

Biens

La présomption de mitoyenneté cimentée ?

Dans un arrêt du 21 mars 2024^{1*}, la Cour d'appel de Bruxelles s'est prononcée sur la question, longtemps controversée, de savoir à quel moment se placer pour appliquer la présomption de mitoyenneté prévue, à l'époque des faits, par l'article 653 de l'ancien Code civil. En l'espèce, la Cour estime que la présomption ne doit pas s'apprécier eu égard à la disposition actuelle des lieux ou à celle existant au moment du litige : « Sauf circonstance exceptionnelle, il suffit qu'un mur présente à un moment quelconque une utilité égale pour les deux voisins pour que la loi puisse présumer, jusqu'à preuve du contraire, qu'il est ou qu'il est devenu mitoyen ».

Cette position contraste avec celle privilégiée par les auteurs du Livre 3 du Code civil, qui régit désormais la question. Se référant à un arrêt de la Cour de cassation du 20 mai 1999², le législateur semble, en effet, considérer qu'il y a lieu de se placer, pour apprécier les faits susceptibles d'entraîner la présomption, au moment où le litige oppose les propriétaires des deux fonds³. Selon certains, « ce choix présente l'avantage de l'effet utile : il serait contrariant que la présomption provoque une analyse complexe alors qu'elle a pour but de simplifier la discussion »⁴.

Par ailleurs, alors que l'article 653 de l'ancien Code civil ne visait que « les murs servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardin, et même entre enclos dans les champs », l'article 3.105, alinéa 1^{er} du Code civil généralise la présomption de mitoyenneté en l'étendant à toute clôture au sens large, réalisée « en limite de propriété ou sur la ligne séparative elle-même »⁵, la présomption reposant sur l'idée que la clôture présente une utilité commune et égale pour les deux voisins.

S'agissant d'une présomption réfragable, la Cour estime, dans l'affaire en cause, que « [le] titre et les marques énumérés par l'article 654 de l'ancien Code civil ne sont pas les seuls moyens pour renverser la présomption de mitoyenneté. La configuration existante lors de la construction du mur peut être invoquée à titre de présomption de fait ».

Là encore, les rédacteurs de l'article 3.105 du Code civil se sont démarqués, en limitant les motifs susceptibles de renverser la présomption à (i) la prescription acquisitive et (ii) au titre – au sens d'acte juridique à prouver selon les règles de preuve de droit commun –, à l'exclusion donc des présomptions de fait⁶. L'alinéa 3 énumère toutefois des marques de non-mitoyenneté en cas de clôture établie en limite de propriété ou de limite incertaine.

Gabriela de Pierpont ■

Maître de conférences à l'UCLouvain et à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

¹ Bruxelles, 21 mars 2024, n° 2021/AR/1608, *juportal.be*.

² Cass., 20 mai 1999, *J.L.M.B.*, 2000, p. 464 et note J. HANSENNE, *Arr.Cass.*, 1999, 700, *R.W.*, 2001-02, 163, *Pas.*, 1999, I, p. 297; Cass., 21 mars 1946, *Pas.*, 1946, I, p. 113.

³ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2018-2019, n° 54-3623/001, p. 194.

⁴ B. MICHAUX, « Le Titre 5 du Code civil consacré aux relations de voisinage », in *Le droit de biens revisité - Après la loi du 4 février 2020*, Limal, Anthémis, 2021, p. 150.

⁵ Proposition précitée, n° 54-3623/001, p. 194.

⁶ *Ibid.*