



> DOSSIER #VOISINAGE, COPROPRIÉTÉ



La résolution d'un problème de voisinage exige parfois de faire appel à un tiers neutre.

L'AVIS D'EXPERT

Paul POURRAT

Chargé de la communication
de la Fédération des associations
de la conciliation de justice



“Le conciliateur obtient un accord dans plus de la moitié des cas”

Les conciliateurs sont très demandés, mais il est en général possible d'obtenir un premier entretien avec l'un d'eux dans un délai raisonnable. Au cours des semaines suivantes, celui-ci discutera avec les deux parties. Souvent, chacune apporte des photos, les courriers déjà envoyés, d'éventuelles attestations ou preuves dont il dispose pour justifier ses arguments. Il est rare qu'une conciliation dure plus de trois mois. Lorsque cela arrive, c'est souvent le signe que le litige a peu de chances de se résoudre à l'amiable. Heureusement, ce n'est pas le plus fréquent. Dans plus de la moitié des cas, un accord, oral ou écrit, est trouvé. S'il est écrit, il est déposé au greffe et peut être homologué gratuitement par le juge, à la demande des parties.

par zone géographique. Vous pouvez y prendre rendez-vous pour exposer votre cas, donner au conciliateur les coordonnées de votre voisin, etc. Vous pouvez aussi le contacter par courrier ou le saisir en ligne. Les conciliateurs tiennent des permanences dans les mairies, les tribunaux, mais aussi dans les maisons de la justice ou encore dans les espaces France services, qui regroupent des services administratifs, notamment en milieu rural.

UN PROFESSIONNEL DU DROIT À LA RESCOURSE

La deuxième solution, payante cette fois, consiste à faire intervenir un médiateur professionnel. L'avocat, le notaire et l'huissier (parfois renommé commissaire de justice) sont habilités à conduire ce type d'intervention et formés pour cela. Vous pouvez trouver leurs coordonnées au service

CASARSAGURU/ISTOCK



d'accueil unique du justiciable du tribunal de votre choix ou vous rendre dans un lieu d'accès au droit, comme la maison de justice et du droit (MJD) ou les points et relais d'accès au droit (PAD/RAD).

Vous pouvez également vous rendre sur le site du Centre national de médiation des avocats, Cnma.avocat.fr, pour trouver un avocat médiateur en fonction du lieu et de la spécialité recherchée (droit immobilier, etc.). « *Toutefois, l'avocat médiateur n'a pas besoin d'être un spécialiste des litiges de voisinage. C'est surtout son approche de facilitateur et le respect du processus de médiation qui mènent à passer de droits revendiqués à des besoins exprimés et permet aux parties de dialoguer et de trouver un accord* », estime Hirbod Dehghani-Azar. « *En général, le premier rendez-vous pour une prise de contact et pour exposer le motif de la demande de médiation est gratuit* », précise-t-il. Mais l'avocat médiateur va ensuite facturer des honoraires. Les tarifs sont libres et très variables selon les professionnels, les lieux et la durée de la médiation. Vous devez donc penser à interroger au préalable le professionnel sur ses prétentions, et signer avec lui une convention d'honoraires qui précisera la somme forfaitaire prévue pour son intervention (quelques centaines d'euros en général) ou le taux horaire qu'il compte appliquer (souvent entre 150 et 300 euros de l'heure). Le coût de la médiation est généralement partagé entre les parties. Mais il n'existe aucun moyen de contraindre une partie à ce partage.

LA PROCÉDURE PARTICIPATIVE

La procédure participative est la troisième solution. Votre voisin et vous-même prenez alors chacun un avocat pour défendre vos intérêts respectifs. Vous signez une convention d'entrée en procédure participative à quatre. Car la négociation se fait à la fois entre votre voisin et vous, et entre vos avocats respectifs. Tout le monde s'implique pour résoudre les points litigieux. « *Par exemple, s'il faut une expertise contradictoire, les avocats la font*

JUSQU'OU L'AVOCAT VOUS ACCOMPAGNERA-T-IL ?

Si vous choisissez un avocat pour médiateur, il ne pourra pas vous accompagner ensuite (pas plus que votre voisin) au tribunal si, faute d'accord, vous poursuiviez votre combat en justice. Il est en effet tenu à l'impartialité et à la neutralité. Vous devrez, pour mener la procédure, en trouver un autre. En revanche, rien ne vous interdit de prendre un avocat pour vous seul, qui vous accompagnera personnellement pendant la médiation (réalisée dans ce cas par un autre professionnel) et qui continuera à vous défendre en justice si nécessaire, puisqu'il n'aura pas été le médiateur de votre affaire.

réaliser, et c'est beaucoup plus rapide et moins onéreux qu'une expertise judiciaire exigée par le juge », détaille Hirbod Dehghani-Azar.

UN ACCORD QUI DOIT ÊTRE APPLIQUÉ

Que vous ayez confié la médiation à un conciliateur, à un médiateur ou préféré une procédure participative, votre adversaire ou vous-même restez libres d'engager une action en justice si aucun accord n'est trouvé. Le médiateur ou le conciliateur ne communiquera aucune information au juge. « *Les résultats d'une médiation ou d'une conciliation sont confidentiels* », rappelle Emmanuelle Crochemore, avocate et médiatrice au cabinet Antarius à Angers et membre d'Eurojuris. En revanche, vous pouvez avoir révélé à votre adversaire au cours des discussions des détails qu'il peut éventuellement utiliser contre vous. La prudence s'impose donc.

Si vous avez trouvé un terrain d'entente avec votre voisin, il est sage de le formaliser par écrit. Il s'imposera ainsi à votre voisin et à vous-même comme n'importe quel contrat signé. Mais il est encore plus protecteur de le faire homologuer par un juge afin de lui donner force exécutoire, c'est-à-dire qu'il aura la même force qu'un jugement et devra donc être appliqué comme une décision de justice. Il sera ainsi plus facile pour vous de le faire respecter si votre voisin changeait d'avis.