

LES RECOURS

Avant de déclarer la guerre à votre voisin, il est peut-être possible de trouver une solution amiable en évitant de laisser la situation s'envenimer. Vous pouvez faire intervenir un tiers, tel qu'un conciliateur ou un avocat. Si aucun accord ne peut être trouvé, reste alors à saisir la justice.



Trouble anormal : qui peut agir ?

Vous vous estimez victime d'un trouble anormal de voisinage ? Avant d'envisager une action, amiable ou judiciaire, vérifiez que les trois conditions suivantes sont remplies.

1 LA NUISANCE CONSTITUE UN TROUBLE ANORMAL

La vie en société impose de supporter un certain nombre de désagréments : odeurs, bruits, vue inesthétique... Mais une jurisprudence constante pose le principe que « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage » (*cass. civ. 2^e du 19.11.1986, n^o 84-16379*). Il n'est pas nécessaire d'avoir commis une faute pour être reconnu comme étant à l'origine d'un trouble, et une personne peut être condamnée alors même qu'elle respecte la réglementation applicable à son activité, si elle crée une nuisance qui excède les inconvénients normaux de voisinage (*cass. civ. 3^e du 24.10.1990, n^o 88-19383*). La réalité du trouble est appréciée

par les juges en fonction du moment où il se produit (jour ou nuit) et du lieu (ville ou campagne, zone résidentielle ou industrielle...). La persistance du désagrément est également de nature à caractériser le trouble anormal (*cass. civ. 2^e du 5.2.2004, n^o 02-15206*), mais une nuisance, même occasionnelle, peut être qualifiée de trouble anormal dans la mesure où elle perturbe la jouissance de son bien par le propriétaire voisin (*cass. civ. 3^e du 16.10.2008, n^o 07-19745*).

2 VOUS POUVEZ PROUVER CE TROUBLE

Avant d'invoquer un trouble de voisinage et de demander sa cessation ou des dommages et intérêts, assurez-vous de pouvoir prouver les désagréments que vous subissez. Prenez des photos, recueillez des témoignages, au besoin, faites venir sur les lieux un huissier pour constater les désordres ou un représentant des forces de l'ordre, qui pourra éventuellement dresser

un procès-verbal. Celui-ci sera utilement versé à votre dossier.

3 VOUS AVEZ INTÉRÊT À ALLER EN JUSTICE

Engager une action en réparation pour de tels troubles suppose de se trouver dans un rapport de voisinage avec la personne à l'origine du préjudice. Cependant, d'autres personnes que le voisin direct sont fondées à agir.

Un voisin peut agir, quel que soit son titre d'occupation

Si vous subissez un préjudice du fait de votre voisin, vous pouvez engager une action contre lui, que vous soyez locataire, propriétaire, usufruitier, occupant à titre gratuit... En copropriété, la Cour de cassation précise que « le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble en copropriété quel que soit le titre de leur occupation » (*cass. civ. 2^e du 17.3.2005, n^o 04-11279*). Une action est possible, que le lieu où les désordres se produisent constitue votre résidence principale ou secondaire.

Si vous êtes propriétaire, même si vous ne résidez pas sur votre terrain, vous êtes « recevable à demander qu'il soit mis fin aux troubles anormaux de voisinage provenant d'un fonds voisin » dès lors que vous justifiez d'un préjudice (*cass. civ. 2^e du 28.6.1995 n^o 93-12681, cass. civ. 3^e du 3.3.2016, n^o 14-14534*). Car, même si vous n'êtes pas incommodé directement, vous subissez une perte de valeur de votre propriété du fait de ce trouble.

Un syndicat des copropriétaires peut agir pour l'immeuble

La loi du 10 juillet 1965 confère au syndicat des copropriétaires la faculté d'agir en justice « en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble » (*art. 15*). À ce titre, il peut agir pour faire cesser un trouble de voisinage subi par un copropriétaire s'il est ressenti aussi par les autres copropriétaires. À l'inverse, son action est irrecevable si le trouble n'est pas éprouvé de la même façon par tous les

copropriétaires, « mais différemment selon leur âge et leur condition physique, ainsi qu'en fonction de la localisation des appartements » (*CA de Douai 3^e ch. du 22.9.2011 n^o 06/04221*). Dans ce cas, seuls quelques copropriétaires (environ un quart d'entre eux) se plaignaient de troubles, et une expertise a confirmé que l'intérêt collectif n'était pas en jeu, puisqu'un seul appartement a été considéré comme subissant une gêne due aux bruits de musique provenant du café situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Un bailleur peut agir contre son locataire

Le locataire doit user des lieux paisiblement et selon la destination prévue au contrat. En cas de non-respect de cette obligation, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail (*art. 1729 du code civil*). Dans une affaire, la locataire causait des nuisances graves à ses voisins : « Chien qui aboie, barbecue sur le balcon, balcon lavé avec des produits ayant provoqué des coulures et salissures sur le store de l'appartement du dessous, bruits intempestifs, salissures dans la cage d'escalier, poubelles sur le palier. » La Cour d'appel a confirmé la résiliation du bail ordonnée par le tribunal d'instance (*CA de Pau 2^e ch. du 31.3.2015, n^o 15/1372*). ■



Les associations de protection de l'environnement agréées peuvent agir en justice pour des faits portant préjudice aux intérêts collectifs qu'elles ont pour objet de défendre et qui constituent une infraction aux dispositions législatives sur la protection de la nature et de l'environnement, ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie... (*art. L 142-2 du code de l'environnement*).

→ Responsabilité

CONTRE QUI SE RETOURNER ?

Il est possible d'agir contre l'auteur du trouble, et contre des personnes qui n'en sont pas directement à l'origine. Ainsi : « la victime d'un trouble anormal de voisinage trouvant son origine dans l'immeuble donné en location peut en demander réparation au propriétaire » (*cass. civ. 3^e du 30.6.2004, n^o 03-11562*) ; le propriétaire et les constructeurs d'un bâtiment à l'origine de nuisances sont responsables « vis-à-vis des voisins victimes, sur le fondement de la prohibition du trouble anormal de voisinage » (*cass. civ. 3^e du 22.6.2005, n^o 03-20068*) ; un promoteur et un maître d'ouvrage ayant contribué à la conception des plans et à la construction d'un immeuble, vendu entre-temps, ont dû réparer les troubles liés à son édification, « dont il résulte une diminution de l'ensoleillement, et surtout une atteinte radicale à l'intimité de l'habitation et du jardin » (*cass. civ. 2^e du 28.3.2013, n^o 12-13917*).



Tenter de trouver une solution à l'amiable

Essayez, avant d'envisager une procédure devant les tribunaux, souvent longue et coûteuse, de vous faire entendre de votre voisin, quitte à recourir aux services d'une tierce personne telle qu'un conciliateur. Depuis le 1^{er} avril 2015, il est d'ailleurs obligatoire de justifier d'une tentative de résolution amiable du litige avant de pouvoir saisir un juge.



Il existe plus de 2 200 conciliateurs en France.

En 2015, 21 % des tentatives de conciliation ont porté sur des problèmes de voisinage liés à une nuisance. Leur taux de réussite, tous sujets confondus, est de 57 %.

→ COMMENCEZ PAR ENGAGER LE DIALOGUE

Avant toute chose, exprimez-vous ! Votre voisin n'a peut-être pas conscience de vous gêner. L'idéal est d'aller le voir pour lui demander de rectifier le tir, au besoin, de se déplacer chez vous pour constater la nuisance qu'il occasionne. Vous pouvez également déposer un courrier dans sa boîte aux lettres en faisant attention à soigner le ton et les termes que vous employez pour ne pas le mettre dans de mauvaises dispositions (voir nos modèles p. 113 et s.). S'il ne veut rien savoir ou fait la sourde oreille, vous pouvez lui envoyer une lettre recomman-

dée avec avis de réception en indiquant précisément la règle de droit sur laquelle vous fondez votre demande. Mettez-le en demeure de faire cesser le trouble, dans un délai raisonnable pour lui laisser le temps de réagir.

Sans changement notoire de sa part, vous pouvez demander à un huissier de venir constater la nuisance. Cela peut suffire à la faire stopper). En matière de nuisances sonores, faire dresser un procès-verbal par un agent des forces de l'ordre est également un bon moyen de pression pour forcer le respect.

→ TENTEZ UNE CONCILIATION...

Le conciliateur de justice a pour mission de permettre le règlement amiable des différends. Il est chargé, sans se prononcer, d'établir le dialogue entre les parties afin qu'elles puissent trouver un arrangement. Son rôle : permettre à chacun de s'exprimer dans un cadre pacifié et essayer de rapprocher les points de vue. La procé-

dure devant le conciliateur de justice est simple et gratuite. Elle se déroule en plusieurs temps :

→ Il vous suffit de lui téléphoner, de lui écrire ou de vous rendre à sa permanence. Pour connaître ses coordonnées, interrogez votre mairie ou le tribunal d'instance dont vous dépendez. Vous pouvez aussi trouver le conciliateur le plus proche de chez vous sur le site conciliateurs.fr.

→ Une première rencontre a lieu entre vous et lui, uniquement, afin que vous lui exposiez les motifs de votre démarche.

→ Il invite ensuite votre voisin à une réunion en votre présence pour tenter de trouver un accord. Au besoin, il peut se déplacer sur les lieux pour se rendre compte lui-même du problème et interroger toute personne dont le point de vue semble utile, avec l'accord de tous deux. Chaque partie peut être accompagnée d'une personne de son choix (conjoint, avocat...).

→ Si la partie adverse refuse de se rendre à l'invitation du conciliateur ou que la conciliation n'aboutit pas, celui-ci dresse un constat de carence, que vous pourrez verser à votre dossier si vous allez en justice.

→ Si votre voisin se rend à la réunion et que vous parvenez à trouver un terrain d'entente, un constat d'accord est rédigé et signé par les deux parties et le conciliateur. Un exemplaire est remis à chaque partie et un autre est déposé au greffe du tribunal d'instance.

→ L'une des parties peut demander au juge du tribunal d'instance d'homologuer le constat d'accord pour lui donner force exécutoire, sauf si l'autre s'y oppose. Cette homologation lui permet d'obtenir l'exécution forcée par un huissier de justice si la partie adverse ne respecte pas les modalités de l'accord.

→ ... OU UNE NÉGOCIATION ASSISTÉE PAR AVOCAT

Dans certains cas, les enjeux sont importants et risquent d'aboutir, devant le juge, à une décision lourde de conséquences,

comme la démolition d'une construction qui empiète sur le terrain du voisin. Il peut alors être préférable pour tout le monde de négocier un accord. Si c'est vous qui mordez sur le terrain du voisin, plutôt que risquer une démolition, mieux vaut négocier de racheter la partie de terrain sur laquelle vous empiétez, par exemple. Si vous êtes le propriétaire du terrain sur lequel il empiète, c'est l'occasion de pacifier les relations de voisinage tout en retirant un bénéfice. La procédure est simple :

→ Consultez un avocat en vue d'une procédure participative.

→ Cette procédure est payante. Demandez-lui quels sont ses honoraires pour mener à bien cette négociation.

→ L'avocat contactera votre voisin pour lui proposer une négociation amiable.

→ Un rendez-vous aura lieu entre votre voisin et vous, chacun étant accompagné d'un avocat et payant ses honoraires. Un calendrier de négociation sera défini à l'avance.

→ Si un accord est trouvé, dans lequel chacune des parties trouve un avantage, une convention est signée, mettant fin au litige.

→ Cette convention peut être homologuée par le juge, qui lui confère ainsi force exécutoire (voir ci-contre).

→ En cas d'échec des négociations, si l'affaire est portée en justice, le juge tiendra compte des échanges. ■



Pour vous informer sur vos droits,

des consultations juridiques gratuites sont organisées dans les mairies, au tribunal d'instance ou de grande instance. Des avocats, des notaires, des huissiers... tiennent aussi des permanences dans les conseils départementaux d'accès au droit (CDAD).

→ Aide

LA PROTECTION JURIDIQUE

Avant toute démarche, prenez soin de lire votre contrat d'assurance auto ou multirisque habitation : il comprend peut-être une protection juridique. Vérifiez que son domaine d'intervention inclut les litiges de voisinage. Vous pouvez aussi avoir souscrit une protection juridique spécifique. L'objet de ces contrats est de vous fournir une assistance pour connaître vos droits, voire de vous accompagner pour trouver une solution amiable à votre différend. Par la suite, en cas de procédure judiciaire, vous pouvez choisir votre avocat, mais ses honoraires seront pris en charge, dans la limite de certains plafonds, de même que les frais de procédure (huissier, expertise...).

Saisir un tribunal civil

Sil litige qui vous oppose à votre voisin ne trouve pas d'issue à l'amiable, vous pouvez saisir les juridictions civiles en vue de faire cesser le trouble et d'obtenir des dommages et intérêts pour réparer votre préjudice.

Les juridictions compétentes pour résoudre les conflits de voisinage sont le tribunal d'instance (TI) et le tribunal de grande instance (TGI). Le choix entre l'une ou l'autre dépend de la nature du conflit ou du montant de l'indemnisation que vous demandez. Attention, à partir du 1^{er} janvier 2020, la réforme de la justice change la donne (voir encadré ci-dessous).

→ LE TRIBUNAL D'INSTANCE

Le TI est compétent pour trancher les litiges dont le montant en jeu est inférieur ou égal à 10 000 €. Il a également une compétence exclusive, quel que soit le montant en jeu, pour les litiges en matière de bornage, de distances de plantations, d'élagage des arbres et haies et de servitude d'écoulement des eaux de pluie et de source (*art. R 221-12 et R 221-16 du code de l'organisation judiciaire*).

Si la demande n'excède pas 4 000 €, la saisine peut se faire par simple déclaration déposée au greffe, en utilisant le formulaire

Cerfa n° 11764*08 (téléchargeable à l'adresse suivante : formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_11764.do). Pour tous les autres litiges, elle s'effectue sur assignation par acte d'huissier. La présence d'un avocat n'est pas obligatoire.

→ LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

Le TGI est compétent pour trancher les litiges dont le montant en jeu est supérieur à 10 000 €. Il a également une compétence exclusive, quel que soit le montant en jeu, pour les litiges relatifs à la propriété ou à la possession d'un bien immobilier (droit de passage, empiètement d'un terrain sur un autre, etc.). La saisine s'effectue par voie d'assignation par acte d'huissier. La représentation par un avocat est obligatoire.

→ LE RÉFÉRÉ EN CAS D'URGENCE

Dans une situation d'urgence (par exemple, un mur mitoyen menace, par exemple, de s'effondrer, et votre voisin refuse de participer aux frais de réparation), vous pouvez saisir le TI ou le TGI en référé pour obtenir une décision rapide sur les mesures urgentes à prendre en attendant une décision sur le fond du problème. ■



Depuis la loi n° 2016-1547 de modernisation de la justice du XXI^e siècle, du 18 novembre 2016, une tentative de conciliation préalable par un conciliateur de justice doit être menée avant toute saisine du tribunal d'instance par déclaration au greffe, sous peine d'irrecevabilité.

→ Zoom

À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2020, CE QUI CHANGE

La loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice compte deux changements majeurs dans la gestion des litiges de voisinage, à compter du 1^{er} janvier 2020 :

► La tentative préalable obligatoire de résolution amiable prévue pour les litiges devant le tribunal

d'instance sera étendue aux litiges de voisinage portés devant le tribunal de grande instance. Elle pourra consister en une tentative de conciliation par un conciliateur de justice, de médiation ou de procédure participative (voir p. 105). À défaut, le juge pourra déclarer sa saisine irrecevable.

► Le tribunal d'instance et le tribunal

de grande instance seront fusionnés. Lorsqu'ils coexistent dans la même ville, ils deviendront une juridiction unique, dénommée tribunal judiciaire, située sur un ou plusieurs sites. Lorsque le tribunal d'instance n'est pas dans la même ville que le TGI, il deviendra une chambre de proximité du tribunal judiciaire, appelé tribunal de proximité.



Les autres recours

Certains litiges de voisinage relèvent des juridictions pénales ou administratives. Si les troubles causés par vos voisins constituent une infraction, ils peuvent donner lieu à une sanction (amende, confiscation de bien) ordonnée par un juge pénal, en plus de dommages et intérêts pour vous indemniser.

→ PORTER PLAINTE EN CAS D'INFRACTION PÉNALE

Si le trouble constitue une infraction pénale, vous pouvez porter plainte auprès du commissariat de police ou de la gendarmerie, qui la transmettra au procureur de la République, auquel vous pouvez aussi vous adresser. Vous disposez d'un an à partir des faits pour agir. Au préalable, il est conseillé de faire dresser un ou plusieurs procès-verbaux par les forces de l'ordre ou un constat d'huissier.

Pour porter plainte, une simple lettre suffit. Indiquez vos nom et adresse et décrivez précisément les faits. Adressez-la au greffe du tribunal de grande instance de votre domicile en y joignant les éléments de preuve : courriers au gêneur, constat d'huissier, procès-verbaux, lettres de témoins avec leurs noms...

Il y a trois issues possibles à votre plainte. Le procureur peut la classer sans suite s'il estime qu'il n'y a pas assez d'éléments. Il peut aussi saisir le médiateur pénal pour tenter une solution amiable si votre voisin et vous

l'acceptez. En cas d'accord, le médiateur adresse un constat au procureur, qui classe l'affaire. Des poursuites peuvent aussi être engagées. L'auteur des troubles, qui sera convoqué devant le tribunal de police, risque jusqu'à 450 € d'amende et la confiscation des biens à l'origine de l'infraction (une chaîne hi-fi en cas de tapage nocturne, par exemple).

→ SE CONSTITUER PARTIE CIVILE

Si, suite à votre plainte, le tribunal de police se saisit de l'affaire, vous pouvez vous porter partie civile afin d'obtenir des dommages et intérêts. Pour cela, il suffit d'écrire au greffe du tribunal de grande instance pour lui indiquer que vous voulez vous porter partie civile. Si vous avez été convoqué, vous pouvez même le faire à l'audience. ■



La loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice n° 2019-222 du 23 mars 2019 prévoit la possibilité de porter plainte en ligne. Le décret d'application est en attente.

→ Tribunal administratif

AGIR CONTRE UNE COLLECTIVITÉ

Quand le trouble anormal de voisinage est causé par une autorité publique, vous pouvez saisir le tribunal administratif. La présence d'un avocat n'est pas obligatoire, mais vivement conseillée. Vous pouvez le saisir sur le site telerecours.fr si votre demande ne nécessite pas d'avocat, déposer votre requête au greffe du tribunal administratif ou l'envoyer par courrier recommandé avec avis de réception. Vous devez avoir exercé avant un recours auprès de l'administration concernée. En cas de réponse négative ou sans réponse, dans les 2 mois, en général, vous pouvez saisir le tribunal.