

Mitoyenneté

NOTIONS JURIDIQUES
ET CONSEILS PRATIQUES
NOUVEAU ET ANCIEN CODE CIVIL



homegrade
.brussels

Mitoyenneté, une limite pas toujours claire

Qu'il sépare des jardins ou des bâtiments, le « mur mitoyen » bruxellois est souvent une source d'incertitudes. Quels sont vos droits concernant ce mur ? Pouvez-vous le peindre, le rehausser ? Quelles sont vos obligations et celles de votre voisin en termes d'entretien ? Qui doit en payer les réparations ? Quelles sont vos possibilités en l'absence de clôture ?

Dans le langage courant, nous appelons « mur mitoyen » tout mur qui sépare deux fonds* contigus. Il faudrait plutôt parler de « mur séparatif » car juridiquement celui-ci peut être soit mitoyen, soit privatif, soit partiellement mitoyen et partiellement privatif. Un mur séparatif est mitoyen si les deux voisins en sont copropriétaires, ce qui n'est pas d'office le cas.

Les droits et obligations attachés au mur séparatif diffèrent en fonction de son statut juridique. Déterminer ce statut est donc primordial.

En 2020 a débuté une importante réforme du Code civil visant notamment à le moderniser. Le nouveau Code civil ne traite plus de mur mitoyen mais de clôture mitoyenne : la notion de mur y est donc élargie. Juridiquement, une clôture est toute séparation physique entre deux fonds.

Cette brochure vous aidera à déterminer si un mur séparatif existant est mitoyen ou privatif. Elle vous donnera aussi un ensemble de recommandations pour acquérir, rénover, modifier ou construire une clôture ou un mur séparatif.

Dans le nouveau Code civil, la mitoyenneté est traitée dans le livre 3, « les biens », aux articles 3.103 et suivants, sous le titre 5 dédié aux relations de voisinage.

Ce livre est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2021 et il s'applique uniquement aux actes et faits juridiques (constructions, actes notariés, contrats, etc.) qui ont eu lieu après son entrée en vigueur.

Les dispositions de l'ancien Code civil de 1804 (article 653 et suivants) restent d'application pour les actes et faits juridiques datant d'avant le 1^{er} septembre 2021. L'ancien Code civil continuera donc de s'appliquer à de nombreuses situations pendant très longtemps sauf si les parties décident d'un commun accord d'appliquer le nouveau Code civil.

Les articles du Code civil auxquels le texte fait référence sont repris en fin de brochure.

* Les astérisques qui accompagnent certains mots renvoient vers le glossaire en fin de brochure.

Comment savoir si un mur séparatif existant est mitoyen ou privatif ?

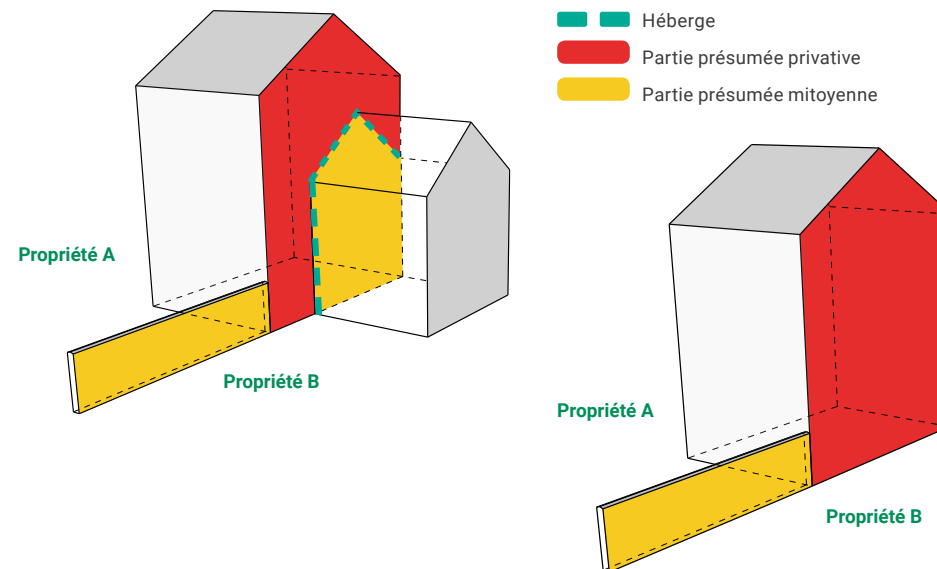
Déterminer le statut d'un mur séparatif, c'est-à-dire déterminer s'il est mitoyen ou privatif, est important puisque des droits et des obligations différents en découlent.

Murs soumis à l'ancien Code civil (sauf exception, les murs d'avant le 1^{er} septembre 2021)

En principe, le statut d'un mur est déterminé par les titres (jugement, titre de propriété, acte authentique, etc.). Dans les faits ces titres sont souvent absents ou peuvent se contredire.

Pour y pallier l'ancien Code civil prévoyait deux (et deux seules) présomptions* légales de mitoyenneté et des marques de non-mitoyenneté inscrites à l'article 653.

- **Deux présomptions de mitoyenneté** selon l'ancien Code civil (art. 653) :
 - Tout mur de séparation existant entre deux bâtiments est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge*;
 - Tout mur de séparation existant entre des cours et jardins est présumé mitoyen.



Il n'y a donc pas de présomption* de mitoyenneté d'un mur séparant un bâtiment et un jardin (ou une cour). Dans ce cas, le mur est privatif du bâtiment qu'il soutient. Les titres (écrits authentiques ou privés) peuvent toutefois déroger à cette règle en établissant la propriété exclusive de l'un des voisins.

- **Marques de non-mitoyenneté** selon l'ancien Code civil (art. 654) :

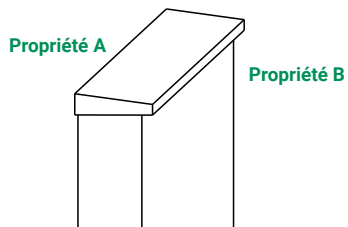
Si la partie supérieure du mur est droite d'un côté et inclinée de l'autre et/ou s'il n'y a de chaperon*, de filet* ou de corbeaux de pierre* que d'un côté, le mur est alors privatif.



Les murs de séparation entre cours et jardins sont présumés mitoyens



Sommet du mur à versant unique, marque de non-mitoyenneté, le mur est privatif au propriétaire B sauf acte contraire

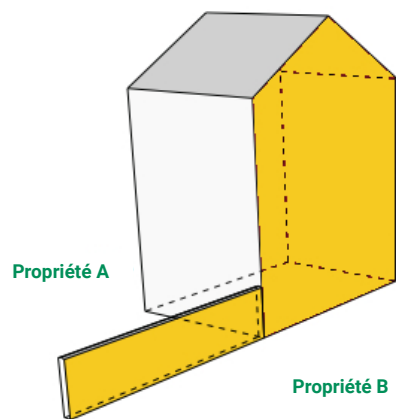


Murs soumis au nouveau Code civil (sauf exception, les murs d'après le 1^{er} septembre 2021)

Le nouveau Code civil ne prévoit plus qu'une présomption* de mitoyenneté, mais étend les marques de non-mitoyenneté. Elles sont décrites à l'art. 3.105.

- **Une présomption* de mitoyenneté** selon le nouveau Code civil (art. 3.105) :

Tout mur (et plus généralement toute clôture) réalisé en limite séparative ou à cheval sur la ligne séparative est présumé mitoyen.



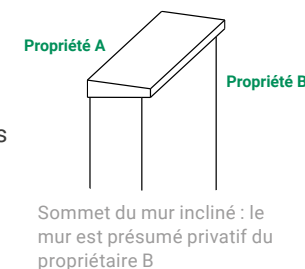
Partie présumée mitoyenne

Cette présomption peut être renversée par un titre (jugement, titre de propriété, acte authentique). Elle peut aussi être renversée s'il y a prescription acquisitive*, c'est-à-dire si le mur (ou la clôture) a été utilisé comme s'il était privatif de façon continue et non équivoque.

S'il n'est pas établi que le mur (ou la clôture) se trouve à cheval sur la ligne séparative, la présomption de mitoyenneté peut aussi être contredite par une marque de non-mitoyenneté.

- **Marques de non-mitoyenneté** suivant le nouveau 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.



Il est toutefois permis de démontrer par un acte juridique que malgré ces marques, il y a bien une mitoyenneté.



Remarques d'application pour l'ancien et le nouveau Code civil :

- Un mur édifié en retrait de la limite séparative est privatif.
- Sauf prescription acquisitive* ou titre contraire, un mur de soutènement sur lequel le voisin n'a aucune emprise et dont il ne fait aucune utilisation est présumé privatif au propriétaire du fonds dont il soutient les terres.



Rendre mitoyen un mur séparatif privatif

Il existe trois façons de rendre mitoyen un mur séparatif privatif existant :

- **La cession forcée de mitoyenneté** (art. 3.107 du nouveau Code civil et art. 661 de l'ancien Code civil) : Si un voisin veut s'appuyer sur un mur séparatif privatif, il peut forcer à la vente son voisin propriétaire du mur en lui payant la moitié de la valeur du mur et du sol qu'il souhaite occuper (art. 3.109). Le prix du rachat est fixé de commun accord entre les voisins ou, à défaut d'accord, par le juge de paix.

Le Bordereau de reprise de Mitoyenneté publié par la Société Royale de Géomètres-Experts Immobiliers peut servir de référence pour fixer le prix de rachat, mais généralement on fera appel à un géomètre.



Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'une extension, il est déconseillé pour des raisons acoustiques de faire usage de cette possibilité de rachat de mitoyenneté et de s'appuyer sur le mur existant. Il est recommandé de réaliser un second mur à distance.

En construisant sur son propre terrain, le bâtisseur réalisera un mur qui lui sera privatif et ne devra pas demander d'accord au voisin.

- **L'acquisition forcée de mitoyenneté** (art. 3.108 du nouveau Code civil) : Si un voisin usurpe un mur privatif (en y appuyant une construction par exemple), le nouveau Code civil prévoit dorénavant que le propriétaire originaire du mur puisse le forcer à en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la valeur du sol et du mur. Par jurisprudence cette situation existait déjà avant l'entrée en vigueur du nouveau Code civil par application de l'article 611 « inversé » de l'ancien Code civil.

NB : si le voisin construit contre un mur privatif, la simple pose d'une isolation entre l'ancien et le nouveau mur, ou la pose d'un solin* au sommet de ces deux murs pour éviter le ruissellement d'eau de pluie ne suffisent pas à estimer que le bâtisseur a usurpé le mur privatif et à lui imposer le rachat de la mitoyenneté.

- **L'acquisition par prescription* ou usucapion*** (art. 3.26 et 3.27 du nouveau Code civil) : Le voisin peut acquérir la mitoyenneté d'un mur privatif par prescription, sans paiement d'indemnité, lorsqu'il utilise le mur comme s'il était mitoyen depuis une période de 10 ans s'il est de bonne foi, et de 30 ans s'il est de mauvaise foi. Dans l'ancien Code civil (art. 2262 et suivants), il s'agissait d'une période de plus de 30 ans.

Pour un mur dont l'utilisation a débuté avant le 1^{er} septembre 2021, ce sont tout de même les délais du nouveau Code civil qui s'appliquent, et qui démarrent à compter de l'entrée en vigueur du nouveau Code civil (selon l'art. 37 §2 le délai total ne peut cependant pas dépasser la durée qui aurait été applicable sous l'ancien Code civil).

Droits liés au mur mitoyen

La règle veut que les droits soient les mêmes pour les deux copropriétaires du mur mitoyen, à cela près que chacun a l'usage du mur du côté de sa propriété.

Le mur mitoyen (ou clôture) est présumé appartenir pour moitié en copropriété à chacun des deux propriétaires (art. 3.104 du nouveau Code civil et 577-2 de l'ancien Code civil). Les voisins peuvent jouir du mur, prendre appui sur le mur, le percer et même l'exhausser*, mais avec des limites bien définies.

Droit de jouissance

Les « prérogatives ordinaires » sur le mur mitoyen (art. 3.110 du nouveau Code civil) stipulent que chaque copropriétaire peut utiliser de son côté le mur conformément à sa destination, de manière raisonnable et non abusive, et dans le respect des droits du voisin.

Chaque copropriétaire peut donc de son côté du mur, sans demander l'accord du voisin, peindre le mur, y faire pousser des plantes grimpantes, fixer un élément léger comme une cible de fléchettes, etc.

Anciennement il s'agissait des règles du droit commun de la copropriété* (art. 577-2 de l'ancien Code civil).



Dans le cas où le mur est privatif, celui qui n'en est pas propriétaire devra demander l'autorisation de son voisin pour intervenir sur ce mur, même s'il n'intervient que de son côté.

Que le mur soit mitoyen ou privatif, il faut s'assurer que les travaux ne nuisent pas à la propriété voisine. Par exemple la mise en peinture d'un mur séparatif peut provoquer des dégâts à un bâtiment si cette peinture n'est pas perméable à la vapeur d'eau.

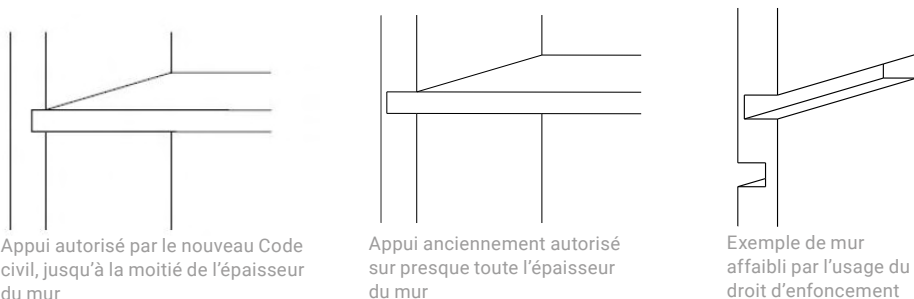


Droit d'appui et d'enfoncement

Le copropriétaire d'un mur mitoyen peut faire bâtir contre ce mur et y fixer tout ouvrage ou plantation jusqu'à la moitié de son épaisseur, à condition d'avoir obtenu l'accord de son voisin quant aux modalités d'exécution (art. 3.111 du nouveau Code civil).

Il n'est pas rare de rencontrer des cas où des poutres s'enfoncent sur presque toute l'épaisseur du mur puisque cela était permis par l'ancien Code civil, qui autorisait un appui dans le mur mitoyen sur presque toute son épaisseur, à 5,4cm près, pour y placer des poutres ou solives* (art. 657 de l'ancien Code civil).

Attention : Les aménagements ne peuvent pas compromettre la stabilité du mur. Cela pourrait être le cas si les deux voisins font usage de leur droit de la même façon.



Appui autorisé par le nouveau Code civil, jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur

Appui anciennement autorisé sur presque toute l'épaisseur du mur

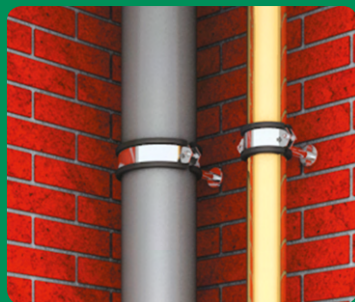
Exemple de mur affaibli par l'usage du droit d'enfoncement



Si les encastresments et enfoncements sont superficiels (comme par exemple le placement d'un évier), l'accord du voisin n'est théoriquement pas nécessaire.

Il est néanmoins important de garder à l'esprit que toute saignée dans un mur mitoyen affaiblit l'isolation acoustique entre les deux propriétés et peut dès lors être source de conflit.

Pour éviter la transmission des bruits des installations techniques d'une habitation vers l'autre, l'encastrement de canalisations, tuyauteries et autres conduits dans un mur mitoyen est fortement déconseillé. Les installations techniques et les canalisations ne devraient être fixées au mur mitoyen qu'au moyen de fixations antivibratiles.



Manchons antivibratiles pour la fixation des canalisations

Droit d'exhaussement

Chaque copropriétaire peut exhausser le mur mitoyen en vertu de l'article 3.111 du nouveau Code civil.

Il peut s'agir d'une simple élévation du mur ou d'un exhaussement permettant l'ajout d'un étage, d'une annexe ou d'une terrasse (auparavant, article 658 et suivants de l'ancien Code civil). L'exhaussement du mur devra pouvoir supporter la charge d'une construction semblable sur la parcelle avoisinante.

Le copropriétaire qui exhausse le mur le fait à ses frais et devient propriétaire privatif de la partie exhaussée. Le propriétaire voisin peut cependant ensuite acquérir la propriété de l'exhaussement en payant la moitié de la valeur de l'exhaussement, sans que ce montant puisse être inférieur à la moitié des dépenses du voisin (art. 3.111, alinéa 4 du nouveau Code civil).

Après l'exhaussement, le mur sera en partie mitoyen et en partie privatif, ce qui implique que :

- l'entretien de la partie mitoyenne se fera aux frais des deux voisins ;
- l'entretien de la partie exhaussée (privative) se fera aux frais de celui qui a exhaussé ;
- une cheminée sur ou à proximité du mur mitoyen sera exhaussée aux frais de celui qui exhausse le mur. Il est conseillé d'établir préalablement un accord précisant à qui incombent les charges d'entretien de la réhausse de la cheminée.

Dans le cas où le mur préexistant est de solidité normale mais n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier, à ses frais, et l'excédent d'épaisseur éventuel à apporter au mur mitoyen pour le renforcer doit se prendre de son côté.

A noter : L'exhaussement peut aussi être mitoyen dès l'origine s'il est réalisé d'un commun accord et à frais partagés.

La mitoyenneté de cet exhaussement peut aussi s'acquérir par « acquisition forcée » ou « acquisition par prescription » comme décrit page 6 « Rendre mitoyen un mur séparatif privatif ».



Création de fenêtres et d'ouvertures de murs

Ouvertures dans un mur mitoyen

Dans l'ancien Code civil (art. 675), la création d'ouvertures n'était pas autorisée dans un mur mitoyen sans consentement du voisin. Cette notion de consentement disparaît du nouveau Code civil livre 3, qui interdit tout bonnement ces ouvertures (fenêtres, portes, balcons) à l'article 3.132. Toutefois, en vertu de l'article 3.1, les parties peuvent toujours décider d'un commun accord de déroger à ces dispositions.

Position des ouvertures par rapport à la limite mitoyenne

Le nouveau Code civil (art. 3.132) impose que ces ouvrages soient placés à une distance d'au moins 1,90 m de la propriété voisine. La distance est mesurée « par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles ».

L'ancien Code civil (art. 678 et 679) distinguait les vues droites des vues obliques et prescrivait le respect d'une distance minimale d'1,90 m pour les vues droites et de 0,60 m pour les vues obliques.

La distance se comptait depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés (art. 680).



Dans le cas de création d'une terrasse qui s'étend jusqu'au mur mitoyen, soyez attentif aux distances légales : la nouvelle terrasse ne doit pas créer de vues sur la propriété du voisin nuisant à sa vie privée et à sa tranquillité.



Terrasse ne répondant pas aux impositions du nouveau Code civil. En effet, du côté gauche, la distance de 1,90m par rapport à la limite de la parcelle n'est pas respectée.

Obligations liées au mur mitoyen

À côté des droits découlant de la mitoyenneté existent aussi des devoirs.

Charges de mitoyenneté

Chaque voisin copropriétaire est tenu de respecter des obligations tant financières que matérielles relatives au mur mitoyen. C'est ce que l'on appelle les « charges de la mitoyenneté ».

Les deux propriétaires se partagent les charges ordinaires et les dépenses de réparation et de reconstruction, qu'elles soient dues à la vétusté du mur ou à un cas fortuit. Néanmoins, si les réparations sont rendues nécessaires par le fait d'un des voisins, elles sont à sa charge exclusive (art. 3.112 du nouveau Code civil, précédemment à l'art. 655 de l'ancien Code civil).

Celui qui ne veut plus participer aux frais relatifs au mur mitoyen peut en abandonner la propriété sauf s'il continue à utiliser effectivement ce mur ou si des réparations du mur sont rendues nécessaires par son fait.

Cela le dispense des frais des grosses réparations et reconstructions (passées ou futures) ainsi que des charges futures, mais pas des charges passées encore impayées (entretien, conservation). Il s'agit du « déguerpissement » prévu à l'art. 3.112, alinéa 2 du nouveau Code civil (anciennement art. 656 de l'ancien Code civil).

L'acte d'abandon de mitoyenneté se fait devant notaire afin d'être opposable aux tiers*. Le voisin peut, s'il préfère, lui refuser l'abandon et exiger à la place la destruction du mur à frais communs.

En cas de dégradation

Toute intervention dégradant le mur mitoyen entraînera la responsabilité de l'auteur, qui devra répondre des conséquences de son acte et réparer le mur mitoyen à ses frais.

En cas de faute, la partie ayant subi le dommage aura droit à une réparation intégrale de son dommage pour autant que le lien entre la faute et le dommage soit établi.

En exécutant des travaux, le copropriétaire peut avoir causé à son voisin un trouble qui rompt l'équilibre existant entre les deux propriétés voisines, sans pour autant avoir commis de faute. Par exemple, le placement d'installations techniques sur le mur mitoyen sans précautions contre les vibrations peut engendrer un problème de bruits de voisinage, ou l'évacuation de fumées de combustion peut créer des odeurs. Dans ce cas, un juge saisi pourra condamner l'auteur du trouble au paiement d'une compensation, voire interdire ce trouble ou ordonner des mesures pour ramener le trouble à un niveau normal (art. 3.101 du nouveau Code civil).

Construire une clôture ou un mur mitoyen

Plusieurs situations peuvent se présenter :

- Deux voisins peuvent se mettre d'accord pour élever une clôture mitoyenne (éventuellement sous la forme d'un mur) à frais communs. On parle alors de **construction volontaire**.
- En l'absence de clôture préexistante entre deux parcelles dont au moins une est bâtie, chacun peut imposer à son voisin la construction d'une clôture mitoyenne pour séparer les fonds, à frais partagés. On parle alors de **construction contrainte** (art. 3.106 du nouveau Code civil et 663 de l'ancien Code civil).

Hauteur et matériaux d'une clôture mitoyenne :

- Nouveau Code civil : ni la hauteur ni les matériaux de la clôture ne sont définis mais ils peuvent l'être dans un règlement d'urbanisme communal ou régional.
 - L'ancien Code civil prescrivait un mur d'au moins 2,6 m de hauteur dans les villes de moins de 50.000 habitants et d'au moins 3,2 m dans les autres villes.
- Si l'un des deux voisins souhaite que la clôture séparative puisse servir d'appui à un ouvrage (extension, véranda, auvent, par exemple), il peut imposer à son voisin que soit érigé un mur mitoyen présentant « une solidité, une largeur et une hauteur normales selon la destination des biens ».

Si le voisin sollicité démontre qu'il n'a aucun besoin actuel de pareil mur et qu'il n'en fera aucun usage, le mur est érigé aux frais exclusifs du demandeur et il est alors privatif à ce dernier. Le mur peut néanmoins être construit à cheval sur la limite séparative des fonds et empiéter sur le terrain voisin sans aucune indemnisation pour la partie du sol correspondant à l'empiètement.

C'est une exception au droit de propriété (art. 3.50), puisque de manière générale il n'est pas possible d'ériger de construction sur la propriété de son voisin sans son consentement.



Transmission du bruit à travers le mur mitoyen

La norme acoustique NBN S01-400-1 définit des performances d'isolation acoustique minimum entre deux logements. Un mur mitoyen n'est généralement pas assez épais pour éviter la transmission des bruits aériens d'un côté à l'autre.

Par ailleurs, si l'escalier du voisin est ancré dans le mur mitoyen, celui-ci rayonnera les bruits de pas.

Dans les typologies bruxelloises habituelles, il est impossible de respecter la norme si la nouvelle construction est ancrée dans le mur mitoyen. Pour pouvoir répondre à la norme, un nouveau mur doit être érigé sans aucun ancrage dans le mur existant. Un matériau d'isolation souple est intercalé entre les deux murs.



Que faire en cas de désaccord ou de conflit avec le voisin ?

La première étape peut consister en une médiation avec un médiateur ou une tentative de conciliation chez le juge de paix. À cette occasion, les parties exposent leurs points de vue respectifs devant le juge, qui tente de les concilier. En cas d'accord, celui-ci est acté dans un « procès-verbal de conciliation » qui vaut jugement et qui peut être exécuté par huissier.

À défaut, il faudra envisager d'entamer une réelle procédure judiciaire à l'issue de laquelle le juge tranchera le différend entre parties. Souvent, le juge estime alors nécessaire de descendre sur les lieux pour examiner concrètement le nœud du problème.

Murs, clôtures et plantations privées

Chacun est en droit de réaliser des travaux sur ses murs et clôtures privés, dans le respect des réglementations urbanistiques en vigueur. Ces travaux ne peuvent néanmoins nuire aux voisins et il faudra dans certains cas les avertir.

Entretien et remise en peinture d'un mur privatif, la tolérance de tour d'échelle

Le propriétaire d'un mur ou d'une clôture privés peut, après notification préalable, avoir accès au fonds* voisin afin d'entretenir et de réparer sa propre clôture (au sens large : mur, haie, etc.).

Le voisin doit tolérer cet accès à sa propriété, sauf s'il fait valoir des motifs légitimes pour refuser cet accès. L'accès doit être exercé de la manière la moins dommageable possible et le voisin a droit à une compensation s'il a subi un dommage.

Ces termes sont repris à l'article 3.67 §2 du nouveau Code civil.



Isolation d'un mur pignon

Un propriétaire ne peut pas isoler par l'extérieur son mur séparatif sans accord du voisin puisque l'isolant sera placé du côté du voisin et empiètera sur sa propriété. Cela vaut que le mur soit privatif ou mitoyen (art. 3.62 du nouveau Code civil).

Il est fortement recommandé d'établir une convention de servitude d'empiètement avec le voisin. Pour être opposable aux tiers*, l'accord doit être ratifié devant notaire.

Dans le cas où l'isolation a été placée sans l'accord du voisin, le nouveau Code civil prévoit que l'auteur de l'empiètement puisse malgré tout dans certains cas conserver l'isolation moyennant dédommagement ou droit de superficie* (art. 3.62 §2 du nouveau Code civil).



Arbres et plantations privées

Distances minimales des plantations

Le nouveau Code civil (art. 3.133) fixe les distances minimales des plantations privées à partir de la limite d'une propriété, ainsi que les modalités d'entretien et d'élagage. Ces distances sont les mêmes que celles du Code rural (art. 30 et 35). Il s'agit de :

- 2 m pour les arbres ayant une hauteur de 2 m ou plus, à calculer à partir du milieu du tronc ;
- 50 cm pour les arbres de moins de 2 m de haut et les autres plantations (arbustes, haies...).

Si ces distances ne sont pas respectées et si les arbres ont moins de 30 ans, le voisin peut solliciter en justice l'élagage ou l'arrachage des plantations, sauf si le juge estime qu'il y a un abus de droit.

Toutefois, le voisin ne peut pas s'opposer à la présence de plantations qui ne sont pas plus hautes que la clôture présente entre les parcelles.

Il est toujours possible de déroger à la règle générale par accord écrit entre voisins.

Branches ou racines envahissantes

Les branches et racines ne doivent pas dépasser la limite séparative des propriétés (art. 3.134).

Le voisin est en droit d'exiger que leur propriétaire procède à leur coupe (sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit).

Le voisin peut aussi, après mise en demeure par courrier recommandé non suivie d'effet dans les 60 jours, couper lui-même ces branches ou racines aux frais de leur propriétaire. Il assume alors le risque des dommages éventuels causés aux plantations.

Les fruits qui tombent naturellement des arbres sur une propriété contiguë appartiennent à celui qui a la jouissance de cette propriété.



Règlements d'urbanisme et règles liées à la mitoyenneté

Les règles prévues par le Code civil s'appliquent sans préjudice des dispositions prévues en matière d'urbanisme. À Bruxelles, le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) définit l'implantation et le gabarit (profondeur, hauteur, dépassement de toiture) des constructions en mitoyenneté. Il est complété par des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) ainsi que des règlements communaux.



En résumé ...

Avant d'intervenir sur un mur séparatif, on commencera par déterminer le statut du mur : est-il mitoyen ou privatif ?

S'il est mitoyen, vous partagez le mur avec votre voisin (c'est une copropriété), vous en êtes donc co-responsable. Vous en avez néanmoins la jouissance de votre côté et pouvez l'utiliser comme support pour une construction dans le respect des conditions du Code civil et des règlements d'urbanisme.

Si le mur est privatif et qu'il appartient à votre voisin, l'accord de ce dernier est toujours nécessaire, même si vous n'agissez que de votre côté pour peindre le mur ou y fixer un support pour des plantes.

Si vous souhaitez prendre appui sur un tel mur privatif ou le rehausser : le rachat de la mitoyenneté s'impose via un acte notarié.

Dans tous les cas, assurez-vous que votre intervention ne causera pas de dommages à votre voisin.

Certaines situations sèment parfois le doute, comme l'isolation par l'extérieur d'un mur « pignon ». Pourtant, le statut privatif ou mitoyen du mur a ici peu d'importance. Dans les deux cas, l'isolant empiètera sur la propriété voisine : un accord préalable du voisin sera donc nécessaire avec passage devant notaire si l'on souhaite rendre l'accord opposable aux tiers*.

Glossaire

Chaperon : couverture d'ardoises ou de tuiles protégeant le mur contre les infiltrations d'eau.

Copropriété : appartenance d'un même bien, en sa totalité ou en partie, en indivision à plusieurs propriétaires.

Corbeaux de pierre : pierres de taille en saillie formant des consoles qui servent d'appui ou de poutres en cas de construction contre le mur.

Droit de superficie : droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations.

Exhausser : faire monter, élever, surélever.

Filets : bordures de pierre ressortant au bout du chaperon afin d'empêcher les eaux de couler sur le mur.

Héberge : partie supérieure du bâtiment le moins élevé de deux bâtiments contigus.

Fonds : propriété, terrain, héritage.

Opposable aux tiers : se dit d'un acte juridique qui a des effets à l'égard de tierces personnes (et pas uniquement à l'égard de celles qui ont conclu l'acte).

Présomption : la présomption est l'un des cinq modes de preuve civile. Les présomptions sont des conséquences supposées vraies que l'on tire par un raisonnement à partir de faits connus, les indices, pour établir l'existence de faits inconnus. Les présomptions légales en matière de mitoyenneté admettent la preuve du contraire, elles sont dites non irréfragables, contrairement à d'autres présomptions, dites irréfragables, qui n'admettent pas la preuve du contraire.

Prescription acquisitive ou usucapion : mode d'acquisition d'un droit par l'usage ininterrompu d'un bien sur une certaine durée. La prescription acquisitive est de 10 ans par défaut, et de 30 ans en cas de mauvaise foi du possesseur lors de la prise de possession. Dans l'ancien Code civil cette période était toujours de 30 ans. La possession doit être « utile », c'est-à-dire : continue, paisible, publique et non équivoque.

Solin : dispositif (généralement une bande métallique) visant à assurer l'étanchéité entre deux éléments de construction, par exemple entre une toiture en tuiles et un mur ou une cheminée en maçonnerie.

Solive : longue pièce de bois, placée horizontalement, dont les extrémités sont en appui sur les murs pour constituer le plancher d'une pièce.

Extraits de l'ancien et du nouveau Code civil

Nouveau Code civil

Loi du 4 février 2020, portant sur le livre 3 « Les biens ».

Publiée au Moniteur Belge le 17 mars 2020 et entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021.

Correspondance ancien Code civil (1804)

Art. 3.1. Droit supplétif

Les parties peuvent déroger aux dispositions du présent Livre, sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement.

Art. 3.26. Prescription acquisitive des droits réels en général

Sans préjudice de l'article 3.118, la prescription acquisitive est un mode d'acquisition de la propriété d'un bien ou d'un droit réel d'usage par une possession, avec les qualités requises à l'article 3.21, prolongée pendant un certain temps.

La prescription acquisitive est constatée par décision de justice, le possesseur étant demandeur ou défendeur, par un accord entre le titulaire dépossédé et le possesseur ou par une déclaration unilatérale du titulaire dépossédé. S'ils ont trait à des immeubles, la décision de justice ou, s'ils sont actés authentiquement, l'accord ou la déclaration sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale, conformément à l'article 3.30.

Sans préjudice du même article, la prescription acquisitive produit ses effets à compter du jour où la possession utile a commencé.

Art. 2229. Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Art. 3.27. Délais de la prescription acquisitive

Le délai de prescription acquisitive est de dix ans. Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi lors de son entrée en possession, le délai de prescription acquisitive est de trente ans.

Le délai de prescription est suspendu par la privation de la possession visée à l'article 3.19, § 3, 4^o, et pour la durée totale de celle-ci, si cette privation dure plus d'un an. Il est aussi interrompu ou suspendu conformément aux dispositions du Code civil.

Art. 2262. Toutes les actions réelles sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

Art. 3.50. Définition Le droit de propriété

Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers.

Art. 3.62. Empiètement

§ 1er. Si un ouvrage est réalisé en partie sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin, ce dernier peut en exiger l'enlèvement, sauf si cet empiètement est fondé sur un titre légal ou contractuel. Si l'empiètement a déjà duré le temps de la prescription acquisitive, le propriétaire empiétant peut acquérir un titre légal conformément à l'article 3.27. Si des ouvrages sont réalisés sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin sur la base d'un titre légal ou contractuel et sont une composante inhérente d'un ouvrage appartenant au propriétaire empiétant, ils appartiennent à ce dernier par accession pour la durée de ce titre.

§ 2. A défaut de titre, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète sur son fonds.

Dans ce cas, si le propriétaire est de bonne foi et qu'il serait, par l'enlèvement de la partie qui empiète, lésé de façon disproportionnée, le propriétaire du fonds contigu ne peut pas en exiger l'enlèvement. Il a le choix soit d'accorder un droit de superficie pour la durée de l'existence de la construction, soit de céder la partie de la parcelle nécessaire, moyennant, dans les deux cas, dédommagement sur la base de l'enrichissement injustifié.

Si l'auteur de l'empiètement est de mauvaise foi, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète sauf s'il n'y a ni emprise considérable, ni préjudice potentiel dans le chef du voisin. S'il ne demande pas l'enlèvement, l'alinéa 2 est d'application.

Art. 3.67. § 2 Simples tolérances du propriétaire

§ 2. Le propriétaire d'un immeuble doit, après notification préalable, tolérer que son voisin ait accès à ce bien immeuble si cela est nécessaire pour l'exécution de travaux de construction ou de réparation ou pour réparer ou entretenir la clôture non mitoyenne, sauf si le propriétaire fait valoir des motifs légitimes pour refuser cet accès.

Si ce droit est autorisé, il doit être exercé de la manière la moins dommageable pour le voisin. Le propriétaire a droit à une compensation s'il a subi un dommage.

Art. 3.101 Troubles anormaux de voisinage

§ 1er. Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble. Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage et qui lui est imputable.

Art. 3.103. Définition

La mitoyenneté est un droit de copropriété d'une clôture séparative, qu'il s'agisse d'un mur, d'une haie, d'un fossé, d'une palissade, d'un grillage ou de tout autre élément matériel.

Nonobstant toute clause contraire, chaque copropriétaire ne peut disposer de sa quote-part dans la clôture mitoyenne sans disposer en même temps de la propriété de son fonds.

Les dispositions suivantes s'appliquent entre volumes visés à l'article 3.47.

Art. 3.104. Ampleur des quotes-parts

Toute clôture mitoyenne est présumée appartenir pour moitié en copropriété à chacun des deux propriétaires, sauf preuve contraire.

577-2, §1er. *A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit: Les parts indivises sont présumées égales.*

Art. 3.105. Preuve de la mitoyenneté

Les clôtures réalisées en limite séparative ou à cheval sur la ligne séparative sont présumées mitoyennes, sauf prescription acquisitive ou titre contraire.

S'il n'est pas établi que la clôture se trouve à cheval sur la ligne séparative, la présomption de mitoyenneté peut aussi être contredite par une marque de non-mitoyenneté.

Les marques de non-mitoyenneté sont, sauf preuve contraire, les suivantes:

- 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.

Sauf prescription acquisitive ou titre contraire, un mur de soutènement sur lequel le voisin n'exerce aucun droit est présumé privatif au propriétaire du fonds dont il soutient les terres.

Art. 653. *Dans les villes et campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge*, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire.*

Art. 654. *Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné;*

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets* et corbeaux de pierre* qui y auraient été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.*

Art. 3.106. Acquisition originaire forcée

Entre deux parcelles dont une au moins est bâtie, chaque propriétaire peut exiger du propriétaire de la parcelle contiguë qu'il participe à l'érection d'une clôture mitoyenne, à moins qu'une clôture privative ne se trouve déjà le long de la limite séparative.

En cas de réalisation d'une clôture mitoyenne, les propriétaires contribuent aux frais à parts égales.

Si un des deux voisins souhaite que soit érigé un mur pouvant servir d'appui à un ouvrage, il peut imposer à son voisin que la clôture consiste en un mur présentant une solidité, une largeur et une hauteur normales selon la destination des biens.

Toutefois, si le voisin sollicité démontre qu'il n'a aucun besoin actuel de pareil mur et qu'il n'en fera aucun usage, le mur est érigé aux frais exclusifs du demandeur et est privatif à ce dernier mais il peut être construit à cheval sur la limite séparative des fonds sans aucune indemnisation pour la partie du sol correspondant à l'empiètement.

Art. 663. *Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, (...); la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus; et, à défaut d'usage et de règlement, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres (...) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres (...) dans les autres.*

Art. 3.107. Cession forcée de la mitoyenneté

Tout propriétaire joignant une clôture peut la rendre mitoyenne, en tout ou partie, en payant au propriétaire de la clôture la moitié de sa valeur ou de la valeur de la partie de clôture qu'il souhaite rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol d'assise correspondant.

Art. 661. *Tout propriétaire joignant un mur, a de même la faculté de le rendre mitoyen, en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur, ou la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.*

Art. 3.108. Acquisition forcée de la mitoyenneté

Celui qui commet une voie de fait ou une usurpation valant prise de possession d'une clôture privative et qui n'y met pas fin dans un délai raisonnable, 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 usurpe et la moitié de la valeur du sol d'assise correspondant.

Art. 3.109. Indemnisation en cas d'acquisition ou cession

Pour l'application des articles 3.107 et 3.108, les valeurs s'apprécient au moment de l'acquisition de la mitoyenneté. Dans le cas où un mur a été érigé privativement en application de l'article 3.106, alinéa 3, celui qui acquiert la mitoyenneté doit rembourser la moitié de la valeur du mur ou de la partie de mur acquis, sans que le montant versé ne puisse être inférieur, selon le cas, à la moitié du coût de construction du mur ou de la partie de mur acquise.

Art. 3.110. Prérogatives ordinaires sur la clôture mitoyenne

Chacun utilise et jouit de la clôture mitoyenne conformément à sa destination et sans porter atteinte aux droits de l'autre. Il peut faire seul tous actes conservatoires ou d'administration provisoire.

Dans les relations entre copropriétaires, les autres actes d'administration et les actes de disposition de la clôture exigent le consentement des deux, sauf si le juge estime qu'un refus constituerait un abus de droit.

Toutefois, relativement aux actes d'usage et de jouissance, les copropriétaires peuvent agir entre eux comme s'ils étaient seuls propriétaires de la face de la clôture qui regarde leur fonds, s'ils agissent en respectant la destination de la clôture et sans porter atteinte aux droits de l'autre.

577-2, §4 et 5 : Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Art. 3.111. Prérogatives spéciales sur le mur mitoyen

Chaque copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y placer tout ouvrage ou plantation jusqu'à la moitié de son épaisseur, moyennant l'accord préalable du copropriétaire voisin ou, en cas de refus, après avoir fait régler par jugement les modalités nécessaires pour que cela ne nuise pas aux droits de l'autre.

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, à charge de supporter les dépenses liées à l'exhaussement et, le cas échéant, une indemnité pour la charge en résultant.

Dans le cas où le mur préexistant est de solidité normale mais n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier, à ses frais, et l'excédent d'épaisseur éventuel doit se prendre de son côté. Dans le cas contraire, l'article 3.106 est d'application.

La partie du mur exhaussée appartient à celui qui l'a réalisée. Il en supporte les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction. La mitoyenneté de cet exhaussement ou de partie de celui-ci peut s'acquérir conformément aux articles 3.107 et 3.108, moyennant le remboursement de la moitié de la valeur de l'exhaussement ou de partie de celui-ci, sans que le montant versé ne puisse être inférieur à la moitié du coût de construction de la portion à acquérir.

Art. 657. Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres (...) près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.*

Art. 658. Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune, et en outre l'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur.*

Art. 659. Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Art. 660. Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement, peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a.

Art. 3.112. Obligations des copropriétaires et déguerpissement

Les réparations d'entretien et les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154, ainsi que la reconstruction d'une clôture mitoyenne sont à la charge des copropriétaires, chacun en proportion de ses droits, sauf si celles-ci sont causées exclusivement par l'un d'entre eux.

Sauf si un copropriétaire continue à utiliser effectivement la clôture mitoyenne ou a causé les dégradations, celui-ci peut se dispenser de contribuer aux grosses réparations ou à la reconstruction en abandonnant son droit de mitoyenneté à l'autre copropriétaire, et ce nonobstant l'article 3.17, alinéa 2. Ce dernier peut, s'il préfère, exiger la destruction à frais communs de la clôture.

Art. 655. La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

Art. 656. Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Art. 3.132. Distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables

§ 1er. Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles.

Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen.

§ 2. Le voisin peut exiger l'enlèvement des ouvrages qui ont été érigés en violation de cette distance, sauf si:

1° il existe un accord sur ce point entre les voisins;

2° au moment de la réalisation des travaux, sa parcelle appartenait au domaine public ou était un bien indivis accessoire à la construction dont l'ouvrage concerné fait partie;

3° les ouvrages ne peuvent engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage, par exemple parce que la vue ne porte pas plus loin que dix-neuf décimètres à partir de ces ouvrages;

4° la fenêtre, l'ouverture de mur, la terrasse, le balcon ou les ouvrages semblables se trouvent depuis au moins trente ans à l'endroit concerné.

Art. 675. *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.*

Art. 678. *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 décimètres [...] de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.*

Art. 679. *On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a 6 décimètres [...] de distance.*

Art. 680. *La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.*

Art. 680bis. *Les limitations légales imposées aux voisins par la présente section ne sont pas applicables aux propriétés situées le long de voiries publiques et chemins de fer qui appartiennent au domaine public.*

Art. 3.133. Distances de plantations

Toutes les plantations doivent être situées au minimum aux distances définies ci-après de la limite des parcelles, sauf si les parties ont conclu un contrat à cet égard ou si les plantations se trouvent au même endroit depuis plus de trente ans.

La distance visée à l'alinéa 1er est, pour les arbres d'une hauteur de deux mètres au moins, de deux mètres à partir du milieu du tronc de l'arbre et, pour les autres arbres, arbustes et haies, d'un demi-mètre. Le voisin peut exiger l'élagage ou l'arrachage des plantations qui sont situées à une distance moindre, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit. Le juge tient compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général.

Toutefois, le voisin ne peut pas s'opposer à la présence de plantations qui ne sont pas plus hautes que la clôture existant entre les parcelles. Dans ce cas, s'il s'agit d'une clôture non mitoyenne, son propriétaire a le droit de s'en servir comme appui pour ses plantations.

Correspondance Code rural

Art. 30 - Chapitre V - Code Rural. (...) *Si la clôture consiste en une haie vive, cette haie doit être établie, à défaut d'usage contraire, à cinquante centimètres au moins de la limite. Toute autre clôture peut être établie au point extrême de la propriété.*

Art. 35 - Chapitre V - Code Rural. *Il n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance consacrée par les usages constants et reconnus ; et à défaut d'usages, qu'à la distance de deux (2) mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives (...)*

Art. 3.134. Branches et racines envahissantes

Si un propriétaire de plantations dont les branches ou les racines dépassent la limite séparative des propriétés néglige de couper celles-ci dans les soixante jours d'une mise en demeure par envoi recommandé du voisin, ce dernier peut, de son propre chef et aux frais du propriétaire des plantations, couper ces branches ou racines et se les approprier. Si le voisin coupe lui-même ces branches ou racines qui dépassent, il assume le risque des dommages causés aux plantations. Il peut également exiger que leur propriétaire procède à leur coupe, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit. Le juge tient compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général. Le droit d'exiger l'enlèvement ne peut s'éteindre par prescription.

Les fruits qui tombent naturellement des arbres sur un bien immeuble contigu appartiennent à celui qui a la jouissance de ce bien immeuble contigu.



Homegrade publie régulièrement de nouvelles **brochures thématiques** autour des éléments patrimoniaux bruxellois les plus courants (*façades, vitraux, sgraffites, balcons, revêtements de sol, corniches, fenêtres, portes, ascenseurs anciens...*) et du logement : **rénovation** (*isolation, acoustique, sécurité & équipements, châssis, ventilation, chauffage, citerne, énergies renouvelables, économie circulaire...*), **copropriété, mitoyenneté, acquisition, location...**

Retrouvez toutes les brochures sur www.homegrade.brussels ou au Point info. N'hésitez pas à contacter nos conseillers !



La Région de Bruxelles-Capitale propose des primes et incitants pour encourager la rénovation du bâti. Ces aides financières varient régulièrement. Consultez notre « **Synthèse des primes** » sur www.homegrade.brussels ou contactez nos permanences pour des informations à jour !

Liens utiles

Le Règlement Régional d'Urbanisme :
www.urbanisme.irisnet.be

Les bruits de voisinage :
www.infobruit.brussels

Union des Géomètres-Experts de Bruxelles et des Brabants a.s.b.l. :
ugeb-uleb.be

Aide juridique de première ligne:
bajbruxelles.be

Sources

- ANCIEN CODE CIVIL, article 577-2, articles 653-668, articles 675-680bis.
- NOUVEAU CODE CIVIL, articles 3.26 à 3.81 et 3.103 à 3.143
- BURTON M., « La mitoyenneté », Rép. not., Tome II – Les biens, livre VIII. Bruxelles : Larcier, 1998.
- DECLERCQ H., « Van gemene muur tot ideale scheidsmuur », Bruges : Die Keure, 2014.
- DECLERCQ H., « Mur mitoyen, mur à chagrin », Bruges : La Charte, 1996.
- GONTHIER W. ET DE LATHOUWER R., « De gemene muur », Mechelen : Kluwer, 2003.
- VAN BEVER F. ET CLOQUET J., « Le mur mitoyen », Waterloo, Kluwer, 2014.
- VAN DEN HASELKAMP-HANSENNE V., « La mitoyenneté », in Guide de droit immobilier. Waterloo : Kluwer, 1992, pp. I.15-1 à I.15.6-4.
- NICOLAS BERNARD ET VINCENT DEFRAITEUR, « Le droit des biens après la réforme de 2020 », Arthemis, 2022
- NICOLAS BERNARD, « Le droit des biens réformé », 1re édition, Bruxelles : Larcier, 2020

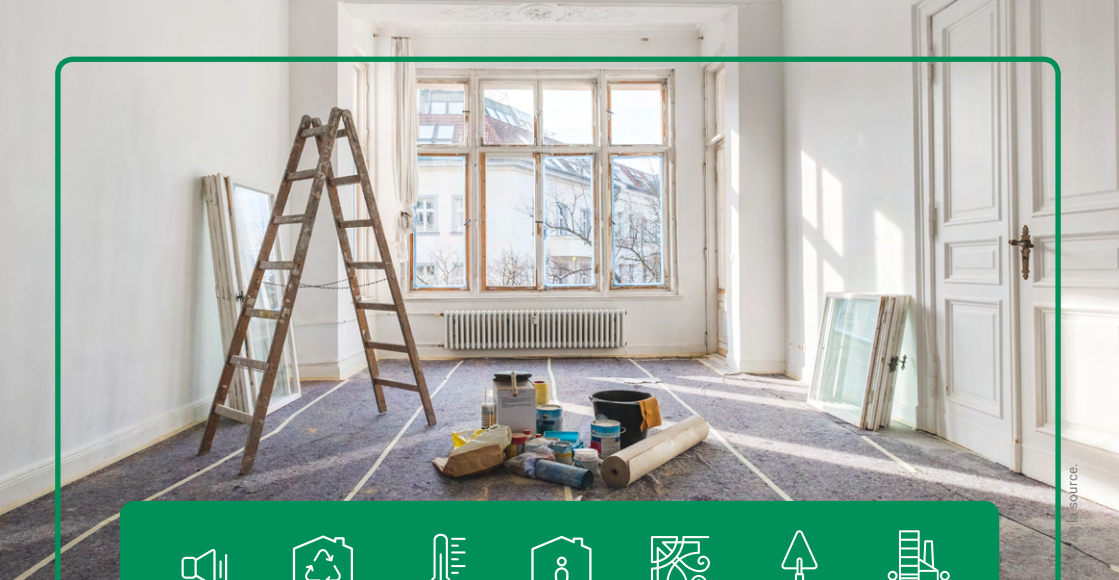
Rédaction : Hélène Dubois et Sophie Holemans pour la mise à jour 2023, sur la base d'une version de Sophie Mersch

Éditeur : Homegrade

Avec la participation de Kristel Boels, Caroline Diel et Jean-Maël Michez, avocats au barreau de Bruxelles

Date et lieu d'édition : Bruxelles, 2023

Crédit photographique : Homegrade, sauf autre mention



ACOUSTIQUE



BÂTIMENT
DURABLE



ÉNERGIE



LOGEMENT



PATRIMOINE



RÉNOVATION



URBANISME



Comment contacter Homegrade ?

Guichet d'information



place Quetelet 7

1210 Bruxelles

du mardi au vendredi de 10h à 17h,
le samedi (hors congés scolaires)
de 14h à 17h

Permanence téléphonique



1810 du mardi au vendredi
de 10h à 12h et de 14h à 16h

Contactez-nous via notre site



www.homegrade.brussels



Publications

www.homegrade.brussels



Facebook

[@homegrade.brussels](https://www.facebook.com/homegrade.brussels)



Métiers du patrimoine architectural

www.metiersdupatrimoine.brussels

Tous les services de Homegrade sont gratuits.

