



Médiation avant toute action en justice

Par **anba**, le **24/07/2019** à **11:18**

Bonjour,

Avant tout engagement d'une action judiciaire auprès du TGI, à l'encontre d'un promoteur immobilier qui a implanté son projet de construction d'un immeuble au-delà de la mitoyenneté de notre mur, soit sur un sol qui en partie est le mien, l'on me conseille de m'adresser à un médiateur supposé nous aider dans la recherche (préalable) d'une solution à notre différend.

Dans cette éventualité, pouvez-vous me dire si le recours à un avocat est obligatoire?

Si non, puis-je me faire aider par une tierce personne à qui j'aurais, bien entendu, donné procuration?

Dans l'attente de votre réponse. MERCI.

Par **nihilscio**, le **24/07/2019** à **15:04**

Bonjour,

Je ne saisis pas ce que vous cherchez exactement. Si vous voulez vous faire assister pour tenter de régler un litige à l'amiable, vous pouvez demander l'aide de qui vous voulez. Si vous cherchez à régler le litige de gré à gré avec l'aide d'un conciliateur, cela suppose l'accord des deux parties, tant sur le principe de la conciliation que sur la personne du conciliateur. Vous n'êtes pas tenu de vous faire représenter par un avocat.

Cela dit, votre affaire est curieuse. Si votre voisin a le projet le construire au-delà de ce que vous pensez être la limite entre son terrain et le vôtre, c'est qu'il doit avoir de solides raisons d'estimer que le mur n'a pas été construit à la limite. Vous devriez commencer par lui demander des explications. Pour régler un litige portant sur une limite de propriété, il faut procéder à un bornage contradictoire avec le concours d'un géomètre-expert. Le voisin ne peut s'y refuser et cela se fait à frais partagés. Si vous ne parvenez pas à vous entendre sur la position de la limite, le litige est réglé devant le tribunal d'instance.

Par **anba**, le **25/07/2019** à **09:51**

Bonjour et merci pour votre réponse,

En effet, je n'ai pas précisé que le bornage avait déjà été fait et montré clairement la mitoyenneté qui nous sépare. De même, a-t-il déposé et obtenu un PC mais sans tenir compte de notre mitoyenneté, soit en implantant comme s'il était seul propriétaire de ce mur. Le PC lui étant délivré sans tenir compte du droit des tiers, mais uniquement au vu du respect des règles d'urbanisme (comme vous savez).

A ce jour, il me propose de revenir au respect de la mitoyenneté. Mais sans pour autant me fournir de nouveaux plans : ce que j'exige et qu'il a toujours refusé! Voici, en résumé ce qui m'occupe et ce pourquoi je m'oppose à la démolition de notre mur mitoyen.

Vous avez néanmoins déjà en partie répondu à ma question :

- je peux agir sans avocat, du moins dans un premier temps?
- je peux rechercher et proposer un médiateur et si l'autre partie est d'accord, nous pouvons espérer régler notre différend ainsi?
- Donc, lors de la médiation, si le promoteur est assisté de son avocat, puis-je, comme je l'évoquais être accompagné de la tierce personne de mon choix et à qui j'aurais donné procuration? Certes, vous avez déjà répondu, mais a-t-il le droit de refuser cette personne présente lors des échanges qui auront lieu chez le médiateur?

Encore merci.

Par **nihilscio**, le **25/07/2019** à **12:28**

Je comprends maintenant où est le problème.

En matière de procédure amiable, vous ne pouvez rien imposer. Votre voisin peut refuser de discuter avec vous ou avec la personne qui vous assiste. Si vous tenez à une médiation, celle-ci peut être ordonnée par le juge et le médiateur sera l'un de ceux qui sont inscrits sur la liste des médiateurs habilités par la cour d'appel. Vous pouvez donner mandat à une personne qui agisse en votre nom, mais si la constitution d'un avocat est obligatoire, ce qui est le cas devant le TGI, vous ne pourrez y échapper. Cela dit, devant le médiateur, à vrai dire, je ne

sais pas.

Sur le fond, ce que prévoit le code civil est l'adossement de la construction sur le mur mitoyen, mais ce n'est pas conforme aux règles contemporaines de l'urbanisme. Vous ne pouvez vous opposer à la construction en limite. Ce serait un abus de droit. Vous pouvez exiger une indemnité en compensation de la destruction partielle du mur ou exiger que soit conservée la moitié du mur de votre côté, soit qu'il le rogne jusqu'à la limite des propriétés, soit qu'il le détruise et le reconstruise pour rétablir la continuité.