



**ENTRETIEN** avec **Armand Boisroux**, notaire, président du Centre de

# « Le notaire médiateur offre un gain de temps à toutes les parties »

Faire appel à un notaire médiateur permet aux parties enlisées dans un conflit de faire émerger ensemble une solution qui s'émancipe de la règle de droit. Explications.

PROPOS RECUEILLIS PAR ROSINE MAIOLO

## Conseil des notaires : Comment êtes-vous saisis d'une demande au Centre de médiation des notaires de Normandie ?

**Armand Boisroux :** Les personnes désireuses de trouver une issue à leur litige nous arrivent majoritairement en direct, de façon spontanée, après avoir consulté le site internet du centre.

Certains dossiers émanent également des tribunaux situés dans le ressort de la cour d'appel de Caen. La loi prévoit en effet que le juge peut, avec l'accord des parties, leur ordonner de s'engager dans une médiation, et ce dans des domaines très variés (troubles de voisinage, successions, etc.). Et si elles ne sont pas d'accord, il peut leur enjoindre de rencontrer malgré tout un médiateur, afin que ce dernier leur explique ce qu'est une médiation.

Enfin, bien entendu, les notaires peuvent aussi nous recommander à leurs clients quand ils constatent que l'un de leurs dossiers n'avance pas.

## Quel est l'intérêt de faire appel à un médiateur qui soit, par ailleurs, notaire ?

Un médiateur, quel qu'il soit, est formé pour intervenir dans n'importe quelle thématique, y compris celles qui ne lui sont pas familières. Mais l'intérêt de passer par un notaire médiateur, c'est la grande connaissance que celui-ci a des problématiques qui lui sont exposées. Du fait de notre pratique, nous comprenons très rapidement quels sont les enjeux juridiques et financiers, quel est l'intérêt de tel ou tel document que l'on nous présente, pourquoi les parties en sont là, quelles sont les étapes qu'elles ont franchies avant d'arriver devant nous, etc. C'est un gain de temps considérable pour tout le monde !



Pour trouver le centre de médiation le plus proche de chez vous, rendez-vous sur [mediation.notaires.fr](http://mediation.notaires.fr)

## Traditionnellement, le notaire a toujours un esprit de conciliation dans la gestion de ses dossiers. Son approche est-elle différente dans une médiation ?

Très ! Un dossier en médiation n'est pas du tout traité de la même manière qu'à l'étude, et ce pour plusieurs raisons.

La première est liée à l'intention des intéressés. Quand les personnes viennent en médiation, leur état d'esprit n'est pas le même que lorsqu'elles se présentent à l'étude : elles ont la volonté de trouver la clé pour sortir d'une impasse. En outre, à l'étude, on connaît très bien nos clients, au point que ceux-ci peuvent s'imaginer que l'on est de parti pris, tandis qu'en médiation, nous ne connaissons personne. Donc notre approche semble d'emblée beaucoup plus neutre.

Ensuite, le temps de rendez-vous n'est pas du tout le même. À l'office, le rythme est souvent très soutenu. Il n'est pas rare que l'on accepte de recevoir des clients entre deux rendez-vous. En médiation, on prend le temps d'entendre tout le

monde avec une écoute très large : nous ne savons pas du tout, au départ, ce qui va nous servir par la suite au dénouement du dossier. Donc nous parlons de tout et de rien. Or, ce sont beaucoup de ces « petits riens » qui vont nous mener sur la voie d'un accord.

## Pour quels litiges relatifs au droit immobilier (voisinage, propriété...), la médiation vous semble-t-elle particulièrement indiquée ?

La médiation fonctionne très bien lorsque le litige porte non pas sur l'application d'une règle de droit à proprement parler, mais procède de petits abus ou excès. Elle est par exemple tout indiquée en matière de troubles de voisinage lorsque des voisins ne se supportent plus, car ce qui est en jeu a trait au bon sens, au savoir-vivre ensemble.

La médiation sera également très efficace dans le cas d'une construction régulièrement autorisée en vertu d'un permis de construire, mais qui crée malgré tout

médiation des notaires de Normandie

# « Le notaire médiateur offre un gain de temps à toutes les parties »



La médiation se déroule en deux à trois séances. Le coût est divisé entre les parties.

## « La médiation est adaptée aux litiges portant sur des abus ou des excès plus que sur une règle de droit »

une gêne pour le voisin. Celle-ci n'est pas suffisante pour être jugée abusive par un tribunal, mais elle l'est assez pour causer une mauvaise ambiance entre les voisins. Donc le conflit va se cristalliser autour d'autres sources d'agacement : un appui sur un mur mitoyen, des plantations qui débordent, etc. Le retour au dialogue, dans le cadre bienveillant d'une médiation, peut alors tout changer.

## Quelles techniques utilisez-vous pour faciliter les discussions ?

Nous faisons des apartés, c'est-à-dire des entretiens individuels, dès que cela nous apparaît nécessaire. Il y a certaines choses que les intéressés ne veulent pas dire en séance plénière, devant tout le monde. Il faut donc parfois passer par l'intimité d'un tête-à-tête pour que certaines personnes acceptent que des éléments soient révélés à l'autre et que cela

permette de débloquer la situation. Il est également important de dire clairement aux personnes à quoi elles renoncent. Elles ont souvent besoin qu'on leur expose les décisions qui pourraient être prises par un tribunal, si elles choisissaient la voie judiciaire (ou au contraire les incertitudes que cela générerait), pour mieux y renoncer.

## Combien de séances sont nécessaires pour trouver un accord ?

Généralement, il faut compter deux à trois séances. La première sert, le plus souvent, à prendre connaissance du litige et à définir le cadre de la médiation. Chacun s'exprime alors sur ses ressentis.

Le vif du sujet ne sera souvent abordé que lors d'une seconde séance, au terme de laquelle une solution émerge le plus souvent. Dans l'hypothèse où plusieurs

points de crispation coexisteraient, on peut prévoir une troisième séance. En à peine quatre à six semaines, la médiation offre aux parties une résolution construite et consentie par elles, là où un tribunal mettra des années à leur en imposer une.

## Quel coût faut-il prévoir ?

Chaque centre établit sa propre tarification. Au Centre de médiation des notaires de Normandie, il est demandé aux clients de bien vouloir provisionner 180 € de frais de dossier et 900 € pour une première séance car celle-ci dure trois heures, facturées 300 € de l'heure. Cela peut sembler onéreux de prime abord, mais la facture est divisée par le nombre de parties, ce qui fait que le coût reste modique par rapport à celui d'une procédure judiciaire.

En médiation, la présence d'un avocat est possible mais non obligatoire. Elle dépend de la volonté de chacun.

## Quels sont les ingrédients d'une médiation réussie ?

L'état d'esprit dans lequel viennent les citoyens constitue l'élément indispensable. S'ils arrivent en étant persuadés que seul un tribunal peut leur rendre justice, alors il leur sera très difficile d'accepter une médiation.

Parfois, c'est une question de maturité du conflit. Lorsqu'on se situe trop tôt dans le processus, les gens ont encore besoin de « digérer ». Dès lors, il faut laisser passer un peu de temps. Parfois, il va s'écouler une longue période d'échanges, de courriers entre avocats, de réunions diverses et variées, avant que les parties admettent que la situation est figée et qu'il va falloir procéder différemment. À l'inverse, certaines personnes se rendent compte très rapidement qu'elles sont dans l'impasse et que la médiation leur offre une porte de sortie indispensable. En tout état de cause, il faut avoir envie de trouver un remède au litige pour pouvoir l'élaborer.