

Extrait du Journal La Mée Châteaubriant

<http://www.journal-la-mee.fr/1249-conciliateur-sur-nozay-et-derval.html>

Conciliateur sur Nozay et Derval

- Châteaubriant - Sécurité, CLS, CLSPD, Pompiers -



Date de mise en ligne : samedi 10 février 2007

Journal La Mée Châteaubriant

Alain Minguet, conciliateur

Alain Minguet est conciliateur, sur les cantons de Nozay et Derval, depuis le premier trimestre 2006. « L'information a été transmise par le canal des bulletins communaux. J'ai reçu un excellent accueil et dans chaque chef lieu un bureau bien équipé m'a été attribué. Un ordinateur est à ma disposition et de ce fait je rédige intégralement mon courrier et le met sous enveloppe pour ne pas créer de gêne aux services. Le secrétariat des mairies assure les prises de rendez-vous »

Du 1er mars au 31 décembre 2006, il a reçu 139 personnes et ouvert 58 dossiers. Le pourcentage de réussite est de 60 %. Seuls deux procès verbaux de conciliation ont été rédigés et pour le reste des affaires traitées, de simples courriers et des appels téléphoniques ont suffi à aplanir les litiges . Que sont ces litiges, ?

â€“ Des loyers impayés, un simple courrier et tout rentre dans l'ordre

â€“ **Des indélicatesses entre voisins**. Par exemple : une niche à chien très rarement nettoyée est installée auprès de la cuisine du voisin. On se permet de couper des piquets de châtaigniers dans le taillis du voisin. La cour de l'immeuble est souillée par des déjections de chiens : Suite à la construction dans un champ loti légalement, se pose le problème des évacuations d'eau qui se répand chez le voisin (dans ce dernier cas le propriétaire du champ loti s'est retourné vers l'entrepreneur qui a sous dimensionné l'installation d'évacuation).

Consommation

â€“ Des réclamations de **charges indues** par le locataire : le gérant de l'immeuble, sans reconnaître ses torts, n'a pas répondu au courrier mais a cessé de harceler le locataire

â€“ Des difficultés pour **rendre une caution** : deux courriers de rappel à la loi et aux règlements ont permis de tout mettre en ordre

â€“ **Des malfaçons** de construction : « incompetent à régler ces problèmes, j'ai orienté vers un avocat au choix du demandeur afin d'entamer une procédure de référé. (j'ai eu 4 cas de ce genre) »

â€“ **Des problèmes de consommation** : matériel qui tombe en panne, le constructeur accepte de prolonger la période de garantie - Moteur soi-disant révisé mais qui casse au bout de peu de temps (problème non résolu ce qui entraînera procès) - Confusion entre reprise d'une voiture et évaluation du véhicule. « Une mise au point ferme de ma part à la lecture du document déboute le demandeur ». - Un enrobé de goudron fait apparaître des traces huileuses, l'entrepreneur doit s'exécuter prochainement et reprendre les malfaçons

â€“ **Des litiges avec les assurances** : « suite à un incendie un appartement est quasiment détruit et la compagnie refuse l'indemnisation au motif que le contrat a été rédigé sur des bases inexactes (confusion entre chambres et pièces). Désolé, mais un assureur doit savoir ce qu'il assure en visitant les lieux ou en consultant le bail. J'ai fait

reconnaître la faute professionnelle et une indemnité de 8 000 euros a été versée au locataire qui aux anges !! »

Autre problème, une personne est considérée comme inapte à exercer son emploi et de ce fait cesse de rembourser son crédit Cette décision unilatérale entraîne la « déchéance du terme ». (le débiteur ne comprend pas le sens et laisse courir) « Mais pour le médecin inspecteur de l'assurance le débiteur peut travailler (quel nouvel emploi à 55 ans ?). Je fais reprendre le cours normal des emprunts et obtiens l'annulation des pénalités, frais accessoires divers et variés » .

â€“ **Une reconnaissance de dette** : « Le débiteur ne répond pas à mon courrier mais s'exécute ».

â€“ **Des difficultés avec des notaires** : « des mentions relatives aux servitudes sont parfois mal rédigées. Ceci entraîne tracas et conflits de voisins. Autre exemple, le terrain a une surface supérieure à celle figurant au cadastre. ».



Alain Min

Comportements

â€“ **Des ragots** entre deux voisines à la langue bien pendue ! « J'évoque les conséquences de la diffamation ce qui, je pense, calme les esprits sans arrêter les ragots qui sont réservés à des cercles plus restreints »..

â€“ **des bruits d'oiseaux** : 21 perroquets et autant de perruches gênent les voisins. Le demandeur est sûr de son droit et ne veut faire aucune concession. un effet sur le demandeur !

â€“ **Racines, haies , arbres qui dépassent, chardons** : « Malgré les rappels aux règlements, j'ai constaté que chacun continuait à se faire justice soi-même. On coupe les branches qui dépassent sans l'accord du voisin, on pulvérise du produit désherbant sur les arbres du voisin et mieux on fauche la moitié du champ envahi de chardons, considérant que le couple vivant séparé chacun doit nettoyer la moitié de son champ !!! »

â€“ **Droit de passage** « Même dans le cas d'actes bien rédigés les parties ont tendance à s'accorder des avantages. Si le droit d'origine porte sur le passage d'une charrette ou d'une bicyclette ce n'est pas autorisé pour un camion ou un sidecar à l'empatement plus large. Il faut respecter les dimensions même si les modes de locomotion ont changé. (c'est difficile à faire admettre) ».

â€“ **des droits ancestraux** « les puits bien que situés sur une parcelle cadastrée attribuée à un propriétaire bien

défini donnent droit à un usage. Si autrefois on utilisait l'eau avec parcimonie, actuellement on gâche. Dans ces cas particuliers on abouti à des foires d'empoigne.

Même remarque pour les fours à pain dans les hameaux, on ne fait plus son pain au four mais on a des droits et on les connaît. »

â€“ **Téléphone** : « face à des gens sans défense, les opérateurs en profitent. Quand on veut dénoncer le contrat, on arrête de payer et c'est l'engrenage. Il faut faire stopper les procédures et trouver une solution amiable. J'ai noté une certaine tolérance des compagnies dans quelques cas et une intransigeance dans d'autres cas. »

â€“ **Divers problèmes** : étude d'une convention collective qui a permis de rassurer des gardes malades qui se croyaient exploitées. Entre les heures de présence et les heures payées il y a une marge importante.

Rupture de contrat d'une personne en stage dans un hôpital public. On me promet de retrouver un nouveau stage à cette personne

Une personne exonérée de la taxe d'habitation ne comprend pas qu'elle doive payer la taxe foncière (elle est propriétaire)

Etre utile

â€“ **Missions d'assistance et d'écrivain public**, « j'ai rencontré des personnes simples qui souffrent d'un manque d'instruction et ne savent pas écrire ou n'osent pas écrire. D'autres auraient tendance à vouloir Â« filouter Â» et semblent assurées de leurs droits. Il faut parfois être ferme et faire comprendre que je ne suis pas dupe »

La plupart des personnes disent merci. Par contre d'autres fois, il faut téléphoner pour connaître la suite donnée aux courriers. Souvent l'affaire a connu une suite favorable . C'est très bien mais un merci aurait fait plaisir... Rappelons que le conciliateur travaille bénévolement !

Alain Minguet reçoit le jeudi, soit à Nozay, soit à Derval. Prendre rendez-vous dans les mairies.