



Pour une mitoyenneté responsable

Votre propriété a des limites. En principe, celles-ci sont clairement définies sur l'acte d'achat passé chez le notaire. La clôture de votre terrain (si elle existe) peut revêtir plusieurs formes : mur, fossé, haie, treillis... il y en a pour tous les goûts !

Privatif ou mitoyen ?

Le statut juridique de cette clôture peut être de deux types : privatif ou mitoyen. La mitoyenneté est une matière très complexe qui relève du Code civil principalement.



Clôture privative

C'est le cas le plus simple. La clôture vous appartient et elle se trouve entièrement sur votre propriété (à l'extrême limite). Vos droits sont donc totaux sur le bien et votre voisin ne peut, en principe, pas y « toucher » (faire pousser des arbres en espalier contre votre mur ou y prendre appui pour une construction, tailler votre haie ou couper des branches, par exemple).

Clôture mitoyenne

Une clôture qui est érigée à la limite commune de deux propriétés (« à cheval » sur les deux terrains) est mitoyenne. Elle est en état d'indivision, ce qui signifie qu'aucun des propriétaires ne peut la supprimer ou la transformer sans l'accord du ou des autres propriétaires.



Les droits et obligations liés à votre bien peuvent être très différents selon son statut. Nous ne pouvons que vous conseiller de bien vous renseigner avant d'entreprendre des travaux (plantations, démolition, transformations, entretien...).

Vous devrez peut-être faire appel à un professionnel (géomètre expert, notaire, juriste...) pour comprendre votre situation particulière.

En cas de doute ou de problème, reportez-vous aux bonnes adresses.

Origine de la mitoyenneté

La mitoyenneté d'un bien peut s'acquérir de trois façons :

Par la construction à frais communs

La mitoyenneté peut provenir de la construction à frais communs de la clôture. Plutôt que de construire deux clôtures privatives de chaque côté de la limite, vous vous entendez avec votre voisin pour n'en construire qu'une seule sur la limite des deux terrains et vous partagez les frais de construction.

En ville, un propriétaire peut même obliger son voisin à ériger une clôture mitoyenne (haie ou mur) à frais commun.



Par prescription acquisitive

Si votre voisin se sert publiquement de votre clôture séparative comme s'il en était propriétaire, il peut vous réclamer la possession de la mitoyenneté en invoquant la prescription acquisitive (art. 3.26 et 3.105 du Code Civil). Bien sûr, l'utilisation devra en être conséquente (par exemple, faire reposer une partie de sa toiture sur le mur de son voisin). Pas question, donc, de réclamer la possession de la mitoyenneté du mur de votre voisin parce que vous y avez planté un clou ou parce que vous l'avez repeint vous-même.

Par la vente

Vente amiable

La vente de la mitoyenneté d'un bien peut être faite à l'amiable : dans ce cas, elle se fait par un acte notarié retranscrit dans le registre du bureau de la conservation des hypothèques (afin de le rendre opposable aux tiers en cas de vente ultérieure).

Vente forcée

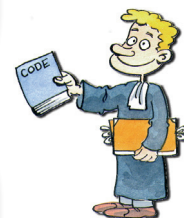
Si votre voisin utilise votre clôture privative et qu'il ne met pas fin à cette utilisation dans un délai raisonnable, celui-ci peut être contraint d'en acquérir la mitoyenneté et de payer au propriétaire de la clôture la moitié de la valeur de la partie qu'il utilise, ainsi que la moitié de la valeur du terrain correspondant (art. 3.108 du Code civil).

Comment connaître l'existence d'une mitoyenneté ?

Les mitoyennetés sont reprises dans votre titre de propriété. Soyez attentif aux clauses qui y sont reprises. Si rien ne se trouve dans l'acte notarié, reportez-vous au bornage pour retrouver les limites exactes de votre terrain. Certains indices peuvent vous aider : regardez attentivement où se situent les clôtures (à côté ou bien

A l'inverse, puis-je obliger mon voisin à acheter la mitoyenneté d'un mur ?

En principe, non. Cependant, la jurisprudence admet l'achat forcé d'une mitoyenneté dans un cas : si votre voisin utilise votre mur privatif sans en avoir acquis (et payé) la mitoyenneté (en prenant appui sur votre mur pour ériger une construction, par exemple). Dans ce cas, vous êtes en droit de lui faire démolir toutes les constructions qui s'appuient sur le mur (et de lui réclamer éventuellement des dommages et intérêts)... à moins qu'il ne vous propose de vous racheter la mitoyenneté pour éviter ce scénario !

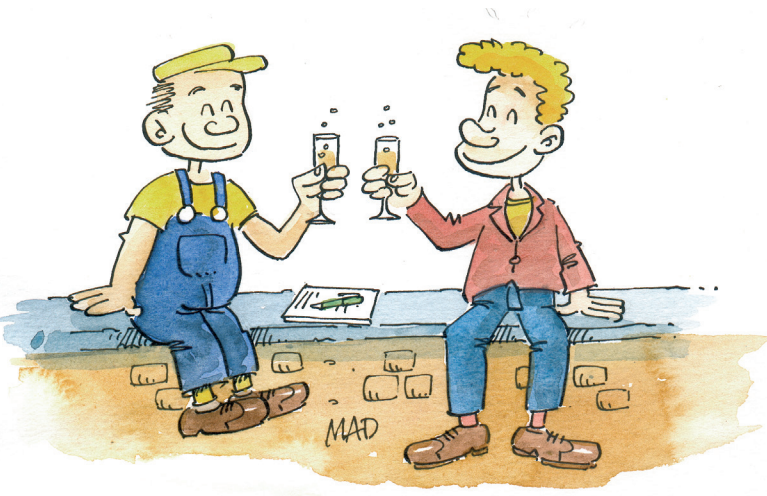


sur la limite du terrain).

En l'absence de titre légal prouvant le contraire, et s'il n'est pas établi que la clôture se trouve à cheval sur la ligne séparative, il existe des marques de non-mitoyenneté (*art. 3.105 du Code civil*) :

- un mur est présumé appartenir au propriétaire du fonds vers lequel son sommet est incliné ou du côté duquel il existe des éléments architecturaux attestant de son caractère privatif ;
- un fossé est présumé appartenir au propriétaire du fonds du côté duquel se trouve le rejet de terre ;
- une clôture est présumée appartenir au propriétaire du fonds clos lorsqu'un seul des fonds est entièrement clôturé.

En cas de besoin, faites appel à un géomètre expert.



Quels sont les droits et les obligations liés à la mitoyenneté ?

La possession de la mitoyenneté d'une clôture ne vous apporte pas uniquement des droits. Vous vous engagez aussi à remplir certaines obligations liées tant aux frais qu'à l'entretien régulier de cette clôture, quel qu'en soit le type (mur, treillis, haie vive, haie sèche...).

Droits

Chaque propriétaire peut jouir de la moitié de la clôture comme s'il en était l'unique propriétaire : il peut l'utiliser librement dans le respect des droits de son voisin (il peut tailler la haie de son côté, enfoncer des clous dans un mur, y prendre appui pour construire, y enfoncer une poutre, surélever le mur, à ses frais propres, pour bâtir en s'appuyant sur la partie surélevée...).

Il ne peut, par contre, pas mettre la clôture en danger en attendant à sa stabilité ou à sa solidité.

Obligations

Les frais (entretien, réparations nécessaires...) se rapportant à une clôture mitoyenne doivent être partagés équitablement entre les deux propriétaires. Si vous ne voulez pas payer, la seule façon d'y échapper est de céder votre droit à la mitoyenneté à votre voisin. Vous échappez aux frais, mais également à la jouissance du bien : la clôture ne vous appartient plus et vous ne pouvez plus vous en servir (*art. 3.112 du Code Civil*).

Particularités liées à la mitoyenneté d'une haie ou d'un arbre

(*art. 3.105 du Code civil*)

Comme toute clôture, les haies et les arbres plantés à la limite de deux terrains sont mitoyens sauf si l'un des deux propriétaires prouve qu'ils lui appartiennent (titre ou possession suffisante du contraire).

Plantation

Si vous désirez effectuer des plantations sur la limite séparative de deux terrains, vous devrez préalablement obtenir l'accord de votre voisin.

En cas d'accord, les plantations seront mitoyennes. Si votre voisin refuse de vous donner son accord, il vous faudra respecter les limites légales de plantation (0,50 m de la limite de propriété pour une haie). Dans ce cas, la haie sera privative (*art.1.133 du Code civil*).

Entretien

En cas de mitoyenneté d'une haie, l'entretien est organisé à frais communs. De même, lorsque les arbres meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ils sont partagés équitablement (par moitié) entre les deux voisins (art. 3.112 du Code civil).

Le fait de renoncer à la mitoyenneté évite de participer aux frais d'entretien.



Les bonnes adresses

- ✓ Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que l'éco-conseiller de votre commune.
- ✓ Le Numéro Vert du Service public de Wallonie : 1718 (appel gratuit) - www.spw.wallonie.be.
- ✓ Le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.25.44.
- ✓ Le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, avenue Prince de Liège 15 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.51.16.
- ✓ Les Maisons de l'urbanisme de Wallonie - http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/amenagement/maisonsurbanisme.
- ✓ Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300 - E-mail : info@espace-environnement.be - www.lamaisondelenvironnement.be

Vous pouvez vous procurer toutes les adresses utiles à la permanence téléphonique de la Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement, tous les matins de 9h à 12h30 au 071/300.300.