



<http://www.ejuris.be>

## Droit des biens

### Dispositions sur la Mitoyenneté

#### TITRE IV

#### Des Servitudes ou Services fonciers

(...)

#### CHAPITRE II

#### DES SERVITUDES ETABLIES PAR LA LOI.

**Art. 649** : Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.

**Art. 650** : Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marche-pied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux.

Tout ce qui concerne cette espèce de servitude, est déterminé par des lois ou des règlements particuliers.

**Art. 651** : La loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.

**Art. 651** : Partie de ces obligations est réglée par les lois sur la police rurale;

Les autres sont relatives au mur et au fossé mitoyens, au cas où il y a lieu à contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au droit de passage.

#### SECTION I

#### DU MUR ET DU FOSSE MITOYENS.

**Art. 653** : Dans les villes et les 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. 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. 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. <L 15-12-1949, art. 28>

**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. 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 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. 662** : L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.



<http://www.ejuris.be>

## Droit des biens

### Dispositions sur la Mitoyenneté

**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, cours et jardins assis es dites villes et faubourgs; 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. <L 15-12-1949, art. 28>

**Art. 664 :** (Abrogé) <L 08-07-1924, art. 2>

**Art. 665 :** Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes fictives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.

**Art. 666 :** Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens s'il n'y a titre ou marque du contraire.

**Art. 667 :** Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

**Art. 668 :** Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

**Art. 669 :** (Abrogé) <L 07-10-1886, art. 98>

**Art. 670 :** (Abrogé) <L 07-10-1886, art. 98>

**Art. 671 :** (Abrogé) <L 07-10-1886, art. 98>

**Art. 672 :** (Abrogé) <L 07-10-1886, art. 98>

**Art. 673 :** (Abrogé) <L 07-10-1886, art. 98>

#### SECTION II DE LA DISTANCE ET DES OUVRAGES INTERMEDIAIRES REQUIS POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS.

**Art. 674 :** Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non; Celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau, Y adosser une étable,

Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives,

Est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin.

\*\*\*\*\*

#### Code Rural

7 octobre 1886 – (Moniteur 14 octobre 1886)

#### TITRE PREMIER

Du Régime Rural

(...)

#### CHAPITRE IV

#### De la délimitation des zones agricoles et Forestières

**Art. 29 :** Tout propriétaire peut clore son héritage conformément aux dispositions du Code civil. Vi

**Art. 30 :** Le fossé non mitoyen doit être creusé par celui qui veut clore, à une distance de l'héritage voisin égale à la moitié de la profondeur de ce fossé.

Cette distance sera de toute la profondeur, si le fossé est construit contre une terre labourable ou contre un terrain en pente.

Les fossés sont formés en talus du côté du voisin et construits de manière à ne pas préjudicier à l'écoulement des eaux.

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.



<http://www.ejuris.be>

## Droit des biens

### Dispositions sur la Mitoyenneté

**Art. 31 :** Le propriétaire d'une haie vive non mitoyenne ou d'un mur non mitoyen aura la faculté, hors le temps de la récolte sur pied, de passer sur le champ de son voisin, pour rabattre, élaguer la haie, enlever le branchage, réparer ou entretenir le mur, Si ce champ est clos, le passage devra être demandé au voisin qui pourra le désigner, à son choix. En cas de refus, le passage sera pris à l'endroit le moins dommageable et sauf réparation du dommage causé.

**Art. 32 :** Toute haie qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul héritage en état de clôture, ou s'il n'y a titre ou possession suffisante du contraire. Relève la condition légale pour qu'une haie, en tant que clôture, puisse être réputée mitoyenne, le jugement qui constate que cette haie a été plantée sur la ligne séparative de deux héritages, lorsqu'il n'a pas été soutenu qu'un seul des héritages était en état de clôture, le juge n'a pas l'obligation d'examiner l'état de clôture des fonds contigus.

– Cass. 10 novembre 1977, pas. 1978. p. 292.

**Art. 33 :** Toute clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs; mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

Cette faculté cesse, en ce qui concerne le fossé, s'il ne sert pas exclusivement à la clôture.

**Art. 34 :** Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie; les arbres plantés sur la ligne séparative des deux héritages sont aussi réputés mitoyens, s'il n'y a titre ou possession suffisante du contraire; lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié; les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

**Art. 35 :** 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 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.

Les arbres fruitiers de toute espèce peuvent être plantés en espaliers de chaque côté du mur séparatif de deux propriétés, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance.

Si ce mur n'est pas mitoyen, son propriétaire a seul le droit d'y appuyer ses espaliers.

**Art. 35bis. § 1er. :** Lorsque spontanément ou sur interpellation par le collège des bourgmestre et échevins, au moins la moitié des propriétaires ou la moitié des exploitants, possédant ou exploitant des terres sur le territoire d'une commune en font la demande, le conseil communal est tenu, dans les douze mois, de délimiter les parties du territoire communal réservées en principe à l'agriculture, d'une parts plantations forestières, d'autres part ;

Le collège des bourgmestre et échevins est tenu de procéder à cette interpellation lorsqu'au moitié propriétaires ou exploitants, possédant ou exploitant tant ensemble au moins dix hectares sur le territoire de la commune, lui en font la demande.

À la diligence du collège, l'ingénieur agronome de l'État et l'ingénieur des eaux et forêts du ressort sont consultés. Le projet de délimitation est soumis à enquête publique pendant une durée de quinze jours.

Les réclamations ou observations sont faites par écrit, recueillies par le collège et annexées au procès-verbal qui est dressé le jour suivant la clôture de l'enquête. Le conseil communal est appelé à prendre connaissance des résultats de l'enquête et prononcer dans le mois de la clôture du procès-verbal soit le rejet des réclamations et observations soit l'approbation du projet modifié ensuite de celles-ci. La décision entre en vigueur après approbation par la députation permanente.

**§ 2.** Lorsque dans les communes rurales sises au sud de la Sambre et de la Meuse ainsi que dans les autres communes rurales du royaume dont un dixième au moins du territoire est boisé, le conseil communal a omis de déterminer dans le délai fixé par la loi du 15 avril 1965, la délimitation de la partie du territoire communal réservée à l'agriculture et de celle réservée aux plantations forestières, il y est procédé d'office par le commissaire d'arrondissement, sous l'autorité du Ministre de l'agriculture.

Le commissaire d'arrondissement consulte au préalable l'ingénieur agronome de l'Etat et l'ingénieur des eaux et forêts de l'Etat du ressort. Il fait ensuite parvenir le projet de délimitation au bourgmestre, qui le soumet pendant quinze jours à une enquête publique. A l'expiration du délai, le bourgmestre renvoie le projet accompagné des réclamations et observations formulées au cours de l'enquête. S'il naît une contestation sur le caractère rural de la commune, il est statué par la députation permanente du conseil provincial. La délimitation arrêtée par le commissaire d'arrondissement est soumise à l'approbation de la députation permanente.



<http://www.ejuris.be>

## Droit des biens

### Dispositions sur la Mitoyenneté

**§ 3.** Il est procédé de la manière définie au §2 chaque fois qu'un conseil communal demeure en défaut de se conformer aux prescriptions du § 1<sup>er</sup>, alinéas 1er et 2, du présent article.

**§ 4.** Si postérieurement à la décision de délimitation des régions réservées à la culture d'une part, et aux plantations forestières d'autre part, un plan d'aménagement établi en exécution de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme a reçu force obligatoire, il se substitue intégralement à cette décision, pour autant qu'il fixe des zones réservées à l'agriculture et à la sylviculture.

**§5.** Dans les parties du territoire réservées à l'agriculture, il n'est pas permis de procéder à des plantations forestières à moins de six mètres de la ligne séparative de deux héritages et sans avoir obtenu l'autorisation du collège des bourgmestre et échevins.

Celui-ci statue dans les trente jours à dater de l'introduction de la demande. Faute pour le collège de s'être prononcé dans ledit délai, l'autorisation est tenue pour acquise. Tout refus d'autorisation est motivé et susceptible, dans le mois de la notification, d'un recours auprès de la députation permanente.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables également à la zone réservée aux plantations forestières le long de la zone réservée à l'agriculture.

**Art. 35ter** : Abrogé par L. 12 juillet 1973, art. 48

**Art. 36** : Le voisin peut exiger que les arbres, haies, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale soient arrachés.

**Art 36bis** : À la demande du collège des bourgmestre et échevins ou de toute personne intéressée, le tribunal ordonne l'enlèvement des plantations effectuées ou maintenues en contravention de l'article 35bis, § 5, du présent Code.

Le jugement ordonne que lorsque l'enlèvement n'est pas exécuté dans le délai prescrit, la commune ou le requérant pourront pourvoir à son exécution aux frais, risques et périls du contrevenant]1

**Art. 37** : Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres du voisin peut contraindre celui-ci à couper ces branches.

Les fruits tombés naturellement sur la propriété du voisin lui appartiennent.

Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a le droit de les y couper lui-même.

Le droit de couper les racines ou de faire couper les branches est imprescriptible.

\*\*\*\*\*