

### Mur mitoyen



**En mon absence, mon voisin a bâti un mur à cheval entre nos deux terrains. Comment puis-je réagir ?**

#### **M° RF Rastoul**

La première précaution à prendre avant toute initiative est de vérifier que la limite séparative de vos deux propriétés est bien celle qui figure à votre acte notarié et aux plans de bornage qui doit y être annexé.

A défaut, il sera prudent de faire réaliser un bornage par un géomètre-expert après que votre voisin ait été convoqué pour le lui rendre opposable.

Il vous appartient aussi de vous assurer qu'il a bien obtenu les autorisations d'urbanisme requises en ayant déposé une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux.

La hauteur du mur, son esthétique peuvent être déterminés par les usages, ou un règlement de lotissement ou de copropriété et à défaut, il devra avoir au moins 3,20 m de hauteur, y compris le chaperon, dans les villes de 50 000 habitants et 2,60 m dans les autres.

Vous pourrez donc contraindre votre voisin à respecter ces prescriptions.

De son côté, il pourra vous contraindre, si vous habitez en ville ou dans les faubourgs à contribuer à la construction si elle sépare vos maisons, cours ou jardin, ainsi que le stipule l'article 663 du Code civil.

Dans les campagnes par contre, si le voisin n'a pas eu votre accord pour construire, il ne pourra pas vous forcer à acquérir la mitoyenneté.

Quant à vous, vous pourrez obtenir cette mitoyenneté qu'il ne pourra pas vous refuser.

Vous lui devrez une indemnisation déterminée par la valeur de l'ouvrage.

Dans tous les cas, votre réaction devra prendre la forme d'une demande de conciliation ou de médiation.

La recherche d'une solution amiable, préalablement à toute action en justice, relève en effet du bon sens, tout particulièrement avec un voisin que l'on va côtoyer tous les jours.

De surcroît, l'article 750-1 du Code de procédure civile dispose que la demande en justice pour une action en bornage ou en paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 € doit, sous peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, être précédée d'une telle tentative de conciliation ou de médiation.