

TABLE DES MATIÈRES

PRÉFACE	9
1 APPROCHE JURIDIQUE	13
1. Considérations préliminaires	15
2. La naissance de la mitoyenneté	17
2.1. La naissance de la mitoyenneté par convention	17
2.2. La naissance de la mitoyenneté par construction forcée	19
2.3. La naissance de la mitoyenneté par prescription acquisitive	20
2.4. La naissance de la mitoyenneté par vente ou cession forcée	22
2.5. La naissance de la mitoyenneté par achat ou reprise forcé(e)	26
3. Les principes relatifs à la fixation du prix de reprise	42
3.1. Les principes juridiques	42
3.2. Les vices affectant le mur à reprendre ou les fondations sur lesquelles il repose	44
4. Les conséquences de la mitoyenneté	45
4.1. La situation juridique des copropriétaires	45
4.2. Les droits des copropriétaires indivis	45
5. Le droit de principe de la copropriété	46
5.1. Le droit d'usage du mur mitoyen	46
5.2. Le droit de prendre des mesures conservatoires	48
5.3. Article 577-2 du Code civil	49
6. Les droits spécifiques résultant de la mitoyenneté	49
7. Les obligations des copropriétaires	50
7.1. Les frais d'entretien et de réparation	50
7.2. Les frais de reconstruction et l'abandon de la mitoyenneté	51
8. La preuve de la mitoyenneté	52
8.1. Introduction	52
8.2. Les principes du droit des preuves	53
8.3. L'application à la mitoyenneté	54
9. La réserve de droits sur le mur de séparation	56

2 APPROCHE TECHNIQUE	59
1. Considérations préliminaires	61
1.1. Définition	61
1.2. Droits et obligations techniques du copropriétaire	62
2. La limite de propriété	63
2.1. La notion de limite de propriété	63
2.2. Exemples pratiques relatifs à la limite de propriété	64
2.3. L'emplacement exact de la limite de propriété	72
3. Recherches sur les murs de séparation	75
3.1. Recherche historique	75
3.2. Etude technique	76
3.3. Considérations sur les performances des murs mitoyens	84
4. La stabilité du mur mitoyen	94
4.1. La stabilité avant les travaux	94
4.2. La stabilité pendant les travaux	95
4.3. La stabilité après les travaux	97
5. Détails possibles de raccordements et revêtements	100
5.1. Murs mitoyens pleins existants	100
5.2. Nouveaux murs de séparation dédoublés	103
6. Cas intéressants de la pratique	103
6.1. Cas pratique 1	103
6.2. Cas pratique 2	108
7. L'approche pratique de la reprise du mur	110
8. Le mur de séparation idéal (n'est pas un mur mitoyen)	112
3 LA PRATIQUE	123
1. Introduction	125
2. A éviter	125
3. Gros œuvre	136
4. Raccordement	150
5. Revêtement et recouvrement	158
6. Murs de jardin	170
4 ANNEXES	173
Annexe 1. Le Code civil	177
Annexe 2. Le mur mitoyen par rapport à la limite de propriété	181

Annexe 3. Lettre au cédant	183
Annexe 4. Les parties du mur mitoyen à reprendre	185
Annexe 5. Prix de reprise de mitoyenneté et exemple de tableau de calcul	186
Annexe 6. Acte de cession d'une mitoyenneté	188
Annexe 7. Projet de convention de reprise	190

Depuis sa première publication, cet ouvrage n'a pas la prétention d'être un traité juridique. Son but est essentiellement d'apporter au lecteur des réponses pratiques et des solutions pragmatiques qui sont juridiquement argumentées aux questions complexes que celui-ci pourrait se poser face à des problèmes touchant au mur mitoyen. En mettant cet ouvrage à jour et les confrontant aux évolutions techniques de la matière immobilière, nous avons donc poursuivi le choix des premiers auteurs de ne pas surcharger ce texte par de longues références à des décisions judiciaires ou de la doctrine.

Dans le cadre de cette publication, nous nous limiterons à la problématique liée au mur mitoyen et ignorons d'autres formes de séparation commune entre des fonds joignants, telles que des haies et des fossés. Dans l'état actuel de la jurisprudence, la matière retenue dans le cadre du présent ouvrage est déjà suffisamment complexe.

Pour rédiger ce texte, nous nous sommes basés sur la législation en vigueur et sur la jurisprudence existante. Comme la jurisprudence actuelle relative au mur mitoyen n'est pas toujours cohérente, nous donnerons aussi pour certains problèmes les différentes lectures de la jurisprudence. Cette publication aspire donc à une pertinence juridique et tient en même temps compte des interprétations parfois très divergentes que nous avons relevées dans les différentes décisions prononcées. Par conséquent, pour certaines questions juridiques, nous ne pourrons pas donner une réponse unanime ou univoque, mais éclaireront le lecteur afin qu'il puisse trouver sa solution. Le constat fait dans la première édition de cet ouvrage reste donc d'actualité: « *Si le mur mitoyen sépare deux fonds, il sépare aussi les esprits* » (W. GONTHIER et R. DE LATHOUWER, *Le mur mitoyen*, Kluwer, 2008). Et nous ne pouvons donc que rappeler ce constat.

Certaines décisions et théories juridiques nous ont aussi permis de nous forger des opinions personnelles que nous vous présenterons de temps à autre dans le cadre de la présente publication. Mais sachez que ces opinions ne sont pas nécessairement rencontrées par les autorités judiciaires. Certes, elles se fondent sur certains arrêts et jugements, mais elles sont parfois infirmées par des décisions contraires.

A la lecture de la présente publication, le lecteur se rendra vite compte que pour éviter d'interminables discussions judiciaires, il est d'une importance primordiale de conclure de bons accords avec ses voisins et de les formuler par

écrit. C'est la meilleure méthode pour éviter que des voisins s'aventurent dans des procédures judiciaires au dénouement incertain, avec toutes les conséquences fâcheuses qui en découlent.

Remerciements

Les auteurs tiennent à remercier vivement pour sa collaboration l'ingénieur architecte Stefan Soenens.

La mitoyenneté, forme juridique particulière de copropriété, a de tout temps amené de nombreuses questions pratiques aux constructeurs: puis-je ou dois-je construire à cheval sur la limite de propriété, ai-je le droit de prendre appui sur le mur de mon voisin, puis-je contraindre mon voisin à me payer une indemnité pour l'utilisation de mon mur, comment m'assurer de pouvoir construire un immeuble totalement indépendant de mes voisins, dois-je signer une convention avec mon voisin, etc.?

Le présent ouvrage a la prétention de permettre aux nombreux professionnels de l'immobilier de trouver des solutions pratiques à toutes ces questions, tant sur le plan juridique que technique.

Un grand nombre de questions sur la mitoyenneté sont abordées, de ses différents modes de création aux droits et obligations de chacun des voisins.

Il est également tenu compte des évolutions récentes en matière de techniques de construction, qui permettent aujourd'hui d'ériger des murs porteurs indépendants qui assurent un confort de voisinage beaucoup plus efficace que dans le passé. La situation d'indépendance « technique » des murs peut toutefois être constitutive d'une situation de mitoyenneté.

L'ouvrage analyse la jurisprudence récente afin de définir les critères juridiques en la matière et propose des solutions efficaces et rapides afin de garantir une indépendance juridique durable aux propriétaires qui le souhaitent, conciliant dès lors la technique et le droit.



Frédéric Van Bever est diplômé de l'Université Libre de Bruxelles et de la *Rijks-universiteit van Gent*. Il est avocat au Barreau de Bruxelles depuis 2003, où il pratique le droit immobilier, plus spécifiquement le droit de la construction. Frédéric Van Bever est également formateur juridique au sein de la Plateforme Maison Passive, où il enseigne tant aux entrepreneurs qu'aux architectes et ingénieurs.



Jean-Paul Cloquet est géomètre-expert à Gand, assermenté près le tribunal de première instance de Gand et inscrit au tableau des Conseils Fédéraux des Géomètres-Experts. Il est assesseur de la Chambre néerlandophone des Conseils Fédéraux des Géomètres-Experts et secrétaire-général de la Confédération Royale des Géomètres-Experts (C.R.G.E.-K.C.L.E.). En outre, Jean-Paul Cloquet est ancien président de la *Koninklijke Vereniging Landmeters-experten van Oost-Vlaanderen* (KVLOV) et juge honoraire en affaires sociales au tribunal du travail de Gand.