



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 de trois législations différentes : le Code civil, le Code rural et le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP).



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.



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.

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 trentenaire

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 trentenaire. 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.

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 !



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

Votre voisin peut vous forcer à lui vendre la mitoyenneté d'un mur privatif séparatif (situé à la limite des deux propriétés). Cette vente forcée n'est possible que dans le cas d'un mur (cela ne vaut donc pas pour les clôtures métalliques, pour les haies, etc.).

La seule façon d'échapper à ce risque de vente forcée est de construire votre mur en retrait. Le coût du rachat est égal à la moitié de la valeur du mur additionnée de la moitié de la valeur du terrain sur lequel il est érigé. En l'absence d'accord des voisins, c'est le juge de paix qui fixe le prix de vente de la mitoyenneté.

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 sur la limite du terrain).

En l'absence de titre légal prouvant le contraire, il existe des « présomptions » de mitoyenneté :

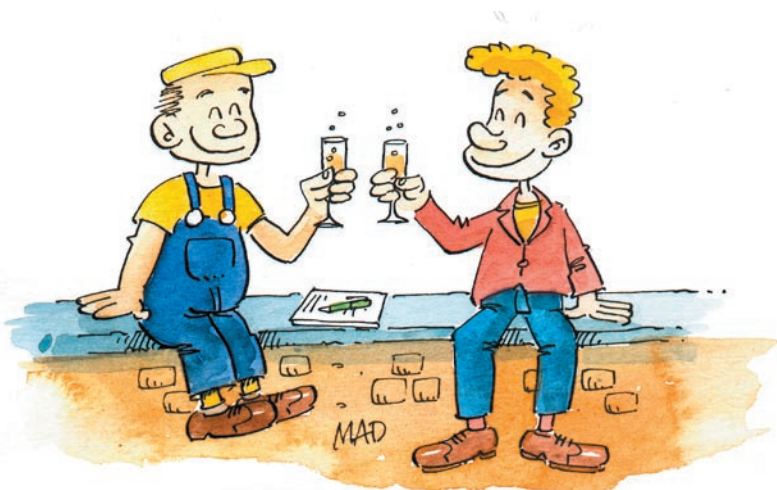
→ tout arbre se trouvant dans la haie mitoyenne ou

planté sur la ligne séparative est présumé mitoyen;

- tout mur servant de séparation entre deux bâtiments est présumé mitoyen jusqu'à l'endroit où les deux bâtiments appuyés sur le mur commencent à se séparer (hauteur inégale, par exemple) (on appelle ce point l'« héberge » du mur);
- tout fossé entre deux terrains est présumé mitoyen;
- toute haie séparant deux terrains est présumée mitoyenne sauf si un seul des biens seulement est 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. 33 du Code rural*).

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

(*art. 32-33-34 du Code rural*)

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.

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. 30 du Code rural*).

Entretien

Les arbres qui composent une haie jouissent du même statut que la haie : si la haie est mitoyenne, les arbres le sont aussi (*art. 34 du Code rural*).

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, il sont partagés équitablement (par moitié) entre les deux voisins (*art. 33 du Code rural*).

Arrachage

En principe, chacun des propriétaires a droit à l'arrachage, mais ce droit n'est pas total. La situation est différente selon que l'on habite la ville ou la campagne (art. 34 du Code rural).

A la ville

Vous pouvez décider seul d'arracher une haie mitoyenne pour la remplacer par un mur. Vous aurez le droit d'obliger votre voisin à participer à la construction du mur mitoyen à frais communs.

A la campagne

Vous ne pouvez décider seul d'arracher une haie mitoyenne. Vous avez besoin de l'accord de votre voisin.

En cas de refus, vous ne pourrez arracher que la moitié de la haie se trouvant de votre côté jusqu'à la limite des terrains et serez contraint de la remplacer par un mur (en matériaux durs : une clôture métallique est insuffisante), ceci se faisant, évidemment, à vos frais (art. 34 du Code rural).

Le fait de renoncer à la mitoyenneté évite de participer aux frais d'entretien, mais signifie aussi que les arbres ne seront pas partagés entre les deux voisins en cas d'abattage.



Les bonnes adresses

- ✓ Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que l'éco-conseiller de votre commune.
- ✓ Le Numéro Vert de la Région wallonne : 0800/11.901 (appel gratuit) - site Internet : www.wallonie.be.
- ✓ La Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP), rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.21.11.
- ✓ Les Directions extérieures de la DGATLP - site Internet : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP>.
- ✓ La Direction Générale des Ressources naturelles et de l'Environnement (DGRNE), avenue Prince de Liège 15 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.50.50.
- ✓ Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne - site Internet : www.maisonsdelurbanisme.be.
- ✓ Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300 - E-mail : info@espace-environnement.be - site Internet : www.espace-environnement.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 9h30 à 12h30 au 071/300.300.