

CONFLITS DE VOISINAGE



Petits arrangements entre voisins

Pour enterrer la hache de guerre avec vos voisins, une bonne connaissance de vos droits et le recours à des professionnels qualifiés sont indispensables. Suivez le guide.

Le printemps sonne l'heure des travaux d'extérieur et des plantations. Des sources de réjouissances qui peuvent vite tourner au cauchemar en cas de désaccords avec ses voisins. Lorsque le conflit ne peut être résolu par un échange simple et amiable, des solutions existent sans passer par la case « tribunal ». La médiation, pratiquée par de nombreux notaires, constitue une alternative efficace puisqu'elle est portée par un expert juridique des problématiques de propriété et d'urbanisme (voir page 44). Pour les litiges moins techniques, la

conciliation peut aussi constituer un recours attractif (voir page 43).

Les limites de propriété au cœur des litiges

Bien souvent, ce sont les limites de propriétés, notamment les clôtures et les haies (voir page 48) ou encore les différentes servitudes (voir page 50) qui cristallisent les tensions. L'établissement d'un bornage ou la redéfinition des lots de copropriété devient alors indispensable. Cette mission revient au géomètre-expert, seul professionnel habilité pour intervenir sur ces sujets (voir page 46). **BARBARA BÉNICHOU**

Les conflits de voisinage peuvent aboutir à des situations extrêmes, poussant l'un des protagonistes à vendre son bien.



DEUX TYPES DE SOLUTION

MÉDIATION / CONCILIATION, QUELLES DIFFÉRENCES ?

Privilégier une résolution à l'amiable en faisant appel à un médiateur ou à un conciliateur évite la « case » justice. Il n'est pas toujours évident de se repérer parmi les modes alternatifs de règlement des différends offrant des solutions efficaces en dehors du cadre judiciaire. Parmi eux, la conciliation – menée par un conciliateur de justice assermenté et bénévole intervenant gratuitement – ainsi que la médiation – assurée par un médiateur rémunéré.

Un conciliateur pour une aide gratuite

Vous pouvez faire appel gratuitement à un conciliateur de justice. Ce bénévole n'est pas là pour déterminer qui a tort ou raison. Il écoute le litige de façon neutre et confidentielle. Il peut ensuite réunir les parties pour établir le dialogue. Son rôle est de permettre à chacun de s'exprimer dans un cadre pacifié et de tenter d'aboutir à une solution juste et équitable pour chacun. Le simple fait de réussir à réunir deux voisins, par exemple, dans son bureau et de faciliter leur dialogue peut suffire à dénouer la situation. S'il parvient à vous concilier, il rédige un procès-verbal de conciliation que tout le monde signe, ce qui formalise les accords. La procédure devant le conciliateur de justice est simple et gratuite. Il convient de lui téléphoner, de lui écrire ou de se rendre à sa permanence. Ses coordonnées sont disponibles à la mairie, au tribunal judiciaire ou sur le site conciliateurs.fr.

La médiation pour un litige complexe

Le médiateur est un tiers neutre, indépendant et impartial, qui a suivi une formation spécifique. La démarche est conseillée pour des litiges complexes car anciens, avec une forte dimension émotionnelle et psychologique par exemple. La procédure est payante et les tarifs sont libres. Les parties doivent choisir leur médiateur d'un commun accord. Le rôle de ce dernier est de les entendre et de confronter leurs points de vue au cours d'entretiens individuels et communs afin de les aider à rétablir le dialogue. Chacun peut y exprimer ses rancœurs et souffrances.

Le médiateur n'est pas là pour trancher juridiquement le litige mais pour faciliter les négociations. L'objectif est de trouver, ensemble, une solution conforme aux intérêts de chacun, équitable et mutuellement acceptable. Ce qui permet parfois d'aboutir à des solutions originales et en bonne intelligence.

Il est possible de s'adresser à un notaire médiateur dûment formé (voir page 44). Pour trouver le centre le plus proche de chez vous, rendez-vous sur le site mediation.notaires.fr.

Le recours à d'autres professionnels est possible, via la Chambre nationale des praticiens de la médiation (cnpm-mediation.org), l'Association des médiateurs européens (mediateurseuropeens.org) ou l'Association nationale des médiateurs (anm-mediation.com).

Homologation de l'accord

En cas d'accord amiable, le conciliateur ou le médiateur en rédigeront les termes dans un écrit. Si le tribunal avait été saisi de ce litige, il est nécessaire de saisir le juge du tribunal judiciaire par requête pour faire homologuer cet accord et lui donner force exécutoire.

Si aucun juge n'avait encore été saisi, l'accord écrit est adressé aux notaires habituels des parties afin qu'ils rédigent un acte le constatant, lequel sera enregistré et, au besoin, déposé au Service de publicité foncière : partage de succession, délimitation de propriété, litige sur vente, copropriété, lotissement, divorce, etc. Les actes des notaires ont également force exécutoire.

ROSINE MAIOLO

CHIFFRES CLÉS



• **2 687** Nombre de conciliateurs de justice au 31 décembre 2023.

• En 2023, ils ont fait l'objet de **190 960** saisines et ont concilié **91 341** affaires, soit un taux de conciliation de **47,8 %**.

(« Les chiffres clés de la justice », édition 2024)

MINI-SOMMAIRE

- ▶ **Médiation et conciliation, quelles différences ?** P. 43
- ▶ **« Le notaire médiateur offre un gain de temps à toutes les parties »** P. 44
Entretien avec Armand Boisroux, notaire, président du Centre de médiation des notaires de Normandie
- ▶ **« Le géomètre-expert au cœur de la résolution des conflits de voisinage »** P. 46
Entretien avec Séverine Vernet, présidente du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts
- ▶ **Clôtures et haies, toutes les règles pour éviter les désaccords** P. 48
- ▶ **Servitudes de surplomb, d'échelle, de passage : des paroles et des actes** P. 50