

Comment connaître l'existence d'une mitoyenneté ?

Mise à jour : Vendredi 19 août 2022

Région wallonne • Région de Bruxelles-Capitale

Il y a mitoyenneté soit :

- avec un **titre**.

Par exemple un acte notarié.

La propriété d'une clôture est généralement inscrite dans l'acte notarié de vente du terrain ou du logement.

Lors de l'achat, lisez attentivement l'acte de vente et les annexes. De nombreux conflits de voisinage peuvent être évités.

Si les informations ne sont pas claires, demandez au notaire des explications.

Si l'acte de vente ne précise rien, vérifiez le **bornage** des propriétés.

Le bornage détermine si la clôture se situe exclusivement sur le terrain d'un voisin ou "à cheval" sur les 2 terrains.

Le recours à un expert facilite cette opération.

- par **présomption**.

Lorsque la clôture est construite sur ou entre 2 terrains, elle est présumée mitoyenne. Cette présomption peut être renversée.

Il existe des marques de non-mitoyenneté.

Ce sont les suivantes :

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

Ces marques de non-mitoyenneté peuvent être contestées par une preuve contraire.

Une exception : le mur de soutènement.

Il est présumé privatif au propriétaire du terrain dont il soutient les terres.

Cette présomption peut être renversée.

En pratique, **le bureau de sécurité juridique peut généralement vous renseigner** sur l'existence ou non d'une mitoyenneté.

Pour plus d'informations, voyez le site du [SPF Finances](#).

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 3.103 à 3.113 du Code civil](#)

[Articles 653 à 668 de l'ancien Code civil.](#)

[Articles 29 à 35 du code rural.](#)

Les documents types

Aucun document type lié.

