du médiateur professionnel est de rechercher ces P.I.C® afin de poser et purger les émotions et faire ressortir les réels besoins, envies et désirs des parties. En général, la partie elle-même, ne les connaît pas. Le médiateur doit donc les faire ressortir et les clarifier pour que la personne enfermée dans sa revendication première, s'ouvre à d'autres possibilités.

Le prêt d'intention est l'attribution, à l'autre partie, d'une pensée, d'une volonté, d'une conscience ou d'une intention. La partie adverse se met à la place de l'autre en lui attribuant des pensées qui ne sont généralement pas partagées et en les jugeant.

L'interprétation est la déformation de la réalité par une des parties, par son analyse personnelle, sur une situation, une parole... Il y a ici une idée de qualification et de jugement de ce qui est vécu et entendu.

La contrainte est plus une dynamique : c'est ce qui apparaît contraignant ou ce qui est vécu comme tel par une des parties. Plus précisément, c'est l'intention d'imposer une idée, une volonté, un point de vue... C'est un rapport de force qui peut s'exprimer de plusieurs façons telles que la menace, l'intimidation, la manipulation ou la colère.

I.3. Adversité et altérité

Lorsque deux parties sont en conflit, elles adoptent des postures spécifiques pour faire face à leur différend. Chaque partie veut que le conflit se résolve tout en préservant leurs intérêts propres en ne laissant surtout rien à la partie adverse.

La posture la plus spontanément adoptée par les parties est l'**adversité**. Elle se résume à un rapport de force où se mélange méfiance, crainte et colère. Les émotions prennent le dessus dans cette situation. Les PIC basés sur le jugement, le prêt de mauvaises intentions, les interprétations et les contraintes, brouillent la réflexion et la compréhension des parties. Cette réflexion est nommée « Adversité »¹¹ par la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation

En général, à l'issue d'une telle réflexion, soient les parties :

- abandonnent en s'éloignant l'une de l'autre et en laissant le conflit dans la situation où il se trouve.
- s'affrontent en menant des actions dévastatrices telles que celle que l'on retrouve lors de conflits guerriers.
- se résignent en s'accommodant ou en s'astreignant mutuellement.

Certains modes alternatifs de résolution des conflits s'appuient sur cette posture : l'arbitrage et la conciliation.

¹¹Source : WikiMédiation – Réflexion en adversité

L'autre posture adoptée par certaines parties est l'**altérité**. Elle consiste à purger tous les obstacles à la communication et à la réflexion pour ensuite essayer de trouver un accord au conflit. Cette attitude demande l'intervention d'un tiers car elle n'est pas instinctive pour la majorité des gens.

Ainsi, c'est cette solution qui est choisie et mise en place par la médiation professionnelle. Elle a été développée et nommée « Réflexion en Altérité »¹² par Jean-Louis LASCoux, président de la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation.

Théoriquement, une telle réflexion a pour dénouement trois issues possibles :

- Une amélioration de la communication et donc une reprise des rapports entre les parties. C'est ici, la solution idéalement recherchée au commencement d'une médiation.
- Un arrangement qui aménage les rapports entre les parties. Certaines dispositions prises ne permettront pas de retrouver la relation antérieure. Cependant la communication est rétablie et le conflit est purgé.
- Un arrêt ferme et irrémédiable de la relation. Dans ce cas là, aucun n'accord concret ne peut être trouvé. Les parties ne sont d'accord que sur le fait que la relation ne peut plus exister.

Ces approches de réflexion pour résoudre un conflit sont reprises lors des formations effectuées par l'Ecole Professionnelle de la Médiation et de la Négociation. La réflexion en altérité a été développée par Jean-Louis LASCoux,

I.4. Prévention, résolution et préservation

Le recours à la médiation peut se faire à différents niveaux :

- **Prévention des conflits, amélioration de la qualité relationnelle et déblocage des situations** : la médiation préventive. Pour prévenir l'apparition de différend, il est intéressant d'améliorer la qualité relationnelle, c'est-à-dire la communication entre les personnes. Grâce à l'instauration de la confiance, de l'écoute et du respect, le conflit aura moins de chance de naître. Aussi, lorsque des tensions ou des contentieux surviennent entre des personnes ou qu'une situation peut devenir conflictuelle, il est souvent plus prudent de recourir à la médiation avant que le dialogue ne soit coupé et que les parties n'entrent en conflit.

- **Résolution des conflits** : la médiation curative. Nous nous plaçons dans le cas où les personnes sont déjà rentrées en conflit et ne communiquent plus. L'émotion a pris les devants (voir JTE) et les parties n'ont plus la capacité de comprendre par elles-mêmes. Il leur faut donc de l'aide d'où l'intervention du médiateur professionnel.

La médiation étant un mode alternatif à la résolution du conflit, elle peut intervenir à tout moment : avant, pendant ou après une procédure judiciaire. Le choix de son intervention peut provenir de trois possibilités :

- le choix spontané de la médiation par une ou toutes les parties en conflit,
- la proposition d'un juge,
- l'obligation due à une clause de médiation signée (vu dans un prochain chapitre).

¹²Source : WikiMédiation – Réflexion en altérité

- **Préservation de la qualité relationnelle et respect de l'accord** : médiation réparatrice. Deux situations existent : après un jugement imposé par la voie judiciaire, et après la signature d'un accord de médiation.

Premièrement, après un jugement, généralement, il y a un gagnant et un perdant et donc beaucoup de rancœur entre les parties. En effet, le conflit est réglé juridiquement mais pas émotionnellement. Le dialogue est donc complètement coupé et inexistant. Pour que le jugement soit au mieux accepté il est possible de faire appel à un médiateur pour remettre en place une communication entre les parties. Son objectif sera de restaurer la qualité relationnelle pour rétablir une relation et ainsi faire au mieux digérer le jugement. Le risque de retomber dans le conflit sera alors diminué.

Deuxièmement, après la signature de l'accord de médiation entre les parties, et malgré toutes les précautions prises par le médiateur lors de la signature de l'accord, des changements peuvent survenir et une des parties peut ne plus être d'accord avec l'arrangement trouvé. Le médiateur rentre donc ici en jeu pour le faire respecter et accepter.

II. Le médiateur professionnel

II.1. Définition

Le médiateur professionnel est un tiers qui accompagne les parties dans un processus de médiation pour qu'elles réussissent, par elles-mêmes et volontairement, à trouver une solution à leur conflit, qui les satisfasse. Il a donc pour mission d'établir, de faciliter, d'améliorer ou de restaurer une relation et une communication entre les participants. La CPMN précise que le médiateur est un « *expert de la qualité relationnelle*¹³ ». Il a une posture d'intermédiaire entre les parties.

Le médiateur prend en charge le conflit en conduisant des entretiens et en animant des réunions. Souvent, on parle d'une « *inimaginable discussion* »¹⁴ car les parties sont tellement en conflit qu'elles n'envisagent pas la possibilité d'une quelconque relation avec l'autre.

Durant ces entretiens, le médiateur est un « *acteur de la reconnaissance de la légitimité des personnes et de leurs sentiments, leurs besoins et leurs attentes* »¹⁵. Il clarifie et apaise la situation en purgeant les émotions du conflit en laissant les parties s'exprimer en toute liberté sans aucun jugement. En général, il reformule les idées des parties pour les faire comprendre et assimiler par les autres et ainsi, permettre la reconstruction du dialogue. Grâce aux techniques de médiation, il développe l'autonomie et la responsabilité des participants.

Attention, lorsque la discussion se rétablit, le médiateur doit être très attentif à la moindre étincelle qui pourrait relancer de plus bel le conflit et aboutir à l'échec de la médiation.

Précisons qu'il n'est pas un spécialiste dans le sens où il n'est pas là pour amener un avis technique (rôle de l'expert), il peut donc intervenir dans tous les domaines où la médiation peut être appliquée. Son seul but est qu'à la fin de la procédure, les parties prennent une décision qui convienne aux participants.

¹³Source : Pratique de la Médiation – JL LASCoux – 1^{ère} édition – ESF Editeur

¹⁴Source : Pratique de la Médiation – JL LASCoux – 1^{ère} édition – ESF Editeur

¹⁵Source : Viamédiation

Le médiateur doit présenter beaucoup de qualités et de compétences, pour réussir à mener à bien sa mission. La patience, l'écoute et la communication sont ces domaines de prédilection. Il est spécialiste des stratégies et interactions en communication¹⁶.

« Parler est un besoin. Écouter est un art. » Johann Wolfgang Von Goethe¹⁷

« L'écoute des opinions et la prise en compte effective des besoins deviennent avec l'esprit de médiation, les fondements de toute décision ». Jean-Louis LASCoux¹⁸.

Le Code d'éthique et de déontologie des médiateurs impose au médiateur professionnel un certain nombre d'obligations.

Tout d'abord, le médiateur professionnel doit avoir suivi une formation spécifique, proposée par l'Ecole Professionnelle de la Médiation et de la Négociation¹⁹ et obtenu le Certificat d'Aptitude à la Profession de Médiateur (CAP'M®). Il a aussi l'obligation d'être rattaché à la CPMN et de détenir une carte professionnelle valable un an et renouvelable.

Aussi, le médiateur professionnel a un devoir de conseil et obligation de moyen : il doit mettre tous les moyens à sa disposition pour effectuer sa mission. Par contre, il n'a pas d'obligation de résultat car la médiation peut échouer et le conflit sera résolu et jugé par un autre moyen.

De plus, lors d'un processus le médiateur engage sa responsabilité quant au bon déroulement et au respect de la procédure et des engagements. Par conséquent, il est contraint de souscrire une assurance en Responsabilité Civile Professionnelle spécifique à l'activité de Médiation.

Enfin, le CODEOME impose des devoirs au médiateur professionnel qui servent des garanties aux participants : l'indépendance, la neutralité, l'impartialité et la confidentialité.

II.2. Principes du médiateur

II.2.1 Indépendance :

Le médiateur professionnel ne doit pas être lié à une des parties ou à une autorité de décision ou d'influence hiérarchique, culturelle, morale... Il n'est pas un exécuteur d'ordre. Il doit s'affranchir de toutes subordinations : c'est pour cette raison qu'il est rémunéré par les parties de manière égale.

Ce principe est essentiel car il permet la liberté du médiateur dans le sens où il ne peut pas ressentir une obligation envers l'une ou l'autre des parties en conflit. C'est pourquoi, lors de la réception de la lettre de mission, si son indépendance ne peut être respectée, le médiateur a l'obligation d'informer les demandeurs et de refuser la tâche qui lui est confiée.

II.2.2 Confidentialité :

C'est un devoir déontologique du médiateur professionnel à l'égard des parties en conflit. Il s'engage à ne pas divulguer les informations obtenues (tenants et aboutissants) pendant le processus de médiation. Les propos tenus à ce moment-là doivent rester dans l'environnement même de la médiation.

¹⁶Source : WikiMédiation – SIC®

¹⁷Source : Maxime de Johann Wolfgang Von Goethe – Site : <http://www.dico-citations.com/>

¹⁸Source : Pratique de la médiation – JL LASCoux – 1^{ère} édition – ESF Editeur

¹⁹EPMN : Ecole Professionnelle de la Médiation et de la Négociation - <http://www.epmn.fr/>

Elle peut être appliquée de deux manières : soit entre une partie et le médiateur (cercle restreint), soit entre toutes les parties et le médiateur (cercle étendu).

Le médiateur a donc l'interdiction de conserver tous documents relatifs à la médiation et de témoigner auprès de qui que ce soit, des éléments formulés durant les entretiens avec les parties.

Ce principe de confidentialité permet souvent de mettre les parties dans un climat de confiance et donc de faciliter la discussion et la confiance, ce qui n'est pas le cas dans le système judiciaire (où les jugements sont rendus publics).

Les parties elles-mêmes s'engagent à cette confidentialité. Le médiateur professionnel les invite à respecter ce principe en leur faisant éventuellement signer un document. Cependant, d'un commun accord, les parties seules peuvent décider de révéler tout ou une partie de la médiation. Le choix de cette confidentialité totale ou partielle doit se faire avant la médiation et doit être obligatoirement tenu.

II.2.3 Neutralité :

En matière de médiation, la neutralité désigne généralement le positionnement du médiateur par rapport à la solution adoptée par les parties c'est-à-dire l'absence d'implication et d'influence quant au choix fait par les parties.

Le médiateur professionnel ne doit ni juger ni contraindre : c'est-à-dire, ne pas avoir de préférence pour l'une ou l'autre des parties, pour une des solutions envisagées ou pour le mode de résolution choisi. De même, il ne doit pas se référer à des valeurs morales, d'ordre public ou à des avis des professionnels du droit. Il respecte l'opinion, la culture, le sexe et la religion des personnes.

Il n'est qu'un accompagnateur à la communication et à la réflexion avec une attitude prévenante et apaisante.

La difficulté pour le médiateur est de mettre de côté ses impressions personnelles. Il doit rester fixé sur sa motivation finale c'est-à-dire assurer sa mission en accompagnant les parties à trouver elles-mêmes la solution à leur litige.

De plus, les parties ne sont pas obligées de croire en la neutralité de ce tiers. C'est donc à lui de mettre tout en œuvre pour les convaincre de sa position de neutralité.

II.2.4 Impartialité :

Ce principe désigne, en matière de médiation, la relation du médiateur avec les parties. Il doit préserver l'équilibre relationnel de la médiation en évitant de favoriser l'une ou l'autre des parties.

Il doit être prudent quant aux phénomènes naturels de sympathie ou d'antipathie qui se créent spontanément entre les personnes. Il arrive que le médiateur professionnel ressente une préférence pour une des parties en conflit. C'est pourquoi, des techniques lui sont enseignées pour éviter et contrôler cette attitude naturellement humaine. Ce principe suppose une attitude de distanciation envers ses interlocuteurs et les thématiques évoquées.

Les principes d'impartialité et de neutralité sont étroitement liés. En effet, l'impartialité porte sur la relation aux parties c'est-à-dire la façon d'être par rapport aux parties alors que la neutralité relève de la nature et du type de décision des participants.

Tout au long de ce Travail de Fin d'Étude, l'accent est mis sur la position du médiateur professionnel, basée sur les principes d'indépendance, de neutralité, d'impartialité et de confidentialité. Cependant, les qualités de neutralité et d'impartialité sont généralement difficiles à tenir. En effet, le médiateur se doit de ne pas juger ou de prendre position dans le conflit, ce qui reste complexe au vu de la nature humaine. Il faut donc cette qualité précieuse à avoir pour être médiateur, ce qui n'est pas donné à tout le monde.

II.3 Les outils du médiateur professionnel

II.3.1 Règles de fonctionnement et de communication

Les règles de fonctionnement et de communication doivent impérativement faire l'objet d'une discussion avant le début des entretiens et des réunions de médiation. Durant cette discussion, le médiateur doit être vigilant : les parties doivent être impliquées et doivent s'approprier les règles. Cette étape est fondamentale pour le bon déroulement de la médiation.

Bien respectées, les règles de fonctionnement permettent de cadrer la médiation et de s'assurer que les parties restent impliquées et libres de leur décision.

A chaque début d'entretien et de réunion, le médiateur indique la durée de la rencontre et fait signer une feuille de présence. Ensuite, le médiateur ou les parties font une synthèse des entretiens précédents. Ce résumé permet aux parties de se replacer dans le contexte de médiation et permet au médiateur d'introduire l'étape du jour dans le processus de médiation.

Aussi, le rôle du médiateur et celui des parties doivent être rappelés systématiquement pour éviter les confusions et ainsi favoriser le processus de médiation.

Enfin, à la fin des entrevues, le médiateur fait le point sur les informations obtenues et les avancées du processus en reformulant les idées avancées. Il demande ensuite aux parties leur ressenti.

Les règles de communication, quant à elles, ont pour objectif d'identifier les PIC®, c'est-à-dire éclairer le dialogue, et démêler et purifier les tensions. Ainsi, elles vont servir à mettre en confiance la partie écoutée et ainsi lui permettre de se livrer plus facilement lors de l'entretien.

Aussi, lors des réunions, les règles de communication permettent à toutes les parties de s'exprimer comme elles le souhaitent sans se sentir contraintes ou dominées par la partie adverse. Chacun pourra préciser sa réflexion et sa conception de la situation devant l'autre et ainsi provoquer des échanges productifs et bénéfiques pour l'avancement du processus.

Ces règles de communication sont basées sur l'« écoute active » du médiateur professionnelle.

II.3.2 L'Écoute active

« L'écoute bienveillante nous rend disponible à autrui et à son univers de codes et de significations. Par un mouvement réflexe, l'interlocuteur se sent compris et utilise son énergie non pas à se défendre ou à attaquer mais à échanger, réfléchir et à trouver des solutions.

L'écoute active est une approche centrée sur la personne. »

Carl Rogers

L'écoute active est une technique développée par Carl Rogers²⁰. Elle se compose de plusieurs techniques qui mises bout à bout permette à des personnes de s'exprimer facilement et amplement sur l'expression de leurs émotions. C'est la technique d'accompagnement utilisée par le médiateur professionnel lors des entretiens et réunions de médiation pour établir un contexte de confiance et de respect, et ainsi aider les parties en conflit à se confier et à s'ouvrir au dialogue. Bien sûr, le médiateur doit faire preuve d'une grande neutralité pour que l'écoute active puisse être efficace. Il doit faire confiance à la partie et se mettre dans une position de « non-savoir » et de « non-jugement ».

L'écoute active regroupe les techniques de questionnement, de reformulation et de répétition, de silence et de synthèse. Le médiateur est acteur actif du dialogue.

Tout d'abord, le **questionnement** permet lui aussi de montrer à l'écouté que le médiateur s'intéresse à ce qu'il raconte et qu'il veut en savoir plus sur la situation. Grâce à ces questions, le médiateur va pouvoir engendrer des informations plus au moins précises et donc éclaircir au fur et à mesure les points obscurs de la situation. Ce questionnement aide l'écouté dans sa réflexion et dans la recherche d'une solution.

Le questionnement peut être de deux sortes selon ce que l'on veut savoir :

- Une question ouverte permet une bonne ouverture du dialogue. Ainsi, l'écouté peut laisser libre court à sa pensée et à sa réflexion et le médiateur reçoit l'idée générale de la situation. Ce genre de questions valorise la partie en conflit puisqu'elle se sent libre dans l'entretien et dans l'orientation qu'elle peut prendre. Cependant, il faut faire attention puisque la discussion peut s'orienter dans un sens inattendu ou hors-sujet.
- Une question fermée permet, elle, de faire préciser la pensée ou de demander une information précise. Le médiateur attend dans ces cas là, une réponse simple telle que oui, non, une date, un lieu... Elle permet de rebondir sur une déclaration, de contrôler l'entretien en le recadrant ou même d'obtenir un accord. Néanmoins, ce genre de questions peut être vécu par l'écouté comme une perte de liberté dans le dialogue ce qui bloquerait alors la discussion. Elle peut aussi, conduire l'entretien dans une impasse si la question est trop précise ou trop orientée.

Attention, lors du questionnement, le médiateur ne doit pas induire les réponses. Cela pourrait mener la discussion et la réflexion de l'écouté vers une analyse qui n'est pas la sienne.

Le médiateur doit jongler avec ces deux types de questionnement pour faire évoluer positivement l'échange et ainsi en ressortir tous les éléments nécessaires à une bonne réflexion et analyse en vue de la recherche d'une solution au conflit.

Ensuite, la **reformulation** est essentielle à une bonne écoute. Elle sert à la fois à ponctuer le discours et à s'assurer que le médiateur et l'écouté ont bien compris. Elle permet aussi au médiateur de montrer qu'il est attentif à ce que dit la partie et qu'il est totalement centrée sur elle.

Attention, la **répétition** n'est pas la reformulation. Ce sont deux concepts différents. La reformulation est plus qu'une simple répétition. Certes, le médiateur peut répéter ce que vient de

²⁰Source : Carl Rogers – Psychologue américain du XXème siècle - Citation tirée de « *Psychothérapie et relations humaines : Théorie de la thérapie centrée sur la personne* » - Edition ESF

dire la partie pour pointer une déclaration importante. Cela se fait avec les mêmes termes employés. Cependant, pour plus marquer la réflexion et être sûr que la pensée soumise soit la bonne, le médiateur la reformule avec ces propres termes. Le médiateur sera sûr de ne pas mal interpréter les dires de l'écouté qui pourra ensuite ajouter une information, une explication ou même un détail à son idée.

Il faut que la reformulation soit utilisée de la bonne manière c'est-à-dire qu'elle ne soit ni trop affirmative ni trop interrogative. Dans le premier cas, l'écouté pourrait être influencé et donc dériver vers une réflexion qui est celle du médiateur. Dans l'autre cas, l'écouté pourrait douter de la compréhension du médiateur et donc perdre confiance en ce dernier. Pour éviter ces échecs, les formations de médiateur proposent toutes sortes de début de phrases et d'accroche pour que la reformulation fonctionne le mieux possible : « *Si j'ai bien compris...* », « *Vous avez le sentiment...* ». ²¹

Cette reformulation ajoutera de la crédibilité à l'écoute puisque la partie se sentira importante et donc plus confiance pour continuer le dialogue.

Aussi, les **silences** sont très importants dans l'écoute active. Ils permettent à la partie concernée de garder le rythme de la discussion et ainsi de préserver le fil de l'entretien. Ils lui permettent aussi de réfléchir et faire le point sur ces sentiments pour ensuite progresser dans l'analyse de la situation.

Cet exercice est difficile pour le médiateur puisque dans certaines situations, il est très compliqué de se taire et de laisser la partie parler. Le médiateur ne doit pas lui couper la parole et la laisser finir même si dans son discours, il détecte beaucoup d'incompréhension et de faute de sens.

Régulièrement, après plusieurs reformulations, il est souvent préférable de **synthétiser** les idées retenues pour éviter les malentendus, les incompréhensions et les oublis. Attention, ces synthèses ne doivent pas faire l'objet de jugement de la part du médiateur, c'est-à-dire qu'il doit résumer toutes les informations données par l'écouté sans aucun prêts d'intention.

Ces synthèses permettent de faire le point sur la situation tout en prenant en compte les besoins, les envies et les intentions de l'écouté. Elles permettent aussi de recadrer le dialogue qui peut avoir dévié, et ainsi se recentrer sur la partie et les objectifs.

En plus de ces techniques, le médiateur doit adopter une attitude physique particulièrement ouverte. Par exemple, le fait de croiser les bras met une barrière entre les personnes. Il est préférable d'ouvrir les bras, se tenir droit et face à son interlocuteur. Cette posture est une technique non-verbale de la communication qui peut, si elle n'est pas prise en compte, faire échouer la discussion.

III. Un processus bien établi

III.1 Clause et Convention de médiation

Le processus de médiation est instauré soit en prévention par une clause de médiation insérée dans un contrat et signée par toutes les parties, soit en résolution d'un litige par la volonté d'un juge ou des parties par la signature de la convention de médiation.

²¹Source : Pratique de la médiation – JL LASCoux – 1^{ère} édition – ESF Editeur

Une clause de médiation est une obligation contractuelle qui apparaît lors de la naissance d'un conflit entre les parties au contrat, et qui est préalable à la saisine de la juridiction concernée. Toute action intentée juridiquement avant le processus de médiation ne sera pas valable et donc rejetée.

Une convention de médiation est semblable à un contrat. Elle est signée par les parties en litige et par le médiateur professionnel, et précise les droits et les obligations des protagonistes et tout le processus de la médiation.

La Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation propose à ces adhérents des exemplaires types de clause et de convention de médiation à soumettre à leur client. Dans le cadre de mon TFE, j'ai été amenée rédiger une clause et une convention de médiation qui sera détaillée dans le second chapitre de ce mémoire et nous permettra de mieux comprendre le contenu de ces deux écrits.

III.2 Le processus

Après sa désignation par les parties, le médiateur met en place, dans la convention de médiation, un calendrier qui conduira la médiation.

D'après la Chambre professionnelle de la Médiation et de la Négociation, le processus de médiation comporte six étapes qui constituent la base du travail du médiateur professionnel : l'étape zéro de création de contexte, l'étape d'écoute, l'étape de définition, l'étape de résolution, l'étape de validation et l'étape de conclusion.

Nous allons identifier et préciser ces six étapes puis proposer un schéma simplifié qui figurera ensuite sur notre plaquette d'information « la médiation professionnelle » (vue au chapitre II).

III.2.1 L'étape zéro de création de contexte

L'étape zéro correspond à un état des lieux de la situation conflictuelle. Le médiateur identifie les parties en conflit, le contexte et le litige objet de la médiation. C'est à ce moment là que les parties et le médiateur signent la convention de médiation. Cette étape présente la médiation, son déroulement, les obligations du médiateur et les droits et devoirs des parties.

Le médiateur doit s'assurer que les parties s'engagent volontairement et consciemment dans ce processus et adhèrent aux principes mêmes de la médiation. Il expose les règles de fonctionnement et de communication qui permettront le bon déroulement de la médiation et l'aboutissement à un accord entre les parties. Il indique aussi les règles d'éthique et de déontologie qui entourent toutes procédures de médiation.

Lors de cette étape, le médiateur remercie les parties de recourir à un processus de médiation et leur demande pourquoi elles ont décidé d'utiliser un mode alternatif de résolution des conflits.

Enfin, le médiateur professionnel informe les parties sur les éventuelles issues de la médiation à savoir : « la reprise de la relation, l'aménagement de la relation ou la rupture définitive »²².

²²Source : Pratique de la médiation – JL LASCoux – 1^{ère} édition – ESF Editeur

III.2.2 L'étape d'écoute

Avant toute discussion, le médiateur rappelle aux parties les engagements qu'elles ont pris, afin de s'assurer qu'elles aient tous les éléments pour que la médiation démarre dans de bonnes conditions. Il rappelle aussi, son rôle et sa position.

L'étape d'écoute permet au médiateur de définir les PIC® (prêts d'intention, interprétations et contraintes) qui bloquent la relation entre les parties. Cette recherche se déroule lors d'entretiens individuels qui permettent aux parties de se confier plus facilement au médiateur. Grâce à la mise en place des règles de communication, le médiateur aide les parties en conflit à éclaircir leur positionnement et donc faire le point sur leurs contraintes (enjeux, intérêts, besoins...). L'objectif est de leur montrer les éventuelles contradictions dans leur discours.

Le médiateur conduit ces entretiens dans le but de rétablir le dialogue c'est-à-dire préparer les parties à la discussion de la réunion de médiation, qui leur semble pour le moment inconcevable.

Durant tous les entretiens, le médiateur utilise la reconnaissance de la personne et de son point de vue. Il la remercie lorsqu'une information est ajoutée.

A la fin de ces entretiens, un accord peut être trouvé par les parties, le médiateur servant d'intermédiaire. Dans ce cas-là, la réunion de médiation n'est pas nécessaire et les parties passent directement à l'étape de conclusion de l'accord.

III.2.3 L'étape de définition

C'est l'étape de la réunion de médiation qui rassemble les parties en conflit, si aucun accord n'a été trouvé pendant les entretiens individuels.

Comme avant chaque entretien, le médiateur rappelle les règles de la médiation aux parties et les remercie de bien vouloir prendre part à cette discussion qui peut leur sembler difficile à concevoir. Il rappelle qu'elles sont là volontairement pour trouver un accord amiable à leur conflit et qu'aucune solution ne leur sera suggérée ou imposée.

Le médiateur professionnel expose ensuite les faits et les enjeux, ainsi que les revendications de chacun. Il anime les échanges et reformule les idées de chacun pour une meilleure compréhension et pour éviter les interprétations.

Si une des parties a besoin d'éclaircir la situation, elle a la possibilité de recourir ponctuellement à des entretiens individuels avec le médiateur.

III.2.4 L'étape de résolution

Cette étape s'effectue elle aussi pendant la réunion de médiation. Souvent une seule réunion de médiation est nécessaire pour résoudre un conflit (le gros du travail ayant été fait durant les entretiens individuels). Néanmoins, il arrive que plusieurs réunions de médiation soient nécessaires. Dans ce cas, les deux étapes se font séparément.

Les parties identifient toutes les issues possibles à l'aide du médiateur professionnel. Au terme de cette énumération, le médiateur en fait une synthèse et propose aux parties d'éventuellement les compléter ou les préciser.

Quand toutes les issues sont assimilées par les parties, elles les évaluent afin d'adopter une solution qui les satisfasse.

III.2.5 L'étape de validation

Lorsque les parties tombent d'accord sur une solution, le médiateur le leur fait remarquer. D'abord, il leur fait un rappel de toutes les issues envisagées puis reformule celle choisie. Ce résumé permet au médiateur de s'assurer que les parties ont fait leur choix en toute liberté et toute conscience.

Les parties doivent ensuite réfléchir à sa mise en place et à ses retombés. Le médiateur leur propose alors de rédiger un accord de médiation (détaillé dans la partie III.C.).

III.2.6 L'étape de conclusion

Durant cette dernière étape, le médiateur valorise l'initiative des parties d'avoir eu recours à un mode alternatif de résolution des conflits : il les remercie d'avoir participé à tout le processus de médiation et de s'y être impliqué.

Aussi, il les félicite d'être arrivé à un accord et les met en garde sur d'éventuelles difficultés et maladresses lors de l'exécution de l'accord.

Enfin, le médiateur précise aux parties que vu qu'un accord a été trouvé pour résoudre le conflit, elles ne peuvent plus tenter une action en justice pour ce différend.

Afin de résumer le processus de médiation, voici un schéma simplifié reprenant les grandes étapes :

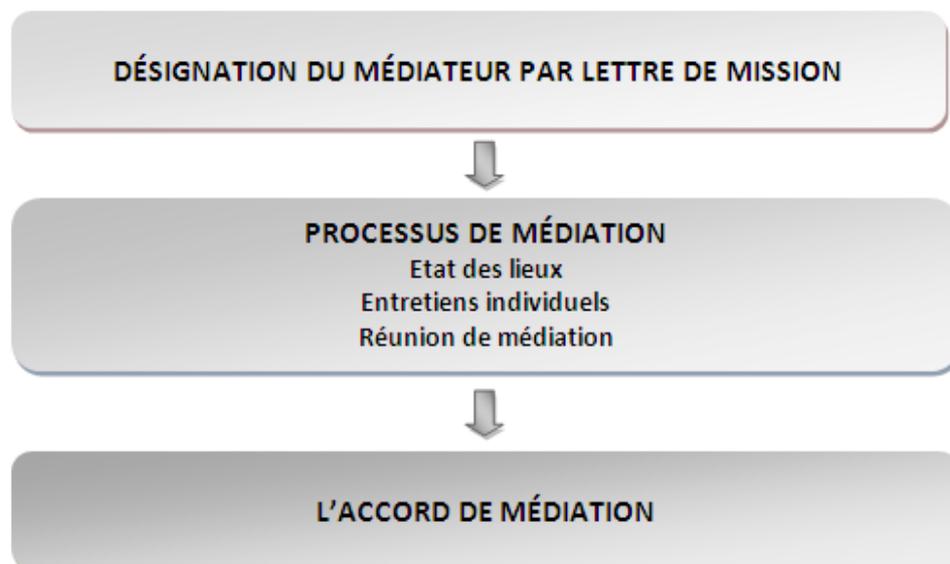


Figure 2 : Synthèse du processus de médiation

III.3 L'accord de médiation

Lorsque les parties trouvent et retiennent une solution à leur différend, le médiateur les invite à rédiger un accord de médiation. Ce dernier reprend tous les points du conflit abordés et leur conclusion et fixe les engagements de chacune des parties.

Cet accord est un contrat qui est passé librement entre les parties et dont la forme est choisie selon les cas : un compromis, un protocole ou une transaction. Pour cette dernière, l'accord vaudra jugement.

Plusieurs possibilités s'offrent aux contractants :

- le contrat peut-être écrit ou non. Généralement, lorsque qu'il y a des enjeux relationnels ou matériels, il est préférable qu'il le soit. Dans ce cas, le contrat relève du droit des contrats.
- pour la rédaction de l'accord de médiation, il est conseillé aux parties de faire appel à un ou des avocats qui seront en mesure de consigner comme il le faut la solution choisie.
- l'accord peut être enregistré par un avocat ou un notaire.
- enfin, l'accord peut également faire l'objet d'une homologation par un juge, ce qui lui donnera un caractère de »jugement «.

Article 1534 du Code de Procédure Civile dispose :« *La demande tendant à l'homologation de l'accord issu de la médiation est présentée au juge par requête de l'ensemble des parties à la médiation ou de l'une d'elles, avec l'accord exprès des autres.* »²³

La rédaction de cet accord peut être assurée par les parties, le médiateur ou les conseils des parties (avocats). Il est recommandé d'y faire figurer un certain nombre de mentions :

- tout d'abord, il est recommandé d'indiquer que chaque partie a été informée de tous ses droits.
- ensuite, il est préférable de mentionner que l'accord de médiation signé implique que les parties ne pourront plus recourir à une procédure judiciaire pour ce litige.
- si les parties décident d'homologuer l'accord, une clause de médiation pourra être insérée pour prévoir un délai de quelques jours avant l'homologation permettant aux parties de revenir devant le médiateur afin de régler amiablement des difficultés qui auraient ressurgies.
- enfin, pour anticiper et préserver la bonne exécution de l'accord, une clause de médiation pourra être introduite, obligeant les parties à repasser devant le médiateur en cas de nouveau désaccord.

Bien sûr, toutes ces mentions sont librement choisies par les parties qui signent l'accord de médiation.

III.4 Les avantages de la médiation

La médiation professionnelle est une procédure rapide, efficace, économique, confidentielle et souple qui garantit une liberté de décision et un accord durable.

Rapide et efficace, car la médiation est un processus rapide et efficace. Évidemment, elle dépend du nombre de parties en conflit, des enjeux et surtout de la difficulté de la situation. Généralement, elle se déroule sur une durée inférieure à trois mois et ne peut pas excéder six mois. Toutefois, il faut noter que certains différends peuvent être résolus en 2 ou 3 réunions soit quelques semaines : dans 50% des cas, cela équivaut à moins de 10h de réunion. Cette rapidité est due à sa simplicité de mise en œuvre.

²³Source : LégiFrance – Code de la Procédure Civile

La médiation peut être mise en place immédiatement après la naissance du conflit et ainsi permettre sa résolution rapidement et non des années plus tard. Son taux de réussite moyen est de 80%. Même si le processus de médiation n'aboutit pas à la résolution partielle ou totale du litige, les parties auront tout de même essayé de rétablir le dialogue.

Economique, vu que la médiation est un mode de résolution des conflits bien moins coûteux qu'une procédure judiciaire. En effet, le médiateur professionnel est le seul intervenant à rémunérer vu que les autres acteurs du processus sont les parties elles-mêmes. De plus, sa durée est maîtrisée ce qui permet d'éviter l'accumulation de frais et la perte d'argent engendrées par une situation bloquée. Son coût est fixé clairement dès le début de la médiation.

Confidentielle, puisque d'après le Code d'éthique et de déontologie des médiateurs, le médiateur a l'obligation de respecter le principe de confidentialité. Ce principe déontologique impose au médiateur de ne rien divulguer ou transmettre du contenu des entretiens ou des informations obtenues, à quiconque.

Les parties en conflit s'engagent elles aussi à respecter ce principe sauf en cas d'accord commun pour une partie ou la totalité de la médiation.

Le précieux avantage de cette confidentialité est qu'elle permet aux parties de se sentir plus en confiance et donc d'être plus enclines à la confiance sur leurs véritables motivations, besoins, intérêts... En effet, aucun de leur propos ne pourra être utilisé devant la justice.

Respectant la **souplesse et liberté de décision**, étant donné que par définition la médiation est un processus d'accompagnement qui permet aux parties en conflit de trouver volontairement et par elles-mêmes une solution pour résoudre leur litige. Nous avons ici l'idée de la liberté de décision qui est la ligne directrice de la médiation : rien n'est imposé aux participants.

La liberté de consentement et de décision des parties se traduit dans la convention de médiation : toutes les étapes de la mission de médiation et les modalités sont définies d'un commun accord. Les parties restent donc maîtresses du processus et de la décision.

Aussi, la liberté d'arrêter la médiation à tout moment par chaque partie en est une autre démonstration.

Amenant à un **accord durable**, car, comme nous l'avons vu précédemment, ce sont les parties elles-mêmes qui trouvent la solution au conflit. Grâce à ce processus, la qualité relationnelle est rétablie et préservée entre les participants et une confiance réciproque se réinstalle. C'est dans ce contexte que l'accord est construit et validé. Ainsi, cet accord garantit une exécution spontanée et pérenne.

Aussi, il faut noter qu'en plus de ces avantages, la médiation ne bloque pas l'accès à la voie judiciaire et **suspend le délai de prescription**. Ainsi, en cas d'échec de la médiation, les parties en conflit auront la possibilité et le temps d'instruire une action en justice²⁴.

²⁴Source : Légifrance - Article 2238 Code Civil

IV. L'encadrement de la médiation professionnelle

IV.1 Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation : CPMN

La Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation, CPMN, est la première organisation syndicale de médiateurs dont le slogan est « *Pour une profession éthique – un médiateur, une mission, un résultat.* » C'est une organisation non gouvernementale créée le 18 décembre 2001 sous le nom de l'Union des médiateurs, Chambre syndicale de la médiation (UnaMCsM). Elle prendra le nom de CPMN en 2007, lors de la prise de la présidence par Jean-Louis LASCOUX.

La CPMN a été créée à l'initiative « des professionnels du droit civil, des avocats, des notaires, ainsi que des experts judiciaires, des spécialistes des ressources humaines et des consultants d'entreprise »²⁵ pour représenter les professionnels de la médiation. Elle réunit tous les médiateurs professionnels détenant le Certificat d'Aptitude à la Profession de Médiateur. Elle est passée de 111 membres en 2012 à 150 membres en 2013.

Cette organisation est à l'initiative du Code d'Éthique et de Déontologie des Médiateurs professionnels, le CODEOME, élaboré pour promouvoir l'engagement et l'autodiscipline des médiateurs. Aussi, elle est à l'origine de la mise en place d'un réseau de médiation professionnelle : Viamédiation, et de l'observatoire internationale de la médiation, Wikimédiation.

La Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation a aussi participé à l'élaboration de la directive européenne 2008/52/CE du 21 mai 2008, en se rendant à Bruxelles devant une délégation pour présenter les postures des médiateurs professionnels. Durant cet entretien, elle a proposé quelques suggestions comme celle d'utiliser la notion de « processus » pour définir la médiation et non celle de « procédure » qui fait plus référence au système judiciaire. Cette proposition a été entendue d'où l'article 3 de cette directive qui donne une définition de la médiation : « *processus structuré, quelle que soit la manière dont il est nommé et visé, dans lequel deux ou plusieurs parties à un litige tentent par elles-mêmes, volontairement, de parvenir à un accord sur la résolution de leur litige avec l'aide d'un médiateur. Ce processus peut être engagé par les parties, suggéré ou ordonné par une juridiction ou prescrit par le droit d'un État membre* »²⁶.

IV.2 Le Certificat d'Aptitude à la Profession de Médiateur : CAP'M®

Le Certificat d'Aptitude à la Profession de Médiateur ou CAP'M® est le diplôme de médiateurs professionnel créé en 1999 par Jean-Louis LASCOUX. Il est délivré après une formation proposée par l'Ecole Professionnelle de la Médiation et de la Négociation, l'EPMN Médiateurs-associés®, organisme certifié ISO 9001. Cette formation exclusive se déroule sous l'égide de la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation. Ce certificat ouvre à son détenteur, la possibilité de devenir membre de la CPMN.

La formation est basée sur l'étude et la pratique de la qualité relationnelle. Elle permet aux médiateurs de devenir des professionnels et des référents en matière de prévention et de règlement des conflits. Ainsi, le CAP'M® implique le respect du Code d'Éthique et de Déontologie des Médiateurs professionnels.

De plus, ce certificat répond à toutes les conditions des dispositions de l'article 131-5 du

²⁵ Source : WikiMédiation – CPMN

²⁶ Source : LégiFrance – Directive Européenne 2008/52/CE du 21 mai 2008

Code civil et ouvre donc la possibilité aux médiateurs professionnels de pratiquer comme médiateurs judiciaires.

A l'issue de la formation, le médiateur reçoit une attestation de formation. Pour l'homologuer et recevoir le CAP'M®, il doit ensuite, dans les deux ans après la réception de l'attestation, présenter un rapport d'activité selon un protocole établi.

IV.3 D'autres regroupements existants et les principales différences

Depuis les années 80-90, plusieurs associations, syndicats et chambres de médiation ont vu le jour pour encadrer la pratique de la médiation. Nous allons présenter trois autres regroupements de médiation qui existent pour montrer les quelques points qui divergent sur l'exercice de ce processus.

L'Association Nationale des Médiateurs ou A.N.M est une association créée en 1993 par un petit groupe de médiateurs Elle est, aujourd'hui, présidée par Gabrielle PLANES et compte environ 300 membres.

L'A.N.M véhicule quatre valeurs de base qui sont le « professionnalisme » du médiateur grâce aux formations et au code de déontologie, la « diversité » des membres et des domaines d'intervention, l'« ouverture aux évolutions » et la coopération avec d'autres associations pour l'écriture de documents importants tels que « le Manifeste pour la promotion de la médiation ».²⁷

L'objectif de l'A.N.M est de pouvoir offrir aux professionnels de la médiation un espace de discussion, d'apprentissage et d'approfondissement des connaissances. C'est aussi un lieu où les médiateurs peuvent trouver une assistance pour tous les problèmes qu'ils peuvent rencontrer. Aussi, l'A.N.M veut encourager le recours à la médiation et contribuer à son développement en favorisant et ouvrant son accès à toutes personnes intéressées.

La Chambre de commerce et d'industrie de Paris est à l'origine, en 1995, du CMAP : **Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris**. Cette association est essentiellement centrée sur les résolutions de conflits commerciaux (inter-entreprise, intra-entreprise et collective) grâce à la médiation et à l'arbitrage. Les médiateurs du CMAP sont fréquemment nommés par les tribunaux comme médiateur judiciaire.

Comme les autres chambres de médiation, le CMAP cadre et contrôle l'activité de ces médiateurs grâce à une formation proposée et à des règles déontologiques précises. Pour être autorisés à pratiquer, ces médiateurs ont l'obligation de répondre à certaines exigences telles que des aptitudes professionnelles spécifiques à la médiation et à l'environnement de l'entreprise. Ainsi, ils garantissent à leurs clients un processus et une solution les plus efficaces et viables possible.

L'**APMF** fut créée en 1988 par un groupe de 24 médiateurs familiaux, présidée par Anne BABUE, sous le nom d'Association pour la Promotion de la Médiation Familiale. Cette initiative fut le fruit d'un échange et d'une réflexion menée en coopération avec des médiateurs Québécois sur la résolution de conflits familiaux par la médiation. Tout au long de son développement, l'APMF a promu et encadré la médiation familiale grâce à la mise en place de formations spécifiques encadrées par la Charte Européenne de la Formation des Médiateurs Familiaux et d'un Code de

²⁷Source : Site web A.M.N

Déontologie rédigé avec la participation de plusieurs autres chambres. En 2000, l'APMF a changé de nom pour l'**Association Pour la Médiation Familiale** que l'on connaît aujourd'hui. Elle est actuellement présidée par Audrey RINGOT.

L'Association Pour la Médiation Familiale se concentre sur la résolution de litiges familiaux tels que les séparations et les divorces pour permettre de trouver un accord dans des situations le plus souvent délicates puisque ces conflits touchent des familles et donc des enfants qui se retrouvent la plus part du temps au milieu de toutes ces querelles entre adultes. L'objectif est de préserver un équilibre dans la relation entre les parties. Cette mission est menée grâce à des principes d'éthique et de déontologie spécifiques.

Tous ces regroupements de médiateurs ont les mêmes objectifs : former les médiateurs grâce à des instructions plus ou moins spécifiques, promouvoir la médiation comme un mode alternatif de résolution des conflits, encadrer la pratique par des Codes d'éthique et de déontologie et surtout aider des parties en conflit à trouver une solution.

Néanmoins, la CPMN se distingue de ces autres associations sur plusieurs points sur lesquelles elle prend position :

- Tout d'abord, elle a une conception différente sur l'adhésion des parties à la médiation. En effet, la médiation développée par la majorité des associations se base sur le libre consentement des parties à entrer en médiation. C'est-à-dire qu'elles ne considèrent pas l'aspect contraignant qui ressort d'un contentieux et que ressentent les parties au litige. C'est là que la CPMN se positionne différemment. Il est utopique de penser que les parties en conflit peuvent avoir le recul nécessaire pour venir de leur plein gré en médiation. La CPMN insiste donc sur le fait que le libre consentement se situe plus à l'issue de la médiation.

- Ensuite, le deuxième point où se différencie la CPMN est la vision de l'accompagnement de la médiation dans la gestion d'un conflit. En effet, tandis que les autres associations de médiation considèrent cette activité plus comme une « négociation assistée »²⁸ pour gérer le conflit par les intérêts, la CPMN l'envisage comme un outil au service des relations humaines et des personnes. C'est pour elle un processus délicat et inhabituel dans la résolution d'un litige.

- Aussi, la CPMN s'oppose à la sectorisation de l'activité de médiation. En effet, elle revendique l'indépendance des médiateurs professionnels et leur non-spécialisation. Ainsi, elle rejette le monopole d'un diplôme unique et caractéristique pour certains domaines de la médiation comme par exemple celui de la médiation familiale. Cette exclusivité fut abrogée grâce au combat mené par la CPMN.

- Enfin, la CPMN propose la médiation comme une action préalable à une action judiciaire en matière civile et judiciaire. Elle a aussi suggéré de l'instaurer dans des affaires criminelles uniquement à la demande des victimes et de leurs familles. Toutes les autres associations se sont soulevées contre ces propositions pour exprimer leur désaccord.

²⁸Source : WikiMédiation - CPMN

CHAPITRE II : LE GÉOMÈTRE-EXPERT : UN MEDIATEUR FONCIER AU SERVICE DE SA PROFESSION ET DES MÉTIERS CONNEXES

La médiation professionnelle est donc principalement un moyen de prévenir un litige ou de le résoudre autrement que par la voie judiciaire. Ainsi, il serait maintenant intéressant d'analyser comment le géomètre-expert peut s'approprier cet outil avantageux, tout d'abord, au profit de sa profession et plus particulièrement pour son activité principale dont il a le monopole, la délimitation foncière, puis au bénéfice des métiers connexes au sien en tant que médiateur foncier.

Pour mieux comprendre, comment les conflits peuvent apparaître ou comment la responsabilité des protagonistes peut être engagée, il serait aussi pertinent d'étudier les textes de loi et les obligations entourant la profession des géomètres-experts et des métiers connexes qui seront étudiés ci-après.

Enfin, pour illustrer les propos et pour une meilleure compréhension, les différentes analyses sont basées sur des exemples tirés soient d'expertises judiciaires de M. Lionel RAFFIN, soient de contentieux auxquels les professionnels de l'immobilier ont été confrontés. Il n'y a donc eu aucune médiation faite sur ces exemples.

I. Une solution aux conflits de délimitation foncière

Le géomètre-expert est un professionnel libéral spécialisé dans les différentes mesures touchant la propriété foncière. La profession est organisée en Ordre depuis le 7 mai 1946 et est donc encadrée par de nombreux textes de loi :

- Tout d'abord, la Loi n°46-942²⁹ du 7 mai 1946 institue l'Ordre des Géomètres-experts et régit l'exercice et l'organisation de la profession ainsi que sa mission d'utilité publique déléguée par le législateur.

- Ensuite, le Décret n°96-478³⁰ du 31 mai 1996 portant sur le règlement de la profession de géomètre-expert et sur le code des devoirs professionnels, présente l'accès à la profession, les prestations de service, l'organisation et l'administration de l'ordre, la surveillance, le contrôle et la discipline, ainsi que la réglementation des activités d'entremise et de gestion immobilières.

- Enfin, le Règlement intérieur de l'Ordre des géomètres-experts adopté le 23 mai 2012 précise les dispositions du Décret n°96-478.

Pour faciliter l'accès à ces différents textes de loi et ainsi éviter certains contentieux auxquels les géomètres pourraient être confrontés par méconnaissances de certains articles, l'Ordre des Géomètres-Experts a établi en février 2013 le Code du Géomètre-Expert. Il regroupe tous les textes recouvrant l'exercice et la pratique professionnelle des géomètres-experts ainsi que les jurisprudences et des explications complémentaires.

²⁹Source : Légifrance : Loi n°46-942 publiée au JOFR le 8 mai 1946

³⁰Source : Légifrance : Décret n°96-478 publié au JORF n°127 du 2 juin 1996

I.1. Le rôle du Géomètre-Expert

I.1.1 Rôle du Géomètre-Expert

Tout d'abord, le géomètre-expert a une mission d'utilité publique confiée par le législateur pour dresser les plans et documents topographiques qui délimitent les propriétés foncières.

Article 1^{er} de la Loi du 7 mai 1946 dispose : « *Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle : Réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière ...* ».

Article 2 de la Loi du 7 mai 1946 dispose : « *Les Géomètres-Experts inscrits au tableau de l'Ordre sont seuls habilités à effectuer les opérations ayant pour but l'établissement de procès-verbaux, plan de bornage. »*

Cette prérogative de puissance publique n'est qu'une partie de son travail. En effet, le géomètre-expert est un professionnel dans les domaines du foncier, de l'urbanisme, de la maîtrise d'œuvre et de l'immobilier. Ainsi, il est capable de :

- délimiter des terrains contigus, diviser des parcelles ou informer sur les servitudes qui grèvent un terrain ou une construction,
- informer des possibilités de constructions attachées à un terrain en précisant les règles d'urbanismes en vigueur,
- effectuer des démarches administratives telles que les demandes de certificat d'urbanisme, de permis d'aménager et de permis de construire.
- assurer la maîtrise d'œuvre de voiries et de réseaux
- mesurer la superficie des biens immobiliers et fonciers, ainsi qu'effectuer les diagnostics demandés pour une vente ou une location.
- gérer des patrimoines immobiliers
- être syndic de copropriété et établir ou modifier les documents s'y rapportant
- effectuer des activités d'entremise et de gestion immobilières (Titre VII du Décret du 31 mai 1996 et Titre VI du Règlement intérieur de l'Ordre)
- conseiller les élus locaux en matière d'aménagement et d'urbanisme...

Par conséquent, ces missions qui se révèlent être une source régulière de conflits, font du géomètre-expert un des principaux spectateurs des contentieux qui apparaissent dans la construction ou dans les relations de voisinage.

I.1.2 Obligations et responsabilité

Dans toutes ces missions, le géomètre-expert se doit de respecter le serment prêté à l'ordre lors de son inscription :

« *Je jure sur l'honneur d'exercer la profession de géomètre-expert avec conscience et probité, de garder le secret professionnel, de manifester une attitude loyale et correcte vis-à-vis de mes confrères, et de respecter les textes régissant la profession ».*

Ainsi, il atteste à ses clients plusieurs garanties qui lui sont imposés dans les textes présentés ci-avant :

- Tout d'abord, il assure à ses clients de travailler en toute impartialité et en toute indépendance. Il ne doit pas avoir d'intérêts personnels dans le dossier pour éviter toute prise de partie.

- Ensuite il est tenu de respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle décrites dans le code de déontologie de la profession et qu'il récite dans son serment.

- De plus, dans le cadre de ses missions, le géomètre expert doit travailler en toute confidentialité et est donc tenu au secret professionnel.

- Enfin, dans l'exercice de ses fonctions, le géomètre-expert a un devoir de conseil envers ces clients.

Article 45 du Décret du 31 mai 1996 dispose : « *Le géomètre-expert est tenu en toutes circonstances de respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle. Il doit agir avec conscience professionnelle et selon les règles de l'art.*

Le géomètre-expert doit se prononcer en toute impartialité.

Il s'interdit tout acte ou fait de nature à favoriser directement ou indirectement l'exercice illégal de la profession. »

Le règles de déontologie dont le géomètre-expert doit se prévaloir sont les mêmes que celles qui s'applique au médiateur professionnel. Ainsi, la démarche qui consiste à placer le géomètre-expert comme médiateur foncier prend ici tout son sens. Le géomètre-expert connaît déjà la position dans laquelle il doit se mettre pour effectuer un bon processus de médiation.

Dans l'exercice de ses fonctions, le géomètre-expert engage systématiquement sa responsabilité professionnelle. Il se doit donc de souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle qui sera une sécurité pour le client en cas de faute professionnelle du géomètre-expert.

Article 33 du Décret du 31 mai 1996 dispose : « *Les géomètres-experts et les sociétés de géomètres-experts doivent être couverts par un contrat d'assurance les garantissant contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle [...]. »*

I.2. La délimitation foncière, source de conflit

Définition du bornage du Juris-Classeur : « *Le bornage est l'opération par laquelle est recherchée, déterminée et fixée par des marques extérieures apparentes appelées bornes, la limite séparative, le plus souvent incertaines, entre deux fonds contigus, non déjà bornés et faisant l'objet d'un droit de propriété privée. »*

Comme nous l'avons vu juste avant, la délimitation foncière est une mission d'utilité publique confiée par le législateur au géomètre-expert pour définir juridiquement et matérialiser sur le terrain la limite entre deux fonds contigus appartenant à des propriétaires différents. Cette opération résulte suivant les cas de figure, d'un bornage amiable ou judiciaire. C'est un droit que tout propriétaire peut faire valoir comme le précise l'article 646 du Code Civil.

Article 646 du Code Civil dispose : « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.* »

C'est dans ces termes que le conflit peut commencer à émerger. Le « voisin » en question se voit obligé de prendre part à l'opération de bornage et de payer, suivant la loi, la moitié des frais engagés (même si en général, c'est le demandeur qui règle la facture).

Aussi, le problème se trouve sur le fait que l'opération de délimitation foncière touche au droit de propriété institué dans préambule de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen et dans l'article 544 du Code Civil.

Article XVII de DDHC dispose : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* »

Article 544 dispose : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

Dans ces articles, ce droit est référencé comme à un droit fondamental qui à un caractère « inviolable et sacré ». C'est pourquoi lors d'une opération de bornage, les parties concernées, pour protéger leur propriété se mettent parfois en position de défense ce qui est souvent une source de conflit. Cette position de défense empêche le dialogue et dégrade les relations de voisinage. Aussi, lors de l'intervention du géomètre-expert, les personnes convoquées doivent se mettre communément d'accord sur une limite. Cependant, la limite apparente n'est pas toujours la limite réelle. Le propriétaire lésé se sent alors dessaisi de ce qu'il pense être sa propriété. Il se sent donc frustré et se replie dans le conflit. Enfin, ces discordes peuvent raviver des litiges latents qui viennent alimenter et grossir le contentieux.

Ainsi, c'est dans ce contexte que le géomètre-expert chargé de la délimitation intervient.



Figure 3 : Où se trouve la limite entre ces deux fonds ?

1.2.1 Exemple de contentieux de délimitation foncière et ouverture sur un processus de médiation

Pour mieux comprendre les conflits qui peuvent survenir lors d'une délimitation foncière, il est intéressant de se baser sur un exemple de contentieux qui est apparu dans le cadre d'une affaire de bornage amiable de Lionel RAFFIN, géomètre-expert³¹.

Les parcelles à délimiter, cadastrées AX20 et AX26-27, se situent dans la commune de MELEAGANT et appartiennent respectivement à M. LANCELOT et à la commune. M. LANCELOT demande la reconnaissance des limites de son terrain ainsi que son bornage partiel avec celui de la mairie pour connaître précisément son périmètre et sa superficie.

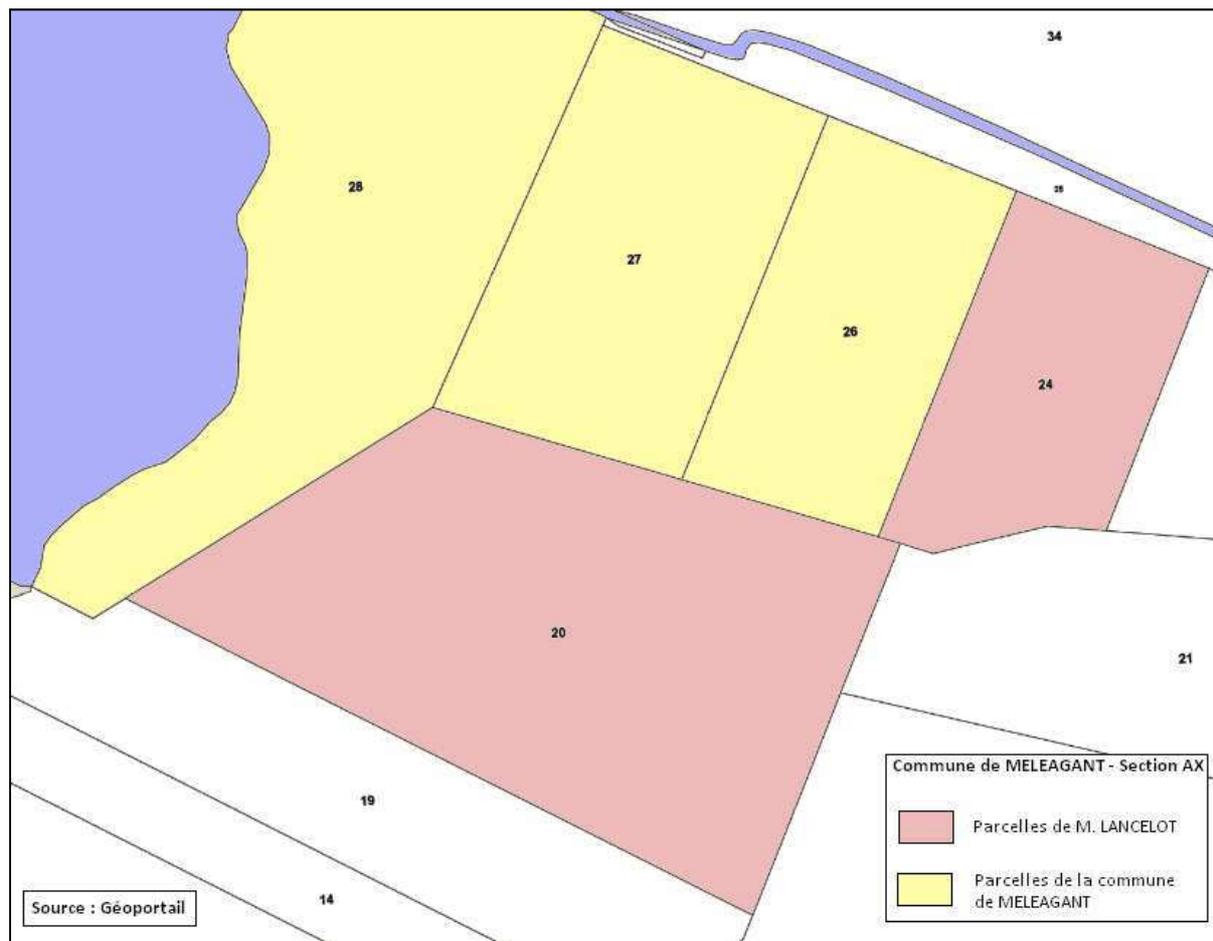


Figure 4: Extrait du plan cadastral

Des opérations de bornage avaient été auparavant effectuées mais certaines bornes ou marques étaient introuvables lors de la reconnaissance des limites :

- Le procès-verbal et le plan de bornage du 27 octobre 1983 délimitent les parcelles AX20, AX21, AX23, AX24 et AX27 par des bornes en pierre.

- En 2009, une tentative de bornage amiable avait été effectuée pour délimiter les parcelles AX26, 27 et 28. Malheureusement lors de la reconnaissance des limites pendant la réunion contradictoire, le propriétaire de la parcelle AX26, à l'époque M. ARTHUR, était en désaccord avec ce que proposait M. LANCELOT.

³¹Dossier de bornage et médiation de M. Lionel RAFFIN en 2012 faisant l'objet d'un rapport d'intervention d'expérience de médiation professionnelle.

Entre temps, la parcelle AX26 a été rachetée par la commune de MELEAGANT. Ainsi, c'est dans ces conditions que M. Lionel RAFFIN intervient pour effectuer cette reconnaissance de limite entre les propriétés de M. LANCELOT et de l'administration publique de la commune.

Compte tenu du contexte de la mission initiale et afin d'organiser au mieux l'intervention, M. RAFFIN a tout d'abord conduit un entretien téléphonique préalable avec M. LANCELOT pour connaître les objectifs précis. Ainsi, M. RAFFIN a organisé l'opération du dossier en deux étapes simples et formelles :

- L'analyse des éléments écrits et relatifs aux limites et réalisation d'un relevé sur site des différentes marques et repères existants,
- L'organisation d'une réunion commune sur site entre les deux propriétaires voisins destinée à avaliser de manière contradictoire les actes juridiques et techniques.

Néanmoins, lors de la réunion commune, le géomètre-expert s'est rendu compte que son cadre d'intervention se révélait bien plus compliqué que prévu. En effet, il a découvert dans les propos de M. LANCELOT les différentes composantes d'un conflit qu'il n'avait pas remarquées lors de la discussion téléphonique :

- des prêts d'intention : l'ensemble des terrains adjacents à M. LANCELOT ont été systématiquement acquis ou aliénés pour les besoins de l'administration publique,
- des interprétations : l'un des terrains proches (parcelle cadastrée AX24) est la propriété du « pauvre père »³² de M. LANCELOT dont la succession est toujours en cours afin d'éviter de le concéder obligatoirement à la collectivité locale.
- des contraintes : en cas de désaccord avec ses voisins, M. LANCELOT a indiqué qu'il ferait valoir son droit de propriété par la voie judiciaire.

C'est dans ce contexte que la réunion s'est tout naturellement soldée par un désaccord sur les limites foncières du fait du contexte émotionnel qu'il fallait purger dans la relation entre M. LANCELOT et la commune de MELEAGANT.

Afin de conduire la mission de bornage qui lui avait été confié, le géomètre-expert a conseillé à M. LANCELOT un entretien de médiation sous la forme d'une discussion destinée à faire le point sur le dossier avant d'envisager toute autre procédure.

Cet entretien individuel a alors permis à M. RAFFIN, de commencer son travail de médiation avec M. LANCELOT destiné à lui permettre d'aménager sa relation avec la commune de MELEAGANT.

A cet effet, même s'il reste encore une étude de fond à mener sur les titres de propriétés, le géomètre-expert a pu mener un principe d'inversion c'est-à-dire un procédé qui permet à la partie en conflit de lâcher prise et d'envisager une démarche positive dans sa relation avec l'administration publique.

En ce sens, à l'issue de ses travaux de recherches et d'études techniques, M. RAFFIN a engagé un deuxième entretien avec M. LANCELOT afin de refaire le point sur la situation émotionnelle et sur les engagements à tenir pour envisager une deuxième réunion avec l'administration publique. M. RAFFIN a également convié la commune de MELEAGANT à un entretien individuel pour purger les PIC vis-à-vis de M. LANCELOT et introduire les engagements à respecter.

³² Retranscription par M. Lionel RAFFIN, des propos de M. LANCELOT à l'égard de son défunt père.

Enfin, la réunion contradictoire entre les deux parties, a permis d'aménager la relation de voisinage et de convenir d'un accord quant à la reconnaissance des limites entre les deux fonds contigus comme ci-après (limite rouge).

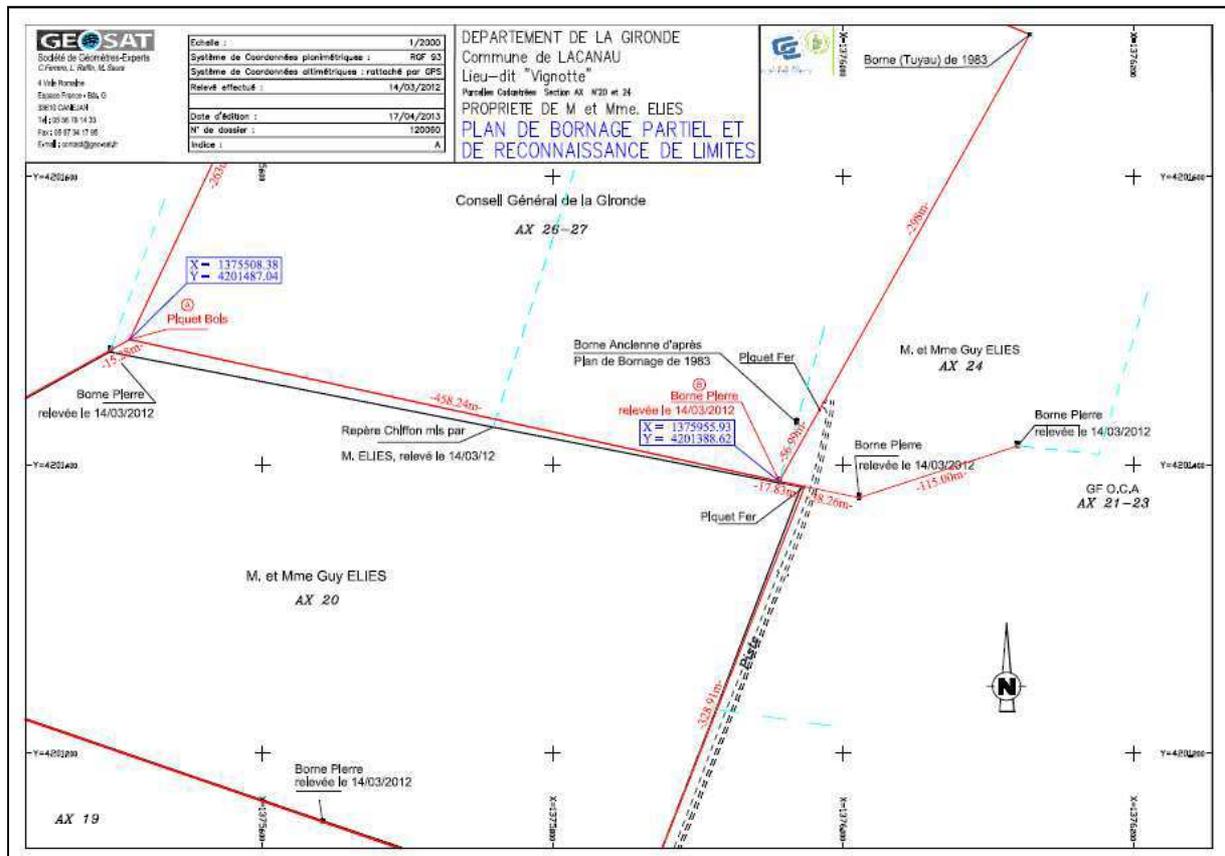


Figure 5: Plan de bornage établi par GeoSat

Ce dossier n'est pas un processus de médiation complet comme décrit dans le premier chapitre. Néanmoins, cet exemple aide à montrer et à expliquer l'utilité d'un tel processus avant toutes procédures de bornage amiable. En effet, même si le géomètre-expert ne le détecte pas dès le début, certaines parties peuvent garder intérieurement des émotions qui ressortent lors des discussions et ainsi enveniment la discussion pour l'amener au stade de conflit. Ainsi, un géomètre-expert qui aurait suivi une formation de médiateur professionnel, pourrait purger le dossier de toutes ses contraintes émotionnel et renouer une relation paisible pour ensuite laisser place à une vraie réunion de bornage contradictoire.

Pour permettre au géomètre-expert de mettre en place ce processus de médiation, il faut lui donner certains outils tels que des clauses de médiation ou même des fiches explicatives sur le sujet.

1.3. La clause de médiation et la convention de médiation

Comme nous l'avons vu précédemment, le processus de médiation est instauré soit en prévention par une clause de médiation insérée dans un contrat et signée par toutes les parties, soit en résolution d'un litige par la volonté d'un juge ou des parties par la signature de la convention de médiation.

1.3.1 Clause de médiation

La clause de médiation a été introduite et promue en 2001 par la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation pour permettre une anticipation de la judiciaire d'un différend.

Elle peut être introduite dans tous types de contrats. Lors de l'apparition d'un conflit, elle impose aux contractants, un recours obligatoire à un processus de médiation, avant l'engagement de toute procédure judiciaire. Ainsi, les parties en conflit devront faire appel à un tiers, le médiateur professionnel pour se diriger vers une issue amiable de leur contentieux.

Le déroulement et l'issue de la médiation ne sont soumis qu'à une obligation de moyen.

La clause de médiation peut être introduite à tout moment : dès l'origine du contrat, lors la signature ; en cours, grâce à un avenant au contrat ou après, dans l'accord de médiation pour éviter qu'il y ait des difficultés sur le respect de l'accord.

Cette obligation contractuelle s'intègre dans tous les contrats à condition de ne pas avoir un caractère abusif, c'est-à-dire qu'elle doit être respectueuse des dispositions relatives aux clauses abusives (définition à l'article ci-après). Dans le cas de la médiation, elle ne doit pas empêcher ou supprimer l'accès à une procédure judiciaire.

Article annexé à l'Art 132-1 du Code de la Consommation dispose : « *Clauses ayant pour objet ou pour effet : [...] de supprimer ou d'entraver l'exercice d'actions en justice ou des voies de recours par le consommateur, notamment en obligeant le consommateur à saisir exclusivement une juridiction d'arbitrage non couverte par des dispositions légales ou à passer exclusivement par un mode alternatif de règlement des litiges, [...].* »³³

En aucun cas la médiation professionnelle ne supprime la possibilité de recourir au système judiciaire en cas d'échec de la médiation (article 131-2 du Code de la Procédure Civile)

Art 131-2 du code de la Procédure Civile dispose : « *La médiation porte sur tout ou partie du litige. En aucun cas elle ne dessaisit le juge, qui peut prendre à tout moment les autres mesures qui lui paraissent nécessaires.* »³⁴

La clause de médiation a un caractère suspensif des délais de prescription, c'est-à dire que pendant tout le processus de médiation le délai de recours en matière judiciaire est interrompu.

Art 2238 du Code Civil dispose : « *La prescription est suspendue à compter du jour où, après la survenance d'un litige, les parties conviennent de recourir à la médiation ou à la conciliation ou, à défaut d'accord écrit, à compter du jour de la première réunion de médiation ou de conciliation. [...].*

Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter de la date à laquelle soit l'une des parties ou les deux, soit le médiateur ou le conciliateur déclarent que la médiation ou la conciliation est terminée. [...]. »³⁵

La clause de médiation permet au juge saisi d'opposer une fin de non-recevoir, à la partie ayant directement amené le contentieux devant une juridiction sans avoir au préalable tenté une médiation.

³³Source : LégiFrance – Code de la Consommation

³⁴ Source : LégiFrance – Code de la Procédure Civile

³⁵Source : LégiFrance – Code Civil

Chambre mixte, 14 février 2003, arrêt n°217 dispose : « *La clause d'un contrat instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge, dont la mise en œuvre suspend jusqu'à son issue le cours de la prescription, constitue une fin de non-recevoir qui s'impose au juge si les parties l'invoquent.* »³⁶

Le choix du médiateur professionnel se fera de plusieurs façons possibles. Sa désignation ou son nom sera soit précisé dans la clause de médiation, soit lors de la signature de la convention de médiation, par les parties.

Comme le précise la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation, sur leur site web une clause de médiation peut contenir :

- « -l'organisation de la médiation;
- les modalités de saisine du médiateur ;
- les garanties professionnelles que doit présenter le médiateur (assurance, adhésion CPMN, présentation du CODEOME);
- les modalités de prise en charge des coûts de la médiation;
- le rappel que la médiation est suspensive des délais de prescription
- le retour devant le médiateur en cas de changement de situation de l'une des parties ou toute autre difficulté pouvant conduire l'une des parties à engager une procédure ou à ne pas respecter le contrat passé dans le cadre d'une médiation, avant tout recours à un tribunal. »

Un des objectifs de ce travail de fin d'étude est de mettre en place une clause de médiation qui sera par la suite annexée au devis de bornage signé par les commanditaires. Ces derniers et les propriétaires voisins auront la possibilité de signer cette clause pour éviter, si un conflit survient, de rentrer tout de suite dans une procédure judiciaire.

La **proposition de clause de médiation** suivante est basée sur les exemples de la CPMN :

« En cas de différend, les parties conviennent qu'elles feront appel à un médiateur professionnel, membre de la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation, pour ses garanties professionnelles d'indépendance, de neutralité et d'impartialité. Pour la saisine, il suffit que l'une d'entre elles en fasse la demande au médiateur désigné ci-après :

Lionel RAFFIN
Médiateur professionnel, membre de la CPMN
GeoSat
4 Voie Romaine - Espace France
33610 CANEJAN

Les parties se répartiront équitablement les coûts d'intervention du médiateur et s'engagent au moins à un entretien individuel et une réunion plénière avec le tiers médiateur en vue de rechercher avec son concours régulateur, la solution la plus adaptée.

Après cela, si les parties ne trouvent pas d'accord ou que l'une d'entre elles considère que son intérêt est d'engager une procédure judiciaire, la présente clause sera réputée honorée. »

³⁶Source : LégiFrance – Jurisprudence

1.3.2 Convention de médiation

La convention de médiation apparaît lorsque les parties en conflit ont décidé de faire appel à un processus de médiation. Elle devra être écrite et signée par toutes les parties et par le médiateur.

Elle sera constituée de sept articles qui rappelleront les grandes lignes de la médiation.

*** Article 1 : la médiation professionnelle**

Ce premier article définit la médiation en insistant bien sur quelques notions comme les principes de processus volontaire, d'accompagnement des parties par le tiers, de la qualité relationnelle.

Aussi, il rappelle le principe essentiel de la liberté de décision des parties : ce n'est pas le médiateur qui apporte, suggère ou impose une solution mais les parties elles-mêmes qui la construisent.

*** Article 2 : le médiateur professionnel**

L'article 2 indique le rôle du médiateur et son statut dirigé par les principes du CODEOME : l'impartialité, la neutralité, l'indépendance et le principe de confidentialité.

De plus, il explique que la responsabilité du médiateur peut être mise en cause si la confidentialité n'a pas été respectée. Par conséquent, le médiateur est dans l'obligation de prendre une assurance en responsabilité civile qui sera notifiée dans la convention.

*** Article 3 : Obligations des parties**

Dans cet article, il est rappelé que les parties doivent avoir leur pleine capacité à s'engager dans une procédure de médiation.

Aussi, elles sont dans l'obligation de suspendre toutes procédures judiciaires entre elles pendant tout le processus et doivent se présenter aux réunions et entretiens. En effet, la médiation n'est pas un processus où les parties ont la possibilité de se faire représenter.

De plus, les parties doivent s'engager à respecter tout le processus et entre autre le respect des autres personnes, la coopération et la communication des informations utiles.

Enfin, lors de la signature de la convention les parties se mettent d'accord sur l'étendue de la confidentialité (une partie ou la totalité du processus) et s'engagent à la respecter.

*** Article 4 : Droit des parties**

Les parties peuvent faire appel à des conseillers pour se faire assister au cours du processus de médiation. De mêmes, elles pourront recourir à des experts pour des questions techniques ou juridiques.

Le principe de la médiation pour les parties est de garder une certaine maîtrise et liberté durant tout le processus. C'est pourquoi l'article 4 précise que les parties peuvent à tout moment arrêter la médiation.

Aussi, il précise que la médiation n'empêche pas l'accès à une procédure judiciaire ultérieure si elle n'aboutit pas à un accord. Dans ce sens, les délais de prescription sont suspendus pendant toute la durée du processus.

*** Article 5 : Déroulement du processus de médiation**

L'article 5 précise le déroulement entier de la procédure telle que nous l'avons vu précédemment. En plus, il détaille les lieux et la durée des entretiens et des réunions.

En fin d'article, une mention précise que la clôture de la procédure de médiation peut se faire soit par un accord trouvé entre elle, soit par décision d'une ou des parties ou par décision du médiateur qui estime qu'aucune issue favorable n'est possible.

*** Article 6 : Honoraires du médiateur**

Dans la convention de médiation, il doit être indiqué le cout de la médiation. De plus, il faut préciser quelle partie payera et dans quelles proportions. En général, les frais sont divisés à part égales entre les parties.

*** Article 7 : Accord des parties**

A l'issue de la médiation, si les parties ont réussi à trouver une solution qui les satisfasse, un accord de médiation est alors conclu. Les parties ont alors la possibilité de le formaliser par écrit, ce qui est souvent conseillé lorsqu'il y a des enjeux relationnels ou matériels.

Aussi, les parties peuvent faire enregistrer l'accord de médiation par un notaire ou un avocat, ou même de le faire homologuer par un juge ce qui aura pour effet de le rendre judiciairement exécutable.

Lorsqu'un accord a été trouvé, les parties ne peuvent plus tenter une action en justice pour ce différend.

Enfin, pour prévenir des éventuelles difficultés que les parties pourraient rencontrer lors de l'exécution de l'accord, il est préférable d'ajouter à cet article une clause de médiation qui renverra les parties devant un médiateur.

D'après toutes ces explications et recommandations, une convention de médiation a été rédigée, dans le cadre de ce Travail de Fin d'Étude et est proposée en annexe.

I.4. Fiches Mémo

Un des objectifs de ce travail de fin d'étude est de donner tous les outils possibles du processus de médiation au géomètre-expert pour qu'il puisse purger des situations conflictuelles qui apparaîtraient avant ou pendant un bornage amiable. Pour éviter ces éventuelles situations conflictuelles, le géomètre-expert peut travailler en amont de ce processus. Ainsi, pour informer et éclairer les clients sur certaines notions, il est intéressant de mettre en place des fiches mémos sur le bornage amiable et la médiation professionnelle.

I.4.1 Fiche mémo : le bornage amiable

L'objectif de cette première fiche mémo est avant tout d'informer le propriétaire demandeur et les propriétaires des parcelles voisines et contigües, sur le bornage amiable, son processus et ces effets.

Cette fiche, envoyée avant ou en même temps que la convocation au bornage amiable permettra à chacun de mieux comprendre l'objet de cette procédure et donc d'être moins effrayé par une telle invitation. En effet, les conflits naissent souvent à cause de la méconnaissance des gens

sur un sujet. Ils prennent peur et pour se défendre se mettent dans une posture défensive qui est à l'origine du contentieux. Cependant, la délimitation foncière peut, aussi, être le raviveur d'anciens litiges entre voisins. C'est pourquoi, à la fin de ce mémo, une ouverture est faite pour informer les propriétaires de certaines parcelles concernées qui ne seraient pas d'accord ou qui seraient en conflit avec le demandeur, que la médiation peut être une réponse pour trouver une solution à ce litige.

GEOSAT
Géomètres - Experts

FICHE MEMO

LE BORNAGE CONTRADICTOIRE



Régi par l'Article 646 du Code civil

Géosât
263 rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 Issy les Moulinaux
Tél : 01 46 42 82 35 Fax : 01 40 95 72 84

Siège - Espace France - 4 Voie Romaine - 33610 Cenjan
Tél : 05 56 78 14 33 Fax : 05 67 34 17 95
contact@geo-sat.fr

GEOSAT

D'après l'article 646 du Code civil : « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. »

Qu'est-ce qu'un bornage contradictoire amiable?
C'est une procédure exclusivement réalisée par un Géomètre-Expert qui à la demande d'un ou plusieurs propriétaires procède à la reconnaissance et au bornage d'une ou plusieurs limites de sa (ou ses) parcelle(s) en présence de tous les riverains.

Caractère contradictoire : le bornage doit se faire en présence de tous les intéressés ou de leur représentant. Au cours de cette réunion, chacun présente ses explications et ces documents sous le contrôle des autres.

Caractère amiable : le terme « amiable » s'oppose ici à « judiciaire », c'est-à-dire que le géomètre-expert fixera définitivement les limites séparatives des terrains, qu'avec l'accord libre et sans contrainte des parties en présence.



Pourquoi suis-je convoqué ?
La présence ou la représentation de chacune des parties concernées est obligatoire :
- Par respect du droit de propriété de chacun.
- d'un point de vue légal : le Géomètre-Expert a une délégation de service public.

GEOSAT

C'est quoi un procès-verbal de bornage ?
C'est le document dressé par le Géomètre-Expert après le rendez-vous sur place avec tous les intervenants (voisins, Géomètre-Expert). Il comprend dans sa forme complète et normalisée :
- le **plan de bornage** avec indiqué dessus l'**identité** de tous les intervenants et le **récit** du rendez-vous, une **analyse des pièces et du contexte** avec la liste de tous les documents fournis par les parties.

Attention, le procès verbal de bornage doit être signé par l'ensemble des parties concernées et par le Géomètre-Expert pour être valable.



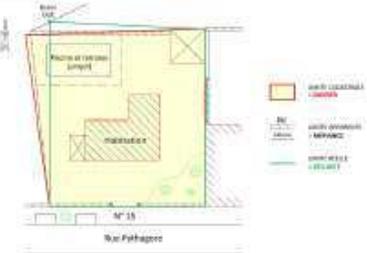
Le Géomètre-Expert est le seul professionnel habilité à réaliser les travaux qui fixent les limites privatives des biens fonciers et à dresser les plans de bornage nécessaire pour les garanties.

Pour quelles raisons faire un bornage contradictoire ?
Pour officialiser les limites d'un terrain dans le cas d'une vente d'un terrain à bâtir, lors d'une rénovation ou d'un agrandissement, ou simplement de travaux sur le terrain.

Le bornage est l'opération qui a pour objet de fixer les limites de propriété et ainsi garantir la superficie et les dimensions réelles d'un bien immobilier.

Illustrations de Lucien Logé

GEOSAT



Qui doit supporter les frais de bornage ?
Le code civil stipule que « le bornage se fait à frais communs ». Cependant, le plus souvent, le demandeur prend en charge la totalité des frais.

Et si mon terrain est déjà borné ?
Dans ce cas et si les limites de propriétés ne sont plus visibles, le Géomètre-Expert, s'appuyant sur l'accord antérieur (actes officiels), rétablira concrètement les limites foncières.

Puis-je refuser le bornage à l'amiable ?
Si aucun accord amiable ne peut être signé entre les parties, le Géomètre-Expert rédigera un procès verbal de carence. Selon la loi, « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës », le demandeur pourra alors recourir soit à une médiation, soit à un bornage judiciaire.

La médiation professionnelle est une procédure rapide, efficace, économique, confidentielle et souple qui garantit une liberté de décision et un accord pérenne.

Figure 6: Fiche Mémo sur le bornage amiable - Annexe

1.4.2 Fiche mémo : la médiation professionnelle

La fiche « médiation professionnelle » accompagne, elle aussi, la convocation de délimitation foncière pour répondre à l'ouverture faite à la fin de la fiche sur le bornage amiable.

GEOSAT

Qu'est-ce que la médiation ?
C'est une méthode de résolution des conflits qui se base sur l'analyse des besoins, des envies et des intérêts de chaque partie concernées.

Celles-ci doivent trouver par elles-mêmes et volontairement une solution satisfaisante avec l'accompagnement d'un médiateur professionnel.

La médiation est encadrée par la Loi du 8 février 1995 et par le Code de la médiation.

Qui est le médiateur professionnel et quelles sont ces garanties ?
Le médiateur est un « expert de la qualité relationnelle » détenteur d'un certificat d'aptitude et encadré par le Code d'éthique et de déontologie des médiateurs.

Le médiateur professionnel est neutre, impartial, indépendant et respecte le principe de confidentialité.

Pourquoi recourir à la médiation plutôt que la voie judiciaire et quels sont ces avantages ?
La médiation offre une résolution plus rapide et plus économique qu'une procédure judiciaire. Elle dure en moyenne 3 mois et permet de maîtriser les coûts.

La médiation professionnelle est une procédure rapide, efficace, économique, confidentielle et souple qui garantit une liberté de décision et un accord pérenne.

GEOSAT

Quand et comment recourir à la médiation ?
Pour prévenir un conflit qui menace d'apparaître dans des situations qui demandent à être purgées, ou en résolution d'un litige déjà établi.

Issue de la médiation
Quand ils ont trouvé une solution à leur conflit, les participants signent un accord de médiation. Celui-ci peut être enregistré pour le rendre officiel.

La médiation suspend les délais de prescription. En cas d'échec, une procédure judiciaire est toujours possible.

Comment se déroule une médiation ?

DÉSIGNATION DU MÉDIATEUR PAR LETTRE DE MISSION

↓

PROCESSUS DE MÉDIATION
Etat des lieux
Entretiens individuels
Réunion de médiation

↓

L'ACCORD DE MÉDIATION

GEOSAT

Cas particulier d'utilisation de la médiation : le conflit lors d'un bornage.
Quand les relations de voisinages s'enveniment à cause de la délimitation foncière de propriétés contigües, la médiation professionnelle permet de purger la situation grâce à l'aide d'un tiers, le médiateur.
Si elle aboutit, elle évitera une procédure longue et coûteuse.

La médiation préventive : Elle est effectuée avant toutes opérations de bornage. Le médiateur est là pour expliquer aux parties le processus de délimitation foncière et expose la position et la mission du géomètre-expert. Il purge tous les obstacles à la communication pour permettre le bon déroulement de l'opération.

La médiation pour la résolution du conflit : Une clause de médiation signée par toutes les participants et annexée au contrat de bornage obligera les parties, en cas de conflit, à passer par un processus de médiation avant de saisir un juge.

Un conflit d'accord mais... la médiation d'abord !

© Illustrations de la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation

Figure 7: Fiche mémo sur la Médiation Professionnelle- Annexe

Grâce à cette information sur la médiation, plusieurs solutions peuvent en ressortir :

- Soit aucun conflit n'est à déclarer et les parties ne veulent pas signer de clause de médiation.

- Soit le demandeur et les parties convoquées veulent prévenir d'un potentiel conflit qui naitrait avec la délimitation foncière et dans ce cas, ils signeraient une clause de médiation annexée au devis de bornage.

- Soit une ou des parties convoquées qui seraient en conflit avec le demandeur pourrait demander un processus de médiation avant la procédure de bornage amiable.

Dans tous les cas, cette fiche mémo permet d'introduire la médiation comme nouveau mode de résolution des conflits auprès des personnes et ainsi, leur faire connaître un moyen d'éviter une procédure judiciaire standard.

Pour que nos interlocuteurs se souviennent plus facilement de notre intervention, nous avons voulu résumer la médiation par un slogan accrocheur. Un slogan doit être une phrase courte et précise. Il met en avant un avantage important. Le slogan influence des décisions, persuade, ajoute de la crédibilité et permet de mémoriser. Pour cela, nous avons détourné un ancien slogan de l'Ordre des Géomètre-Expert sur le bornage : « La clôture d'accord, le bornage d'abord ». Le slogan suivant en est ressorti : « **Un conflit d'accord mais... la médiation d'abord.** »

I.5. Conclusion et extensions

La Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation s'est vue proposée une place dans l'espace « Conseils d'expert » à la Foire de Paris. Durant quinze jours, différents médiateurs professionnels se sont relayés pour répondre aux questions des personnes venant exposer leurs conflits. Au terme de cette expérience, une conclusion a pu être rapportée : la plupart des conflits relatés sont le plus couramment des troubles du voisinage et plus particulièrement des problèmes de délimitations foncières et d'urbanisme. Dans ces cas, il est important de prendre en compte le caractère émotionnel du conflit et les relations humaines.

Il serait donc intéressant d'étendre l'intervention de la médiation dans les autres missions du géomètre-expert. Cet outil permettrait d'éviter quelques troubles de voisinage tels que les empiétements, les problèmes de servitude de passage et de vue, de mitoyenneté, de plantations, ou même de bruits et d'odeurs. Des fiches mémo pourraient être mises en place pour expliquer la définition et le fonctionnement de tous ces troubles et le géomètre-expert pourrait se positionner en tant que médiateur foncier pour les régler. La médiation professionnelle favorisera alors le dialogue entre les parties du litige pour trouver une solution et assurer de meilleur rapport pour le futur. Cet aspect est assez important dans les troubles du voisinage vu que les parties en conflit sont amenées à se côtoyer quotidiennement. Le géomètre-expert a donc tout intérêt à se former aux techniques de médiation.

Enfin, la médiation pourrait aussi intervenir durant les procédures judiciaires. En effet, le géomètre-expert, expert judiciaire près des tribunaux se voit régulièrement nommé par le juge pour des bornages judiciaires. Il arrive quelques fois que dans les missions qui lui sont confiées, apparaisse la mention : « en cas d'accord, procéder à la mise en place des bornes ». C'est donc en quelque sorte une mission de conciliation ou de médiation. Il faudrait donc se demander s'il ne faudrait pas mettre en place systématiquement, avant tout bornage judiciaire, un processus de médiation avec un géomètre-expert, médiateur foncier pour désengorger les tribunaux. Cette mise en place est un travail de longue durée qui peut prendre des années.

II. Un médiateur foncier au service des Notaires

Le notaire est un professionnel du droit qui intervient dans les missions immobilières et est donc en relation constante avec le géomètre-expert. De par sa position et ses règles de déontologie, il engage à chaque fois sa responsabilité. Il est donc intéressant d'étudier ce que le géomètre-expert, médiateur foncier, pourrait amener aux notaires dans la résolution des contentieux auxquels ils sont confrontés dans l'exercice de leur mission.

La profession de notaire est encadrée par plusieurs textes importants :

- Tout d'abord, l'ordonnance n°45-2590³⁷ du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat qui décrit notamment la mission de d'autorité publique du notaire.

- Ensuite, le décret n°45-0117³⁸ du 19 décembre 1945 pris pour l'application du statut du notariat qui régit les chambres, les conseils régionaux et le conseil supérieur des notaires.

- De plus, l'ordonnance n°45-1418³⁹ du 28 juin 1945 régit la discipline des notaires et de certains officiers ministériels en prévoyant les sanctions aux différentes contraventions et infractions ainsi qu'en précisant les juridictions spécifiques.

- Enfin, le règlement national du Conseil Supérieur du Notariat, du 21 juillet 2011 présente les principes de déontologie et les règles professionnelles qui s'appliquent aux notaires en exercice.

II.1. Le rôle des notaires

II.1.1 Rôle :

Le notaire est un officier ministériel chargé par le ministre de la Justice d'une mission d'autorité publique. Cette mission est une prérogative de puissance publique qui permet de donner un caractère authentique à des actes ou des contrats. On parle alors d'acte notarié ou d'acte authentique suivant le type de rédaction.

Ce pouvoir d'authentification n'est pas le seul domaine d'intervention du notaire qui est aussi compétent en matière de droit immobilier, familial, patrimonial, successoral ainsi qu'en conseil du client sur toutes questions juridiques.

Article 1^{er} de l'Ordonnance du 2 Novembre 1945 dispose : « *Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions.* »

II.2.2 Les obligations des notaires envers leurs clients

Les notaires sont assujettis comme pour les géomètres-experts à des règles strictes de déontologie regroupées dans le Règlement national du Conseil Supérieur du Notariat. Il y est précisé que le notaire est soumis :

- au secret professionnel : dans le cadre de ses missions, le notaire est régulièrement le confident de ses clients qui peuvent lui exposer certaines informations qu'il ne doit en aucun cas divulguer.

³⁷Source : Légifrance : Ordonnance n°45-2590 publiée au JORF du 3 novembre 1945

³⁸Source : Légifrance : Décret n°45-0117 publié au JORF du 22 décembre 1945

³⁹Source : Légifrance : Ordonnance n°45-1418 publiée au JORF du 29 juin 1945

Article 3.4 du Règlement national dispose : « *Le secret professionnel du notaire est général et absolu. Confident nécessaire de ses clients, le notaire est tenu au secret professionnel dans les conditions prévues par le Code pénal ou toutes autres dispositions législatives ou réglementaires. [...]* »

- à un devoir de probité et de rigueur relatif aux exigences juridiques, notamment sur l'authenticité des actes. En effet, il doit respecter scrupuleusement les règles de la justice avec intégrité, loyauté et moralité.

- à l'impartialité : le notaire doit agir, de manière désintéressée dans l'intérêt des parties à l'acte.

Article 3.2.1 du Règlement national dispose : « *Le notaire doit à sa clientèle sa conscience professionnelle, ses égards, l'impartialité, la probité et l'information la plus complète. L'intérêt du client prime toujours le sien. Il doit choisir les moyens les plus appropriés pour parvenir au résultat désiré par le client, en conformité avec la loi. »*

- à un devoir de conseil : le notaire est tenu à un devoir de conseil vis-à-vis de leur client. Il se doit de les renseigner sur les différentes options qui lui sont ouvertes ainsi que les conséquences des contrats ou actes qu'il va signer. C'est un des aspects les plus importants de sa mission qui implique neutralité et impartialité.

Ces principes qui s'imposent à tous les notaires, sont des garanties au bénéfice du client qui assurent à ce dernier des conseils éclairés de même qu'une validité et une efficacité de la prestation assurée.

Si le notaire vient à ne pas respecter une de ces obligations, le client peut mettre en œuvre la responsabilité du notaire et faire un recours auprès du président de la Chambre du Conseil Supérieur. En effet, dans tous ces actes, le notaire signe en son nom et s'engage donc personnellement sur le contenu. Ainsi, il est responsable vis-à-vis de ses clients, des dommages résultants de toute faute qu'il commettrait dans l'exercice de ses fonctions. En cas d'infraction, le notaire encourt des sanctions pénales et en cas de non-respect de la déontologie, des sanctions disciplinaires.

Article 2 de l'Ordonnance n°45-1418 dispose : « *Toute contravention aux lois et règlements, toute infraction aux règles professionnelles, tout fait contraire à la probité, à l'honneur ou à la délicatesse commis par un officier public ou ministériel, même se rapportant à des faits extraprofessionnels, donne lieu à sanction disciplinaire. [...]* »

Article 3 de l'Ordonnance n°45-1418 dispose : « Les peines disciplinaires sont : le rappel à l'ordre ; la censure simple ; la censure devant la chambre assemblée ; la défense de récidiver ; l'interdiction temporaire ; la destitution. »

Par conséquent, le notaire est obligatoirement tenu de souscrire une assurance de responsabilité civile qui sera une garantie pour le client pour la réparation et le dédommagement d'un préjudice soumis. Il faut savoir que la profession notariale est le seul métier où il existe une solidarité entre confrères pour la réparation de dommage qui engage la responsabilité civile du notaire.

Enfin, afin d'éviter toutes dérogations aux règles déontologiques et professionnelles, et afin d'assurer un contrôle rigoureux de la profession, chaque office notarial se voit être contrôlé tous les ans par des confrères de manière inopinée. Le rapport rendu au Procureur de la République fait état du traitement juridique des dossiers ainsi que de la comptabilité de l'office.

II.2. Les contentieux chez les notaires

II.2.1 Les chiffres

D'après les chiffres recueillis sur le site des notaires⁴⁰, au 31 décembre 2012, la profession comptait 9389 notaires en France. Chaque année, les notaires établissent environ 4,5 millions d'actes sur lesquels on recense environ 4200 contentieux soit moins de 1%. C'est donc une profession très « bonne élève » car il y a très peu d'affaires judiciaires.

Au cours de ce Travail de Fin d'Étude, la Commission des Contentieux du Conseil Technique Régional s'est tournée vers le cabinet GeoSat pour tenter de répondre à une demande des notaires qui voudraient éviter de résoudre ces conflits par la voie judiciaire. En effet, cette dernière est souvent très longue et très coûteuse et surtout donne une mauvaise image de la profession. La médiation peut donc être une bonne réponse à cette demande.

Lors de cet entretien, l'objectif consistait à présenter le géomètre-expert en tant que médiateur professionnel foncier pour les contentieux des troubles de voisinage. Le Conseil Technique Régional a précisé que le notaire préfère faire appel à un Géomètre-Expert médiateur car c'est un professionnel de l'immobilier. Donc de part cette fonction et sa formation de médiateur professionnel, il est plus à même à comprendre ce type de contentieux. Sur le site web de la profession, il est précisé que l'activité d'immobilier, ventes, constructions et baux correspond à 49% de l'activité notariale (suivant le chiffre d'affaire).

Cependant, comme l'activité de médiation professionnelle est un exercice non spécialisé, le géomètre-expert, médiateur professionnel et donc la société GeoSat, pourraient se positionner également sur les autres 51% de l'activité notariale, si la profession le désire⁴¹:

- Actes liés au crédit : 14%
- Actes de famille, succession : 26%
- Négociation immobilière : 4%
- Droit de l'entreprise, conseil, expertise, conseil patrimonial : 7%

II.2.2 Un exemple parlant

Une illustration du sujet permet le plus souvent de mieux l'appréhender. Ainsi, grâce à l'exemple présenté ci-après (plan et acte de vente en annexe), la place de la médiation dans la résolution des conflits sera plus facile à saisir et permettra aussi de montrer les différences avec la voie judiciaire.

Un particulier construit un lotissement de 8 lots nommé « La Bulle ». Le Géomètre-Expert en charge du dossier établit le cahier des charges du géomètre-expert : 8 lots individuels. Le plan annexé mentionne l'existence d'une voie en indivision entre les lots n°7 et 8 et semble indiquer qu'une seule voie reliera depuis la voie publique ces lots. Cependant cette indication n'est pas consignée dans le cahier des charges du lotissement. Sur le plan, sont également indiqués des emplacements réservés pour le passage et l'écoulement des réseaux EDF/AEP, Télécom et assainissements (concernent lots 7 et 8).

Lors de la vente du lot n°8 (*en fin de paragraphe*), le 21 décembre 2000, l'acte reprend le cahier des charges et n'évoque donc aucune partie indivise. Ce premier acquéreur fait construire une

⁴⁰Source : Site web des Notaires de France – Les Chiffres

⁴¹Source : Site web des Notaires de France – Les Chiffres

maison sur ce lot et créé un chemin goudronné à l'emplacement figurant sur le plan du lotissement donc à cheval sur les lots 7 et 8, ce sans demander l'accord de qui que ce soit se fiant au plan figurant sur le cahier des charges du lotissement. Le lot n°7 était, à ce moment là, toujours à la vente.

Lors de la revente du lot n°8, il n'est pas non plus indiqué dans l'acte de vente, de partie indivise, ni l'emplacement exact du chemin desservant la maison construite. Il est annexé, comme pour la première vente, le plan initial du géomètre.

Le nouvel acquéreur du lot n°8, au moment de la revente de sa maison quelques années après, s'aperçoit que le chemin est à cheval sur les lots 7 et 8 et intente une action contre le notaire pour défaut de conseil.

Le procès a condamné pour défaut de conseil le géomètre et le notaire. Le notaire a engagé sa responsabilité professionnelle en ne signalant pas à ses clients, l'existence d'une servitude sur la voie d'accès menant à leur propriété. Le notaire a aussi été condamné à payer la moins value de 10% sur la valeur de la maison, que la servitude créée c'est-à-dire un préjudice s'évaluant à 35000€, plus la somme de 2500€ au titre de l'article 700.

Les propriétaires de chacun des lots 7 et 8 ont dû chacun agrandir leur chemin et à la place d'avoir un chemin de 3 mètres, on se retrouve avec deux chemins parallèles chacun de 3 mètres de large.

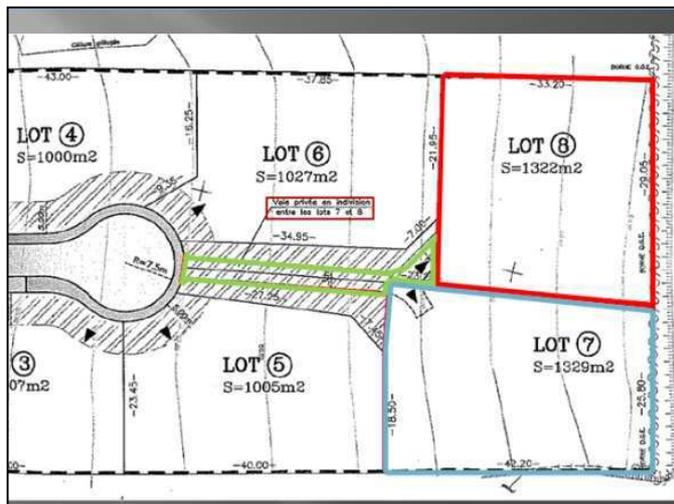


Figure 8 : Plan du lotissement - Annexe

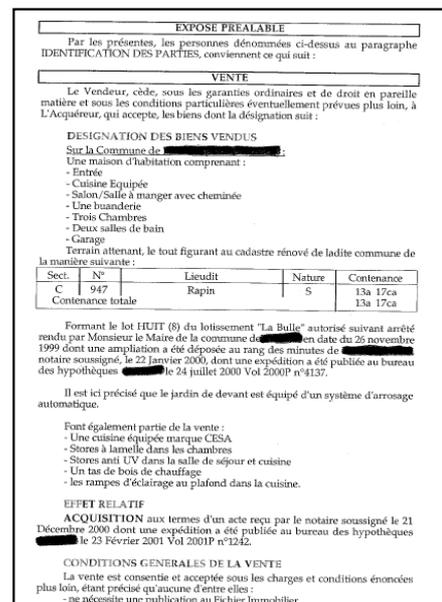


Figure 9 : Acte de vente - Annexe

II.3. Propositions et retours

Une médiation aurait pu permettre de trouver une transaction amiable constatant l'existence sur chaque lot d'une moitié de chemin et instituant des servitudes réciproques sur ce chemin. Le coût et la durée de la procédure aurait aussi pu être bien moindre.

II.3.1 Proposition d'une médiation et explications

Sur l'exemple présenté ci-avant, une médiation aurait pu être effectuée pour éviter la voie judiciaire. Ainsi, les protagonistes auraient pu gagner du temps et de l'argent. C'est ce point qui est le plus important pour l'assureur et le courtier des notaires : Mutuelle du Mans Assurance et La Sécurité Nouvelle.

Tout d'abord, pour la procédure judiciaire effectuée pour résoudre le conflit entre le notaire

et son client sur le lotissement « La Bulle », il aura fallu pas moins de 2ans. Une procédure de médiation dure en moyenne 2-3 mois et au maximum 6 mois : cela dépend du nombre de parties en causes, des enjeux et de la complexité du dossier. Ainsi, grâce à la médiation, il est possible diviser le temps par quatre.

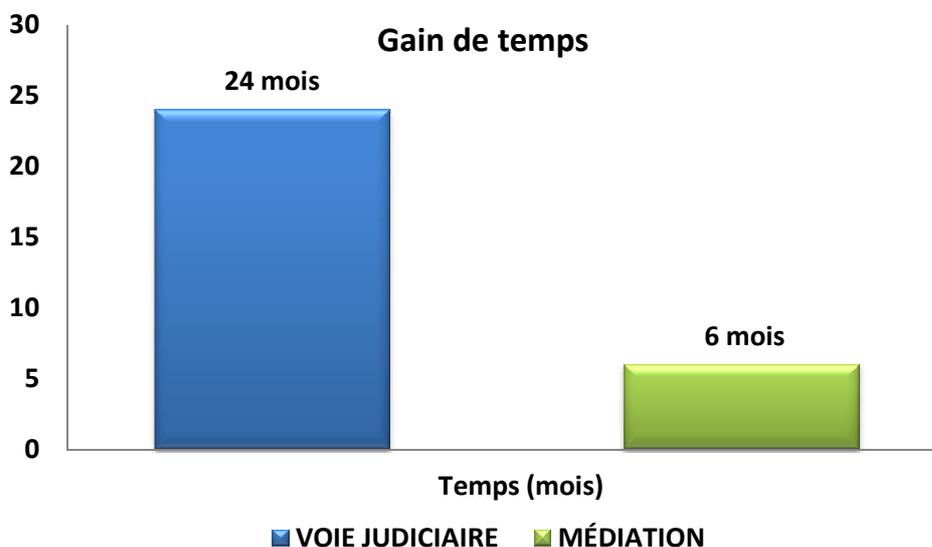


Figure 10 : Histogramme montrant le temps gagné grâce à la médiation

Ensuite, un processus de médiation aurait fait économiser beaucoup d'argent aux parties au conflit. L'étude des coûts ci-après proposée en est la preuve.

La procédure judiciaire s'est soldée pour le notaire par le paiement du préjudice de la servitude estimé à 35 000€ (égale à une moins value de 10% sur la valeur de la maison due à la servitude). À cela se sont ajoutés 2 500€ au titre de l'article 700 ⁴² et environ 10 000€ de frais d'avocat (coûts estimés). Le total s'élevant donc à **47500€**.

Or, en passant par un processus de médiation, les parties au contentieux auraient divisé presque là-aussi, par quatre le coût total de la résolution de ce conflit. Par estimation, le dossier se serait décomposé comme ci-après :

- 2 journées de préparation par le médiateur : **2 x 8h = 16h**

- 2 réunions individuelles effectuées par le médiateur : une avec le notaire et une avec le client : **2 x 4h = 8h**

- 1 réunion de médiation avec les deux parties et le médiateur : **1 x 4h = 4h**

- 8h de rédaction de protocole par les avocats (rédaction de l'acte d'accord après le processus de médiation).

Il faut compter environ 250€/h d'honoraire pour les avocats et environ 150€/h pour le médiateur. D'où, $(16 + 8 + 4) \times 150 + 8 \times 240 = 4200 + 2000 = \mathbf{6200€}$

Il faut rajouter à cela le **prix du préjudice** : on estime à 8000€ le coût de cette servitude : $\text{Surface servitude} \times \text{prix au m}^2 \times 20\% = 219 \times 190€ \times 0,2 = \text{environ } 8000€$

D'où, un cout total de **14200€**. Le coût de la procédure est donc presque divisé par quatre grâce au processus de médiation.

⁴²Source : LégiFrance - Article 700 du Code de la Procédure Civile : « [...], dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. »

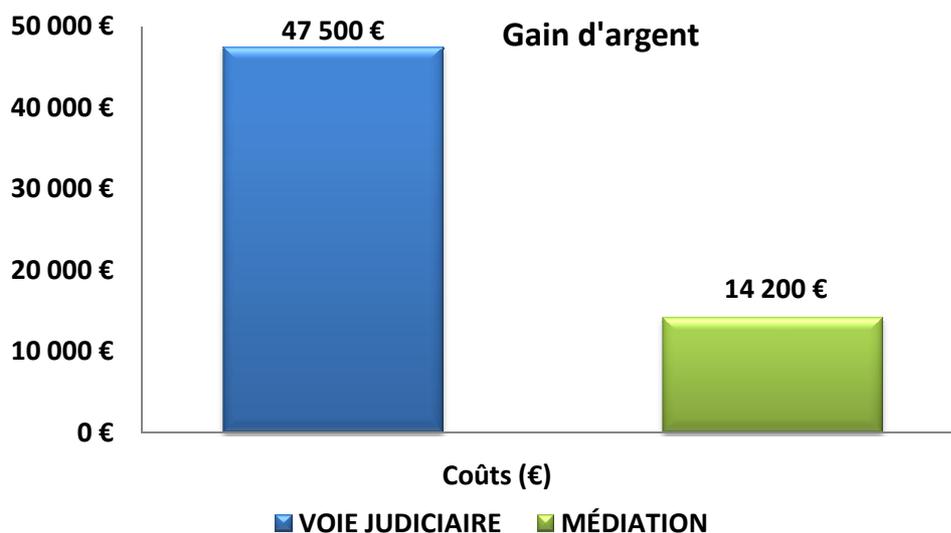


Figure 11: Histogramme montrant l'argent gagné grâce à la médiation

Ainsi, la médiation permet de résoudre le conflit au moment où il se présente, sur une durée maîtrisée et non des mois ou des années après. Elle permet donc d'éviter l'accumulation des frais de justice et des manques à gagner générés par une situation bloquée.

II.3.2 Retours

A l'issue de la présentation de la médiation professionnelle devant la Commission du Conseil Technique Régional des Notaires, plusieurs remarques intéressantes ont été introduites :

- Tout d'abord, Me Xavier LAYDEKER, l'avocat présent a affirmé qu'en général il ne connaissait pas et n'arrivait pas à apprendre la volonté réelle des parties qui sont en conflit (« On ne sait pas ce que veulent les parties, du coup on ne peut pas leur proposer des solutions convenables à leurs yeux »). Pour les aider, il faudrait connaître leur volonté finale (financier, matériel, autres?). C'est là que la médiation entre en jeu : elle permet d'apprécier les contraintes des parties, leurs interprétations et leurs prêts d'intention afin de purger les émotions et de se concentrer sur l'aspect juridique et technique du contentieux.

- Ensuite, M. Michel JALANS, inspecteur de la Mutuelle du Mans Assurance, a expliqué que dans certains cas de contentieux, le notaire est mis en cause par le client mécontent qui ne sait pas vraiment vers qui se retourner pour le préjudice qu'il a subi. Il arrive que le conflit ne concerne pas le notaire qui se retrouve quand même dans une procédure judiciaire. La médiation permettrait d'éviter de rester enfermé dans cette incompréhension en éclaircissant la situation grâce à un rétablissement du dialogue avec le client mécontent.

- De plus, un tiers médiateur, indépendant des notaires, du conseil technique régional, et des assureurs, serait plus à même de faire comprendre à l'autre partie la situation et passer au-delà de l'émotionnel (contraintes, interprétations et prêts d'intentions). Pour le client insatisfait, le médiateur professionnel n'est pas « du côté » des notaires : il se livrera d'autant plus, ce qui permettra de débloquer la situation

- La position de Lionel RAFFIN, médiateur professionnel et Géomètre-Expert est un atout pour la profession notariale lors d'une médiation car il est un professionnel du bâtiment qualifié, ce qui lui permet de mieux comprendre certains aspects techniques du dossier et donc de mieux apprécier les enjeux.

- C'est une tentative de médiation volontaire proposée par les notaires qui pourra, même si la médiation est refusée par l'autre partie ou même si elle n'aboutit pas à un accord, peser positivement dans la balance lors d'une procédure judiciaire.

Lors de cette présentation, les notaires, les avocats et les assureurs présents étaient très curieux et demandeurs. Ils présentaient des exemples de dossiers où ils trouvaient judicieux de mettre en place une médiation plutôt qu'une procédure judiciaire qui semblait interminable. Le doigt était très régulièrement mis sur les points importants qui sont le gain de temps et d'argent par rapport à une procédure judiciaire.

III. Un médiateur foncier au service des Architectes

Les architectes sont avec les géomètres, des piliers de l'immobilier, lors de la construction ou la rénovation de bâtiments. Leurs dossiers sont intimement liés puisque l'architecte a besoin du plan topographique dressé par le géomètre, pour dessiner son projet et éviter tout contentieux.

La profession d'architecte est régie et encadrée par l'Ordre des architectes, créée par la loi du 3 janvier 1977 et dépendant du ministère de la culture. Elle compte environ 30000 architectes inscrits en février 2013 qui sont chargés par le législateur d'une mission de service public. Les architectes doivent être inscrits au tableau de l'ordre pour pouvoir exercer cette mission qui leur est imputée.

Article 1^{er} du Titre d'architecte dispose : « *Peuvent seules porter le titre d'architecte les personnes physiques inscrites à un tableau régional de l'Ordre des architectes, conformément aux dispositions des articles 9, 10 et 11 de la loi sur l'architecture susvisée.*

Les personnes physiques qui ont obtenu un diplôme d'architecte et qui ne sont pas inscrites à un tableau de l'Ordre des architectes peuvent utiliser le titre de Titulaire du diplôme d'architecte, suivi du sigle reconnu correspondant. »

Le métier d'architectes est régi par quelques textes importants :

- tout d'abord, la loi n°77-2⁴³ du 3 janvier 1977 sur l'architecture régissant l'intervention, l'exercice et l'organisation de la profession d'architectes, les conseils d'architectures et les dispositions diverses,
- ensuite, les décrets d'application du 20 mars 1980, sur le titre d'architecte et sur le Code des devoirs professionnels, ainsi que le décret d'application du 1^{er} janvier 1978 modifié le 10 mai 2007 sur l'organisation de la profession,
- enfin, le règlement intérieur de l'Ordre des architectes du 5 mai 2010 décrivant entre autre le règlement des différends.

III.1. Le rôle des architectes

III.1.1 Rôle

Comme nous venons de le voir, l'architecte a été chargé par le législateur d'une mission de service public, par la Loi n°77-2 du 3 janvier 1977 pour tout ce qui se rapporte à l'aménagement de l'espace et du territoire et notamment les actes de construction et de réhabilitation.

⁴³Source : Légifrance : Loi n°77-2 publiée au JORF du 4 janvier 1977

Cette mission d'intérêt public comporte plusieurs tâches qui sont définies dans l'article 2 du code des devoirs professionnels.

Article 1^{er} de la Loi du 3 janvier 1977 dispose : « *L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.* »⁴⁴

Article 2 du Code des devoirs professionnels dispose : « *La vocation de l'architecte est de participer à tout ce qui concerne l'acte de bâtir et l'aménagement de l'espace; d'une manière générale, il exerce la fonction de maître d'œuvre. [...]* »⁴⁵

Les architectes sont donc présents du début à la fin d'une construction, d'une réhabilitation ou d'un réaménagement et sont mandatés par tous types de personnes (privé, administrations, entreprises diverses...).

Le recours à un architecte est obligatoire dans certains cas pour assurer la conformité avec les documents d'urbanisme, les règles juridiques, administratives et techniques, ainsi que les règles écologiques et paysagères. Il doit satisfaire les envies et les attentes de ces clients tout en respectant l'intérêt collectif. C'est pourquoi, son concours est imposé par l'article 3 de la loi du 3 janvier 1977 pour tous travaux exigeant une demande de permis de construire. Certaines exceptions à cette obligation sont prévues à l'article 4 de cette même loi.

Article 3 de la Loi du 3 janvier 1977 dispose : « *Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant soit individuellement, soit en équipe, à la conception.* »

Article 4 de la Loi du 3 janvier 1977 dispose : « *Par dérogation à l'article 3, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions.*

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire ou à autorisation, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur. »

III.1.2 Les obligations des architectes envers leurs clients

Les architectes sont des maîtres d'œuvre qui sont tenus à certaines obligations, envers leurs clients et leurs confrères, prévues par l'Ordre dans le Code des devoirs professionnels de l'article 11 à 26.

⁴⁴Source : Légifrance – Loi n°77-2 du 3 janvier 1977

⁴⁵Source : Code des devoirs professionnels des Architectes

La garantie de compétences : les architectes inscrits au tableau de l'ordre sont les seuls à pouvoir exercer et porter le titre. Ainsi, ils sont les seuls à pouvoir exercer la mission d'intérêt public qui leur sont imputés ce qui est pour les clients un gage de qualité.

Ils ont l'obligation tout au long de leur carrière de suivre une formation continue afin d'améliorer leurs compétences et suivre les évolutions techniques, juridiques et administratives. Cette formation leur permet de garantir à leur client les meilleures prestations possibles.

La garantie d'éthique : Lors de son inscription à l'Ordre, l'architecte prête serment et s'engage à respecter toutes les obligations contenues dans le Code des devoirs professionnels telles que le principe de confidentialité et le devoir de conseil.

« Dans le respect de l'intérêt public qui s'attache à la qualité architecturale, je jure d'exercer ma profession avec conscience et probité et d'observer les règles contenues dans la loi sur l'architecture et dans le code des devoirs professionnels ».

Si l'architecte venait à transgresser ces règles, il pourrait faire l'objet de sanction par l'Ordre.

La garantie contractuelle : Les missions confiées à l'architecte par un client doivent obligatoirement faire l'objet d'un contrat écrit stipulant certaines indications telles que le champ d'intervention exact de son travail, les conditions particulières de sa rémunération (montant des honoraires et mode de règlement), les différents délais (dates précises des échéances), ainsi que les assurances souscrites par l'architecte et le client.

Article 11 du Code des devoirs professionnels : *« Tout engagement professionnel de l'architecte doit faire l'objet d'une convention écrite préalable, définissant la nature et l'étendue de ses missions ou de ses interventions ainsi que les modalités de sa rémunération. »*

La garantie professionnelle : Tout d'abord, il est intéressant de préciser que l'architecte a une obligation de moyens et de résultats, c'est-à-dire qu'il doit mettre en œuvre tous les outils qu'il a à sa disposition pour arriver au résultat qui lui est demandé dans le contrat signé.

Ensuite, les garanties professionnelles proposées par l'architecte sont de deux sortes :

- une obligation d'assurance : Dans le cadre de sa profession, l'architecte est tenu de souscrire à une assurance en responsabilité professionnelle très étendue qui couvrent ses « engagements professionnels, les dommages causés à une tierce personne ainsi que les désordres et les malfaçons dont il peut être reconnu responsable »⁴⁶.

- un devoir de conseil : l'architecte est tenu tout au long de la mission qui lui est confié de conseiller son client sur tous les désordres qui pourraient survenir, et ceci par écrit pour s'assurer que ces observations ont bien été prises en compte. S'il ne respecte pas ce devoir de conseil, l'architecte peut engager sa responsabilité. Il faut aussi noter que la responsabilité d'un architecte peut être également engagée dans un dossier où il n'est pas mandaté. En effet, s'il est prouvé que l'architecte a été témoin d'un dysfonctionnement et qu'il ne l'a pas signalé aux personnes concernées en leur conseillant sur ce qui devait être mis en œuvre pour le réparer, alors l'architecte peut être condamné pour défaut de conseil.

Article 11 du Code des devoirs professionnels dispose : *« [...] Pendant toute la durée de contrat, l'architecte doit apporter à son client ou employeur le concours de son savoir et de son expérience. »*

⁴⁶Source : Site web de l'Ordre des architectes

III.1.3 La responsabilité des architectes

L'architecte doit être obligatoirement assuré pour se protéger lorsque sa responsabilité est engagée. La plupart des architectes souscrivent une assurance à la Mutuelle des Architectes de France (MAF).

Il existe trois garanties spécifiques à la construction qui peuvent engager la responsabilité de l'architecte. Ce sont des garanties d'ordre public qui ne peuvent ni être écartées, ni faire l'objet d'une renonciation, ni être raccourcies. Elles protègent les clients de tous les désordres et vices qui pourraient survenir après le jour de la réception.

Tout d'abord, la garantie de parfait achèvement, insérée par l'article 1792-6 du Code civil, oblige l'entrepreneur à réparer tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage pendant un délai d'un an à compter de la réception.

Article 1792-6 du Code Civil dispose : « [...]La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

[...]La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

Ensuite, la garantie de bon fonctionnement, introduite par l'article 1792-3 du Code civil, prévoit que sur une durée minimale de deux ans à compter du jour de la réception, une garantie du bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage en lui-même et qui ont été intégrés lors de la construction. Ces éléments peuvent être enlevés, remplacés sans entraîner de détérioration du support. Attention, cette garantie ne couvre pas la solidité des éléments.

Article 1792-3 du Code Civil dispose : « Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception. »

Enfin, l'architecte qui exerce la maîtrise d'œuvre, est considéré comme un « constructeur de l'ouvrage » et est donc soumis à la garantie décennale de l'article 1792 du Code Civil. Cette garantie couvre les dommages qui nuisent à la solidité de la construction ou qui le « rendent impropre à sa destination » durant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage. La garantie décennale s'applique à un ouvrage dans sa globalité ou aux éléments d'équipements de la construction qui sont indissociables. Elle garantit la réparation en nature de ces dommages.

Article 1792 du Code Civil dispose : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

III.2. Les contentieux chez les architectes

Les architectes interviennent à tous les niveaux de la construction ou du réaménagement, ce qui multiplie leurs obligations et donc les risques de contentieux avec les clients ou les entreprises intervenants sur le projet.

III.2.1 Les contentieux

Les conflits chez les architectes peuvent être de plusieurs sortes et peuvent intervenir avec différentes personnes telles que leurs confrères, les clients privés ou les maîtres d'ouvrages publics. Pour chaque catégorie de personnes, il est intéressant de faire le tour des litiges qui apparaissent fréquemment⁴⁷.

Tout d'abord, les litiges avec les confrères peuvent survenir le plus souvent à la suite d'un désaccord sur les honoraires, la responsabilité engagée sur un chantier ou la propriété intellectuelle d'un projet :

- Lorsque deux ou plusieurs architectes travaillent ensemble sur un même dossier, la charge de travail est partagée suivant un pourcentage qu'ils établissent au début du projet. Ainsi, les honoraires sont généralement répartis avec le même pourcentage ou suivant un accord conclu entre eux. Cependant, lors de la réception du paiement, il arrive parfois qu'un des architectes ne soit plus d'accord sur le montant de ces honoraires et réclame une plus grosse part au vue du temps supplémentaire qu'il estime avoir passé.

- De plus, lorsque, là aussi, deux ou plusieurs architectes travaillent ensemble sur un même dossier, et qu'un désordre ou dommage est constaté sur l'ouvrage, la question de la responsabilité des architectes est posée. Il faut déterminer lequel des architectes est en cause pour engager sa responsabilité. Cette interrogation est parfois délicate et divise les associés.

- Enfin, la propriété intellectuelle est un sujet de contentieux qui peut intervenir de deux façons. Soit lorsqu'un architecte récupère des plans dessinés par un de ces confrères pour un de ses dossiers, soit lorsque plusieurs architectes travaillent ensemble sur un même projet où il faut définir lequel d'entre eux s'attribue la propriété intellectuelle de l'ouvrage.

Article L112-2 du Code de la Propriété Publique dispose : « Sont considérés notamment comme œuvres de l'esprit au sens du présent code : [...] Les œuvres de dessin, de peinture, d'architecture, de sculpture, de gravure, de lithographie ; [...] Les plans, croquis et ouvrages plastiques relatifs à la géographie, à la topographie, à l'architecture et aux sciences ; [...] »

Ces litiges et leur résolution sont prévus par la loi et par l'Ordre des architectes. En effet, lorsqu'un architecte est en conflit avec un de ces confrères pour les raisons invoquées précédemment ou pour d'autres moins fréquentes, il doit en tout premier lieu en avvertir le Conseil Régional de l'Ordre qui prendra ensuite les mesures nécessaires. L'article 25 du Code des devoirs professionnels et l'article 63 du Règlement intérieur de l'Ordre prévoit que le Conseil Régional doit avant toute saisine d'un tribunal, mettre en place un processus de conciliation.

Article 25 du Code des devoirs professionnels dispose : « *Tout litige entre architectes concernant l'exercice de la profession doit être soumis au Conseil Régional de l'Ordre aux fins de conciliation, avant la saisine de la juridiction compétente. [..]* »

⁴⁷Source : M. BÉCHAUX – Architecte DPLG Liste des contentieux les plus fréquents

Article 63 du Règlement intérieur de l'Ordre dispose : *« Lorsqu'il est saisi d'un litige entre architectes, le Conseil régional est tenu d'organiser une conciliation en présence des parties concernées, dans un délai de 4 mois à compter de sa saisine (ce délai étant renouvelable une fois). »*

Lorsqu'un contentieux peut être constitutif d'une action disciplinaire, le Conseil Régional a la possibilité, avec le consentement des parties concernées, de nommer un médiateur pour trouver un accord amiable au conflit.

Article 14-1 de l'Organisation de la profession dispose : *« Lorsqu'un différend susceptible de donner lieu à l'action disciplinaire [...] est porté à sa connaissance et avant d'engager, le cas échéant, cette action disciplinaire, le conseil régional peut, après avoir recueilli l'accord des personnes en cause, désigner un médiateur afin de parvenir à une résolution amiable du conflit [...]».*

Aussi, les architectes sont susceptibles d'être confrontés à des litiges avec des clients privés ou des maîtres d'ouvrage publics, qui peuvent survenir le plus souvent à la suite d'un contentieux sur les dépassements d'honoraires ou de délais, les problèmes de conformité aux règles d'urbanismes (surfaces, hauteurs, limites...), les malfaçons, les travaux supplémentaires, les défauts de coordination des entreprises et la modification ou la résiliation de contrat.

La plupart de ces thèmes sont abordés dans les contrats signés avant tout projet et mettent en place les dispositions à prendre en cas de litiges (Extrait du contrat d'architecte pour la construction d'une maison individuelle proposé par l'Ordre en annexe). Plus généralement, pour tous ces conflits, le Conseil Régional peut être saisi par l'architecte ou par le tiers. Cette saisine n'est pas obligatoire mais conseillée pour éviter au plus possible la voie judiciaire qui est longue et coûteuse et surtout dommageable pour la réputation de la profession.

La directive introduisant le règlement intérieur de l'Ordre précise les conditions de saisine du Conseil régional et les modalités des règlements des différends respectivement dans les articles 62 et 64 ci-après.

Article 62 du Règlement intérieur de l'Ordre dispose : *« En cas de différend entre architectes ou entre architectes et maîtres d'ouvrage ou tiers, le Conseil régional peut être saisi. Il organise une conciliation ou émet un avis sur l'objet du différend ou organise une procédure de règlement amiable. »*

Article 64 du Règlement intérieur de l'Ordre dispose : *« L'intervention du Conseil régional à l'occasion d'un différend entre architecte et maître d'ouvrage ou un tiers n'est pas réglementée. Elle n'est pas obligatoire et dépend des stipulations contractuelles liant les parties.*

Lorsque le contrat comporte une clause de saisine du Conseil régional, il est tenu d'émettre un avis ou d'organiser une procédure de règlement amiable, dans un délai de 4 mois à compter de la demande (ce délai étant renouvelable une fois). Il est tenu d'initier la procédure auprès des parties dans un délai de 2 mois à compter de la demande.

Le Conseil régional territorialement compétent est celui du lieu d'inscription de l'architecte. Lorsque le contrat ne comporte pas de clause particulière, le règlement du différend relève d'une décision du Conseil régional, ce dernier étant tenu d'informer le demandeur des suites données à son dossier. »

Le plus souvent les contrats passés comportent une clause de saisine du Conseil régional. En effet, l'Ordre propose des contrats types pour toutes les missions que l'architecte peut effectuer où est insérée une telle clause.

16 LITIGES

En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir le Conseil Régional de l'Ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire. Le Conseil Régional peut, soit émettre un avis sur l'objet du différend, soit organiser une procédure de règlement amiable.

En matière de recouvrement d'honoraires, la saisine du conseil régional est facultative.

Figure 12 : Extrait d'un contrat d'architecte pour la construction d'une maison individuelle

Tout au long de cette étude sur les litiges, il a été facile de constater que la profession d'architecte fait preuve d'une grande initiative pour résoudre les conflits grâce aux modes alternatifs des résolutions des conflits et plus particulièrement la conciliation et la médiation, pour éviter la voie judiciaire.

III.2.2 Un exemple concret

Pour mieux comprendre l'apport de la médiation aux règlements des contentieux des architectes, il est intéressant de se baser sur un exemple concret de litige proposé par un architecte.

Pour la construction d'une maison individuelle fin 2010, l'architecte a demandé à un bureau d'étude, une étude béton pour dimensionner la dalle en fonction de l'état du sol. Le terrain étant hétérogène, le bureau d'étude a préconisé une profondeur de fondations assez importante. Lors de la construction de cette dalle, le maçon n'a pas respecté l'étude béton et l'a sous-dimensionnée par rapport à ce qui était prévu. Lors d'une inspection de chantier, l'architecte s'est rendu compte que la dalle n'était pas conforme aux prévisions et a donc demandé la mise en conformité. Cependant, le maçon n'a pas pris en compte cette mise en demeure. L'architecte a donc préconisé à ses clients de ne pas payer la prestation du maçon qui a engagé juste après une action en justice.

Le juge en charge de l'affaire a aussitôt nommé un expert pour vérifier les dires de chacun et trouver le fautif dans le dossier. Le rapport de l'expert a prouvé que la profondeur des fondations n'était pas justifiée au vue de la nature du terrain. Ainsi, le juge a engagé la responsabilité de du maçon et de l'architecte.

Néanmoins, ce dossier n'est toujours pas fini après deux ans et demi de contentieux. En effet, l'architecte et le maçon attendent encore, à ce jour, le jugement de l'affaire au tribunal. Il faut noter que la construction de la maison est donc encore bloquée.

S'il est condamné, l'architecte devra payer la franchise de son assurance qui prendra en charge le reste.

Au vue de cet exemple, la médiation professionnelle ressort ici comme une bonne alternative à la résolution de ce conflit. En effet, le conflit aurait pu se terminer, il y a bien longtemps grâce à une solution trouvée entre le client, l'architecte et le maçon. Ainsi, la médiation aurait pu éviter tous les frais d'avocats engagés ainsi que les éventuels dommages et intérêts à verser et la dalle construite par le maçon étant suffisante pour accueillir la maison, les travaux auraient pu continuer.

III.3 Retours et propositions

Dans le cadre de ce Travail de Fin d'Etude, un questionnaire sur les contentieux auxquels les architectes sont confrontés a été envoyé à une sélection d'architectes travaillant dans les régions Aquitaine et Ile-de-France. L'objectif étant, à terme, de mieux comprendre les litiges entre les architectes et leurs clients et éventuellement de leur faire découvrir la médiation professionnelle comme mode alternatif de résolution des conflits. Ce questionnaire est proposé en annexe de ce mémoire et les résultats sont décrits ci-après.

Ce questionnaire soumis aux architectes, renvoie différentes informations telles que la fréquence, le type et la cause des conflits, le mode de résolution, la satisfaction de la solution et le temps et l'argent investis dans le règlement de ces litiges.

En ce qui concerne le nombre de litiges auxquels les architectes sont confrontés, une fourchette se distingue très largement : entre 1 conflit par an et 1 tous les cinq ans. Ces chiffres assez bas s'expliquent par le fait que la majorité des architectes ont en moyenne entre 6 et 10 commandes fermes par an (chiffres de l'Ordre en 2012⁴⁸). Ils ont donc potentiellement peu de litiges qui peuvent apparaître.

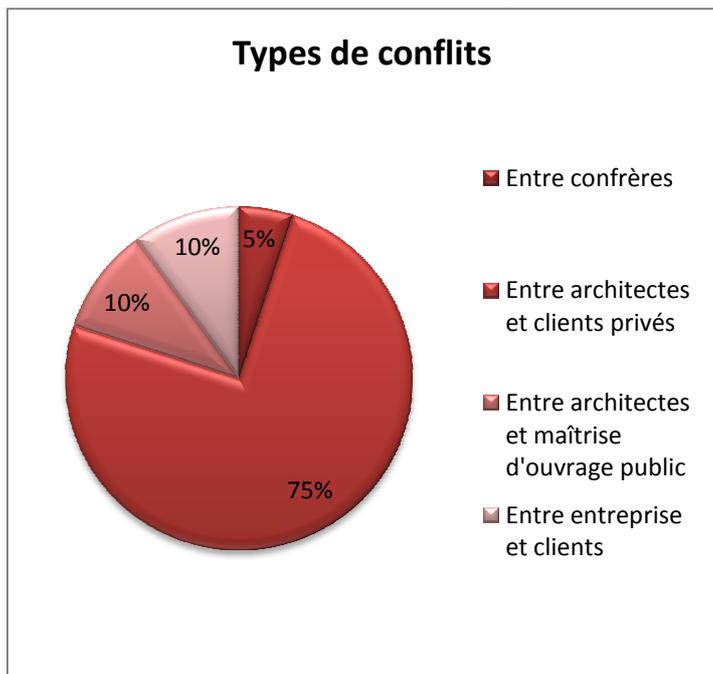


Figure 13 : Types de conflits - Questionnaire

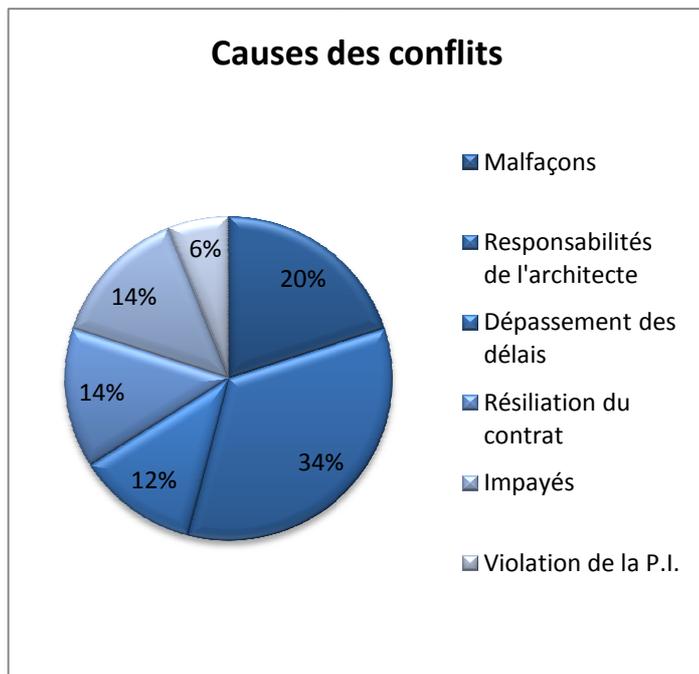


Figure 14 : Causes des conflits - Questionnaire

Fréquemment, les architectes optent en tout premier lieu pour une résolution à l'amiable sans l'intervention d'un tiers. Ils mettent en place une discussion avec le client pour trouver une solution au problème et débloquer la situation. Néanmoins, comme le montre l'histogramme suivant, les architectes ont aussi très souvent recours à une procédure judiciaire, soit à l'issue de la discussion amiable qui n'a pas abouti, soit directement, c'est-à-dire dès la naissance du conflit.

⁴⁸Source : Site web de l'Ordre des Architectes – Observatoire de la profession en 2012

Aussi, la résolution des litiges grâce à la conciliation correspond à dix-sept pourcents des affaires de contentieux. Ce chiffre est assez cohérent quand on sait que la conciliation est obligatoire lors de conflit entre confrères.

Enfin, malgré les dispositions légales, le recours à la médiation reste très rare. Elle ne représente qu'un pourcent de toutes les résolutions des conflits.

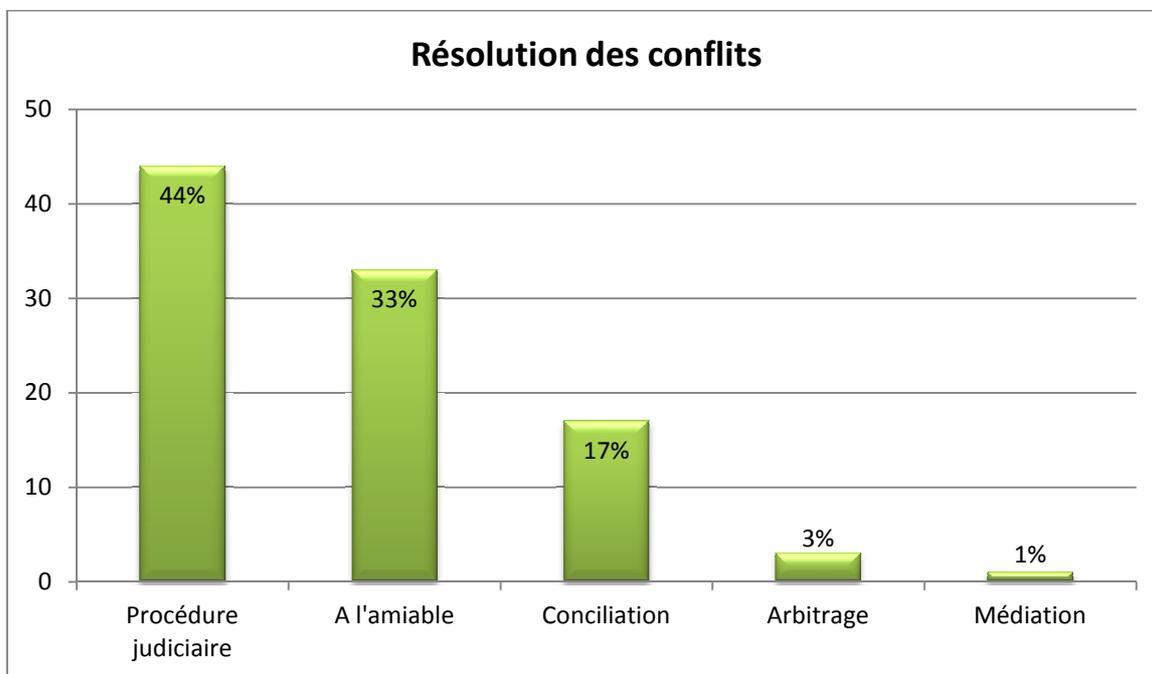


Figure 15 : Résolution des conflits - Questionnaire

La moitié du temps, les architectes ne sont pas satisfaits du jugement ou de la solution trouvée. En effet, presque à chaque procédure judiciaire le juge engage la responsabilité de l'architecte qui se voit alors obligé de verser des indemnités. Heureusement, la profession a l'obligation de souscrire à une assurance en responsabilité civile professionnelle qui couvre très bien les architectes. Ainsi, lorsque leur responsabilité est mise en cause et qu'ils sont condamnés à payer des indemnités, ils ne versent que de leur poche la franchise de leur assurance. Le coût d'un contentieux se situe donc généralement entre 1000€ et 5000€.

Néanmoins, d'après les réponses obtenues, en temps cumulés, les architectes perdent au moins un à deux mois, voir plus, pour régler les conflits auxquels ils sont confrontés. Aussi, ici on parle de temps cumulé mais la résolution en elle-même s'étend sur plusieurs années. C'est donc un temps conséquent qui pourrait être réduit grâce à des processus de médiation qui n'excède normalement pas 6 mois.

Enfin, la moitié des architectes, ayant répondu à ce questionnaire, est intéressée par une réunion d'information sur la médiation professionnelle pour leur permettre de mieux connaître ce mode alternatif de résolution des conflits.

CONCLUSION

Ce Travail de Fin d'Etude a été réalisé pour développer l'activité de médiation professionnelle dans un cabinet de géomètre-expert dans le but de prévenir ou de résoudre les conflits lors de délimitations foncières ainsi que de venir en aide aux autres professions connexes dans le règlement de leur litiges.

Au regard de toute cette étude, la médiation professionnelle ressort comme une nouvelle démarche de prévention et de résolution des conflits. Grâce à sa prise en compte de l'amélioration de la « qualité relationnelle », la CPMN essaye, en premier lieu, de remettre en place une relation et une discussion entre les personnes en conflit. C'est une nouvelle approche du litige qui prend d'abord en compte tout le côté affectif et émotionnel afin de le purger. A travers la réflexion menée, la médiation professionnelle se dessine comme une procédure rapide, efficace, économique, confidentielle et souple qui garantit une liberté de décision et un accord durable.

La médiation professionnelle se distingue, aussi, des autres MARC grâce à son processus structuré et ses outils adaptés que le médiateur s'approprie en plus des principes du Code de déontologie qu'il doit respecter. C'est dans cette approche que le géomètre-expert se positionne. En effet, ce mémoire a mis en évidence tout le potentiel d'un géomètre-expert, médiateur foncier qui de part sa profession et ses principes, est le plus disposé à dissuader des parties ayant un contentieux, à recourir à la voie judiciaire. L'art de pratiquer la médiation professionnelle constitue donc un véritable atout pour le géomètre-expert dans l'exercice de ses fonctions et plus particulièrement lors des délimitations foncières qui ne peuvent pas aboutir si les parties concernées sont en conflit. Fort de ces expériences et de la connaissance de ces techniques de médiation, le géomètre-expert a toute la crédibilité possible pour se constituer comme médiateur foncier pour la résolution des conflits des professionnels des métiers connexes à son activité tels que les notaires et les architectes.

Même si la médiation professionnelle ressort comme une solution nouvelle et ingénieuse pour la résolution des litiges, plusieurs analyses critiques peuvent être soulevées. En effet, même si la médiation professionnelle est en plein développement, elle reste un mode de résolution des conflits peu utilisé comparé aux procédures judiciaires ou même à l'arbitrage et la négociation. Il faut donc se pencher sur les freins objectifs et subjectifs à sa propagation. Plusieurs réponses découlent de cette réflexion :

- Tout d'abord, la méconnaissance des gens est un des freins majeurs à son développement. Lorsque l'on expose la médiation à différentes personnes, la majorité ne connaissent pas ce mode de résolution des conflits et pensent qu'il n'est pas possible de régler un litige avec un autre mode que celui de la voie judiciaire.

- Ensuite, le ressentiment personnel des parties en conflit peut être une entrave au recours à la médiation. Les parties doivent avoir envie et surtout doivent être prêtes à y recourir. Pour elles, cela implique d'être préparé à faire des concessions ce qui est très complexe à admettre quand on est dans un conflit. Généralement, dans ces situations, les parties ne veulent rien céder à l'autre et elles ont beaucoup de difficulté à prendre le recul nécessaire.

- Enfin, la médiation professionnelle est un processus qui permet de résoudre le litige plus vite qu'en passant par la voie judiciaire. Cependant, il faut prendre garde à ne pas aller trop vite. En effet, les parties en conflit ne sont souvent pas prêtes à digérer le conflit et ont besoin de temps pour ça. Une résolution trop rapide pourrait avoir comme conséquence de frustrer les parties et donc de ne pas totalement purger le conflit de tous les prêts d'intention, interprétations et contraintes. Ainsi, l'accord trouvé par les parties ne sera pas forcément le bon et aura donc toutes les chances d'être mal accepté et instable.

Par conséquent, pour passer outre ces freins qui empêchent le développement de la médiation, il faudrait tout d'abord accentuer la médiatisation de cette nouvelle approche de résolution des conflits en augmentant le nombre de réunions d'information en les illustrant par des fiches de présentation. Ces techniques permettront alors de susciter l'envie chez les personnes qui sont confrontées à un contentieux.

Ce travail est une mission de longue haleine qui permettra à terme une augmentation du recours à la médiation et qui conduira ainsi au développement de la résolution des conflits de manière amiable.

BIBLIOGRAPHIE

→SITES INTERNET :

ANM – *Association Nationale des Médiateurs* – Disponible sur :<http://www.anm-mediation.com> – Février à Avril 2013

CNOA – *Conseil National de l'Ordre des Architectes* – Disponible sur :<http://www.architectes.org/> – Mars à Juin 2013

ComprendreChoisir.com – *Notaire* – Disponible sur :<http://notaire.comprendrechoisir.com/> – Février à Avril 2013

CPMN – *Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation* – Disponible sur :<http://www.cpmn.info/> – Février à Juin 2013

EPMN – *École Professionnelle de la Médiation et de la Négociation* – Disponible sur :<http://www.epmn.fr/> – Février à Juin 2013

LégiFrance – *Le service public de la diffusion du droit* – Disponible sur :<http://legifrance.gouv.fr> – Février à juin 2013

Médiatoroscope – *Officiel de la Médiation* – Disponible sur :<http://www.mediatoroscope.com> – Février à Juin 2013

Notaires de France – *Accueil des Notaires de France* – Disponible sur :<http://www.notaires.fr/notaires/jsp/site/Portal.jsp> – Février à Avril 2013

OGE – *Ordre des Géomètres-Experts* – Disponible sur :<http://www2.geometre-expert.fr/> – Février à Juin 2013

ViaMédiation – *Le réseau de confiance* – Disponible sur :<http://www.viamediation.fr/> – Février à Juin 2013

WikiMédiation – *Site de L'observatoire International de la médiation* – Disponible sur :<http://www.architectes.org/accueils/cnoa> – Février à Juin 2013

Wikipédia – *L'encyclopédie libre* – Disponible sur :<http://fr.wikipedia.org/> – Février à Juin 2013

→OUVRAGES IMPRIMÉS :

LASCOUX Jean-Louis – *Pratique de la médiation, une méthode alternative à la résolution de conflits* – Cinquième édition – ESF Éditeurs– 2009 – 238 pages

→ OUVRAGES ÉLECTRONIQUES :

CNOA– *Observatoire de la profession en 2012, Comment les architectes résistent-ils à la crise ?* – Cahier de la Profession – en ligne – 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2012 – Disponible sur : <http://www.architectes.org/>– 13 pages

Diaporama de formation CPMN – *Présentation Médiation Professionnelle*– Février 2013 – 20 pages

Larousse– *Le dictionnaire de français en ligne* – en ligne –2013 – Disponible sur : <http://www.larousse.fr/>

OGE– *Recueil des prestations* – en ligne – Septembre 2012 – Disponible sur : <http://www2.geometre-expert.fr/>– 70 pages

OGE– *Recueil des textes professionnels* – en ligne – Janvier 2013 – Disponible sur : <http://www2.geometre-expert.fr/>– 105 pages

→**CODES :**

Code écrit par CADIET Loïc –*Code de Procédure Civile*– 2013 – 26^{ème} édition – LexisNexis – Codes Bleus – 2900 pages

Code écrit par LEVENEUR Laurent– *Code civil* – 2013 – 32^{ème} édition – LexisNexis – Codes Bleus – 3100 pages

Code écrit par LEVENEUR Laurent– *Code de la consommation* – 2013 – 7^{ème} édition – LexisNexis – Codes Bleus – 1500 pages

Code écrit par l'Ordre des Géomètres-Experts– *Code du géomètre-expert* – 2013 – 1^{ère} édition – LexisNexis – Codes Bleus – 1200 pages

CODEOME – *Code d'Éthique et de Déontologie des Médiateurs* – Disponible sur :<http://fr.wikimeditation.org> – Version Actualisée en 2013 – 18 pages– Février 2013

TAVEL Agnès et LASCOUX Jean-Louis – *Code de la Médiation* – Première édition annoté et commenté pour l'orientation de la médiation– Médiateur Éditeurs – 2009 – 357 pages

→ **TRAVAUX UNIVERSITAIRES :**

HOLUIGUE Richard – *Le Géomètre-Expert, d'hier à demain*–Mémoire de Travail de Fin d'Études– ESGT – Juillet 2009 – 76 pages – <http://esgt-siti.cnam.fr>

SIMON Marie – *Médiations et Conflits de Voisinage*– Mémoire de Travail de Fin d'Études – ESGT – Juillet 2009 – 71 pages – <http://esgt-siti.cnam.fr>

VASSEUR Julie – *Le Rôle de Médiateur du Géomètre-Expert en Copropriété*– Mémoire de Travail de Fin d'Études – ESGT –Juillet 2007 – 58 pages – <http://esgt-siti.cnam.fr>

→ **ARTICLES IMPRIMÉS :**

RAFFIN Lionel – *Un médiateur foncier avant toute opération de bornage* –Revue Géomètre n°2097–Novembre 2012– p 54

→ **ARTICLES ÉLECTRONIQUES :**

Admin. –*Litige avec l'architecte : que faire quand la relation de confiance se dégrade ?* – en ligne – Miroir Social – en ligne – 2012 – Disponible sur : <http://www.travaux.com/>

LASCOUX Jean-Louis –*Différencier la médiation de la médiation professionnelle* – en ligne – L'Architecte et Vous – en ligne – 22 mai 2013 – Disponible sur : <http://www.miroirsocial.com/>

Un conflit d'accord mais...

la médiation d'abord !

Quels sont les développements possibles de la médiation professionnelle au travers des métiers du géomètre-expert?

Mélissa Cornu

Délimiter des terrains contigus, diviser des parcelles, informer des servitudes qui grèvent un terrain ou une construction, mesurer des superficies, effectuer des diagnostics, etc. sont autant de missions confiées aux géomètres experts mais qui peuvent être aussi autant de révélateurs de conflits entre usagers. Ce quotidien du géomètre expert fait de lui un des principaux spectateurs des contentieux qui apparaissent dans la construction ou les relations du voisinage. Or les relations qui s'enveniment encombrant encore plus chaque jour les tribunaux. Existe-t-il une autre solution de résolution ou encore de prévention des conflits qui soit plus satisfaisante ?

UN EXEMPLE

Une affaire de bornage amiable rapportée par un géomètre expert, Lionel RAFFIN portant sur deux parcelles à délimiter appartenant l'une à Monsieur L. et l'autre à sa commune. Le premier souhaite connaître les limites précises de

son terrain qui avait été borné auparavant mais dont les marques étaient devenues introuvables. Déjà précédemment, une tentative de bornage amiable avait mis en désaccord M. L avec son ancien voisin propriétaire, avant le rachat du terrain par la commune.



Délimitation entre deux fonds contigus

Lionel RAFFIN s'est vite rendu compte que sa mission se révélerait plus compliquée que d'établir un simple accord de bornage à partir du relevé sur site des différents repères existants. En effet, il n'avait pas appréhendé la situation émotionnelle: M. L s'imaginait que pour couvrir ses besoins la mairie s'appropriait systématiquement les terrains adjacents au sien, dont celui de son " pauvre père " (ses propres

mots) dont la succession est toujours en cours pour éviter de le concéder obligatoirement à la collectivité locale. De plus, M. L, en cas de désaccord avec ses voisins, était bien déterminé à faire valoir ses droits devant la justice !

Que faire pour désamorcer une telle situation?

Notre géomètre expert a su mener à bien un processus de médiation qui a permis de purger la charge émotionnelle et entamer une démarche positive, une mise en relation des parties pour aboutir à un accord. Précision importante, Lionel RAFFIN est aussi médiateur professionnel.

QU'EST CE QU'UN MÉDIATEUR PROFESSIONNEL ?

Par définition, c'est un tiers qui accompagne les parties dans un processus de médiation pour qu'elles réussissent par elles même et volontairement à trouver une solution à leur conflit qui les satisfasse. Une sorte d' "expert de la qualité relationnelle " précise la CPMN, Chambre professionnelle de la Médiation et de la Négociation. Le diplôme indispensable pour exercer est le Certificat d'Aptitude à la Profession

de Médiateur, CAP'M, délivré après une formation par l'école Professionnelle de la Médiation et de la Négociation, sous l'égide de la CPMN.

LA POSITION DU MÉDIATEUR PROFESSIONNEL :

Elle est contraire à l'approche judiciaire où le juge et l'avocat privilégient l'aspect juridique avant éventuellement de s'intéresser aux problèmes techniques via un expert et parfois à l'élément émotionnel grâce aux indemnités telles que les dommages et intérêts. Le médiateur quant à lui, qui n'est pas un expert, s'intéressera d'abord à traiter la dimension émotionnelle du conflit pour que les parties soient en condition pour chercher et trouver par elles-mêmes une solution technique. Enfin l'accord pourra être consigné devant un juge ou un avocat.

Il s'agit donc d'un **mode alternatif de résolution des conflits** parmi d'autres (Voir les M.A.R.C.).

LES RÈGLES

La médiation est un processus **volontaire** : les parties sont consentantes, ayant demandé ou accepté la médiation pour résoudre leur contentieux. C'est un processus d'**accompagnement** des parties dans leur réflexion, pour les amener à se comprendre, par le médiateur qui est neutre, impartial et indépendant (voir « principes du médiateur »).

Il est basé sur la **qualité relationnelle**: les parties doivent se sentir écoutées pour enfin aboutir au rétablissement d'un dialogue entre elles. La **solution trouvée**, si elle existe, doit être la plus satisfaisante pour les parties, sans perdants ou les moins perdants possibles.

UN PROCESSUS BIEN ÉTABLI

(A noter, le terme processus à son importance qui le différencie de la procédure judiciaire)

Le processus de médiation peut-être instauré soit en prévention par une clause insérée dans un contrat et signée par toutes les parties soit en résolution d'un litige par la volonté d'un juge ou des parties avec la signature d'une convention. La convention de médiation est semblable à un contrat qui précise les droits et obligations des protagonistes (parties en litige et médiateur professionnel) et tout le processus de médiation. Il existe des exemplaires types de clause et de

convention de médiation mis en place par la CPMN. Le processus suit un calendrier en 6 étapes, de l'état des lieux de la situation conflictuelle à la validation de la solution trouvée par les parties en passant par des entretiens individuels.

En effet, c'est ainsi que les participants se confient plus facilement, d'autant plus que les

Les **M.A.R.C.** (Mode Alternatifs de Résolutions des Conflits) ont tous pour objectif de résoudre des conflits mais avec des méthodes différentes. Ce sont :

- La **négociation** où chaque négociateur, représentant une partie cherche par la discussion une solution qui le satisfasse.
- La **conciliation** où un tiers, le conciliateur, à la vue des éléments, propose un dénouement du problème.
- L'**arbitrage** où le tiers après audition des parties, va leur imposer une solution.
- Et enfin la **médiation** où le médiateur accompagne les parties à trouver volontairement et par elles-mêmes une solution. Celle-ci doit être la plus satisfaisante pour les participants qui ont la liberté de décision.

LES PRINCIPES DU MÉDIATEUR :

L'indépendance : Le médiateur ne doit ressentir aucune obligation envers une ou l'autre des parties - c'est pour cette raison qu'il est rémunéré par les parties d'une manière égale - C'est un gage de sa liberté.

La **neutralité** : Le médiateur ne doit ni juger ni contraindre, faisant preuve d'une absence d'implication et d'influence quant aux décisions prises par les parties.

L'**impartialité** : Il s'agit pour le médiateur de préserver l'équilibre relationnel sans favoriser l'une ou l'autre des parties.

La **confidentialité** : le médiateur a interdiction de témoigner auprès de qui que ce soit des éléments formulés durant les entretiens avec les parties. Ce principe doit permettre de créer un climat de confiance et donc de faciliter discussion et confiance (ce qui n'est pas le cas dans le système judiciaire où les jugements sont rendus publics).

LES AVANTAGES DE LA MEDIATION :

C'est un processus **rapide, efficace, économique et souple** qui garantit une **liberté de décision** et un **accord durable**.

propos échangés restent confidentiels. Le médiateur par une « écoute active » - composée de questionnement, de reformulation, de temps de réflexion et ponctuée par des synthèses - les aide alors à faire le point pour leur montrer les éventuelles contradictions dans leur discours et les préparer à ce que la CPMN appelle « l'inimaginable discussion ». La simplicité des démarches fait que l'ensemble généralement ne prend pas plus de 3 mois, 6 mois maximum, ce qui est beaucoup plus rapide et donc moins coûteux qu'une procédure judiciaire. De plus, rien n'est imposé aux participants qui trouvent volontairement et par eux-mêmes la solution. Ils peuvent aussi arrêter quand ils veulent la médiation. Cette liberté de décision amène ainsi à un accord durable.

EXTENSION DE LA MEDIATION

D'après la CPNM, un grand nombre de conflits rencontrés viennent de troubles de voisinage, et pour cela il serait intéressant d'étendre l'intervention de la médiation dans les autres missions du géomètre-expert qui touchent notamment les empiètements, les servitudes de passage et de vue, les mitoyennetés, les plantations, voire les bruits et odeurs... Enfin, pourquoi ne pas aussi l'étendre aux procédures judiciaires ? En effet le géomètre expert appelé comme expert judiciaire près des

tribunaux se voit souvent confier des bornages judiciaires, avec quelques fois la mission « en cas d'accord » de procéder à la mise en place des bornes.

C'est donc en quelque sorte une mission de conciliation ou de médiation qui là pourrait être mise en place systématiquement pour désengorger les tribunaux...



Plus largement l'activité de médiation professionnelle étant un exercice non spécialisé pourrait s'étendre au service des notaires dans la résolution des contentieux, même si ces derniers ne concernent que moins de 1% des affaires (site web des Notaires de France, chiffres 2012). Non seulement donc pour leur activité concernant le secteur immobilier, mais aussi pour celles liées au crédit, actes de famille, droit de

l'entreprise, conseil etc. A noter que les notaires font confiance aux géomètres-experts qui sont leurs interlocuteurs fréquents dans les missions immobilières. Autre profession concernée, celle des architectes qui rencontrent aussi des conflits, qui comme pour les notaires, peuvent être très longs et très coûteux, notamment pour les assureurs. Une partie des litiges subis par des architectes est lié à leurs confrères (partages d'honoraires et des responsabilités, attribution de la propriété intellectuelle d'un ouvrage travaillé en commun...) et dans ce cas-là, la conciliation est obligatoire, orchestrée par le Conseil de l'Ordre. Mais la plupart des conflits (75%) naissent avec des clients privés et concernent aussi parfois les artisans. La résolution des litiges passe rarement par la médiation, fréquemment par une résolution à l'amiable, mais majoritairement elle aboutit à une procédure judiciaire. Cette solution n'est pas toujours bien acceptée par les architectes qui pourraient donc aussi s'intéresser à la médiation.

CADRE LEGAL :

La directive européenne du 21 mai 2008 encourage le mode alternatif de résolution des conflits. Elle est transposée dans le droit français par ordonnance le 16 novembre 2011 et est complétée par un décret le 20 janvier 2012 sur « la résolution amiable des différends » qui précise les règles, notamment de la médiation.

ORGANISATION :

La CPMN (Chambre syndicale de la Médiation et de la Négociation) est la première organisation syndicale de médiateurs, au côté d'autres regroupements existants.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1 : Approche JTE.....	12
FIGURE 2 : Synthèse du processus de médiation.....	23
FIGURE 3 : Où se trouve la limite entre ces deux fonds ?.....	32
FIGURE 4: Extrait du plan cadastral	33
FIGURE 5: Plan de bornage établi par GeoSat.....	35
FIGURE 6: Fiche Mémo sur le bornage amiable - Annexe	40
FIGURE 7: Fiche mémo sur la Médiation Professionnelle- Annexe	41
FIGURE 8 : Plan du lotissement - Annexe	46
FIGURE 9 : Acte de vente - Annexe	46
FIGURE 10 : Histogramme montrant le temps gagné grâce à la médiation.....	47
FIGURE 11: Histogramme montrant l'argent gagné grâce à la médiation	48
FIGURE 12 : Extrait d'un contrat d'architecte pour la construction d'une maison individuelle	55
FIGURE 13 : Types de conflits - Questionnaire	56
FIGURE 14 : Causes des conflits - Questionnaire	56
FIGURE 15 : Résolution des conflits - Questionnaire	57

TABLE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Clause de Médiation..... 67
ANNEXE 2 : Convention de Médiation 68
ANNEXE 3 : Fiche Mémo – Le Bornage Amiable 73
ANNEXE 4 : Fiche Mémo – La Médiation Professionnelle 75
ANNEXE 5 : Exemple de contentieux notarial : Plan du géomètre-expert..... 77
ANNEXE 6 : Exemple de contentieux notarial : Acte de vente..... 77
ANNEXE 7 : Extrait du contrat d’architecte pour la construction d’une maison individuelle..... 78
ANNEXE 8 : Questionnaire sur les contentieux auprès des architectes..... 81

CLAUSE DE MÉDIATION

Entre :

Mme, M
Nom Prénom

Demeurant au :

Mme, M
Nom Prénom

Demeurant au :

En cas de différend, les parties conviennent qu'elles feront appel à un médiateur professionnel, membre de la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation, pour ses garanties professionnelles d'indépendance, de neutralité et d'impartialité. Pour la saisine, il suffit que l'une d'entre elles en fasse la demande au médiateur désigné ci-après :

Lionel RAFFIN
Médiateur professionnel, membre de la CPMN
GeoSat
4 Voie Romaine - Espace France
33610 CANÉJAN

Les parties se répartiront équitablement les coûts d'intervention du médiateur et s'engagent au moins à un entretien individuel et une réunion plénière avec le tiers médiateur en vue de rechercher avec son concours régulateur, la solution la plus adaptée.

Après cela, si les parties ne trouvent pas d'accord ou que l'une d'entre elles considère que son intérêt est d'engager une procédure judiciaire, la présente clause sera réputée honorée.

Fait à :

Le :

Signature du médiateur professionnel :

Signature des parties :

Signature du Géomètre-Expert :

CONVENTION DE MÉDIATION

Entre :

Mme, M
Nom Prénom

Demeurant au :

Mme, M
Nom Prénom

Demeurant au :

ci-après dénommé(e)s « les parties ».

Et M. Lionel RAFFIN, membre de la Chambre Professionnelle de Médiation et de négociation, agissant comme médiateur professionnel.

Les parties désignées précédemment sont confrontées à un conflit concernant

.....

Elles souhaitent recourir aux services de Lionel RAFFIN, médiateur professionnel afin de trouver un accord grâce à une résolution amiable du litige.

La présente convention introduit le règlement de la médiation professionnelle en exposant les droits et les obligations des parties, ainsi que les devoirs du médiateur professionnel.

*** Article 1 : La médiation professionnelle**

1.1 La médiation professionnelle est un mode alternatif de résolution amiable des conflits.

1.2 C'est un processus structuré, **d'accompagnement** à la réflexion et à la compréhension, basé sur la **qualité relationnelle**, qui a pour objectif de permettre aux parties en conflit de trouver **volontairement** et par elles-mêmes une **solution**, la plus satisfaisante, grâce à l'intervention d'un tiers, le **médiateur professionnel**.

1.3 La médiation professionnelle est basée sur la liberté de décision des parties : ce n'est pas le médiateur qui apporte, suggère ou impose une solution mais les parties elles-mêmes qui la construisent.

*** Article 2 : Le médiateur professionnel**

2.1 Le médiateur professionnel a pour objectif d'accompagner les parties en conflit dans la recherche d'une solution la plus satisfaisante pour elles. Il n'a pas de pouvoir juridictionnel et ne peut donc statuer ou imposer une solution.

2.2 Principe de confidentialité : D'après le Code d'éthique et de déontologie des médiateurs, le médiateur a l'obligation de respecter le principe de confidentialité. Ce principe déontologique impose au médiateur de ne rien divulguer ou transmettre du contenu des entretiens ou des informations obtenues, à quiconque.

Les parties en conflit s'engagent elles aussi à respecter ce principe sauf en cas d'accord commun pour une partie ou la totalité de la médiation.

2.3 Le statut du médiateur professionnel est dirigé par les principes du Code d'Ethique et de Déontologie des Médiateurs : impartialité, neutralité, indépendance.

2.4 Le médiateur professionnel a une obligation de moyen c'est-à-dire qu'il doit mettre tout en œuvre pour réaliser sa mission. Cependant, il n'a aucune obligation de résultat. Ainsi, la médiation peut se terminer alors qu'aucun accord n'a été trouvé entre les parties.

2.5 Le médiateur professionnel a l'obligation de souscrire à une assurance en responsabilité civile professionnelle. Sa responsabilité pourra être mise en cause si le principe de confidentialité n'est pas respecté.

Nom de l'assurance de responsabilité civile professionnelle du médiateur professionnel : GENERALI Assurance

*** Article 3 : Obligations des parties**

3.1 Les parties confirment être en pleine capacité de jouissance et d'exercice pour s'engager dans un processus de médiation et conclure un accord de médiation.

3.2 Les parties ont l'obligation d'informer le médiateur professionnel de toutes procédures judiciaires en cours concernant l'objet du conflit, et de les suspendre durant tout le processus de médiation.

3.3 Les parties sont dans l'obligation de respecter tout le processus de médiation. Elles doivent se présenter aux entretiens individuels et aux réunions de médiation. En effet, la médiation n'est pas un processus où les parties ont la possibilité de se faire représenter. Aussi, les parties s'engagent au respect et à l'écoute de chacun, ainsi qu'à coopérer et communiquer les informations utiles.

3.4 Lors de la signature de la présente convention, les parties se mettent d'accord sur l'étendue de la confidentialité (une partie ou la totalité du processus) et s'engagent à la respecter :

.....
.....

*** Article 4 : Droit des parties**

4.1 Les parties peuvent faire appel à des conseillers pour se faire assister au cours du processus de médiation. De mêmes, elles pourront recourir à des experts pour des questions techniques ou juridiques, mais cela en dehors du processus de médiation.

4.2 Le principe de la médiation est de garder, pour les parties, une certaine maîtrise et liberté durant tout le processus. C'est pourquoi les parties peuvent, à tout moment, interrompre la médiation.

4.3 Une médiation n'empêche pas l'accès à une procédure judiciaire ultérieure si elle n'aboutit pas à un accord. Dans ce sens, les délais de prescription sont suspendus pendant toute la durée du processus.

*** Article 5 : Déroulement du processus de médiation**

5.1 Déroulement : La médiation professionnelle est un processus structuré dont le déroulement est défini ci-après :

** L'état des lieux :*

Lors de l'état des lieux de la situation conflictuelle, le médiateur identifie les parties en conflit, le contexte et le litige objet de la médiation. Elle présente la médiation, son déroulement, les obligations du médiateur et les droits et devoirs des parties.

Le médiateur doit s'assurer que les parties s'engagent volontairement et consciemment dans ce processus et adhère aux principes mêmes de la médiation. Il expose les règles de fonctionnement et de communication qui permettront le bon déroulement de la médiation et l'aboutissement à un accord entre les parties. Il indique aussi les règles d'éthique et de déontologie qui entourent toutes procédures de médiation.

Enfin, le médiateur professionnel informe les parties sur les éventuelles issues de la médiation à savoir : la reprise de la relation, l'aménagement de la relation ou la rupture définitive.

** Les entretiens individuels :*

Avant toute discussion, le médiateur rappelle aux parties toutes les règles entourant la médiation professionnelle (règle de fonctionnement et de communication et règles d'éthique et de déontologie) et les engagements qu'elles ont pris, afin de s'assurer qu'elles aient tous les éléments pour que la médiation puisse démarrer dans de bonnes conditions. Il rappelle aussi, son rôle et sa position.

L'entretien individuel s'opère entre le médiateur et les différentes parties à tour de rôle et permet au médiateur de rechercher et définir les points de blocage de la relation entre les parties.

Grâce à la mise en place des règles de communication, le médiateur aide les parties en conflit à éclaircir leur positionnement et donc faire le point sur leurs contraintes (enjeux, intérêts, besoins...). L'objectif est de leur montrer les éventuelles contradictions dans leur discours.

Le médiateur conduit ces entretiens dans le but de rétablir le dialogue c'est-à-dire préparer les parties à la réunion de médiation. Durant tous les entretiens, le médiateur s'engage à utiliser des mécanismes de reconnaissance de la personne et de son point de vue.

** La ou les réunion(s) de médiation :*

Le médiateur rappelle que les parties sont là volontairement pour trouver un accord amiable à leur conflit et qu'aucune solution ne leur sera suggérée ou imposée.

Le médiateur professionnel expose ensuite les faits et les enjeux, ainsi que les revendications de chacun. Il anime les échanges et reformule les idées des parties pour une meilleure compréhension et ainsi éviter les interprétations.

Si une des parties a besoin d'éclaircir la situation, elle a la possibilité de recourir ponctuellement à des entretiens individuels avec le médiateur.

Les parties identifient toutes les issues possibles à l'aide de l'accompagnement à la réflexion du médiateur professionnel. Au terme de cette énumération, le médiateur en fait une synthèse et propose aux parties d'éventuellement les compléter ou les préciser.

Quand toutes les issues sont assimilées par les parties, elles les évaluent afin d'adopter une solution qui les satisfasse.

5.2 Lieux : Les entretiens individuels se dérouleront, sauf décision contraire des parties, à
Les réunions de médiation se tiendront à
.....

5.3 Durée : Le médiateur professionnel et les parties en conflit décideront, d'un accord commun, d'un calendrier de médiation avec les différentes dates (entretiens individuels, réunion de médiation...)

5.4 La médiation prendra fin lorsqu'une des situations suivantes se présentera :
- les parties ont trouvé un accord qui les satisfasse,
- une des parties a interrompu le processus de médiation,
- le médiateur professionnel a interrompu le processus de médiation car il estime qu'aucune issue favorable n'est possible.

*** Article 6 : Honoraires du médiateur**

6.1 Les services du médiateur professionnel sont rémunérés comme suivant :
.....
.....

6.2 Les parties s'engagent à régler le montant des honoraires du médiateur professionnel de manière équitable ou en les partageant de la façon suivante :
.....
.....

6.3 Les frais éventuels du médiateur professionnel devront être soumis aux parties et pourront être remboursés sur justificatifs.

*** Article 7 : Accord des parties**

7.1 A l'issue de la médiation, si les parties ont réussi à trouver une solution qui les satisfasse, un accord de médiation est alors conclu. Les parties ont la possibilité de le formaliser par écrit, ce qui est souvent conseillé lorsqu'il y a des enjeux relationnels ou matériels.

7.2 Pour la rédaction de l'accord de médiation, il est conseillé aux parties de faire appel à un ou des avocats qui seront en mesure de consigner comme il le faut la solution choisie.

7.3 Les parties peuvent faire enregistrer l'accord de médiation par un notaire ou un avocat, ou même le faire homologuer par un juge ce qui aura pour effet de le rendre judiciairement exécutable.

7.4 Lorsqu'un accord a été trouvé pour résoudre le conflit, les parties ne peuvent plus intenter une action en justice pour ce différend.

7.5 Afin de prévenir d'éventuelles difficultés que les parties pourraient rencontrer lors de l'exécution de l'accord, les parties s'engagent à signer une clause de médiation qui les renverrait devant un médiateur professionnel.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du présent règlement de médiation professionnelle et s'engagent à le respecter.

Un exemplaire original est donné à chaque partie et au médiateur professionnel

Fait à :

Le :

Signature du médiateur professionnel :

Signature des parties :

FICHE MÉMO

LE BORNAGE CONTRADICTOIRE



Régi par l'Article 646 du Code civil

GeoSat

263 rue Jean-Jacques Rousseau – 92130 Issy les Moulineaux
Tél : 01 46 42 82 35 Fax : 01 40 95 72 84

Siège – Espace France – 4 Voie Romaine – 33610 Canéjan
Tél : 05 56 78 14 33 Fax : 05 67 34 17 95
contact@geo-sat.fr

D'après l'article 646 du Code civil : « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. »

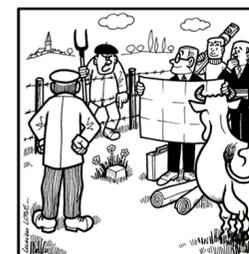


Qu'est-ce qu'un bornage contradictoire amiable?

C'est une procédure exclusivement réalisée par un Géomètre-Expert qui à la demande d'un ou plusieurs propriétaires procède à la reconnaissance et au bornage d'une ou plusieurs limites de sa (ou ses) parcelle(s) en présence de tous les riverains.

Caractère contradictoire : le bornage doit se faire en présence de tous les intéressés ou de leur représentant. Au cours de cette réunion, chacun présente ses explications et ces documents sous le contrôle des autres.

Caractère amiable : le terme « amiable » s'oppose ici à « judiciaire », c'est-à-dire que le géomètre-expert fixera définitivement les limites séparatives des terrains, qu'avec l'accord libre et sans contrainte des parties en présence.



Pourquoi suis-je convoqué ?

La présence ou la représentation de chacune des parties concernées est obligatoire :

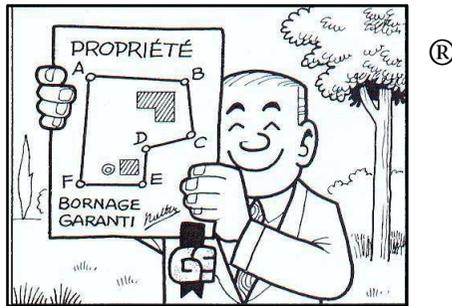
- Par respect du droit de propriété de chacun.
- d'un point de vue légal : le Géomètre-Expert a une délégation de service public.

C'est quoi un procès-verbal de bornage ?

C'est le document dressé par le Géomètre-Expert après le rendez-vous sur place avec tous les intervenants (voisins, Géomètre-Expert). Il comprend dans sa forme complète et normalisée :

- le **plan de bornage** avec indiqué dessus l'**identité** de tous les intervenants et le **récit** du rendez-vous, une **analyse des pièces et du contexte** avec la liste de tous les documents fournis par les parties.

Attention, le procès verbal de bornage doit être signé par l'ensemble des parties concernées et par le Géomètre-Expert pour être valable.

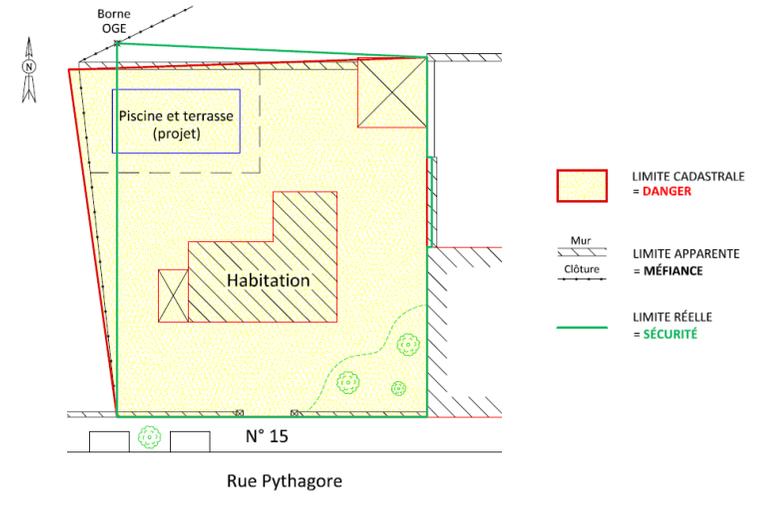


Le Géomètre-Expert est le seul professionnel habilité à réaliser les travaux qui **fixent les limites privatives** des biens fonciers et à **dresser les plans de bornage** nécessaire pour les garanties.

Pour quelles raisons faire un bornage contradictoire ?

Pour officialiser les limites d'un terrain dans le cas d'une vente d'un terrain à bâtir, lors d'une rénovation ou d'un agrandissement, ou simplement de travaux sur le terrain.

Le bornage est l'opération qui a pour objet de fixer les **limites de propriété** et ainsi **garantir la superficie** et les **dimensions réelles** d'un bien immobilier.



Qui doit supporter les frais de bornage ?

Le code civil stipule que « **le bornage se fait à frais commun** ». Cependant, le plus souvent, le demandeur prend en charge la totalité des frais.

Et si mon terrain est déjà borné ?

Dans ce cas et si les limites de propriétés ne sont plus visibles, le Géomètre-Expert, s'appuyant sur l'accord antérieur (actes officiels), rétablira concrètement les limites foncières.

Puis-je refuser le bornage à l'amiable ?

Si aucun accord amiable ne peut être signé entre les parties, le Géomètre-Expert rédigera un procès verbal de carence. Selon la loi, « tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës », le demandeur pourra alors recourir soit à une médiation, soit à un bornage judiciaire.

La médiation professionnelle est une procédure **rapide, efficace, économique, confidentielle et souple** qui **garantie une liberté de décision et un accord pérenne**.

FICHE MÉMO

LA MÉDIATION PROFESSIONNELLE



*Code de la Médiation
Chambre Professionnelle de la Médiation
et de la Négociation*

GeoSat

263 rue Jean-Jacques Rousseau – 92130 Issy les Moulineaux
Tél : 01 46 42 82 35 Fax : 01 40 95 72 84

Siège – Espace France – 4 Voie Romaine – 33610 Canéjan
Tél : 05 56 78 14 33 Fax : 05 67 34 17 95
contact@geo-sat.fr

Qu'est-ce que la médiation ?

C'est une méthode de **résolution des conflits** qui se base sur l'analyse des besoins, des envies et des intérêts de chaque partie concernées.

Celles-ci doivent trouver par **elles-mêmes et volontairement** une solution satisfaisante avec **l'accompagnement d'un médiateur professionnel**.



La médiation est encadrée par la **Loi du 8 février 1995** et par le **Code de la médiation**.

Qui est le médiateur professionnel et quelles sont ces garanties ?

Le médiateur est un « expert de la qualité relationnelle » détenteur d'un certificat d'aptitude et encadré par le **Code d'éthique et de déontologie des médiateurs**.

Le médiateur professionnel est **neutre, impartial, indépendant** et respecte le principe de **confidentialité**.



Pourquoi recourir à la médiation plutôt que la voie judiciaire et quels sont ces avantages ?

La médiation offre une résolution plus rapide et plus économique qu'une procédure judiciaire. Elle dure en moyenne 3 mois et permet de maîtriser les coûts.

La médiation professionnelle est une procédure **rapide, efficace, économique, confidentielle** et **souple** qui garantit une **liberté de décision** et un **accord pérenne**.

Quand et comment recourir à la médiation ?

Pour **prévenir** un conflit qui menace d'apparaître dans des situations qui demandent à être purgées, ou en **résolution** d'un litige déjà établi.



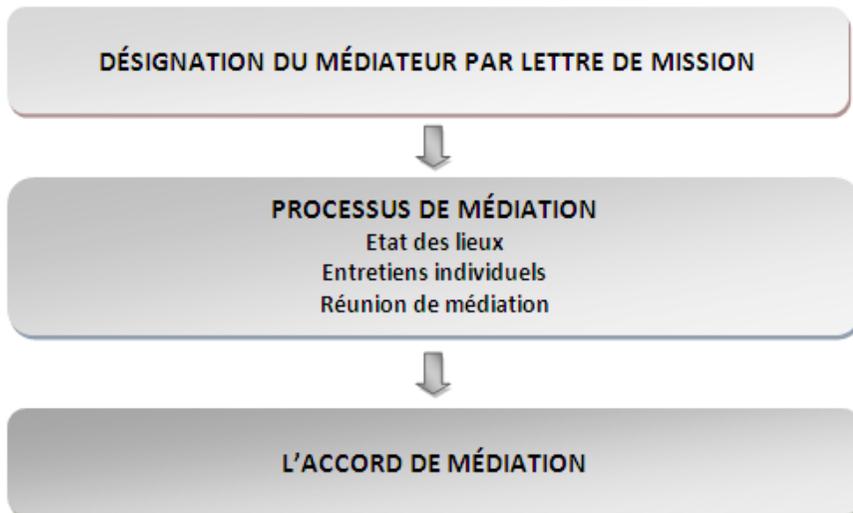
Issue de la médiation

Quand ils ont trouvé une solution à leur conflit, les participants signent un accord de médiation. Celui-ci peut-être enregistré pour le rendre officiel.

La médiation suspend les **délais de prescription**. En cas d'échec, une **procédure judiciaire** est toujours possible.



Comment se déroule une médiation ?



Cas particulier d'utilisation de la médiation : le conflit lors d'un bornage.

Quand les relations de voisinages s'enveniment à cause de la délimitation foncière de propriétés contigües, la médiation professionnelle permet de purger la situation grâce à l'aide d'un tiers, le médiateur.

Si elle aboutit, elle évitera une procédure longue et couteuse.

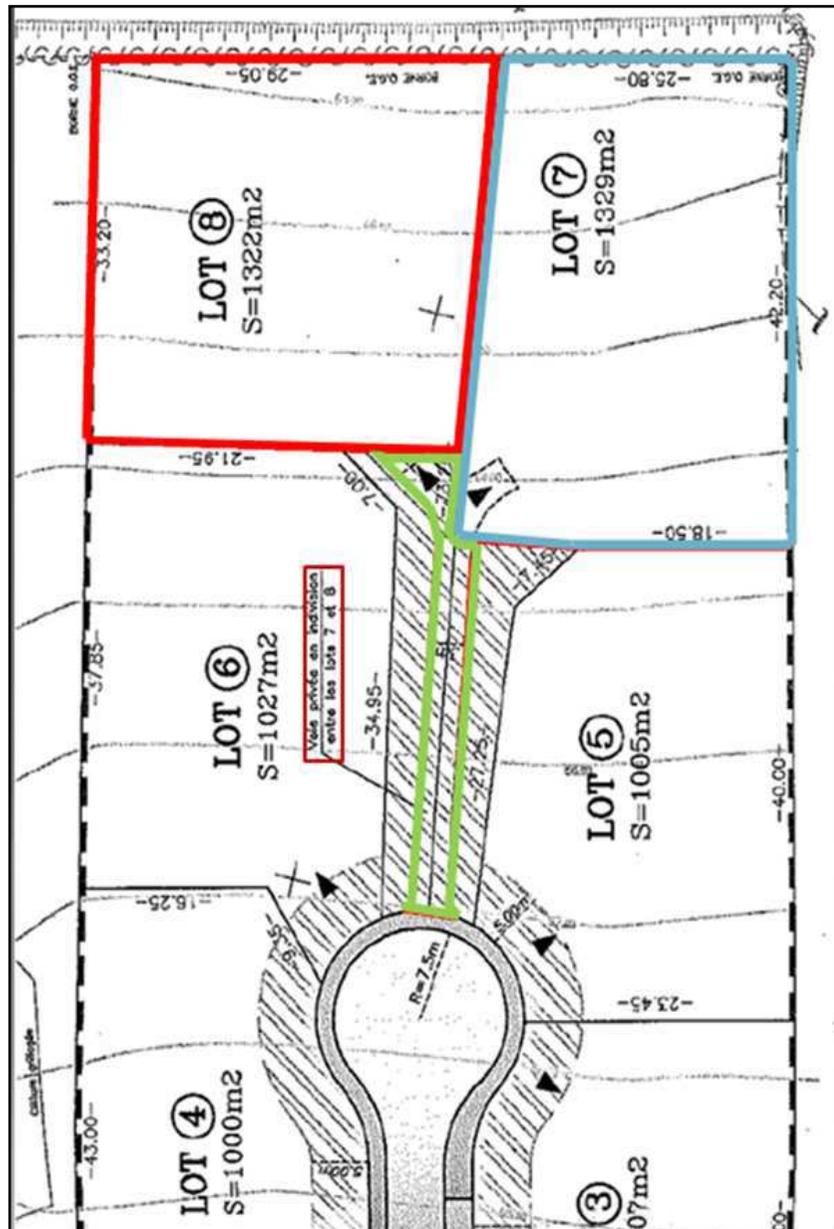
La **médiation préventive** : Elle est effectuée avant toutes opérations de bornage. Le médiateur est là pour expliquer aux parties le processus de délimitation foncière et expose la position et la mission du géomètre-expert. Il purge tous les obstacles à la communication pour permettre le bon déroulement de l'opération.

La **médiation pour la résolution du conflit** : Une clause de médiation signée par toutes les participants et annexée au contrat de bornage obligera les parties, en cas de conflit, à passer par un processus de médiation avant de saisir un juge



Un **conflit** d'accord mais... la **médiation** d'abord !

ANNEXE 5 : Exemple de contentieux notarial : Plan du géomètre-expert



ANNEXE 6 : Exemple de contentieux notarial : Acte de vente

EXPOSE PREALABLE

Par les présentes, les personnes dénommées ci-dessus au paragraphe IDENTIFICATION DES PARTIES, conviennent ce qui suit :

VENTE

Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Sur la Commune de [REDACTÉ] :

Une maison d'habitation comprenant :

- Entrée
- Cuisine Equipée
- Salon/Salle à manger avec cheminée
- Une buanderie
- Trois Chambres
- Deux salles de bain
- Garage

Terrain attenant, le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :

Sect.	N°	Lieudit	Nature	Contenance
C	947	Rapin	S	13a 17ca
Contenance totale				13a 17ca

Formant le lot HUIT (8) du lotissement "La Bulle" autorisé suivant arrêté rendu par Monsieur le Maire de la commune de [REDACTÉ] en date du 26 novembre 1999 dont une ampliation a été déposée au rang des minutes de [REDACTÉ] notaire soussigné, le 22 Janvier 2000, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques [REDACTÉ] le 24 juillet 2000 Vol 2000P n°4137.

Il est ici précisé que le jardin de devant est équipé d'un système d'arrosage automatique.

Font également partie de la vente :

- Une cuisine équipée marque CESA
- Stores à lamelle dans les chambres
- Stores anti UV dans la salle de séjour et cuisine
- Un tas de bois de chauffage
- les rampes d'éclairage au plafond dans la cuisine.

EFFET RELATIF

ACQUISITION aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 21 Décembre 2000 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques [REDACTÉ] le 23 Février 2001 Vol 2001P n°1242.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions énoncées plus loin, étant précisé qu'aucune d'entre elles :

- ne nécessite une publication au Fichier Immobilier,

ANNEXE 7**Extrait du contrat d'architecte pour la construction d'une maison individuelle****9 DELAIS D'EXECUTION ET DELAIS D'APPROBATION**

ELEMENTS DE MISSION	Délai d'exécution des prestations (semaines)	Délai d'approbation par le maître d'ouvrage (semaines)
Etudes préliminaires, le cas échéant		
Etudes d'avant-projet		
Dossier de demande de permis de construire		
Etudes de projet		
Dossier de consultation des entreprises		
Mise au point des contrats de travaux		
VISA s'il y a lieu		

Le point de départ des délais d'exécution des prestations dues par l'architecte est :

- la date de signature du présent contrat pour la réalisation des études préliminaires ou des études d'avant-projet lorsque les études préliminaires ont été confiées par contrat préalable distinct,
- la date de réception des documents approuvés par le maître d'ouvrage pour les autres éléments de mission.

En cas de retard imputable à l'architecte dans l'exécution de sa mission, celui-ci encourt une pénalité de % par semaine de retard dans la limite de 5% du montant des honoraires correspondant à

l'élément de mission en retard.

Pour l'application de ces pénalités, le point de départ est le lendemain de l'expiration des délais d'exécution des prestations prévus ci-dessus. Ces pénalités sont libératoires.

Aucune pénalité ne saurait toutefois être appliquée dans les cas suivants :

- si le retard est imputable au maître d'ouvrage
- en cas de force majeure, étant précisé qu'au sens du présent contrat, est considéré comme un cas de force majeure, tout fait ou circonstance inévitable, imprévisible, indépendant de la volonté des parties et qui ne peut être empêché par ces dernières.

10 MODIFICATION DU CONTRAT - PRESTATIONS OU CHARGES SUPPLEMENTAIRES

Toute augmentation de la mission, toute remise en cause du programme ou du calendrier de réalisation, toute modification des documents approuvés, toute modification du mode de dévolution des contrats de travaux, tout dossier de permis de construire modificatif, demandé par le maître d'ouvrage ou imposé par un tiers, entraîné par un changement de réglementation ou rendu nécessaire par des aléas administratifs, juridiques, techniques ou commerciaux imprévisibles, toute prestation supplémentaire consécutive à la défaillance d'une entreprise, donnent lieu à l'établissement d'un avenant qui fixe notamment les honoraires correspondants.

En particulier, le dépassement de la durée de l'exécution des travaux du fait de l'entrepreneur donne lieu au versement d'honoraires supplémentaires pour permettre à l'architecte de prolonger son temps de présence sur le chantier. Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte que le montant de ces honoraires supplémentaires peut être déduit du contrat de travaux de l'entreprise responsable, à condition que la

déduction soit prévue dans la clause relative aux pénalités de retard du CCAP des contrats de travaux.

[...]

12 SUSPENSION DE LA MISSION

La suspension de la mission peut être demandée par l'une ou l'autre des parties, soit en cas d'événements extérieurs mettant en cause le déroulement de l'opération, soit en cas de manquement de l'autre partie à ses obligations contractuelles (retard dans le règlement des honoraires dus, non-respect des délais de remise ou d'approbation des documents, etc.) Dans ce cas, la suspension ne peut intervenir qu'après mise en demeure, par lettre RAR, restée infructueuse dans les 15 jours calendaires suivant sa réception par l'autre partie.

Dans tous les cas, la suspension est notifiée à l'autre partie par celle qui la demande à l'issue de ce délai, par courrier RAR.

Sauf accord entre les parties, en cas de suspension, les honoraires sont alors réglés à proportion des prestations exécutées et des frais avancés.

Lors de la reprise de la mission, les honoraires déjà versés viennent en déduction du montant total de la rémunération. Le cas échéant, un avenant précise les modalités et conditions de la reprise de la mission.

Sauf accord entre les parties, à défaut de reprise de la mission, dans un délai de 3 mois suivant la réception de la notification de la suspension, le contrat est réputé résilié. Les modalités d'indemnisation de l'architecte sont fixées à l'amiable par les parties dans le cadre d'un avenant ou d'un protocole d'accord. A défaut d'accord entre les parties, s'appliqueront :

- les stipulations de l'article 15.2 dans le cas où la suspension du contrat ne résulte pas d'une faute de l'architecte
- les stipulations de l'article 15.3 (résiliation sur initiative du maître d'ouvrage) dans le cas où la suspension du contrat résulte d'une faute de l'architecte.

13 INDISPONIBILITE DE L'ARCHITECTE

Si par suite de maladie grave, de décès ou toute autre cause sérieuse indépendante de la volonté de l'architecte, ce dernier est dans l'impossibilité d'achever sa mission, le contrat est résilié. Le maître d'ouvrage peut toutefois accepter la continuation du contrat par les ayants-droits architectes.

Sur demande du maître d'ouvrage, le Conseil régional peut proposer une liste d'architectes géographiquement proches du lieu de l'opération qui pourraient être appelés, par le maître d'ouvrage, à succéder à l'architecte indisponible, par nouveau contrat, dans le respect de l'article 22 du code des devoirs professionnels des architectes.

[...]

15 RESILIATION

Le présent contrat peut être résilié dans les conditions et selon les modalités ci-après.

15.1 - Résiliation d'un commun accord

Les parties peuvent décider ensemble la résiliation du présent contrat. Cette résiliation prend la forme d'un écrit (protocole, correspondances, etc.) qui fixe notamment les modalités de l'indemnisation éventuelle de l'architecte.

15.2- Résiliation sans faute

Le maître d'ouvrage peut mettre fin au contrat pour un motif autre qu'une faute de l'architecte.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 8
- d'une indemnité de résiliation égale à 20% de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

15.3 - Résiliation pour faute

Le présent contrat est résilié par la partie qui n'est ni défaillante, ni en infraction avec ses propres obligations, 15 jours après mise en demeure, restée sans effet, de se conformer à ses obligations. Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et contient déclaration d'user du bénéfice de la présente clause.

Si elle reste sans effet dans le délai indiqué, elle est suivie d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception prononçant la résiliation du contrat.

▪ *Résiliation sur initiative du maître d'ouvrage*

En cas de faute de l'architecte, c'est-à-dire en cas d'inexécution ou d'infraction par l'architecte aux stipulations du présent contrat, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 8.

L'architecte ne peut prétendre à aucune indemnité de résiliation.

▪ *Résiliation sur initiative de l'architecte*

La résiliation du présent contrat ne peut intervenir sur initiative de l'architecte que pour des motifs justes et raisonnables tels que, par exemple :

- perte de confiance manifestée par le maître d'ouvrage

- immixtion du maître d'ouvrage dans l'exécution de sa mission
- impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie ou de toutes dispositions légales ou réglementaires
- choix imposé par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage
- violation par le maître d'ouvrage d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat.

Dans ce cas, l'architecte a droit au paiement :

- des honoraires correspondant aux missions exécutées et frais au jour de cette résiliation, conformément à l'article 8 du présent contrat
- des intérêts moratoires visés à l'article 8.

ANNEXE 8**Questionnaire sur les contentieux auprès des architectes**

Bonjour,

J'effectue actuellement un Travail de Fin d'Etudes autour des activités de médiation professionnelle au sein de la société de Géomètre-Expert GeoSat.

A cet effet, nous effectuons actuellement un sondage auprès des architectes sur les contentieux qu'ils peuvent rencontrer.

L'objectif étant, à terme, de mieux comprendre les litiges entre les architectes et leurs clients (comme par exemple les contentieux sur le honoraires, les résiliations de contrat) et éventuellement de leur faire découvrir ce mode alternatif de résolution des conflits.

En ce sens et afin de nous aider à mieux qualifier notre démarche, je vous remercie par avance des réponses que vous pourrez nous apporter.

Bien à vous,

Mélissa Cornu (m.cornu@geo-sat.fr)

Maître de stage au sein de l'entreprise GeoSat : Lionel Raffin (GéoSat - Société de Géomètre-Experts à Issy les Moulineaux et Canéjan)

Nom de la société :

Nombre de salariés dans l'entreprise :

A quelle fréquence avez-vous des contentieux à régler ?

- Plusieurs fois par mois
- Moins d'une fois par mois
- Moins d'une fois par semestre
- Autre :

Quels sont les types de conflits auxquels vous êtes confronté ?

- Contentieux entre confrères
- Contentieux entre architecte et clients privés
- Contentieux entre architecte et maîtrise d'ouvrage public
- Autre :

Quelles en sont les causes ?

- Les dépassements d'honoraires
- La résiliation du contrat
- Les dépassements des délais
- Les problèmes de conformité aux règles d'urbanisme (surface, hauteur, limite)
- La mise en cause de la responsabilité de l'architecte
- La violation de propriété intellectuelle
- Les malfaçons
- Autres :

Par quelle procédure passez-vous pour les résoudre ?

- Procédure judiciaire
- A l'amiable
- Arbitrage
- Conciliation
- Médiation
- Autre :

Est-ce que la solution trouvée ou jugée vous semble satisfaisante ?

- Oui
- Non

A combien estimez-vous le temps annuel consacré à la résolution des conflits ?

- Plus d'une journée
- Plus d'une semaine
- Plus de trois semaines
- Autre :

A combien estimez-vous le coût annuel (hors temps passé) consacré à la gestion de conflits ?

- Moins de 1 000 EUR
- Moins de 2 500 EUR

- Moins de 5 000 EUR
- Moins de 10 000 EUR
- Autre :

Seriez-vous intéressé par une réunion d'information sur la médiation ?

La médiation est un processus d'accompagnement qui a pour objectif d'aider des parties en conflit à mettre en place une solution à leur litige grâce à l'intervention d'un médiateur professionnel.

- Oui
- Non

Pour toutes autres remarques :

Envoyer

UN CONFLIT D'ACCORD MAIS... LA MÉDIATION D'ABORD !

Mémoire de travail de fin d'études présenté par Mélissa CORNU
en vue de l'obtention du diplôme d'ingénieur de l'ESGT

Résumé :

La médiation professionnelle est un mode alternatif de résolution des conflits développée par la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation. Elle a pour objectif d'accompagner des parties en conflit dans un processus de réflexion et de compréhension afin qu'elles trouvent volontairement et par elles-mêmes une solution qui leur semble la plus satisfaisante possible, grâce à l'intervention d'un tiers, le médiateur professionnel. Le rôle de ce dernier repose sur des principes essentiels qui sont l'indépendance, la neutralité, l'impartialité et la confidentialité.

De part sa profession et ses engagements, le géomètre-expert est le plus à même à se positionner comme médiateur foncier soit au service de sa profession, soit pour le compte des professionnels des métiers connexes. Ainsi, grâce aux outils et aux techniques de la médiation professionnelle, le géomètre-expert pourra alors prévenir et résoudre des litiges.

Mots clés :

Médiation – MARC – Conflit – Prévention – Résolution – Géomètre-Expert – Médiateur

Abstract :

Professional mediation is an alternate dispute resolution process developed by the Professional Chamber of Mediation and Negotiation. Its purpose is to help conflicting parties throughout a process of reflection and understanding to find the best solution possible, mutually agreed, with third-party intervention, namely the professional mediator. His role is based on fundamentals such as independence, neutrality, impartiality and confidentiality.

Thanks to his competence and commitments the surveyor can best position himself as a property mediator either in the service of his profession or on behalf of professionals in related trades. So with the tools and technique of professional mediation he will therefore prevent and solve disputes.

Key words :

Mediation – ADP – Conflict – Prevention – Resolution – Surveyor – Mediator