

CONFLITS DE VOISINAGE : LA MARCHE A SUIVRE POUR LES RESOUDRE

Les querelles entre voisins encombrant les tribunaux, il est désormais obligatoire de tenter une résolution amiable avant d'aller en justice. Trois voies sont possibles pour trouver un arrangement: **la conciliation, la médiation et la procédure participative organisée par les avocats**. Ces "modes alternatifs de règlement des différends" sont encouragés par les pouvoirs publics pour désengorger les tribunaux, accélérer le rendu des décisions et éviter un procès toujours éprouvant.

1) La Conciliation, une procédure gratuite

Avant d'aller au procès, il faut d'abord avoir tenté de régler le conflit à l'amiable.

- Qui sont les conciliateurs de justice ? Ce sont des bénévoles qui prêtent serment auprès du premier président de la cour d'appel. Ils interviennent sur le territoire géographique de celle-ci. Leur rôle est de faciliter le règlement amiable d'un litige.

- Comment se déroule une conciliation? Le conciliateur reçoit la personne en conflit à la permanence, au point d'accès au droit, et fixe avec lui un rendez-vous avec « son adversaire ». Il adresse à chacun une lettre au contenu identique, puis les reçoit en séance de conciliation en vue de trouver un accord. Dans une réunion de conciliation, il est nécessaire de laisser s'exprimer le ressentiment et d'écouter la plainte pour ensuite trouver une solution.

- Le champ de la conciliation : Les conciliateurs peuvent intervenir dans des litiges entre voisins, entre propriétaires et locataires (et aussi en matière de consommation mais ils ne sont pas compétents pour des conflits relatifs à la famille, divorce, prestation compensatoire, droit de visite aux petits-enfants...), à l'état civil ou pour des litiges avec l'administration (il convient alors de s'adresser au Défenseur des droits).

2) La Médiation, une procédure payante

- Qui sont les médiateurs? Neutres et indépendants, ces professionnels formés à la médiation ont des parcours variés. Il s'agit d'avocats, juristes, responsables de ressources humaines, chefs d'entreprise, experts, psychologues... Ils ont le statut de profession libérale, de micro-entrepreneur ou exercent leur activité en société. Ils ne sont rattachés à aucun tribunal et peuvent agir sur tout le territoire. Ils accompagnent les personnes en conflit et les aident à trouver elles-mêmes une solution.

- Comment se déroule une médiation ? La demande peut émaner de la personne en conflit ou de son avocat. Le médiateur prend contact avec l'adversaire. S'il est d'accord, le processus peut commencer. Une convention est établie et signée par les personnes impliquées (les "médiés") ; elle rappelle les règles à respecter, notamment l'obligation de tenir des propos respectueux, l'obligation de loyauté, et fixe le coût.

- Le médiateur rencontre ensuite individuellement chaque personne en conflit, accompagnée ou non de son avocat. Le but de ces entretiens est d'expliquer ce qu'est la médiation et qu'une relation de confiance s'instaure.

- Une réunion plénière, en présence des médiés, et des avocats le cas échéant, peut avoir lieu. Chacun exprime ce que lui fait vivre la situation conflictuelle: c'est ce qu'on appelle la narration des éléments du litige. Il s'agit d'entendre et de comprendre ce que vit, ou a vécu, la partie adverse. Cette écoute permet aux médiés de créer le dialogue et de rechercher les intérêts communs pour élaborer des solutions équilibrées, convenables pour eux.

Combien coûte la médiation? Le prix moyen est d'environ 800€ TTC pour chacune des parties.

Les honoraires d'avocat : Une convention en fixe le montant à la première consultation. Il peut s'agir d'un coût forfaitaire, ou au temps passé, ou au résultat.

3) Le recours à un avocat

Autre solution: la **procédure participative**, dans laquelle l'avocat de chacune des parties intervient pour négocier. Tout se passe sans conciliateur, sans médiateur, ni procès. Pour des litiges liés au bruit, très souvent, les avocats amènent leurs clients à négocier pour éviter un procès.

4) La forme de l'accord

- Ce n'est pas obligatoire, mais les personnes qui ont trouvé une solution peuvent en consigner les termes par écrit.

- Le conciliateur peut aussi s'en charger. Le médiateur ne rédige pas dans ses propres termes l'accord, mais peut être la plume des médiés.

- Un accord résultant d'une conciliation ou d'une médiation peut être homologué par le juge du tribunal judiciaire.

- Les avocats disposent d'une nouvelle prérogative : l'accord issu d'une conciliation, médiation ou d'une procédure participative (dès qu'il est signé par les deux avocats) peut avoir la force d'un jugement, sans avoir à demander l'homologation du juge (loi n° 2021-1729 du 22 décembre 2021). Les avocats doivent alors le faire enregistrer auprès du greffe du tribunal.

- Sans homologation ni force exécutoire, si votre voisin ne respecte pas l'accord, il vous sera possible de saisir le tribunal judiciaire.

5) Des contacts utiles à connaître

- Pour trouver un conciliateur : www.conciliateurs.fr

- Pour trouver un médiateur: s'adresser à la Chambre nationale des praticiens de la médiation; aux maisons de justice et du droit.

- Pour trouver un avocat sur l'annuaire des avocats de France

6) En cas d'échec, que faire?

- Si votre "adversaire" refuse toute rencontre ou ne se rend pas au rendez-vous, un constat de carence est établi, de même en cas de refus de la procédure participative.
- Si la rencontre a lieu mais n'aboutit pas à un accord, un "constat de non-accord" attestera de l'échec. Ces documents seront indispensables pour agir en justice.
- Comment saisir la justice?

En matière de conflit de voisinage, **l'action doit être engagée devant le tribunal de proximité ou judiciaire**. Il faut être représenté par un avocat dès que la demande dépasse 10 000 € (c'est-à-dire que vous considérez que vous avez subi un préjudice d'un montant supérieur à 10 000 €), ou n'a pas de montant déterminé.

Consulter le site web Service-Public.fr pour plus de détails...

MOYENS D'ACTION CONTRE LES NUISANCES DE LOCATAIRES

- 1) **Si un locataire perturbe la tranquillité de la copropriété, et que le trouble de voisinage est avéré, il est possible de demander au Syndic de saisir, par écrit, le copropriétaire « bailleur », propriétaire de l'appartement, de bien vouloir demander à son locataire de cesser ces nuisances.**

Il lui rappelle qu'aux termes de l'article 7b de la loi du 6 juillet 1989 « le locataire doit user paisiblement des locaux loués » et qu'à défaut, outre des appels réguliers à la Police, le syndicat des copropriétaires se réserve le droit d'agir directement en justice contre le bailleur, ou même, directement contre le « locataire indélicat », comme le lui permet la Jurisprudence de la Cour de Cassation (3ème Chambre Civile 8 avril 2021, pourvoi N° 20-18327)

Si, malgré les courriers et relances, le propriétaire n'agit pas, les copropriétaires peuvent, en assemblée générale, mandater le syndic pour agir en justice contre le bailleur et le locataire. L'objectif: faire résilier le bail et obtenir le départ du locataire bruyant. Cette action, dite "oblique", implique de prendre un avocat et de constituer un solide dossier de preuves.

2) **En pratique que doit faire le Bailleur dont les locataires font trop de bruit ?**

- Le locataire ne doit pas nuire au voisinage, cette obligation légale, décrite ci-dessus, est généralement rappelée dans le bail. **Le bailleur doit intervenir auprès de son locataire**, en lui adressant une mise en demeure de faire cesser les troubles de voisinage et, si besoin, en mettant fin au bail (art. 6-1 de la loi du 6 juillet 1989). À défaut, les voisins pourraient agir en dommages et intérêts à l'encontre du locataire mais aussi du bailleur, en invoquant son inaction (Cassation du 17 avril 1996, n° 94-15876). **Le bailleur est personnellement responsable des troubles de voisinage que causent ses locataires aux autres copropriétaires.**

• La marche à suivre

Le bailleur adresse une mise en demeure à son locataire : lettre recommandée avec avis de réception pour lui enjoindre de cesser de causer des troubles au voisinage, en détaillant ceux qui lui ont été rapportés. De la même façon, il **écrit aux voisins qui se sont plaints et/ou au Syndic de copropriété pour les avertir que le locataire a été mis en demeure de cesser les troubles**, en leur demandant de rassembler des preuves de ceux-ci pour pouvoir éventuellement mettre un terme au bail.

Si la situation ne s'améliore pas, il est nécessaire de rassembler des preuves des troubles:

- courriers des voisins, du Syndic ;

- attestations écrites détaillées des voisins (avec nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse, profession et copie de la pièce d'identité (cf modèle sur www.service-public.fr);
- copie des éventuelles plaintes déposées ou des constats établis par un huissier de justice.

- **Mettre fin au bail**

Deux possibilités:

- **soit, le bailleur donne congé pour motif légitime et sérieux** (art. 15 de la loi de 1989), par lettre recommandée avec accusé de réception, avant le terme du bail en cours en respectant le délai de préavis indiqué dans le contrat et en faisant appel de préférence à un commissaire de justice (ex-huissier). Il faut, en outre, être sûr d'avoir assez de preuves des troubles de voisinage pour que le congé ne soit pas contesté par le locataire;

- **soit, sans attendre le terme (trop lointain) du bail en cours, il demande en justice** la résiliation du bail devant le tribunal Judiciaire du lieu de la location. Il faut pour cela faire appel au commissaire de justice qui délivrera au locataire une assignation ; le recours à un avocat n'est pas obligatoire dans ce cas.

A défaut pour le bailleur de prendre les mesures nécessaires, le **Syndic** pourra, au nom du syndicat des copropriétaires, engager sa responsabilité et lui demander d'indemniser les voisins de ses locataires indécents. Il lui est également possible de demander, en justice, la résiliation du bail.

Enfin, le Syndic peut également attaquer directement les locataires sans mettre en cause le bailleur pour autant.

Dans tous les cas, le Syndic devra obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale pour agir en justice.

LE CHIEN DES VOISINS ABOIE SANS ARRÊT, QUE FAIRE ?

1) Ce que dit la loi

- Le Code de la Santé Publique réprime le bruit qui "par sa durée, sa répétition ou son intensité" porte atteinte "à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme", et ce même si le bruit provient d'un animal, lequel est placé sous la responsabilité de son maître (art.R 1334-31).

Le maître encourt ainsi une amende de 3e classe s'il est poursuivi devant le tribunal (art. R1337-7 du même code), soit d'un montant de 450€ (art. 131-13 du Code pénal). Il peut également faire l'objet d'une amende forfaitaire dans le cadre d'une verbalisation immédiate par les forces de l'ordre (de 68€, ou de 180€ si le paiement se fait au-delà de 45 jours).

- Le bruit peut aussi, selon les circonstances, constituer un trouble anormal de voisinage répréhensible (art. 544 du Code civil), une violation des règles de la copropriété (art. 9 de la loi du 10 juillet 1965) ou du bail éventuellement conclu (art. 1728 et suivants du Code civil et loi du 6 juillet 1989).

- La Jurisprudence établit que les aboiements, ininterrompus et intenses, d'un chien constituent un trouble qui dépasse les inconvénients normaux de voisinage et qui justifie la condamnation du maître à verser à son voisin des dommages et intérêts (Cassation du 27 mars 2014, n° 13-14907). En revanche, des aboiements ponctuels ou de faible intensité ne sont pas considérés comme répréhensibles.

2) La marche à suivre

- Prenez contact avec votre voisin de façon amiable pour lui expliquer la gêne que vous subissez. Si d'autres voisins sont concernés, encouragez-les à faire de même.
- Si votre voisin ne prend aucune mesure pour éviter les aboiements de son chien (dressage, collier adapté...), écrivez-lui par courrier recommandé avec avis de réception. Parallèlement, recueillez un maximum de preuves (attestations des voisins ou de visiteurs, copie d'une pétition, éventuellement un constat de commissaire de Justice, ex huissier).
- Contactez la police ou la gendarmerie, si les nuisances se poursuivent afin qu'elle constate les faits. Elle pourra rappeler à l'ordre le propriétaire, voire le verbaliser.
- Si rien ne change, contactez un conciliateur de justice (www.conciliateurs.fr) et, pour finir, saisissez le tribunal judiciaire du lieu de votre domicile pour demander des dommages et intérêts.