

LA GESTION DES TROUBLES DE VOISINAGES DUS AUX ANIMAUX

Les animaux domestiqués ou errants peuvent être à l'origine de troubles de voisinages par leurs aboiements, leur nombre ou leurs besoins.

Pour y faire face, l'intervention du syndic est justifiée par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe le droit de jouissance des parties privatives et communes par les copropriétaires « sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. » Il s'agit d'une règle d'ordre public opposable à tous les copropriétaires.

D'autres règles d'ordre publiques s'appliquent en la matière conformément au Règlement sanitaire départemental. Ainsi, en vertu de l'article 120 :

« il est interdit de jeter ou déposer des graines ou nourriture en tous lieux ou établissements publics susceptibles d'attirer les animaux errants, sauvages, ou redevenus tels, notamment les chats ou les pigeons, ; la même interdiction est applicable aux voies privées, cours ou autres parties d'un immeubles ou d'un établissement lorsque cette pratique risque de constituer une gêne pour le voisinage ou d'attirer les rongeurs ».

Quant à l'article 26 dudit règlement, « Sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, il est interdit d'élever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, leurs dépendances et leurs abords et de laisser stationner dans les locaux communs des animaux de toutes espèces dont le nombre ou le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité, à la salubrité, ou à la tranquillité du voisinage.

Il est de même interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage. »

Il convient aussi de se référer au règlement de copropriété dans lequel il est bien souvent rappelé que les copropriétaires doivent jouir des bâtiments en bon père de famille.

L'action du syndic

Pour faire cesser les troubles dans la copropriété, l'action du syndic doit être menée en plusieurs étapes.

Il convient tout d'abord d'adresser une mise en demeure à la personne à l'origine du trouble en précisant les éléments retenus à son encontre. Il sera alors demandé la cessation du trouble sous un certain délai.

S'il s'agit d'un locataire, une copie devra être adressée au propriétaire afin de le mettre aussi en demeure de faire cesser le trouble.

Si le trouble ne cesse pas une fois le délais expiré, il conviendra de saisir le maire en tant que représentant de l'autorité publique. Cette saisine se fera par courrier recommandé avec accusé de réception en visant le Règlement sanitaire départementale. Il sera précisé l'origine du trouble, les éléments à l'appui et son auteur.

Ce courrier sera alors traité par le service de l'hygiène et de la salubrité de la mairie afin que soit procédé à une enquête pour obtenir la résolution amiable du litige dans un premier temps. Si le traitement amiable n'est pas satisfaisant, l'infraction sera constatée par un un procès-verbal.

Si les troubles ne cessent pas, une procédure pénale devra être envisagée par la saisine du Procureur de la République devant le Tribunal de Police. L'auteur du trouble pourra être condamné au paiement d'une amende.

Le syndicat des copropriétaires pourra se constituer partie civile afin de demander des dommages et intérêts.

Dans le cas où les services municipaux se déclarent incompetents car le trouble est déclaré privé, le syndic devra engager une procédure judiciaire pour le compte du syndicat des copropriétaires. La phase préalable de règlement amiable est très importante pour montrer toutes les diligences effectuées afin de résoudre le litige.

Il sera nécessaire de mandater un Huissier de justice pour qu'il réalise un procès-verbal de constat et délivre une sommation de faire cesser le trouble.

Une fois tous les éléments en possession du syndic, il pourra mandater un avocat pour assigner le contrevenant en référé devant le Président du Tribunal de grande instance. Cette procédure permettra d'obtenir une décision rapide.

L'autorisation de l'assemblée générale n'est pas nécessaire mais elle est préférable pour éviter toute contestation de l'action du syndic. De plus, le vote en assemblée générale pourra être un moyen de pression sur le copropriétaire à l'origine du trouble de voisinage.