

Actualités en matière de mitoyenneté, jours et vues

M. IOANNIS BALASKAS
Architecte – Expert Judiciaire

1. Principes généraux de la mitoyenneté.

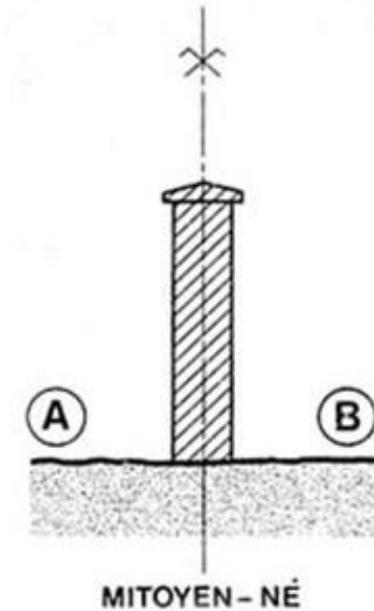
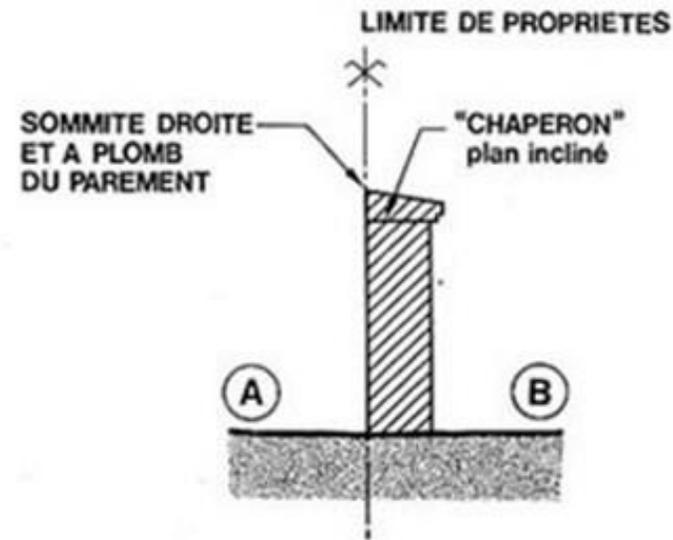
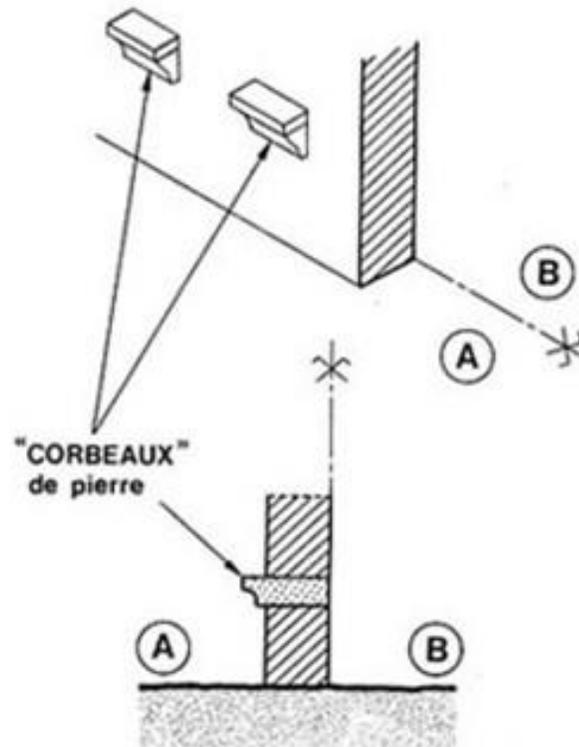
Le mur mitoyen est un mur qui demeure entre deux édifices contigus et qui est commun à ces deux édifices.

2. La superposition des deux régimes.

La réforme de la mitoyenneté par loi du 4 février 2020, entrée en vigueur en 2021, a créé deux régimes là où il y avait qu'un seul.

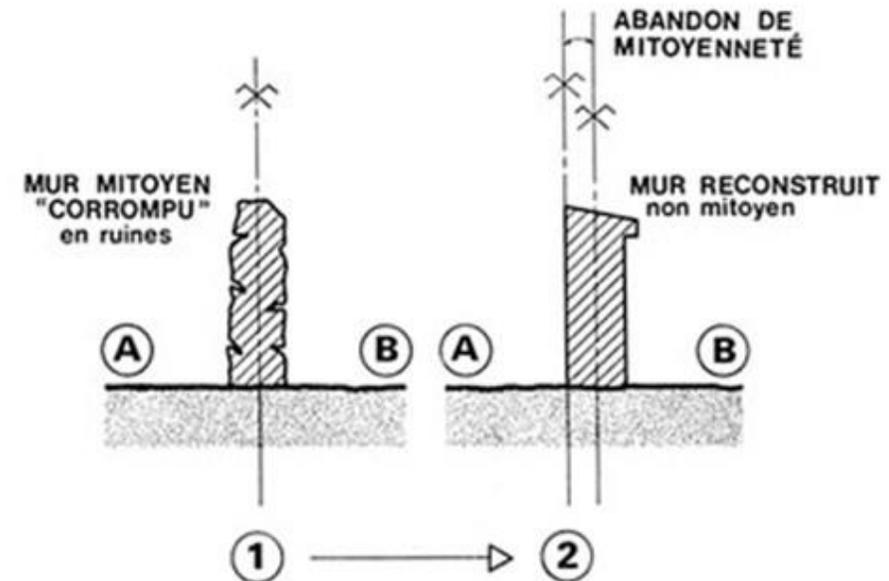
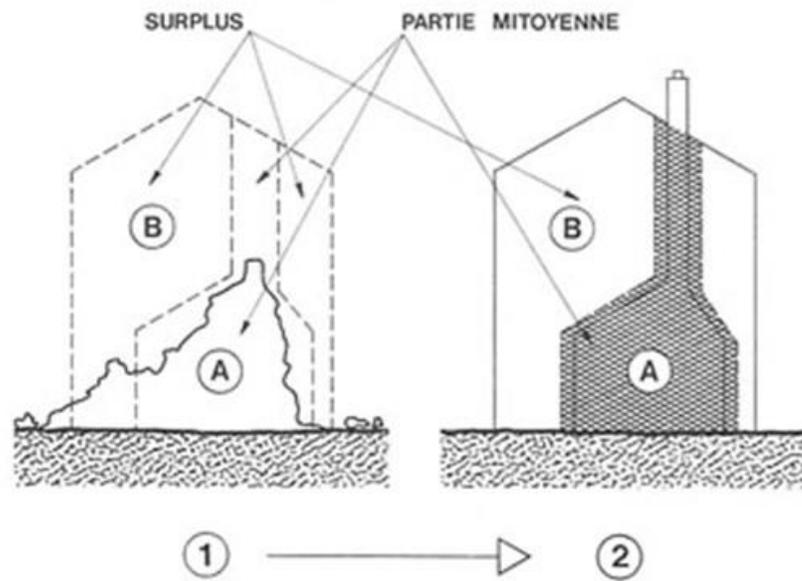
3. Les principes qui découlent de l'ancien régime.

- Exprimer son statut
- Indiquer la limite de propriété



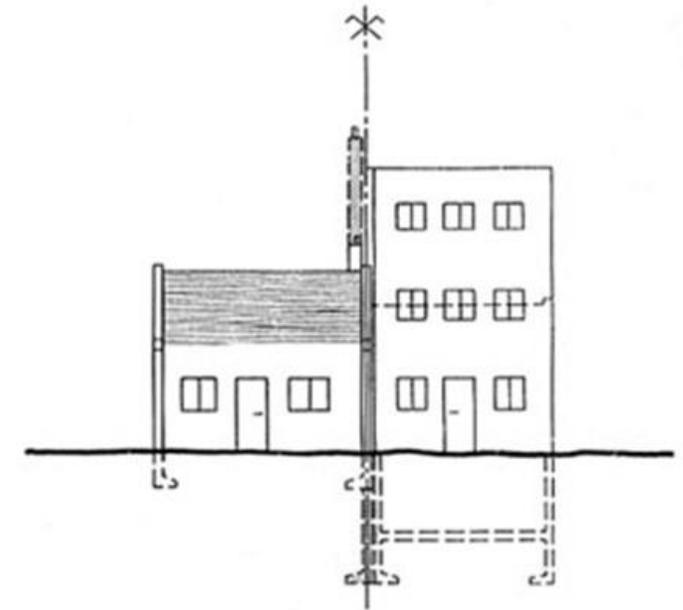
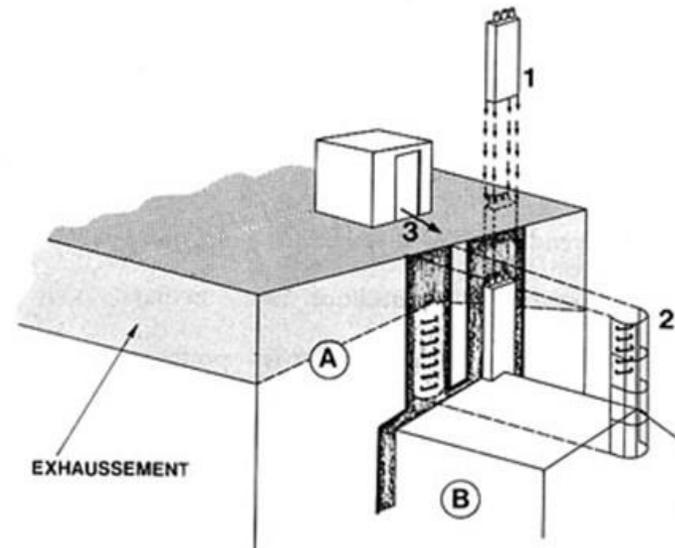
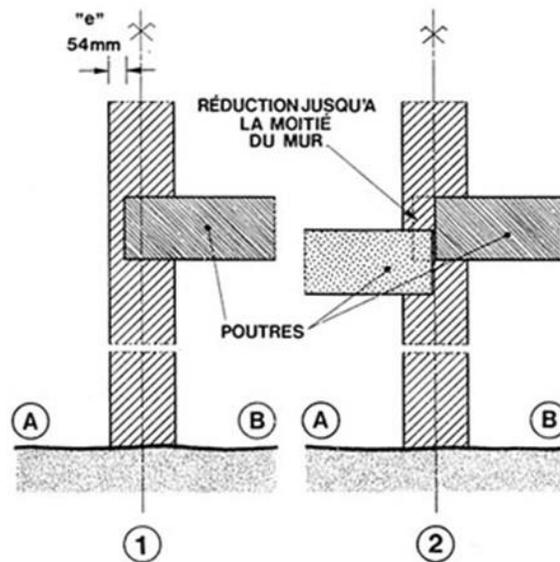
3. Les principes qui découlent de l'ancien régime.

- Fait de matériaux robustes
- Conçu pour être étanche à l'air et à l'eau
- Exempté de vices



3. Les principes qui découlent de l'ancien régime.

- Constitue un organe de stabilité
- Doit supporter l'exhaussement



3. Les principes qui découlent de l'ancien régime.

- 1) La démarcation des limites de propriété.
- 2) L'étanchéité à l'eau et à l'air.
- 3) La capacité portante.
- 4) La pérennité.

4. Règles pratiques suivant l'ancien régime.

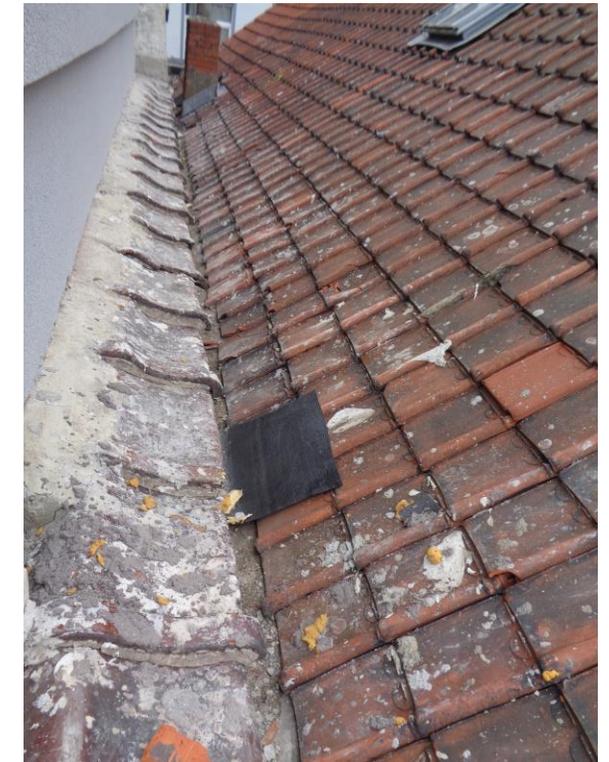
- 1) Le mur doit être constitué de matériaux pouvant transférer des charges importantes.
- 2) La hauteur et l'épaisseur du mur doivent être proportionnées l'une par rapport à l'autre, en fonction de la taille des bâtiments contigus et de leur affectation respective, et basées sur une étude de stabilité.
- 3) Lorsqu'il n'est pas couvert par une toiture à versants, la couverture du mur est réalisée par un chaperon en un matériau étanche, destiné à protéger le mur, dont la forme exprime le statut du mur et démarque la limite de propriété.
- 4) Le voisin qui exerce des prérogatives légales sur le mur mitoyen devra modifier les raccords constructifs dudit mur aux autres ouvrages contigus, conformément aux règles de l'art. Il devra en outre, rehausser les cheminées qui doivent l'être.

5. Applications pratiques sous l'ancien régime.

- Relevé des mitoyennetés
 - précisera le statut et les dimensions de chaque mur de séparation
 - donnera un avis sur la nature des droits qu'il faudra acquérir
 - figurer dans le dossier de demande de permis d'urbanisme

5. Applications pratiques sous l'ancien régime.

1) Le démontage des ouvrages de couverture et la constitution d'un support plane au mortier de maçonnerie, destiné à recevoir la nouvelle maçonnerie, éventuellement par le coulage d'une poutre de ceinture en béton armé.



5. Applications pratiques sous l'ancien régime.

2) Le maçonnerie de l'exhaussement, suivant l'implantation du mur mitoyen, en un matériau apte à transférer et à supporter les charges que le mur peut, en puissance, porter et en une épaisseur au moins égale à celle du mur préexistant.



5. Applications pratiques sous l'ancien régime.

3) La mise en œuvre, au sommet du mur d'un chaperon, à largeur suffisante, permettant le rejet des eaux pluviales, comportant selon le cas un ou deux pans et démarquant ainsi la limite de propriété entre fonds. A défaut, d'une couverture du mur par une toiture à versants.



5. Applications pratiques sous l'ancien régime.

4) Les raccords du mitoyen exhaussé avec les toitures à versant seront réalisés à l'aide de solins et contre-solins, adaptés à la nature du matériau de couverture. Pour ce faire, le toiturier démontrera préalablement le matériau de couverture de toiture du bâtiment voisin.



5. Applications pratiques sous l'ancien régime.

5) Les raccords du mitoyen exhaussé avec une toiture plate seront réalisés à l'aide de remontées d'étanchéité de 15cm au minimum, munies d'un solin métallique, qui devra demeurer apparent.



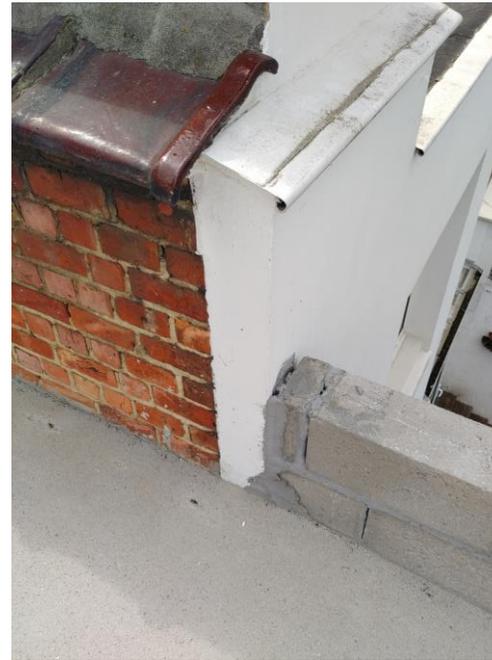
5. Applications pratiques sous l'ancien régime.

6) Les cheminées, conduits et autres ouvrages quelconques du voisin seront rehaussés suivant les dispositions des normes applicables à chaque type de conduit : ventilation hygiénique naturelle ou mécanique, ventilation des égouts, chauffage à tirage naturel ou à tirage forcé, etc.



5. Applications pratiques sous l'ancien régime.

7) Les raccords du mitoyen avec les façades seront réalisés, suivant les spécificités propres à chaque ouvrage : complexe d'enduit sur isolant, maçonnerie traditionnelle isolée ou non, enduite ou apparente, bardage, mur rideau, etc.



5. Applications pratiques sous l'ancien régime.

8) Les bardages, isolants et autres ouvrages divers qui surplombent la propriété du fonds voisin ne peuvent être mis en œuvre sans avoir, au préalable, fait l'objet d'une convention de servitude, établie selon les formes prescrites par la loi, appuyée par un titre, en l'occurrence un acte notarié.



6. Les principes du nouveau régime.

- La réforme est animée par les mêmes principes fondamentaux
- Des dispositions générales sont applicables à tous les ouvrages de clôture
- Des dispositions spécifiques demeurent pour la clôture mitoyenne composée d'un mur
- Le nouveau régime conserve l'usage de la démarcation
- La vocation d'ouvrage de stabilité, présentant une capacité portante, est conservée et affirmée
- La vocation d'étanchéité à l'air et à l'eau est également affirmée
- L'ouvrage doit être pérenne
- Le nouveau mur mitoyen n'est pas fondamentalement différent de l'ancien

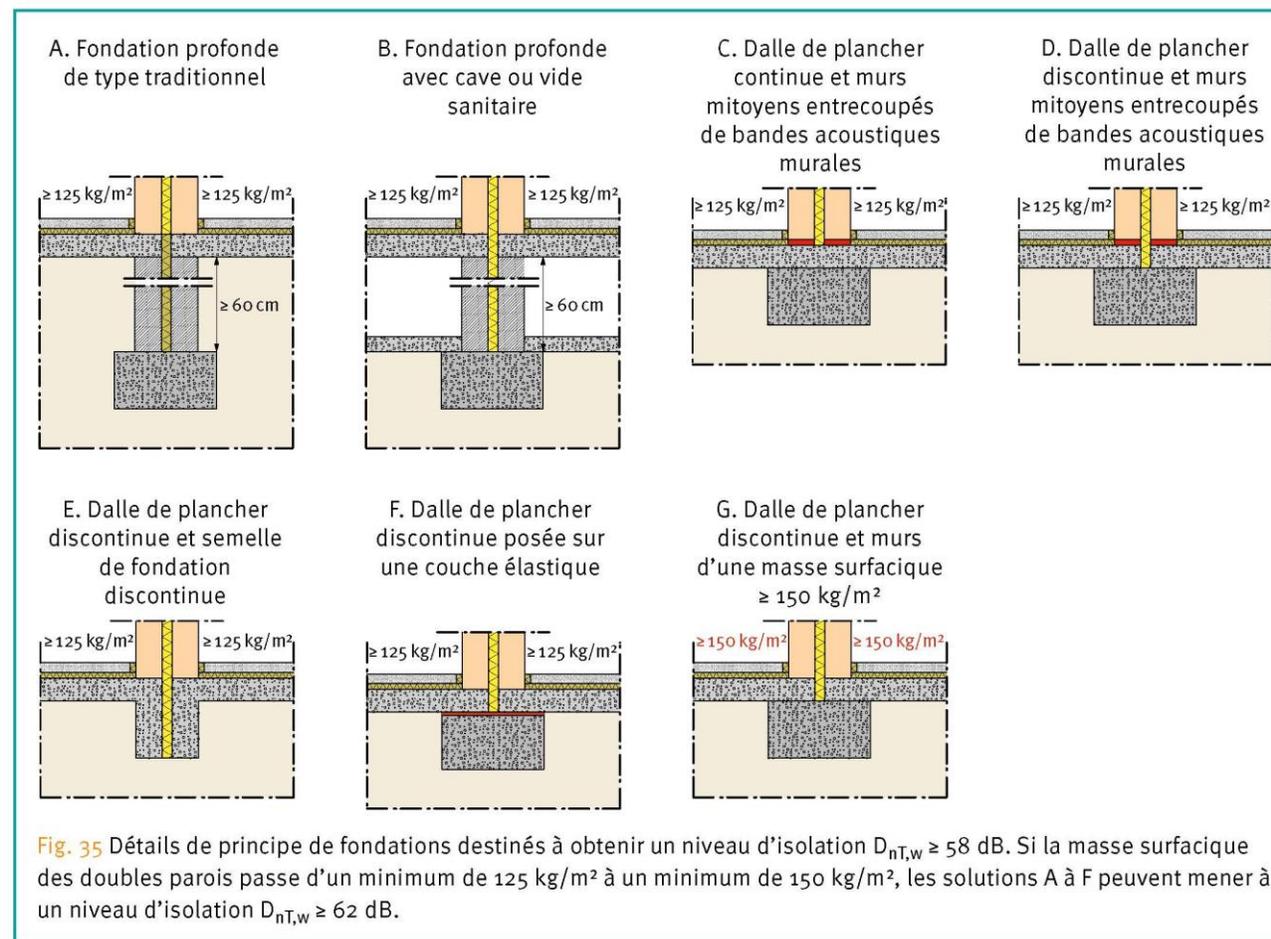
7. Applications pratiques du nouveau régime.

Les évolutions réglementaires, normatives et technologiques de la construction, exigent du mur mitoyen des performances complémentaires que le nouveau régime légal accommode sans les stipuler.

Les exigences acoustiques actuelles imposent la subdivision du mitoyen en une paroi double, pourvue d'une fine couche d'isolation.

7. Applications pratiques du nouveau régime.

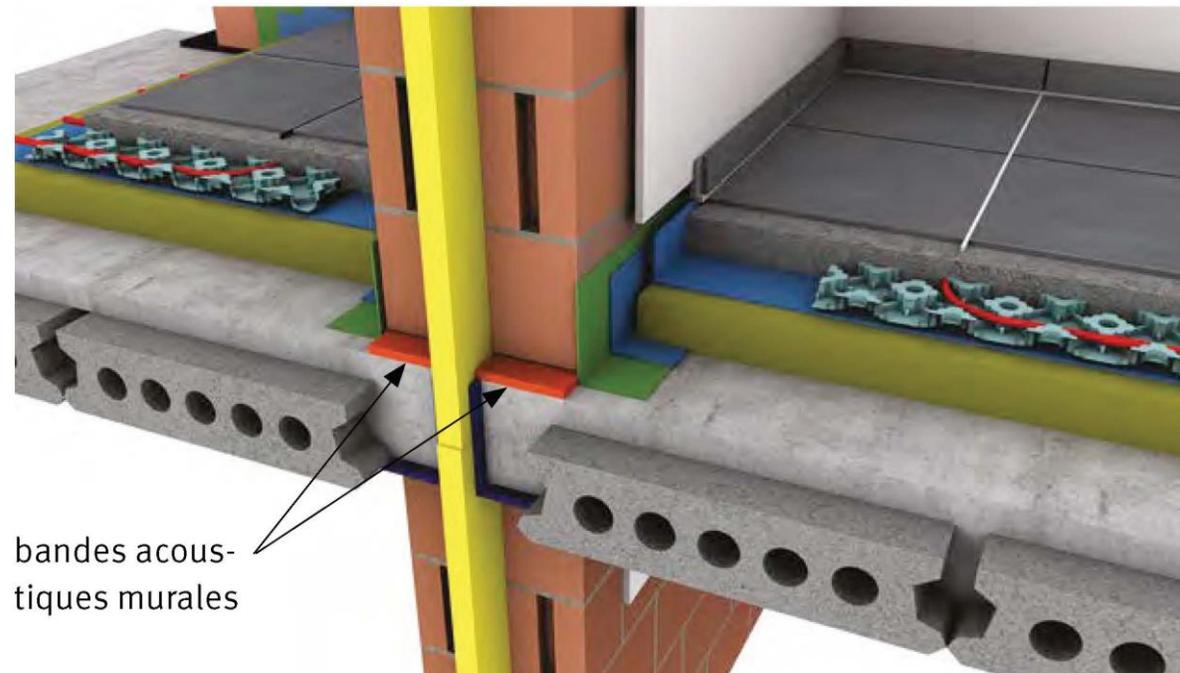
1) La fondation.



7. Applications pratiques du nouveau régime.

2) Les deux parois.

3) La coulisse.



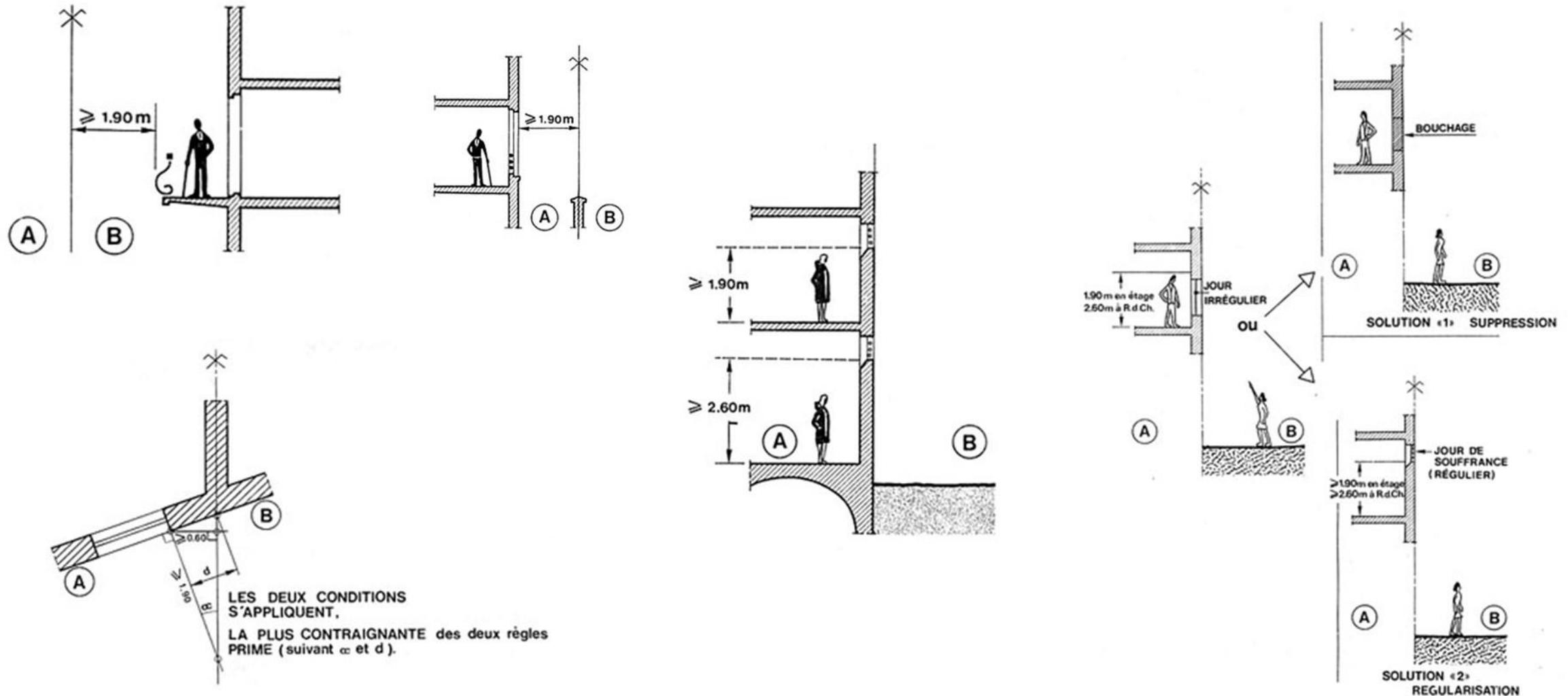
bandes acoustiques murales

S'ensuit une épaisseur minimale du mur de $14\text{cm} \times 2 + 4\text{cm} = 32\text{cm}$.

8. Conclusions relatives à la mitoyenneté.

- Le mitoyen est un ouvrage soumis à deux régimes, chacune avec ses spécificités.
- Distinction à faire entre les murs mitoyens existants avant le 1^{er} septembre 2021 et ceux qui sont construits après le réforme.
 - Dans le cas existant, respecter la conception d'origine.
 - Dans le cas nouveau, suivre les nouvelles recommandations en la matière.
- Codifier ces principes dans un règlement.

9. Questions sur les jours et vues.



10. Bibliographie.

- 21 mars 1804. Ancien Code Civil. Livre II : Des biens et modifications de la propriété, articles 653-673, 675-680, 680bis, en vigueur jusqu'au 1^{er} septembre 2021.
- 4 février 2020. Code Civil. Livre 3 : Les biens, articles 3.103-3.113, 3.132, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2021.
- Schémas du nouveau mitoyen provenant de la « *Note d'information technique n° 271. Exécution des maçonneries* » éditée par le Centre scientifique et technique de la construction C.S.T.C. en février 2020.
- Schémas relatifs à la mitoyenneté et aux jours et vues (ancien régime) provenant du « *Manuel du permis de construire* », édité par le Ministère de l'Équipement de la République française, 1979.
- Les vues des chantiers sont prises par l'orateur.