

# La mitoyenneté après la réforme du CC en Région de Bruxelles-Capitale

Le 24/04/2023 à l'Architects' House

**Présentation générale et synthétique des réponses au questionnaire  
de l'UPA-BUA relatif à l'application des nouvelles dispositions du Code  
Civil sur le mur mitoyen et ses ouvertures en Région de Bruxelles-  
Capitale**

Michel PROCÈS, Secrétaire général de l'UPA-BUA

U P A - B U A



Lors du colloque organisé par les éditions Larcier en septembre 2021, de nombreux représentants d'administrations communales présents ne semblaient pas très bien informés des modifications du Code Civil. Les questions et réponses ont également révélé des différences d'interprétation et d'application des règlements.

Il nous a donc paru utile d'approfondir cette question, en commençant par les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'UPA-BUA a donc constitué un dossier de synthèse qu'il a fait parvenir au début de l'année 2022 aux services communaux des 19 communes bruxelloises, accompagné d'un questionnaire sur la manière dont elles appliquaient les nouvelles dispositions, questionnaire pour lequel elle n'a d'abord reçu que 4 réponses.

BRULOCALIS (l'association des communes de la Région de Bruxelles-Capitale) qui a demandé à l'UPA-BUA d'organiser un colloque destiné aux fonctionnaires communaux (le 16 mars dernier), a renvoyé le questionnaire auquel cette fois, **12 communes (sur 19) ont répondu.**

C'est la synthèse de ces réponses que nous vous présentons mais de manière « anonyme », à titre informatif.

Il faut savoir en effet que toutes les réponses n'ont pas nécessairement reçu l'aval de l'échevin responsable de l'urbanisme et ne peuvent donc pas nécessairement représenter la position officielle et définitive de la commune concernée.

Cette synthèse permet cependant de dégager certaines tendances et, en tout cas, de mettre une nouvelle fois l'accent sur la disparité de règlements à laquelle les auteurs de projets sont confrontés dans le cadre de leur pratique.

## Tableau récapitulatif synthétique des réponses reçues

### Pour ce qui concerne la construction du mur mitoyen

**Question 1 : Imposez-vous (au premier constructeur) une épaisseur minimum au mur séparatif entre bâtiments ?**

Réponses :

- **8 communes répondent OUI** et 6 d'entre elles imposent une épaisseur minimum de 28 cm.
  - Deux de ces communes rappellent qu'il reste très peu de terrains contigus à bâtir et qu'en général les mitoyens préexistent. En cas d'exhaussement les demandeurs doublent le mitoyen avec son propre mur.
  - Une des communes précise qu'elle demande une épaisseur de 38 cm en sous-sol et 28 cm (hors-sol) avec, éventuellement respectivement 28 cm et 18 cm pour logements sociaux.
  - Une commune répond **OUI** si le mur est mitoyen et **NON**, si le mur est construit sur le fond propre.
- **2 communes répondent simplement NON.**
- et 1 commune déclare qu'elle impose « simplement » comme condition dans le PU que les dispositions réglementaires du Code Civil en matière de mitoyenneté doivent être respectées.

## Question 2 : Imposez-vous un type de construction particulier (matériaux, constitution homogène, etc.) ?

### Réponses :

- **8 communes répondent OUI :**

- Deux d'entre elles ne précisent pas le matériau.
- D'autres précisent qu'il s'agit de maçonnerie pleine de type et formats traditionnels. Il est précisé qu'il s'agit de terre cuite ou encore de blocs pleins. Parfois que les briques dites Snelbouwblokken sont également autorisées.

- **3 communes répondent NON.**

- et une commune répond **OUI** si le mur est mitoyen et **NON**, s'il s'agit d'un mur sur le fond propre.

- Ici encore 1 commune impose simplement le respect des dispositions du CC.

**Question 3 : Permettez-vous des solutions telles que des parois composites (plusieurs couches comportant une isolation par ex.) ou en ossature-bois ?**

Réponses :

- **8 communes répondent OUI.**
  - Mais elles demandent en général l'accord préalable du voisin.
  - Une commune demande quand même 14 cm de maçonnerie en terre cuite.
  - Certaines précisent qu'elles autorisent des parois en ossature bois (mais en signalant que lorsqu'il y a une Commission de Concertation, la Région privilégie le mur maçonnerie.
  - Et une s'en réfère toujours au CC
- **4 communes répondent franchement NON.**

**Question 4 : Imposez-vous de construire le mur séparatif à cheval sur la limite de propriété et si oui à quelles conditions (par exemple en demandant au demandeur de fournir un accord du voisin) ?**

Réponses :

Ici, c'est l'unanimité : **toutes les communes répondent NON** (mais voir les remarques par rapport à la question précédente).

**Question 5 : Imposez-vous une finition particulière pour les surfaces apparentes du mitoyen (bardage ou parement en brique par exemple et si oui, dans quels cas ?**

Réponses :

• **8 communes répondent OUI :**

- Deux communes précisent que seuls les murs d'héberges visibles depuis l'espace public et les murs mitoyens en attente de construction visibles depuis l'espace public sont parachevés.

- Pour ce qui concerne les matériaux, on parle de « matériaux choisis », de matériaux « pérennes », de matériaux en harmonie avec les autres parements.

- Si certaines communes citent des finitions de type enduit (voire de la maçonnerie peinte), d'autres les interdisent.

• **4 communes répondent NON** (mais une exige l'accord du voisin).

**Question 6 : Imposez-vous parfois de descendre le mur à un niveau de sous-sol (2,50 m par exemple) ?**

Réponses :

Ici, aussi **c'est quasi l'unanimité pour le NON** (à l'exception d'une commune qui dit l'imposer en cas de cours anglaises).

**Question 7 : Seriez-vous favorable à l'adoption d'un règlement urbanistique commun aux communes de la région (et qui pourrait par exemple obliger les nouveaux demandeurs de permis à recourir à la solution du chacun chez soi) ?**

Réponses :

- **10 communes répondent OUI** (et pour une commune, ce devrait être le nouvel RRU).
- 1 commune répond **NON**.
- Et une commune est mitigée en précisant que « un règlement urbanistique commun aux communes de la région pourrait être intéressant, cependant pour nous celui-ci devrait être en concordance avec notre Règlement Communal d'Urbanisme ».

## **Tableau récapitulatif synthétique des réponses reçues**

### **Pour ce qui concerne les jours et les vues**

**Question 8 : Permettez-vous dorénavant de réaliser des fenêtres jusque contre le mitoyen (en façade avant et en façade arrière) ?**

Réponses :

• **C'est l'unanimité avec 12 réponses OUI :**

- Pour les façades avant, il est rappelé que le CC ne s'applique pas sur le domaine public. Certaines communes imposent néanmoins une distance minimale correspondant au BAL.

- Pour les façades arrière, la prescription concernant la vue oblique a été supprimée dans le nouveau CC.

- Une commune rappelle que si la création de ce type de baies implique que la structure portante se repose dans les mitoyens, elle a déjà imposé de ne pas réaliser la baie jusqu'au(x) mitoyen(s).

Une autre évoque le fait qu'il faut aussi respecter les normes incendie et donc respecter une distance minimale de 50 cm.

**Question 9 : Dans le cas d'un balcon établi en façade arrière jusque contre le mitoyen (et ayant donc des vues obliques selon l'ancien CC), permettez-vous d'arrêter le mur écran à la limite du balcon (sans imposer de dépassement) ?**

Réponses :

- **8 communes répondent OUI :**
  - Mais certaines disent évaluer la question au cas par cas, en fonction notamment du niveau du balcon et de son impact sur l'intimité de l'intérieur d'îlot.
  - Une commune impose le placement d'un bac à plante fixe pour les petits balcons.
- et 2 communes répondent **NON**.

**Question 10 : Dans le cas d'un balcon (ou oriel) établi sur la voie publique, permettez-vous qu'il soit réalisé jusque contre le mitoyen ou devrait-il être en recul de 60 cm (ou encore respecter d'autres tracés : par exemple en s'éloignant de la façade en suivant un angle de 45° depuis le mitoyen) ?**

Réponses :

- **7 communes répondent NON :**
  - 2 communes se réfèrent au RCU.
  - et trois autres au RRU.
- 2 communes répondent **OUI**, en se référant aux conditions fixées par le RCU.
- et 3 communes ne donnent pas de réponse.

## Question 11 : Que considérez-vous en tant que terrasse ?

### Réponses :

Différentes définitions sont données (deux communes n'ayant pas donné de définition)

- Tout espace accessible qui n'est pas un jardin.
- Espace extérieur accessible, aménagé pour un usage quotidien qui repose sur un volume construit ou la terre.
- Espace déterminé au sol, sur une toiture plate, ou intégré dans le volume bâti (pas en débord par rapport à la façade, comme le balcon).
- Espace extérieur accessible délimité par un garde-corps.
- Endroit où l'on peut mettre au moins une chaise et une table (différence avec le balcon où l'on peut seulement se tenir debout).
- Comme la jurisprudence l'indique : tout aménagement d'une toiture plate permettant un usage en terrasse.

## Tableau récapitulatif synthétique des réponses reçues

### Conclusion

- Comme on peut en juger, à travers les réponses obtenues, il y a encore du chemin à faire si on veut arriver à une harmonisation des interprétations et des pratiques.
- Et qu'en serait-il si nous avions effectué cette enquête auprès des 262 communes de la Région wallonne (dont 9 sont situées dans la région de langue allemande) ou des 300 communes de la Région flamande ?

**QUELLES SONT VOS QUESTIONS ?**