

QUAND LE DIALOGUE NE SUFFIT PLUS...SACHEZ DÉFENDRE VOS DROITS.

QUELS QUE SOIENT LE LITIGE OU LES TORTS RESPECTIFS, L'ACCORD AMIABLE DOIT ÊTRE PRIVILÉGIÉ. IL FAIT GAGNER DU TEMPS, DE L'ARGENT ET EMPÊCHE LA DÉGRADATION DES RELATIONS. SI VOUS N'AVEZ PAS D'AUTRE SOLUTION QUE L'ACTION EN JUSTICE, N'OUBLIEZ PAS DE FOURNIR LES PREUVES DES NUISANCES SUBIES

Prendre contact avec son voisin

Quel que soit le trouble que vous subissez (bruit, odeurs, animaux, plantations, servitude de passage, vue, constructions...), vous devez en premier lieu prendre contact avec votre voisin. Téléphonnez-lui et essayez de le rencontrer pour avoir une discussion. Faites-le de façon courtoise, sans agressivité, pour ne pas rendre impossible tout règlement amiable.

Exposez-lui le problème et essayez de trouver une solution. N'hésitez pas à l'inviter chez vous pour lui faire constater la gêne subie lorsque c'est possible, car il n'est peut-être pas conscient du trouble qu'il occasionne. Pour que votre démarche soit légitime, il faut que le trouble soit continu (plantation qui déborde sur votre terrain, mur du voisin qui s'écroule...) ou régulier (exercices quotidiens et prolongés de piano, chien qui aboie très souvent la nuit, pompe à chaleur sonore).

Inutile d'entamer une procédure s'il s'agit d'une nuisance ponctuelle, comme une soirée de temps en temps. Dans ce cas, il s'agit d'un trouble qui, selon les juges, ne dépasse pas les inconvénients normaux du voisinage.

Lui adresser un courrier

Si la discussion n'a rien donné ou si votre voisin n'a pas voulu vous rencontrer, passez à l'étape écrite : adressez-lui une lettre dans laquelle vous évoquerez les faits à l'origine du problème. Rappelez- lui que vous avez tenté de régler le différend à l'amiable, mais que, malheureusement, votre démarche a échoué. Précisez la règle de droit sur laquelle vous vous appuyez pour lui demander de faire cesser le trouble.

Concluez en indiquant que vous souhaitez que le problème cesse, en donnant un délai, et terminez en ajoutant qu'à défaut de solution, vous envisagerez une action en justice.

Surtout, gardez une copie de ce courrier et envoyez-le à votre voisin en recommandé avec demande d'avis de réception. Vous détiendrez ainsi la preuve que vous avez effectué des démarches amiables et vous pourrez la produire si vous allez en justice.

MODÈLE DE LETTRE

Madame [ou Monsieur],

Comme je vous l'ai signalé récemment, je subis une gêne anormale du fait de [décrire la gêne que vous subissez dans le détail].

En dépit de mes demandes amiables, vous n'avez rien fait pour faire cesser ce trouble.

Je vous rappelle toutefois que [préciser la règle juridique qui s'applique à votre cas précis].

Par conséquent, je vous invite à faire cesser ce trouble dans un délai de [précisez un délai raisonnable en fonction de ce que vous demandez à votre voisin].

Sachez que je suis bien entendu toujours ouvert à la discussion, mais qu'à défaut, je serai contraint de saisir la justice pour obtenir satisfaction.

Veuillez agréer, Madame [ou Monsieur], l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à [lieu], le [date] Signature

Plus d'une fois sur deux, une solution amiable peut être trouvée

Assez méconnu, le conciliateur est un bénévole désigné par la justice qui en écoutant les parties leur permet de prendre du recul et de trouver des solutions. Il intervient souvent pour des problèmes de voisinage et, dans plus de la moitié des cas, il arrive à trouver une solution amiable et à éviter un procès. Le conciliateur a vocation à rétablir le dialogue entre des voisins incapables de

s'écouter. C'est donc une étape de la justice de proximité qu'il ne faut surtout pas négliger car le conciliateur permet souvent d'éviter un jugement.

D'autant qu'une fois prononcé, un jugement rendu par un tribunal éloigne définitivement la perspective de renouer une relation sereine entre voisins. Mieux vaut donc trouver un accord, quitte à ce que chaque partie accepte de faire des concessions !

RASSEMBLER DES PREUVES

Si votre courrier n'est pas suivi d'effet, vous n'avez plus d'autre choix que de saisir un conciliateur, puis le tribunal. Mais avant cela, il vous faut des preuves. Car il appartient à celui qui se plaint d'un trouble de voisinage de prouver les faits dont il se prétend victime. Vous pouvez commencer à constituer un dossier en rassemblant un maximum d'éléments soutenant votre demande.

Attestations. Demandez à des membres de votre entourage de certifier avoir été témoins du trouble subi : famille, amis, voire autres voisins subissant le même désagrément. Attention, pour être recevable, une attestation doit comporter l'identité complète du témoin, sa date et son lieu de naissance, sa profession, son adresse, et, s'il ya lieu, son lien de parenté, d'alliance, de subordination, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec vous ! Elle doit comporter la mention écrite de la main du témoin selon laquelle « est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000 € d'amende le fait d'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ». Il existe un modèle d'attestation de témoin Cerfa no 11527*02 à télécharger sur formulaires.modernisation.gouv.fr.

N'oubliez pas de demander à celui qui établit l'attestation de vous remettre une copie d'une pièce d'identité comportant sa signature, car vous devrez la joindre à l'attestation.

Photos. Vous devez produire différents clichés prouvant vos dires (construction avant et après, plantations, mur mitoyen, etc.).

Courriers. Gardez les courriers échangés avec votre voisin : ses propres courriers peuvent reconnaître le trouble, ou l'absence de réponse à vos courriers peut éventuellement laisser supposer qu'il ne le conteste pas.

Constat d'huissier. Vous pouvez faire constater la situation par un huissier. Il établira dans un acte qu'il a observé le trouble dont vous vous plaignez, si besoin avec des photos ou des plans. Comme l'huissier est un agent assermenté, ce constat constitue un mode de preuve qui a plus de poids que des attestations de votre entourage. Le prix du constat est, en principe, à votre charge, à moins que vous alliez devant le tribunal et que celui-ci condamne l'autre partie à le prendre en charge dans le cadre d'une condamnation.

Procès-verbaux. Dans certains cas, les nuisances constituent une infraction pénale. Vous pouvez alors contacter la police, qui pourra venir sur place pour constater les faits et éventuellement verbaliser (tapage nocturne, par exemple). Dans d'autres cas, le maire ou le préfet ont aussi la possibilité d'intervenir. Ils sont compétents pour protéger la santé et l'environnement (article L. 1311-2 du Code de la santé publique).

En général, il existe au niveau local des arrêtés préfectoraux et municipaux qui, s'ils ne sont pas respectés, peuvent donner lieu à des amendes (par exemple, en ce qui concerne les élevages, le fumier, les déchets, la salubrité des habitations, etc.). Enfin, si vous vivez dans une copropriété, adressez-vous au syndic pour qu'il intervienne auprès du fautif ; si le responsable est locataire, vous devez écrire au propriétaire pour qu'il le rappelle à l'ordre.

Une lettre d'huissier a fait plier nos voisins

Le terrain de nos voisins, situé en bordure de Seine, subit une servitude de passage sur la bande longeant le fleuve. Tout le monde peut en principe s'y promener. Pourtant, ils ont posé une chaîne et une pancarte portant l'inscription « Propriété privée. Interdiction de passer », car cela les énerve de voir les gens emprunter ce chemin. Nous leur avons indiqué qu'ils ne pouvaient pas le faire. Ils nous ont répondu qu'ils étaient chez eux et qu'ils faisaient ce qu'ils voulaient.

Nous avons donc demandé à un huissier de venir constater les choses sur place. Il a pris des photos et rédigé un constat. Nous en avons adressé une copie en recommandé avec avis de réception à nos voisins, avec un courrier leur demandant de retirer la chaîne et la pancarte. Ils l'ont fait deux jours après.

Travail du conciliateur : Faire un dossier qui tient la route

Lorsqu'une victime de nuisances sonores de voisinage s'adresse au conciliateur, il la guide dans le dédale des démarches à effectuer.

Par exemple, pour écrire au responsable des nuisances sonores afin qu'il prenne des dispositions pour se conformer à la réglementation ; ou bien, à l'éventuel bailleur ou propriétaire des murs, ainsi qu'à la mairie et aux forces de l'ordre, si nécessaire. Ces démarches permettent de constituer un dossier solide. Si ne parvenne pas à résoudre le problème à l'amiable, il conseille à la victime de se rendre chez un avocat avec ce dossier. Souvent, le contrat d'assurance habitation comprend une assistance juridique, qui couvre les frais d'une procédure, et même parfois les frais d'expertise. L'aide juridictionnelle (sous conditions de ressources) peut aussi prendre en charge une telle procédure. Il est très risqué d'aller devant le juge sans avocat, surtout si la partie adverse en a un.

FAIRE APPEL À UN CONCILIATEUR

Si les courriers envoyés à votre voisin ne vous permettent pas de faire cesser le trouble de voisinage, vous pouvez vous adresser au conciliateur de justice. « Il peut apaiser les tensions et trouver une solution qui évitera d'en venir au procès ».

Cette démarche est gratuite et facile : une simple lettre adressée ou remise à sa permanence (en mairie ou au tribunal d'instance) suffit, quels que soient votre demande et son montant. Le conciliateur peut venir sur place, auditionner toutes les personnes susceptibles de l'éclairer sur la situation et vous convoquer ainsi que votre voisin. Sachez que ce dernier n'est pas tenu de s'y rendre; s'il refuse de jouer le jeu, vous n'aurez pas d'autre solution que de saisir le tribunal. Mais s'il se présente et que le conciliateur parvient à trouver un terrain d'entente, il vous fera signer un constat d'accord. Un exemplaire de ce constat vous sera remis — ainsi qu'à votre voisin — et un autre sera déposé au greffe du tribunal d'instance. Si vous le souhaitez, vous pouvez demander que le juge de ce tribunal donne « force exécutoire » à ce constat, ce qui lui confèrera la même valeur qu'un jugement et vous permettra de le faire respecter par l'intermédiaire d'un huissier.

PENSEZ-Y

Demandez l'aide juridictionnelle pour financer vos frais de justice (formulaire Cerfa N° 12467*02). Ils seront totalement ou partiellement remboursés (de 15 à 85 %), selon vos ressources (entre 941 et 1 964 par mois) et votre situation de famille.

SAISIR LA JUSTICE

Si aucun accord n'est possible, c'est au tribunal de trancher. En règle générale, et hormis quelques cas précis où d'autres juridictions peuvent être compétentes (par exemple, le tribunal administratif pour contester un permis de construire, ou les juridictions pénales si le trouble constitue en outre une infraction pénale), c'est le juge civil qu'il faudra saisir : le juge de proximité si votre demande ne dépasse pas 4000 €, le tribunal d'instance jusqu'à 10 000 €, le tribunal de grande instance au-delà Juge des référés. En cas d'urgence, si par exemple un mur qui empiète sur votre terrain est en train de se construire, vous pouvez saisir le juge des référés pour en stopper la construction, en vous adressant au tribunal d'instance (litiges inférieurs à 10 000 €) ou au tribunal de grande instance (litiges supérieurs à 10 000 €).

Juge de proximité. Pour le saisir,

téléchargez le formulaire Cerfa n° 12285*07 ou retirez-le sur place auprès du greffe du tribunal d'instance dont le juge dépend.

Après l'avoir rempli, il suffit de le déposer ou de l'envoyer au greffe. Une date sera fixée, qui vous sera communiquée, ainsi qu'à votre voisin.

Tribunal d'instance. Pour le saisir,

il faut en principe demander à un huissier de délivrer une assignation à votre voisin pour une date connue à l'avance (il peut aussi se charger de la rédiger). Même si un avocat n'est obligatoire que pour saisir le tribunal de grande instance, il est fortement recommandé de recourir à ses services devant le juge de proximité et le tribunal d'instance, afin de mettre toutes les chances de son côté.

Il faut s'adresser au tribunal compétent"

En règle générale, les litiges de voisinage sont portés, au choix, devant le juge de proximité, le tribunal d'instance ou le tribunal de grande instance, en fonction des sommes en jeu.

Toutefois, en matière de bornage, le tribunal d'instance est seul compétent. De même, le tribunal de grande instance est parfois le seul à être compétent, notamment pour toutes actions immobilières pétitoires et possessoires, c'est-à-dire tous les problèmes liés à la propriété d'un bien immobilier ou au respect d'une servitude de passage. Par conséquent, si vous ne faites pas appel à un avocat, assurez-vous, auprès du greffe du tribunal d'instance, de la juridiction compétente pour votre cas. Il suffit de s'y rendre ou de téléphoner. Mieux vaut le faire car si vous déposez vous-même une demande devant une juridiction incompétente, votre demande sera rejetée et vous aurez perdu du temps. Il est souvent préférable de solliciter un avocat (obligatoire devant le tribunal de grande instance) : parfois, un simple courrier d'avocat adressé au voisin fait suffisamment d'effet pour que ce dernier renonce à aller jusqu'au procès. Si ce n'est pas le cas, il pourra vous représenter devant le tribunal et défendre au mieux vos intérêts.