

ISOLATION D'UN MUR MITOYEN¹ PAR L'EXTÉRIEUR

DÉMARCHES À SUIVRE ET PRÉCAUTIONS À PRENDRE

Lorsqu'on souhaite isoler par l'extérieur un mur mitoyen, plusieurs démarches sont à entreprendre au préalable :

- vérifier les règles urbanistiques ;
- demander l'accord à son voisin ;
- déterminer la technique d'isolation ;
- veiller à préserver la biodiversité.

Vérifier les règles urbanistiques

L'isolation du mur « mitoyen » ne nécessitera pas de permis d'urbanisme si le projet est conforme à l'article 21/1 de l'arrêté de « minime importance » qui définit les dispenses de permis et de procédures.

L'arrêté précise :

“ Pour autant qu'ils n'impliquent **aucune dérogation** à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont **dispensés de permis d'urbanisme** pour autant qu'ils n'impliquent pas de travaux de stabilité :

3° la **pose d'une isolation et ses parements de finition** ainsi que ses raccords nécessaires **sur un mur mitoyen** ou une façade non visible depuis l'espace public, pour autant que les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé.” (voir l'arrêté entier : urbanisme.irisnet.be)

Cet article est sujet à diverses interprétations. De plus, il n'est pas évident de déterminer si le projet entraîne des dérogations.

Avant de se lancer dans des travaux d'isolation par l'extérieur, il est donc indispensable de consulter le service d'urbanisme de la commune où se situe le bien.

Dans le cas où un permis d'urbanisme sans architecte est nécessaire, Homegrade peut vous aider à constituer le dossier.

Pour plus d'informations, consultez notre fiche info « [le permis d'urbanisme sans architecte - Informations générales et liens utiles pour préparer son dossier \(biens non protégés\)](#) », disponible sur le site de Homegrade.



L'obtention d'un permis d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de respecter les droits du voisin (voir ci-après).



Dans le cas d'un bâtiment classé ou d'un bâtiment qui se trouve à moins de 20 mètres d'un bien protégé, il faudra d'office demander un permis d'urbanisme.

¹ NB : Dans cette fiche nous employons l'expression « mur mitoyen », au sens courant du terme, c'est-à-dire, pour désigner un mur qui sépare deux propriétés contiguës. En réalité, il serait juridiquement plus juste d'utiliser le terme « mur séparatif » puisque en droit, le « mur mitoyen » désigne uniquement le mur de séparation qui appartient aux deux voisins en copropriété (comme les murs de jardins). Or, un mur séparatif peut n'appartenir qu'à un seul des voisins, il est alors privatif et non mitoyen.

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, que le mur de séparation soit privatif ou mitoyen a peu d'importance et n'influence pas les démarches à suivre. *Pour plus d'informations sur la mitoyenneté, consultez notre brochure « Mitoyenneté – Notions juridiques et conseils pratiques », disponible sur le site de Homegrade.*

Demander l'accord du propriétaire voisin

Quand on isole un mur séparatif par l'extérieur, l'épaisseur de l'isolant et de sa finition dépassent sur la propriété du voisin : il y a **empiètement**.

Il est nécessaire d'obtenir l'accord du voisin pour pouvoir empiéter sur sa propriété. La première chose à faire est donc de lui exposer le projet et de trouver un accord !

Le voisin peut accepter ou s'opposer à cet empiètement car la loi ne prévoit ni de droit d'empiètement pour isolation, ni de moyens de contraindre son voisin à l'accepter.

Cependant, s'il n'y a pas d'emprise considérable ou pas de préjudice potentiel pour le voisin, celui-ci n'a pas de raison de refuser. En cas de conflit, il y a des chances qu'un juge de paix abonde dans ce sens et accorde l'empiètement moyennant éventuellement une indemnisation.

En cas d'accord

Il est préférable de formaliser l'accord dans une **convention de servitude d'empiètement**. Celle-ci établit un contrat entre les deux propriétaires voisins, qui autorise l'empiètement de l'isolation sur la propriété voisine et en fixe les modalités.

En annexe se trouve un modèle type de convention d'empiètement.

Remarque : Homegrade n'est pas garant ni responsable du contenu ou de la bonne exécution de cette convention.

La convention peut être simplement rédigée et signée par les propriétaires voisins, il s'agit alors d'une **convention sous seing privée**.

On peut ensuite procéder à son **enregistrement** afin de lui conférer une date certaine (une datation officielle de l'établissement de la convention).

L'enregistrement de la convention en pratique :

L'enregistrement se fait auprès du Bureau de Sécurité Juridique compétent.

Trouvez le bureau compétent (en fonction de votre commune) sur : eservices.minfin.fgov.be

Envoyez l'accord par e-mail en y mettant pour objet : **Accord sous-seing privé (ASSP) à enregistrer**

Vous recevrez une invitation à payer.

L'enregistrement d'un acte coûte 57 € : finances.belgium.be

Lorsque le paiement sera effectué, la pièce sera enregistrée et vous sera renvoyée.

Attention, l'enregistrement ne rend pas la servitude d'empiètement opposable aux tiers. En cas de revente, par exemple, le nouvel acquéreur n'est pas lié à la convention. Pour qu'elle le soit, la convention devra faire l'objet d'une reconnaissance devant notaire ou être directement établie par celui-ci. Dans ce cas, elle acquerra la forme d'un **acte authentique** que celui-ci transcrira.

La transcription confère aussi date certaine à la convention et la rend opposable aux tiers.

Coûts : 240 € maximum de frais de transcription, environ 50 € de frais d'écriture + les frais de notaire (environ 300 €, variables en fonction du travail).

NB : Si, pour éviter les frais de notaire on se limite à établir une convention sous seing privé, il peut être utile d'y prévoir un engagement des parties à faire inclure dans tout futur acte de vente ou autre transfert de propriété, une clause mentionnant explicitement l'existence de la servitude d'empiètement (voir modèle de convention).

Il est possible de faire appel aux services d'un géomètre-expert pour une partie ou l'ensemble des démarches, telles que l'établissement de la convention, l'enregistrement, la reconnaissance devant notaire, l'estimation d'une compensation.

En cas d'absence d'accord

Différentes voies sont possibles:

1. Renoncer à l'isolation par l'extérieur et donc ne pas isoler, isoler par l'intérieur ou isoler partiellement. Attention, isoler par l'intérieur n'est pas toujours possible. Une analyse de la situation existante est nécessaire pour évaluer les risques et certaines conditions sont requises pour ne pas engendrer de dommages au bâtiment;
2. Tenter de trouver un arrangement chez le médiateur communal (voir [Médiation](#) ; service gratuit) ou un médiateur agréé (www.cfm-fbc.be ; service payant);
3. En dernier recours, saisir le juge de paix (www.tribunaux-rechtbanken.be). Si le refus est considéré comme abusif (ex : empiètement de faible ampleur, absence de préjudice pour le voisin), le juge pourra imposer au voisin d'autoriser l'isolation moyennant une indemnisation raisonnable. La décision du juge sera transcrite, ce qui lui confère une date certaine et un contenu opposable aux tiers.

Récapitulatif des différents types de conventions et leur valeur juridique

Type de convention	Valeur juridique	Coût
Convention sous seing privée (pas enregistrée)	Valable entre les personnes qui l'ont signée	0 €
Convention sous seing privée enregistrée	Valable entre les personnes qui l'ont signée + Date certaine	57 €
Acte authentique / Convention reconnue devant notaire	Valable entre les personnes qui l'ont signée + Date certaine	Environ 600 €
Décision de juge de paix	+ Opposable aux tiers (ex : futur acquéreur)	Frais d'une action en justice (coûts variables)

Choix de l'isolant et de sa finition

Le choix d'un isolant et de sa finition repose sur plusieurs critères : les exigences de performance thermique, l'aspect extérieur, l'impact environnemental, le coût...

Quelle technique choisir ?

Le choix du matériau isolant est lié à la technique de finition : généralement l'enduit ou le bardage.

- **L'enduit sur isolant** (aussi nommé ETICS) est la technique la plus courante car la moins onéreuse. L'aspect est une surface uniforme, souvent claire pour refléter la lumière. Un complexe muni d'un agrément technique (ATG) est à privilégier pour s'assurer de la compatibilité des différentes couches. Le polystyrène expansé graphité (EPS) est l'isolant le plus utilisé, des variantes existent comme la fibre de bois. Cette technique n'est pas démontable et ne permet pas la réutilisation des matériaux. Si l'isolant doit être enlevé, ce qui peut arriver en cas de réhausse du bâtiment voisin par exemple, il devra être arraché et ne pourra pas être réutilisé ni recyclé. Il finira enfoui dans une décharge.
- **Le bardage sur isolant** quant à lui, est souvent réalisé à l'aide d'ardoises artificielles et d'isolants souples ou semi-rigides. Cette technique plus coûteuse, présente l'avantage de fixer tous les matériaux de manière mécanique (vis, clous, agrafes...) et non collée, ce qui offre la possibilité de les démonter en vue de leur réutilisation ou leur recyclage. Ce type de mise en œuvre offre un plus large choix d'isolants écologiques.

Notre brochure « [Isoler les façades par l'extérieur – Principes et techniques](#) » donne un aperçu des différentes possibilités.

Quelle épaisseur d'isolant prévoir ?

L'épaisseur d'isolant à prévoir dépend des possibilités d'empiètement, du niveau d'isolation souhaité et du type de matériau d'isolation choisi.

Le niveau d'isolation d'un matériau est déterminé par sa résistance thermique (valeur R) qui dépend de son épaisseur et de son coefficient de conductivité thermique (« λ »).
Au plus le R est élevé, au plus l'isolant est performant.

Le R est le rapport de l'épaisseur « e » divisé par le coefficient de conductivité thermique lambda de l'isolant « λ ».

$$R \text{ (en m}^2\text{K/W)} = e \text{ (en m)} / \lambda \text{ (en W/m.K)}$$

Pour pouvoir bénéficier des primes, la valeur **R doit être de minimum 3,50 m²K/W**.

À titre indicatif, cela correspond à une couche d'isolant de 10 à 20 cm en fonction du type d'isolant.

Voir primes RENOLUTION (primes F1_isolation, F2_bardage ou F3_enduit)

Plus d'infos : renolution.brussels

NB : La réglementation PEB travaux, n'impose aucune exigence thermique pour l'isolation des murs séparatifs en rénovation.

Cependant, l'isolation du mur, contribue à diminuer les déperditions thermiques et sa présence sera prise en compte lors de l'établissement d'un futur certificat PEB.

Le certificat PEB, recommande pour toutes les parois sans distinction de leur statut juridique, une valeur U de 0,24 W/m²K. Ce qui équivaut à une maçonnerie de briques de 30cm d'épaisseur et un isolant avec une valeur R de 3.5 m²K/W).

Penser biodiversité

Isoler un mur par l'extérieur peut malheureusement avoir un impact négatif sur la biodiversité.

Les travaux d'isolation font disparaître les cavités utiles à la nidification de bon nombre d'espèces d'oiseaux, de chauves-souris et d'insectes qui sont déjà en forte régression en Région de Bruxelles-Capitale. La population des moineaux domestiques, par exemple, a décliné en trente ans de 95%.

Pour ne pas porter atteinte à la biodiversité, un premier pas est d'observer si le mur à isoler ne sert pas d'habitat pour des oiseaux ou des chauves-souris. Observez les fissures, les cavités, les rives de toitures, vous serez étonnés d'y découvrir la vie que le mur héberge.

Si le mur abrite des animaux, il faut intégrer un dispositif pour leur permettre de rester, c'est prescrit dans le Code de l'inspection².

Si'il n'y en a pas, n'hésitez pas à être proactif et examinez si le mur se prête à l'intégration de nichoirs.

Les solutions peuvent être simples et peu coûteuses, surtout si elles sont envisagées dès le début du projet !

La brochure « Habitat vivant co-habiter avec la faune dans le bâti » éditée par la Maison ecohuis de Saint-Gilles, informe sur les espèces cavernicoles qui habitent le bâti bruxellois et sur les aménagements possibles : maisonecohuis.be

² Le Code de l'inspection de la Région de Bruxelles-Capitale, dit : « *il est interdit de détruire, d'endommager ou d'enlever des habitats, refuges, sites de reproduction, aires de repos, nids et œufs de spécimens d'espèces animales protégées* ».

Toutes les espèces sauvages présentes sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale sont protégées à l'exception des espèces exotiques envahissantes et des espèces suivantes : le rat brun, le pigeon domestique et la souris grise. Voir <https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/guide-des-infractions-environnementales-connaître-et-respecter-les-regles-de-la-legislation>.

Besoin d'aide ? Homegrade vous accompagne et vous conseille gratuitement avec ou sans rendez-vous.

CONVENTION DE SERVITUDE D'EMPIÈTEMENT

Entre les soussigné(s) :

1. Propriétaire du fonds servant (*propriétaire qui autorise l'empiètement sur sa propriété*)

Nom + prénom :
Lieu et date de naissance :
Domicilié(e) à.....
Propriétaire de la parcelle située à l'adresse :
.....
et référencée au cadastre sous le numéro.....[division, section, n°]
Ci-après dénommé "**Voisin A**"

et

2. Propriétaire du fonds dominant (*propriétaire qui isole le mur séparatif*)

Nom + prénom :
Lieu et date de naissance :
Domicilié(e) à.....
Propriétaire de la parcelle située à l'adresse :
.....
et référencée au cadastre sous le numéro.....[division, section, n°]
Ci-après dénommé "**Voisin B**"
Ci-après dénommées conjointement les **Parties**

OBJET DE LA CONVENTION

Le voisin B ayant pour projet de faire isoler par l'extérieur le mur séparatif entre les propriétés des Parties ;
Cet ouvrage (isolation et finition) dépassant sur la propriété du voisin A ;
Les Parties décident d'établir une servitude d'empiètement au profit du fonds dominant (propriété du voisin B)
sur le fonds servant (propriété du voisin A) dans les limites exposées ci-après.

Entre les Parties, est donc **CONVENU CE QUI SUIT**

Article 1 – Etablissement d'une servitude d'empiètement

Il est établi au profit du fonds dominant, une servitude d'empiètement pour le dépassement de l'isolant et de la finition qui y est apposée, sur tout ou une partie du mur séparatif des deux fonds. L'empiètement est limité à l'épaisseur du complexe isolant (isolant et finition) spécifié à l'article 2.

Article 2 - Modalités

La servitude est consentie au profit du fonds dominant si les modalités suivantes sont respectées :

- Épaisseur maximale en cm du complexe isolant (isolant et finition) :cm
- Type de finition (matériau, couleur) :
- [facultatif. Biffer si pas d'application] Voir en annexe les plans, le descriptif détaillé, ...

Article 3 – Durée de la servitude

La servitude est consentie pour une durée indéterminée.

Le voisin A s'engage à ne pas exiger le retrait de l'isolant et de la finition, excepté en cas de construction ou d'extension d'un bâtiment sur sa parcelle, là où a lieu l'empiètement.

Le cas échéant, le voisin B s'engage à retirer l'isolant et la finition à ses frais.

Néanmoins, si le voisin A demande le retrait de l'isolant et sa finition avant un délai deannées, le voisin A le fera à ses frais.

Article 4 - Précautions & protections

Le voisin B s'engage à ce que les travaux engendrent le moins de désagréments possibles au voisin A aussi bien pendant les travaux qu'après ceux-ci. Pour ce faire, le voisin B s'engage à exiger de l'entreprise en charge des travaux de prendre toutes les mesures de précautions résultant des bonnes pratiques du métier et exigées par la situation particulière des biens voisins.

[facultatif. Biffer si pas d'application] Il est en outre décidé par les Parties de mettre en place les mesures de protection et de précautions suivantes (par exemple état des lieux...) :

- ...
- ...

Article 5 - Compensation de dommage potentiel

Le voisin B compensera tout dommage matériel causé par les travaux au bien/à la propriété du voisin A. Le montant de l'indemnité sera déterminé d'un commun accord ; à défaut d'accord à l'amiable, l'indemnité sera déterminée par un expert désigné par les deux parties.

Article 6 – Charges & coûts (cf art. 3.121 Entretien et ouvrages du nouveau Code Civil)

Les coûts liés aux travaux d'isolation incombent uniquement au voisin B.

Le voisin B s'engage à entretenir l'isolation et la finition placées en personne normalement prudente et diligente et à ses frais.

Le voisin A accordera l'accès à sa propriété au voisin B pour les travaux d'entretien susmentionnés.

[Article optionnel, biffer si pas d'application]

Article 7 – Contrepartie au profit du voisin A

Les Parties s'accordent sur une compensation servant de contrepartie à l'avantage obtenu au profit du fonds dominant. Cette compensation prendra la forme suivante :

[Biffer les points qui ne sont pas d'application] :

- Le versement unique de la somme forfaitaire suivante : EUR sur le compte : à verser au plus tard le jour de la signature de la présente convention/ de son enregistrement / de sa transcription.
- Toute autre forme de compensation décidée par les parties (tolérance, droit de passage, réciprocité, etc.) :

[Article optionnel mais conseillé, biffer si pas d'application]

Article 8 - Publicité & opposabilité de la convention

- Le voisin B s'engage à faire enregistrer cette convention auprès du Bureau de Sécurité Juridique du SPF finances, à ses frais / à frais partagés entre parties. *[Biffer l'option qui n'est pas retenue]*
- Les Parties ont connaissance que l'enregistrement de la présente convention lui confèrera date certaine et ne la rendra pas per se opposable aux tiers.
- Les Parties s'engagent à faire inclure une clause dans tout futur acte translatif de propriété portant sur leurs biens respectifs mentionnant explicitement l'existence de la présente convention et de la servitude d'empiètement qu'elle constitue au profit du fonds dominant.

Rédigée à, le en autant d'exemplaires qu'il y a de parties et un exemplaire pour l'enregistrement au Bureau de Sécurité Juridique *[la mention de cet exemplaire est à biffer si la convention n'est pas enregistrée]*.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Pour accord, lu et approuvé,
Propriétaire du fonds servant
Voisin A

Pour accord, lu et approuvé,
Propriétaire du fonds dominant
Voisin B