

Voisinage, propriété par étages ou bail

Prévenir et résoudre les

Les propriétaires en matière immobilière sont aujourd'hui fréquemment confrontés à des conflits dans des domaines très variés, tels que les litiges opposant les bailleurs aux locataires, les copropriétaires d'étages entre eux ou contre un tiers, ainsi que ceux opposant un propriétaire individuel à son voisin ou au constructeur de sa maison.

Clarisse Schumacher-Petoud

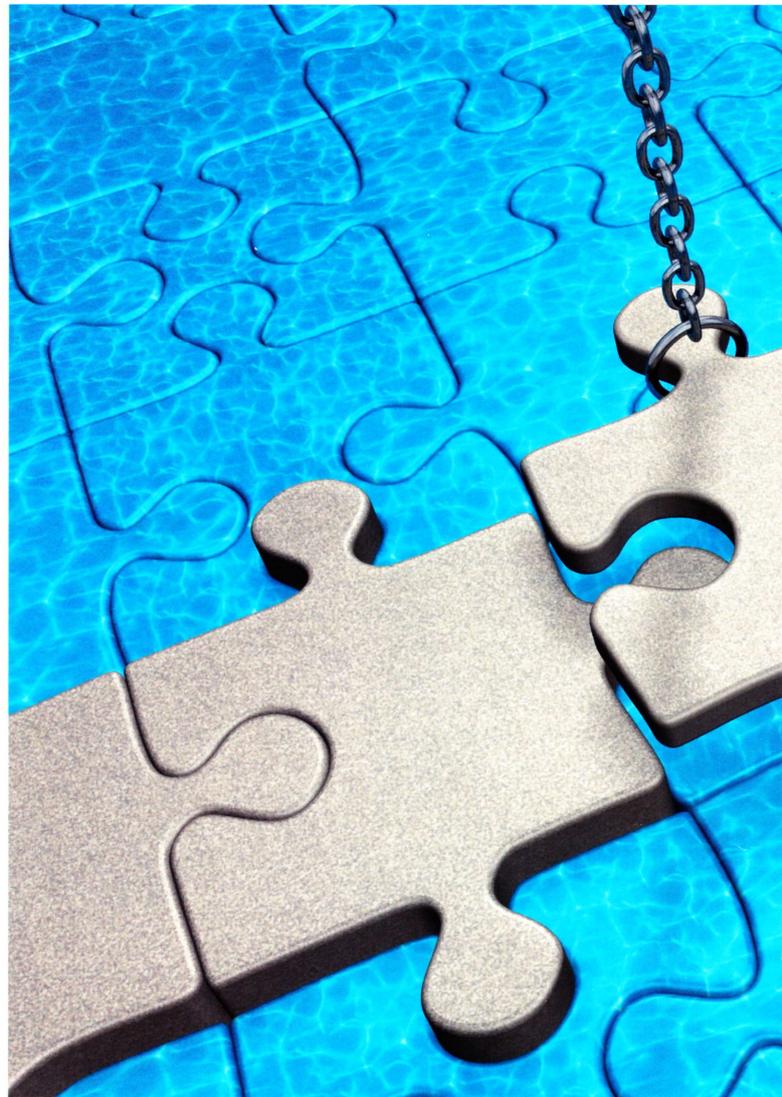
Avocate et médiatrice (FSM/CSMC),
Chambre vaudoise immobilière

Ces litiges conduisent trop souvent à des procédures longues et coûteuses, qui ont comme conséquence de créer un climat délétère non seulement dans les relations avec ses voisins, mais également au sein sa propre maisonnée. Il est conseillé dès lors de régler ces différends par la voie de la médiation, plutôt que par la voie judiciaire, afin de trouver des solutions pragmatiques et satisfaisantes pour les parties en présence, tout en évitant une procédure judiciaire longue et coûteuse.

Qu'est-ce que la médiation exactement? Comment initier ce processus et où trouver un médiateur? Autant de questions auxquelles les lignes qui suivent tenteront de répondre.

Un peu d'histoire

La médiation est un mode traditionnel de régulation des conflits connu en Occident depuis l'antiquité grecque. Elle a été redécouverte dans les années 1970 aux Etats-Unis où elle s'est développée comme mode alternatif de résolution des conflits, cela en grande partie en raison des longueurs exagérées et des coûts exorbitants des procédures judiciaires.

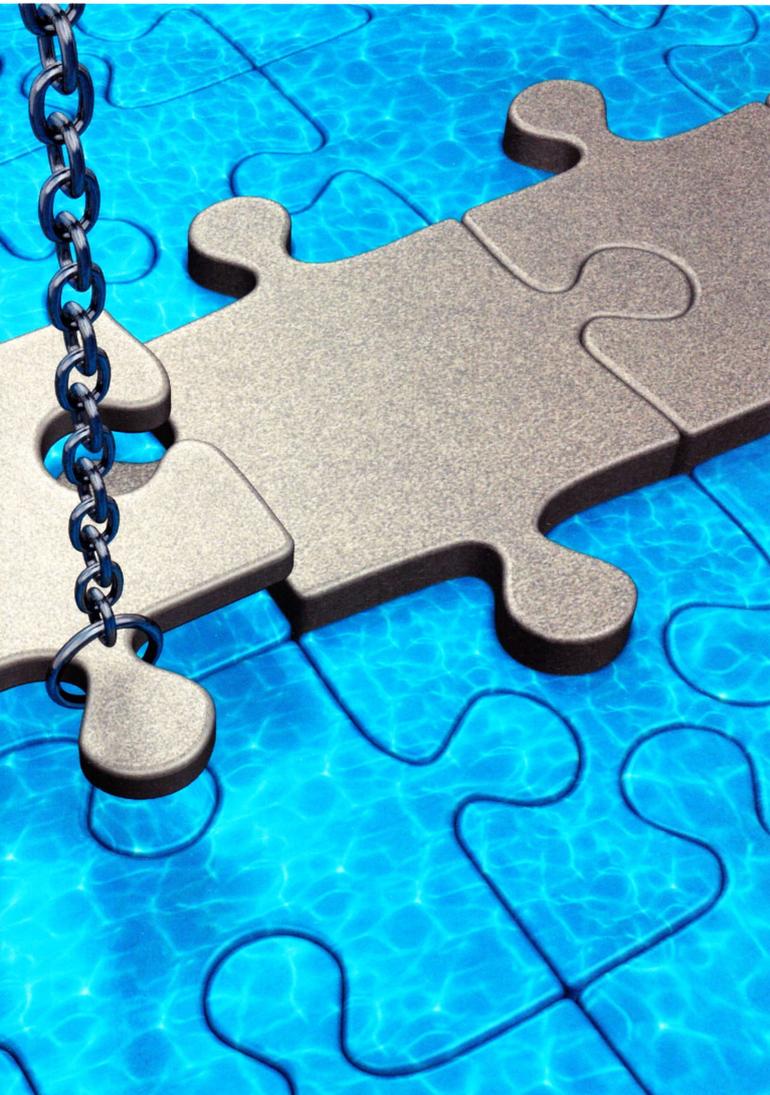


La médiation a été développée en Europe dans les années 1980 et a vu son émergence dans les années 1990 où elle a été introduite dans les codes civils anglais, français et belge.

En Suisse, la médiation a commencé à se pratiquer il y a une quinzaine d'années sous la forme conventionnelle. Il faudra toutefois attendre le 1^{er} janvier 2011 pour qu'elle soit proposée comme mode de règlement juridictionnel des conflits sur le plan fédéral, par son intégration dans le code de procédure civile suisse.

à loyer

conflits grâce à la médiation



© Shutterstock-Images

Il n'existe pas une unique définition de la médiation, mais plusieurs. De même, étymologiquement, plusieurs origines sont possibles.

Il faut retenir toutefois celle selon laquelle le mot «*medi*» était utilisé par les romains pour signifier «*milieu*», par exemple pour nommer la «*Medi Terraneus*»: la mer Méditerranée, littéralement «*au milieu des terres*». Comme la mer Méditerranée est au milieu des terres, le médiateur est au milieu des médiés, les aidant à recréer un espace de dialogue et d'entente.

Si l'intervention d'un tiers dans les différends de toute nature se pratique depuis la nuit des temps, elle n'a pas toujours répondu à la définition de la médiation au sens strict du terme, impliquant neutralité, impartialité et indépendance, conformément aux règles déontologiques respectées par les médiateurs professionnels d'aujourd'hui.

Définition

La médiation peut ainsi être définie comme un mode alternatif de prévention et de résolution des conflits qui a pour but de permettre aux personnes en litige de trouver par elles-mêmes une solution amiable et durable à leur différend grâce à l'intervention d'une tierce personne neutre, impartiale et indépendante: le médiateur.

Le médiateur s'engage à travailler dans le respect de plusieurs règles déontologiques. Il exerce en particulier son activité en toute indépendance et doit se comporter de manière impartiale et neutre. Il portera un accent tout particulier sur la confidentialité des échanges et demandera aux parties de s'engager à une même confidentialité.

Le médiateur est là pour faciliter la communication et le rapprochement des personnes en conflit, de manière que chacune soit bien entendue de l'autre et qu'elles puissent ensemble trouver une solution durable et satisfaisante pour elles, en tenant compte de leurs besoins et intérêts respectifs.

Le médiateur ne se substitue ainsi pas aux personnes en conflit pour résoudre

«Le médiateur s'engage à travailler dans le respect de plusieurs règles déontologiques. Il exerce en particulier son activité en toute indépendance et doit se comporter de manière impartiale et neutre.»

leur différend et ne leur impose pas de solution: il ne fonctionne ni comme un juge, ni comme un arbitre, ni comme un expert.

Cette dernière réflexion conduit à évoquer en quelques lignes les principales différences entre différents modes alternatifs de règlement des conflits que sont la conciliation, l'arbitrage, la négociation et la médiation.

Modes alternatifs de règlement des conflits

La conciliation peut intervenir hors tribunal ou comme première étape d'une procédure judiciaire. Le Juge ou un tiers désigné par les parties va tenter de concilier les parties tout en étant neutre, impartial et indépendant. Toutefois, et contrairement au médiateur, il peut donner son avis sur le fond du litige ou émettre des recommandations.

Dans le cadre d'un arbitrage, on recourt à un tiers, souvent avocat ou juriste, spécialisé dans le domaine litigieux. Neutre, impartial et indépendant, il rendra une décision (sentence arbitrale) que les parties s'engagent à respecter. Contrairement au jugement rendu par un tribunal, les voies de recours contre une telle sentence sont en général limitées.

Quant à la négociation, elle a pour but de mettre en présence les parties, souvent accompagnées de leurs avocats respectifs, sans qu'un tiers n'intervienne. Le but est ainsi de rechercher les intérêts et les besoins de chaque partie, plutôt que de camper sur des positions figées.

La médiation, contrairement aux autres modes alternatifs de résolution des conflits énoncés ci-avant, est le seul processus qui redonne le pouvoir aux parties de trouver elles-mêmes une solution à leur conflit, et ce avec l'aide d'un tiers, le médiateur, qui les aide à s'entendre, à communiquer et à trouver des solutions tenant compte des intérêts et des revendications de chacun. Ce processus permet ainsi de trouver des solutions «win-win» (gagnant-gagnant) propres à satisfaire tout le monde.

«La médiation est un mode alternatif de règlement des conflits qui peut intervenir dans presque tout litige, quelle que soit sa nature.»

La médiation est un procédé éminemment volontaire. Ainsi, contrairement à la conciliation judiciaire qui est obligatoire si elle est initiée par un juge, la médiation nécessite l'accord de toutes les parties en cause. Il n'est pas possible d'initier un tel processus contre le gré d'un participant.

La médiation est un mode alternatif de règlement des conflits qui peut intervenir dans presque tout litige, quelle que soit sa nature.

Le médiateur tient compte des intérêts et revendications des deux parties.



Selon certains auteurs, la médiation serait uniquement déconseillée dans deux cas :

- lorsqu’une partie est de mauvaise foi et cherche uniquement à gagner du temps et n’a en réalité aucune intention de trouver une solution amiable dans le cadre d’une médiation ou
- lorsqu’une partie est psychologiquement malade. Elle est alors incapable de comprendre le point de vue de l’autre partie, d’entendre un raisonnement autre que le sien. Dans un tel cas, la médiation est vouée à l’échec.

Domaines d’intervention de la médiation

La médiation, comme mode alternatif de règlement des conflits, s’est principalement développée dans les domaines d’activités suivants :

I. Médiation en matière immobilière

La médiation est un processus qui est particulièrement bien adapté aux litiges pouvant survenir dans le cadre immobilier, au sens large, et plus particulièrement en matière de :

• Voisinage :

La médiation en matière de voisinage s’intéresse à tous les conflits avec son/ses voisins, en particulier au sujet des immissions excessives (c’est-à-dire de bruits : aboiements de chien, musique, tondeuse, cris d’enfants etc. ; d’odeurs : barbecue, compost, etc.) ou de problèmes liés aux distances d’implantation de haie et/ou de coupe d’arbres.

Les conflits sont souvent générés par des bruits de tondeuses, d’aboiements de chiens ou de musique...

La médiation en matière de voisinage est particulièrement opportune dans la mesure où quelques séances suffisent en général à régler le litige. Or, un tel conflit porté devant un tribunal conduit inéluctablement à un procès long et coûteux.

«La médiation est un processus qui est particulièrement bien adapté aux litiges pouvant survenir dans le cadre immobilier.»

• Propriété par étages (PPE) :

La médiation en matière de propriété par étages peut intervenir avant une assemblée des propriétaires d’étages dont on pressent qu’elle sera houleuse. Dans le cadre de petites PPE composées de deux lots, où chaque propriétaire a le même poids lors des décisions prises en assemblée générale, la médiation peut être une voie salvatrice dans la mesure où aucun propriétaire ne peut obliger son voisin d’étage à adhérer à ses propositions.

• Bail à loyer :

La loi prévoit une procédure de conciliation préalable et obligatoire. Toutefois, l’autorité de conciliation ne dispose que de quinze à trente minutes pour tenter de concilier les parties, ce qui ne suffit parfois pas à trouver une solution amiable. La médiation peut ainsi être demandée par les parties en lieu et place de la conciliation ou pourrait intervenir suite à l’échec de la conciliation, et avant l’introduction d’un procès devant le Tribunal des baux.

II. Médiation commerciale

La médiation commerciale traite de tous les litiges qui pourraient survenir entre des personnes en relations d’affaires et permet à celles-ci de trouver des solutions qui tiennent compte des divers aspects de ces relations (commercial, financier, économique, juridique, personnel).

Elle a pour avantage de préserver les relations contractuelles, notamment dans le cadre de contrats commerciaux d’une certaine durée.

La médiation est particulièrement recommandée en cas de litiges relevant de contrat d’entreprise. En effet, de nombreux litiges surviennent suite à des travaux de construction ou de rénova-



© Shutterstock-Images

tion d'une maison, que ce soit au sujet de délais de livraison non-respectés, de finitions mal faites ou de pose de matériaux non-conformes à la commande. Ici aussi, les litiges deviennent souvent lourds et complexes vu, d'une part, le nombre de maîtres d'état qui sont impliqués dans la construction et d'autre part, le caractère émotionnel que les personnes attachent en général à leur bien immobilier.

A nouveau, les coûts et la longueur du procès civil sont décourageants. La médiation permettra quant à elle d'asseoir les différents corps de métier impliqués autour d'une table afin de tenter de trouver une solution satisfaisante pour tous et ce, à moindres frais et dans un temps raisonnable.

En matière contractuelle, il est vivement conseillé aux parties de prévoir dans leur contrat une «clause de médiation». Par cette dernière, les parties s'engagent, avant tout recours à une procédure judiciaire, à tenter de régler le différend en faisant appel à un médiateur.



© Shutterstock-Images

De nombreux litiges surviennent à la suite de travaux de construction.

Finalement, il faut rappeler qu'il existe en Suisse depuis 2005, un Tribunal Arbitral de l'Economie Suisse, dont l'objectif est d'offrir une procédure simple, rapide et avantageuse pour régler les conflits

ANNONCE



Très appréciée des connaisseurs.

La combinaison entre gaz naturel et soleil. La solution énergétique la plus écologique et économique pour le chauffage et l'eau chaude. Choisissez la meilleure qualité de vie dans votre maison! Chez les six fournisseurs-leaders d'installations au gaz: www.gaz-naturel.ch

gaz naturel 
L'énergie qu'on aime.



La médiation est particulièrement recommandée en cas de litiges relevant de contrat d'entreprise.

© Shutterstock-Images

dans le domaine de la construction et de l'immobilier en faisant appel à des spécialistes. Ce dernier a deux sièges en Suisse, l'un à Genève pour la Suisse romande et l'autre à Zurich pour la Suisse alémanique.

III. Médiation en entreprise

La médiation en entreprise peut être pratiquée dans tous les litiges qui surviennent dans le cadre d'une entreprise. Peu importe que cette dernière soit constituée en société individuelle, société anonyme ou société à responsabilité limitée. La médiation peut également être mise en œuvre quelles que soient les personnes que le conflit oppose, les employés entre eux, les cadres entre eux ou les employés et la direction.

Il est particulièrement conseillé d'initier un processus de médiation en entreprise avant qu'un conflit ne survienne, et ce dans le but de préserver une bonne collaboration au sein de l'entreprise et de prévenir des litiges futurs.

IV. Médiation familiale

La médiation familiale regroupe tous les litiges se rapportant à la famille au sens large du terme, ce qui englobe les conflits au sein d'un couple, marié ou non, liés à la séparation ou au divorce, ainsi que les conflits au sein d'une même famille, entre générations ou même les litiges liés au partage successoral avant ou après un décès.

Le but de la médiation dans le domaine familial est avant tout de préserver ou restaurer la communication au sein du couple ou de la famille.

Comment se déroule un processus de médiation?

Chacun peut se prétendre médiateur ou négociateur. La médiation est toutefois un processus strict qui suit ses propres règles. Plusieurs écoles existent, mais nous vous présentons brièvement le modèle de Thomas Fiutak (professeur à l'Université du Minnesota aux Etats-Unis, chargé de l'enseignement de négociation et de médiation, il dirige également le Centre de recherche «Conflit et changement») qui est suivi par bon nombre de praticiens.

«Chacun peut se prétendre médiateur ou négociateur. La médiation est toutefois un processus strict qui suit ses propres règles.»

Thomas Fiutak a ainsi mis au point un modèle du cycle de la médiation, composé de quatre phases:

La phase du «Quoi», qui vise à clarifier ce qu'est la médiation et de poser son cadre. Elle permet également de cerner les premières informations relatives au conflit que les médiés souhaitent apporter en médiation. Le rôle du médiateur est ici de donner le même temps de parole à tous et de poser des questions pour clarifier la situation.

La phase du «Pourquoi», qui permet le début de l'analyse de la situation en se basant sur l'expression des points de vue individuels. Durant cette phase, les parties se posent des questions l'une à l'autre pour tester leur représentation de la réalité et commencent à vérifier et comprendre quels peuvent être leurs

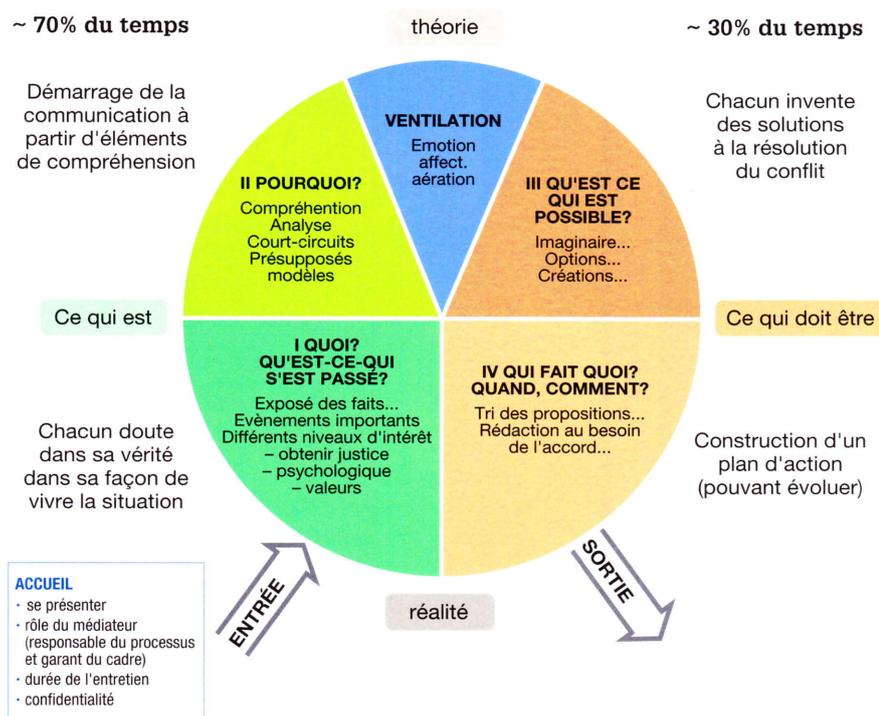
véritables intérêts. C'est également à ce moment que le médiateur va permettre aux médiés de ventiler leurs émotions et d'aider à la reconnaissance du conflit par chacun.

La phase du «Et si?», durant laquelle le médiateur tente de comprendre et d'aider les médiés à gérer leurs conflits par la reconnaissance mutuelle des convergences et divergences, en reliant ou séparant les points à traiter. Les parties vont également explorer les différentes options sans se laisser enfermer dans les difficultés du passé. La règle devrait être d'avoir toujours le maximum d'options. La phase du «Comment?» permet de

mettre en place un plan d'action en choisissant ensemble, parmi toutes les options, celles qui aboutiront à la conclusion d'un accord durable.

Finalement, il ne faut pas oublier que dans un processus de médiation des émotions très fortes (catharsis) peuvent être exprimées par les médiés. Ces dernières ressortent souvent à un moment qui se situe entre l'écoute des histoires de chacune des parties et la recherche des options. Comme l'explique Fiutak, ce point de transition ou catharsis devient «le pont, la transition entre la théorie désincarnée et la réalité émotionnelle observée et expérimentée par les médiateurs à travers le monde».

Modèle de représentation du processus de la médiation – Thomas FIUTAK



Pratiquement, comment engager un processus de médiation?

Il est mentionné en début d'article que la médiation a été introduite sur le plan fédéral en Suisse lors de l'introduction du code de procédure civil fédéral (CPC) le 1^{er} janvier 2011.

Ainsi, ce processus de règlement amiable des conflits peut non seulement être initié pour régler un conflit hors procédure, mais également lorsqu'une procédure judiciaire a été engagée.

La médiation peut tout d'abord remplacer la procédure de conciliation, si toutes les parties en font la demande. Elle peut également être demandée dans le cadre d'un procès en cours, à condition qu'elle émane d'une requête commune des parties au litige.

Finalement, le juge peut conseiller, également en tout temps, aux parties de procéder à une médiation.

La procédure judiciaire reste suspendue jusqu'à la fin de la médiation.

Comment faire pour trouver un médiateur?

Le titre de médiateur n'est à ce jour pas protégé, si bien que l'on ne peut que vous encourager à contrôler que ce dernier a bien suivi une formation complète reconnue par les associations faitières suisse en matière de médiation que sont la FSM (Fédération suisse de médiation), l'ASM (Association suisse pour la médiation) ou la CSMC (Chambre suisse de médiation commerciale). Vous pouvez à ce titre consulter les

sites internet de la FSM (Fédération Suisse des Associations de Médiation: www.mediation-svm.ch), l'ASM (Association Suisse pour la Médiation: www.infomediation.ch), la CSMC (Chambre Suisse de Médiation Commerciale: www.skwm.ch) ou la FSA (Fédération suisse des avocats: <http://mediation.sav-fsa.ch>) qui tiennent à jour une liste de leurs membres médiateurs agréés. En matière de voisinage, les cantons

de Vaud et de Genève ont créé, chacun, une association pour la médiation de voisinage (www.mediation-de-voisinage.ch) au début des années 1990. Il existe également dans différents cantons, comme ceux de Vaud et Genève, un tableau des médiateurs civils agréés par le Tribunal cantonal. Vous trouverez la liste des médiateurs agréés sur le site internet de l'Etat de Vaud ou le site de la République et Canton de Genève.

7.



© Shutterstock-images

Il sied ici de rappeler que la médiation est confidentielle et indépendante du tribunal, si bien que les déclarations des parties ne peuvent être prises en compte dans la procédure judiciaire.

Si la médiation échoue, le procès reprendra au stade où il en était avant la mise en œuvre de la médiation. Les frais de cette dernière seront quant à eux supportés par les parties.

Il est dès lors recommandé de mettre en œuvre un processus de médiation, ce dernier ne préjudicant en rien vos droits. Dans la pire des hypothèses, et en cas d'échec du processus de médiation, vous vous retrouvez dans la même situation qu'avant l'initiation du processus. Dans le cas le plus favorable, soit celui où la médiation aboutit, le litige est clos et l'accord ainsi trouvé entre les parties peut être homologué par un juge pour valoir jugement.



La Chambre vaudoise immobilière offre à ses membres depuis plusieurs années déjà la possibilité de mettre en œuvre un processus de médiation. Nous ne pouvons dès lors que vous encourager à faire appel à nos services afin de régler à l'amiable les différends que vous rencontrez en qualité de propriétaire immobilier.

ANNONCES

FISSURES? TASSEMENTS?

URETEK DEEP INJECTIONS®:
LA SOLUTION AUX PROBLÈMES DE FONDATIONS

VOS AVANTAGES

- Exécution simple et rapide
- Effet immédiat
- Aucun chantier
- Economie de temps et d'argent

Brevet européen

LA RÉSINE URETEK®
GEOPLUS
La résine superconsolidante jusqu'à 10000 kPa
35 ans d'expérience



Offre gratuite

URETEK Schweiz AG

6052 Hergiswil

Tél. 041 676 00 80

www.uretek.ch - uretek@uretek.ch



Monte-escalier avantageux

Nouveau en Suisse romande

Commandé aujourd'hui - livré demain!



MONTE-ESCALIER

Nous vous prions de nous envoyer votre documentation gratuite:

- Sièges sur escalier Elévateurs verticaux
 Monte-escaliers à plateforme

Prénom: _____

Nom: _____

Adresse: _____

NPA/lieu: _____

Téléphone: _____

E-Mail: _____

Vente et service clientèle dans votre région

Rigert SA · Monte-escaliers
Eichlhalde 1 · 6405 Immensee
Tél +41 (0)41 854 20 10
Fax +41 (0)41 854 20 11
info@rigert.ch · www.rigert.ch

Suisse romande: 021 793 18 56



Propriété_fr_2012