

Le dossier de la semaine

Problèmes de voisinage : comment résoudre les conflits ?

Difficile d'échapper à ces tensions du quotidien. Mais il existe des solutions pour les régler au mieux.

PAR CAROLINE RACAPÉ

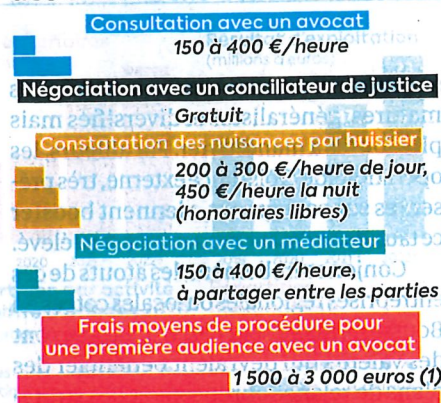
Le voisin joue (mal) de la trompette ou laisse ses plantes flirter avec le ciel ? Pour dénouer la dispute, privilégiez la voie amiable : un compromis vaut mieux qu'un long et coûteux procès. Mode d'emploi, en trois étapes.

Avant de vous plaindre, vérifiez ce que disent la loi, la jurisprudence, mais aussi les règles locales. Exemple ? A moins qu'il ne menace de s'effondrer, vous ne pouvez exiger l'arrachage ou l'élagage d'un arbre de plus de deux mètres de haut que s'il est planté à moins de deux mètres de chez vous (articles 670 à 673 du Code civil). Mais ne sortez pas votre mètre avant d'avoir vérifié aussi le plan local d'urbanisme, qui protège parfois davantage la végétation. En janvier, un propriétaire de Saint-Brévin-les-Pins s'est vu refuser pour cette raison l'abattage de trois chênes de grande hauteur, pourtant situé à moins de deux mètres de chez lui (cass. civ. 3^e du 7 janvier 2021, 19-23.694), et a été condamné à verser 3 000 euros de frais de procédure à son voisin.

Autre exemple ? Les nuisances sonores : « Aucun bruit ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé », dit le Code de la santé publique. Si un de ces critères est présent, on peut réclamer la cessation du « trouble anormal de voisinage ». Mais que les télétravailleurs ayant quitté la ville ne songent plus à se plaindre du coq ou des grenouilles des voisins : la loi du 29 janvier 2021 a rappelé que les sons et odeurs de la campagne font partie du « patrimoine commun de la nation ».

« Certains propriétaires me consultent avant d'avoir fait part de leur gêne au voisin », regrette M^e Corinne Frappin, avocate

Quel coût pour la résolution des conflits ?



Ces frais peuvent être couverts en partie par la protection juridique de votre assurance auto ou habitation, renseignez-vous auprès de votre assureur avant toute démarche.
(1) Les frais les plus élevés sont souvent relatifs aux expertises, notamment en matière de construction. Les frais de justice peuvent vous être remboursés par l'adversaire s'il est « condamné aux dépens ».

SOURCE : L'EXPRESS

en droit immobilier à Paris. Avant toute démarche, toquez chez l'indélicat. Fin de non-recevoir ? Ecrivez-lui une missive aimable en citant le règlement de copropriété ou la réglementation. Pas de retour ? « Renouvelez en recommandé, avec l'aide éventuelle du syndic ou d'un avocat, et conservez des copies. » Pour certains conflits – notamment pour le bruit –, vous pouvez aussi déposer une main courante au commissariat pour consigner les faits, ou faire établir un constat d'huissier.

A Paris, si le litige vous oppose à un pro (salle de sport, d'activité culturelle, artisan, commerçant), contactez le bureau d'actions contre les nuisances professionnelles (nuisances-pro@paris.fr) : il traite chaque année 6 000 plaintes, en trois mois maximum, et peut infliger 1 500 euros d'amende (pour la musique d'un bar, la préfecture de police est compétente, informations au

3430, signalement en ligne possible). Si le fauteur de troubles est locataire, prévenez aussi son propriétaire.

Toujours rien ? « Depuis 2020, vous êtes tenu de tenter une médiation ou une conciliation avant de saisir la justice pour un conflit de voisinage », rappelle M^e Frappin. « Vous en êtes seulement dispensé si le préjudice excède 5 000 euros – si votre maison perd 30 % de sa valeur à cause d'une construction du voisin, par exemple – ou pour obtenir un jugement urgent en référé, par exemple si un mur menace de s'effondrer. » Sollicitez un conciliateur de justice (sur conciliateurs.fr ou à la mairie) : il convoque les parties pour une séance de négociation gratuite, et débloque 53 % des conflits. Ou encore, choisissez un médiateur spécialisé en immobilier (liste au tribunal, sur cnpm-mediation.org, ou sur mediateurseuropeens.org pour les Parisiens). L'aide de ce professionnel est payante mais « une séance suffit souvent pour trouver un compromis », s'enthousiasme M^e Angela Albert, avocate et présidente du centre de médiation du Barreau de Paris.

Lorsque vous disposez d'assez de preuves – photos, témoignages, constat d'huissier, main courante, attestation du médecin constatant votre stress, etc. – pour moins de 10 000 euros réclamés, vous pouvez saisir le juge sans avocat, par simple requête au greffe si le litige se porte à moins de 5 000 euros (Cerfan^o 16042*01), avec une assignation d'huissier au-delà. Vous patienterez ensuite au moins trois mois avant l'audience (souvent bien davantage), puis de trois à dix ans pour un verdict définitif en cas d'appel. « Pendant ce temps, les nuisances continuent, les frais s'accumulent, et on croise chaque matin un voisin avec lequel on est en procès », prévient M^e Angela Albert.

Dernier inconvénient ? On n'est jamais sûr de gagner et, à l'inverse du conciliateur ou du médiateur, le juge ne propose pas de compromis. Imaginons que la voisine du dessus arpente son studio en talons ou joue du piano à toute heure : « En médiation, vous vous mettriez d'accord pour partager le coût d'une moquette isolante ou pour définir les horaires pendant lesquels la musicienne peut jouer. Si vous saisissez la justice, vous continuerez à subir le bruit en attendant le jugement, et vous aurez peu de chance de l'emporter », conclut M^e Albert.