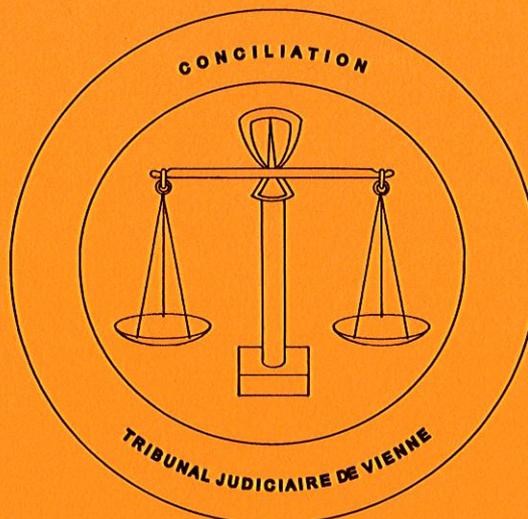


LE BULLETIN DES CONCILIEURS DE JUSTICE

Numéro 33 - Juin 2022



ÉDITORIAL

« Vous êtes de grands fous de vouloir manger votre argent à vous rendre mutuellement malheureux ; nous allons vous accommoder sans qu'il vous en coûte rien ».

Voici ce que selon Voltaire, les faiseurs de paix hollandais déclaraient à ceux qui voulaient saisir la justice publique pour résoudre leurs différends.

Près de 300 ans plus tard, cette phrase illustre encore aujourd'hui un des intérêts pour le justiciable de recourir à la conciliation : la gratuité.

Mais au-delà du caractère peu onéreux de la conciliation, c'est véritablement l'issue d'un accord amiable qui forge l'intérêt de la conciliation. En effet, une solution ayant la force obligatoire d'un contrat à laquelle on a été partie prenante et qui a été acceptée, est d'autant mieux respectée.

Ces dernières années, les réformes successives ont développé le recours à la conciliation en élargissant les cas de recours préalables obligatoires à la saisine du juge.

Le recours au conciliateur a été imposé, dans un premier temps, à peine d'irrecevabilité, pour les demandes en justice faites par déclaration au greffe (litiges dont l'enjeu est inférieur à 4000 euros). Depuis le 1^{er} janvier 2020, il est désormais obligatoire de tenter une résolution amiable du litige en saisissant notamment un conciliateur, avant de saisir le juge, pour tous les litiges dont l'enjeu est inférieur à 5000 euros, pour les actions en bornage, les litiges relatifs aux plantations et à l'égagement des arbres et haies ou encore à l'établissement ou l'exercice des servitudes d'écoulement.

Le décret n° 2022-245 du 25 février 2022 ajoute un nouveau cas de recours préalable obligatoire au conciliateur de justice : le trouble anormal de voisinage.

C'est dire que le législateur a pris la mesure de l'intérêt de la conciliation dans un contexte d'engorgement des tribunaux où la durée des procédures et parfois le coût peuvent dissuader le justiciable de recourir au juge.

Audrey ROUSSET
Juge coordonateur de la protection et
de la conciliation de justice
Tribunal judiciaire de Vienne

S O M M A I R E

- ① *Litiges de moins de 5000€ : conciliation obligatoire*
- ② *Isolation : se garantir au mieux : droits et procédures*
- ③ *Etre vigilant sur les états des lieux*
- ④ *Le mariage d'Amandine*
- ⑤ *Qui doit régler les frais d'obsèques*
- ⑥ *Saisir un conciliateur de justice*
- ⑦ *Droit de passage et servitude de passage*

① **Litiges de moins de 5000€ : conciliation obligatoire**

POUR LES LITIGES N'EXCEDANT PAS 5000€, LA CONCILIATION EST OBLIGATOIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2020 l'obligation est faite aux parties de tenter une conciliation à l'amiable avant toute saisine du juge pour les litiges n'excédant pas 5 000€.

Instauré par la loi de programmation et de réforme de la Justice, l'article 750-1 du Code de procédure civile illustre parfaitement l'esprit du législateur : développer les modes de résolution amiable en dehors des tribunaux.

L'article 750-1 du Code de procédure civile étend le domaine d'application de cette obligation et en assouplit les formes.

Le texte dispose qu'*à peine d'irrecevabilité (que le juge peut prononcer d'office), la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation, ou d'une tentative de procédure participative lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5.000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R211-3-4 et R211-3-8 du Code de l'organisation judiciaire (bornages, plantations et élagages).*

L'obligation vise les litiges considérés comme étant des « petits litiges », puisque la tentative de résolution amiable ne doit pas excéder le paiement d'une **somme de 5 000 euros**. À titre d'exemple, il est possible de citer certains litiges entre voisins, entre un propriétaire et son locataire ou encore un litige avec un fournisseur.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas suivants:

- 1° Si l'une des parties au moins sollicite l'homologation d'un accord ;
- 2° Lorsque l'exercice d'un recours préalable est imposé auprès de l'auteur de la décision ;
- 3° Si l'absence de recours à l'un des modes de résolution amiable mentionnés au premier alinéa est justifiée par un motif légitime tenant soit à l'urgence manifeste soit aux circonstances de l'espèce rendant impossible une telle tentative ou nécessitant qu'une décision soit rendue non contradictoirement soit à l'indisponibilité de conciliateurs de justice entraînant l'organisation de la première réunion de conciliation dans un délai manifestement excessif au regard de la nature et des enjeux du litige ;
- 4° Si le juge ou l'autorité administrative doit, en application d'une disposition particulière, procéder à une tentative préalable de conciliation ».

Pour que ces exceptions soient reconnues, elles doivent être justifiées par les parties. Si elles n'y parviennent pas, l'action intentée pourra être jugée définitivement irrecevable et rejetée.

André TRAVERSAZ

② **Isolation : se garantir au mieux : droits et procédures**

Isoler sa maison pour pas cher ? Se garantir au mieux des droits et procédures ?

Contexte

Le marché français du bâtiment a enregistré une baisse de 15.2 % en 2020. Il connaît un fort rebond en 2021 (chiffres non publiés : forte reprise avec ruptures importantes d'approvisionnement, reprise mondiale générant des retards de chantier).

Le marché de la rénovation est également très soutenu, et compte tenu du réchauffement climatique connaît de fortes incitations pour isoler sa maison, aides qui régulièrement évoluent.

Ces incitations concernent la rénovation des façades : **ITE** (isolation thermique par l'extérieur), **ITI** (isolation thermique par l'intérieur), **PAC** (pompes à chaleur), **VMC**, poêle à granulas, raccordements photovoltaïques...

Tout cela conduit nombre de propriétaires à étudier les offres pour isoler leur maison, baisser leur facture et cela au moindre coût.

Ceci signifie qu'il ne faut pas se tromper, qu'il est nécessaire de se prémunir au mieux de tout risque pour éviter de grosses désillusions et faire le bon choix.

Possibilités et Contrôles

Avant de signer un contrat, prendre le temps, comparer, ne pas signer de contrat ou d'offre de prêt si le dossier d'aides ou subventions n'est pas préalablement bouclé, mieux vaut passer par un organisme public type ADEME, Ma prime renov, l'ANAH ou votre prestataire d'énergie ou regarder la plateforme France Renov (qui donne accès à site internet, téléphone et agences régionales).

Avant de signer un contrat faire réaliser des mesures pour identifier si votre logement est une passoire thermique (faire établir un devis préalable).

- **Quels sont les ménages les plus aidés ?** Les ménages aux revenus les plus modestes sont les plus grands bénéficiaires, au 31 août 2021, ils ont reçu 82 % des aides. 18 % des aides ont été attribuées aux ménages aux revenus moyens ou supérieurs mais avec des aides bien moindres.

* Cela signifie qu'il ne faut pas croire sur parole l'interlocuteur qui explique : faites-moi confiance, signez et vous aurez droit aux aides.

- **Ma prime renov** : au 30 septembre 2021, 475 000 dossiers ont bénéficié d'aides, mais toutes ne sont pas identiques (selon projet et revenus).

* Cela signifie qu'il est nécessaire de bénéficier d'un dossier finalisé au niveau des aides, retour écrit de l'ANAH ou ma prime renov selon votre projet avant de contractualiser, et avant d'accepter un démarrage de chantier.

- **Estimation annuelle des aides en France** : 3.1 Mds€ pour certificats économie d'énergie, 2 Mds€ pour Ma Prime Renov et enfin 1.5 Mds€ pour TVA à 5.5 %.

* le total de ces aides fait que les intervenants pour réaliser des chantiers vantant toutes ces aides sont nombreux avec nombre d'entreprises honnêtes et professionnelles. Toutefois, le nombre d'entreprises malhonnêtes et déviantes n'est pas négligeable. Ces entreprises cherchent à profiter des personnes qui font confiance aux discours bien rodés.

- **Signature contrat**: après confirmation des aides par un organisme officiel, il est nécessaire de prendre des informations sur votre intervenant (avis, informations notamment) avant de contractualiser le dossier.

* ne pas s'engager avec un interlocuteur qui vous fait signer un contrat, s'engage à réaliser les travaux sous quelques semaines, vous fait signer un contrat avec un organisme financier pour le montant total du chantier hors aides, en vous expliquant de surcroît que les premiers remboursements du prêt ne débiteront que dans 6 mois, le temps d'obtenir les aides et ainsi de réviser le contrat de prêt à la baisse.

Conclusion

- Profiter d'une maison isolée est un objectif profitable à votre famille et à vos intérêts financiers, bénéfique à tous et à l'environnement.

- Profiter d'une maison isolée avec l'engagement d'un interlocuteur « faites-moi confiance et signez » est un risque certain, soyez prudent. N'oubliez pas que le démarchage téléphonique est interdit sur ce type de produit.

En conclusion et en tout état de cause, le choix final repose sur l'acquéreur qui doit toujours s'assurer de contrôles préalables auprès des services de l'état et la remise de toutes les pièces par écrit avant tout engagement.

Daniel MARTIN

③ **Etre vigilant sur les états des lieux**

De l'importance d'être attentif et vigilant lors de la signature des états des lieux:

Trop de dossiers arrivent en conciliation pour des factures de remise en état d'appartement suite à cessation de bail contestées par le locataire.

Il me faut ré insister ici sur l'importance d'être attentif et vigilant lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée car celui-ci sera le marqueur incontestable lors de l'état des lieux de sortie.

Bien sûr quand on signe un nouveau bail on est pressé parce qu'on a trouvé le coup de cœur ou bien un excellent rapport qualité/prix ou tout simplement un appartement pas cher. On est pressé de rentrer, on ne veut pas inquiéter l'agence ou le propriétaire par des remarques trop pointues. Aussi cela se termine souvent par RAS ou état normal, on ne demande pas de noter le petit trou, la rayure au sol, les traces sur le mur etc... Par contre lors de l'état des lieux de sortie le moindre éclat est reporté sur le dossier et souvent facturé à tort ou à raison.

C'est pourquoi un état des lieux doit être réalisé avec la plus grande minutie, n'hésitez pas à faire écrire dessus tout ce que vous jugez non conforme à un état neuf ou normal ou d'usure ou prendre des photos datées d'une pièce, d'un mur, d'un sol.

N'hésitez pas à relire avant de signer.

Une fois la dédite donnée, faites faire une pré visite d'état des lieux avec l'agence ou le propriétaire afin de vous mettre d'accord sur ce qu'il y a lieu de remettre en état.

N'oubliez pas : une poignée de porte qui bouge peut vous être facturée 20€ alors qu'un coup de tournevis suffit

Un nettoyage non fait est facturé 50€.

Demandez une grille de vétusté à l'agence afin que celle-ci tienne compte de l'état d'usure normal.

Attention un seul état des lieux peut vous être facturé jamais les deux.

Rappelez-vous un état des lieux d'entrée où la plus petite imperfection est consignée est synonyme de tranquillité lors du départ du local loué.

Joël BREUL

④ **Le mariage d'Amandine**

La Secrétaire de Mairie a la bonne habitude de noter ce qui amène les personnes à ma permanence comme, par exemple, réparation d'une voiture, bailleur, problème de téléphonie ...

Ce jour-là il était précisé : «/Litige photos».

Amandine s'est donc présentée, accompagnée de sa sœur Christiane, pour un problème survenu le jour de son mariage : «Je me suis mariée le mois dernier et, avec mon mari, nous avons commandé les services d'un photographe qui était sur le point de se déclarer comme auto-entrepreneur.»

Christiane : «C'était l'ami du marié mon beau-frère. Comme il avait été invité au mariage il a proposé de faire des photos à moindre prix. C'était son cadeau. » Il leur avait aussi promis des prestations supplémentaires : agrandissements sans frais pour les parents des mariés, et trois albums gratuits. C'était attirant et comme, en plus, il était très proche de la famille, le couple a donné son accord. Amandine opinait de la tête et approuvait tout ce que disait sa sœur par «Oui, c'est ça... Oui c'est ça... ».

La journée du mariage s'était fort bien passée. L'ami photographe s'était démené dans tous les sens, du matin des noces jusqu'au lendemain au petit jour. Aucun invité n'avait pu le manquer : «un vrai papillon ! ».

Hélas ! Amandine et son mari n'ont jamais pu voir le moindre cliché du plus beau jour de leur vie car, car selon l'ami photographe la carte mémoire de son appareil «aurait eu un souci») avant enregistrement des photos... quelque chose comme ça», m'a précisé Amandine.

Malgré plusieurs tentatives pour comprendre ce qui s'était passé, des menaces, des courriers de la part des jeunes mariés, aucune photo du mariage en vue !

Les deux sœurs m'ont précisé que le jeune mari «vou/ait casser la figure de son copain qui l'avait floué)) car ils n'avaient plus aucun souvenir de leur mariage à part quelques clichés de la famille et des invités plus ou moins réussis. En tous cas, rien de ce que le photographe leur avait promis au départ, d'autant qu'ils ne parvenaient pas à obtenir de sa part le remboursement de l'acompte de 700 euros qu'ils lui avaient versé à la commande.

Christiane m'a tendu sa carte et j'ai composé son numéro : «Bonjour Monsieur ... C'est Mme Amandine B. qui m'expose son problème. Elle se trouve en face de moi à ma permanence... » et j'ai rappelé l'objet de cette consultation. Le photographe paraissait ennuyé : «C'est exact, mais je rappelle que j'ai travaillé pratiquement 24 heures ; tous les invités du mariage peuvent en attester. Et il y a eu cette mauvaise surprise totalement involontaire de ma part... Enfin, une malheureuse manip... »

J'enchaînais : «que//e manip ? Donnez-moi plus de détails ? N'y a-t-il vraiment plus rien à faire, même peut-être avec un spécialiste, pour récupérer quelques photos ? »

Le photographe n'a pas voulu que je mette le haut-parleur pour qu'Amandine et sa sœur l'entendent. Il m'a donné de longues explications à caractère technique qui ne changeaient rien au problème des jeunes mariés.

A ma question : «Que comptez-vous faire pour dédommager ce couple malchanceux, sachant qu'il ne peut pas y avoir la répétition d'un mariage, journée unique aussi bien pour les mariés que leurs famille et amis ?» Sa réponse fut décevante : «J'ai travaillé, et c'est normal que je sois payé. Tout travail mérite salaire, n'est-ce pas ? Je garde l'acompte et on en restera là)). Je lui ai précisé que malgré l'absence de contrat initial Amandine et son mari avaient trace du chèque de 700 euros qu'il avait bien encaissé ; et que tous les invités du mariage pourraient témoigner de sa présence en tant que photographe.

Cela a fait «mouche» car on l'entendait rouspéter au bout du fil. Il a tout d'un coup interrompu en disant sèchement : «Ok. Au revoir ! » et en raccrochant. Un instant après alors que je donnais à Amandine la liste des Avocats susceptibles de l'assister, la secrétaire m'appelle dans mon bureau : «C'est la personne que vous venez d'avoir, et qui veut à nouveau vous joindre». C'était le photographe qui, après réflexions, s'engageait à rembourser intégralement les 700 euros en contrepartie de ne pas avoir de procès. Comme Amandine s'était fait une raison concernant ces photos inexistantes... elle a accepté.

⑤ **Qui doit régler les frais d'obsèques**

Un conciliateur peut être amené à entendre un demandeur venir lui poser la question « Dois-je régler seul les frais d'obsèques de ma maman ou mes frères sont-ils aussi concernés ? »

L'article 873 du Code Civil dispose que « les héritiers sont tenus des dettes et charges de la succession » et l'article 806 du Code Civil dispose que l'obligation alimentaire s'étend, à proportion des moyens de la personne, au paiement des frais funéraires des parents ou des enfants même dans le cas de renoncement à la succession.

L'article 2331 du même code dit que « Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles-ci exprimées, et s'exercent selon l'ordre suivant : 1° Les frais de justice - 2° Les frais funéraires» Ce qui signifie que les frais d'obsèques sont réglés prioritairement sur toutes autres créances.

Les parents ou les enfants (pas les collatéraux c'est-à-dire les frères et sœurs ou les oncles et tantes ou cousins sauf si ils sont héritiers) sont tenus de régler les frais d'obsèques même s'ils ont renoncé à la succession, c'est une obligation alimentaire.

Selon la Cour de Cassation, « le renoncement à la succession n'emporte aucun effet sur le paiement des frais d'obsèques. La famille est obligée de contribuer, dans la mesure de ses moyens, qu'elle ait ou non renoncé à la succession ».

Les frais funéraires sont inclus dans les charges de succession et l'héritier, en acceptant la succession, doit les payer. Ainsi l'enfant ayant renoncé à la succession, est tenu à l'obligation alimentaire et doit payer les frais funéraires. Selon un arrêt de la Cour de Cassation du 28/01/2009, l'obligation pour l'enfant de supporter les frais d'obsèques de son père existe dès sa naissance, peu importe qu'il n'ait pas connu son père et qu'il ait refusé sa succession. Selon le juge l'enfant à tout âge, doit honneur et respect à ses père et mère, ce qui implique qu'il doit assumer leurs frais d'obsèques à hauteur de ses ressources. S'il s'agit d'un enfant mineur qui n'a aucun revenu, le fait d'avoir perçu un capital décès dont le montant est nettement supérieur à celui de la facture de la Société de Pompes Funèbres, l'oblige à régler cette dernière.

Attention il y a un cas particulier « **Les personnes dépourvues de ressources** » qui font l'objet d'une réglementation particulière. Si la famille du défunt n'a pas de ressources suffisantes, la commune du lieu de décès doit prendre en charge les frais d'obsèques. Dans ce cas, c'est la maire qui choisit l'organisateur de pompes funèbres. C'est le maire qui évalue l'insuffisance de ressources.

Didier BELLANGER

⑥ **Saisir un conciliateur de justice**

Si je n'arrive pas à résoudre seul un problème avec mon voisin, avec un bail, avec un artisan ou un marchand, avec une personne, avec un employeur, je peux faire appel à un conciliateur de justice. Il est toutefois incompétent pour les affaires pénales, celles qui relèvent du tribunal administratif ou du juge aux affaires familiales.

Il est désigné à cet effet par le premier président de la cour d'appel et il intervient sur un secteur du tribunal judiciaire, souvent délimité par l'ancien canton. Il prête serment à la cour d'appel et fait preuve d'impartialité, d'équité et de discrétion. Dans la moitié des cas un accord est trouvé entre les parties et le différend est résolu. Un quart des différends ne peuvent pas être traité car l'une des parties est introuvable ou ne répond pas ; pour le dernier quart, aucune solution n'est trouvée et le tribunal peut être saisi pour régler le conflit.

La conciliation est gratuite, souvent plus facile et plus souple qu'une décision de justice et peut être beaucoup plus rapide.

Pour saisir le conciliateur de justice, il y a deux possibilités :

Soit en s'adressant à la mairie du lieu où il exerce afin de prendre rendez-vous avec le conciliateur de justice selon son agenda.

Soit en le saisissant par internet sur le site www.conciliateurs.fr et en cliquant sur « saisir le conciliateur » puis remplir les différentes rubriques, il est impératif de renseigner au minimum les noms et adresses, le descriptif du différend, les éventuelles pièces à joindre. Ce service gratuit est ouvert 7/7 et 24/24. Le logiciel transmettra aussitôt et automatiquement votre demande au conciliateur concerné.

André TRAVERSAZ

⑦ **Droit de passage et servitude de passage**

Le « droit de passage » légal ou conventionnel est défini dans les articles 682 à 710 du Code civil.

-**Le droit de passage** est donné à l'occupant d'un terrain pour accéder à la voie publique si sa propriété est enclavée (accès à la voie publique absent) ; celui qui le détient est « **le fonds dominant** ».

-**La servitude de passage** est imposée au propriétaire du bien « **le fonds servant** » au profit du fonds dominant dont la propriété est enclavée.

-La constitution de servitudes doit faire l'objet d'un acte écrit et signé par chacune des parties chez un notaire. Ce document est transmis aux propriétaires successifs des terrains concernés avec les informations concernant les frais d'entretien ou de remise en état des lieux après travaux.

Cet acte notarié est opposable aux tiers ; il sera publié à la conservation des hypothèques (c'est la publicité foncière)

-Le droit de passage est automatique lorsqu'une propriété est enclavée. Cela peut être le cas par exemple si vous êtes obligé de passer par le terrain du voisin pour accéder à votre maison qui n'est pas desservie par la voie publique.

Le droit de passage cesse si le terrain n'est plus enclavé du fait, par exemple, de la création d'une route ou d'un chemin public desservant ce terrain.

L'acte de cessation doit être signé chez un notaire.

-Si le terrain de la propriété est seulement difficile d'accès, l'accord du voisin (fonds servant) est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain. On parle de *servitude conventionnelle*. En l'absence d'accord amiable ou en cas de conflit sur l'utilisation du passage, il faut recourir à la conciliation avant un recours auprès du tribunal.

-La servitude de tréfonds : c'est un droit de passage pour la traversée de réseaux enterrés ; il faut l'accord du propriétaire du terrain traversé.

-Dans les faits, le droit de passage est fréquemment source de conflit, soit parce qu'il n'est pas clairement défini (absence d'emplacement, utilisation non précisée (à pied seulement ou avec véhicule, stationnement, entretien du terrain...) soit à la suite de changement de propriétaire des fonds dominant ou servant ; en cas d'absence de bienveillance et de cordialité entre les personnes, la mésentente conduit les parties en conciliation amiable qui si elle n'aboutit pas se termine le plus souvent devant le juge.

Celui-ci décide alors de l'emplacement du passage, son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...) et éventuellement le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant.

André TRAVERSAZ