

# Toitures à versants : comment isoler la tête d'un mur mitoyen ?

L'isolation extérieure de la toiture à versants d'une maison mitoyenne doit impérativement comprendre une isolation soignée de la partie supérieure du mur mitoyen, afin de limiter efficacement les déperditions thermiques et de réduire le plus possible les ponts thermiques. De manière générale, il est recommandé d'isoler l'entièreté de la tête de mur pour garantir une performance thermique optimale.

D. De Bock, Buildwise  
J. Vincent, Build & Law

## Pourquoi est-il si important d'isoler la tête d'un mur mitoyen ?

Lorsqu'il s'agit d'isoler par l'extérieur la toiture à versants d'une maison mitoyenne, la partie supérieure du mur mitoyen représente souvent un point sensible, dans la mesure où l'on peut y observer de potentiels ponts thermiques. Isoler cette tête de mur permet de créer une barrière thermique continue, ce qui entraînera :

- **une réduction considérable des déperditions thermiques**, et donc de la consommation d'énergie nécessaire pour chauffer la maison, ce qui se traduira par des économies substantielles sur la facture de chauffage
- **l'élimination des ponts thermiques potentiels**, ce qui réduira la condensation et les risques de développement de moisissures.

## Simulations thermiques convaincantes

Des simulations thermiques démontrent l'impact positif de l'isolation complète de la tête du mur mitoyen (voir tableau ci-contre). Si l'on applique ces simulations à une toiture formée par deux versants de 6 m de large (maison A), on constate que **les pertes de chaleur par l'ensemble de la toiture augmentent de 27 % si l'isolant s'arrête à la ligne mitoyenne** (c'est-à-dire à la moitié du mur mitoyen), comparativement à une toiture dont l'isolant couvre toute l'épaisseur du mur.

Les résultats obtenus démontrent également que le voisin (maison B) a tout intérêt à accepter l'isolation sur toute l'épaisseur du mur mitoyen s'il souhaite réaliser des économies d'énergie. En effet, si l'on effectue une analyse similaire pour la maison B (en partant de l'hypothèse que les versants de sa toiture sont isolés conformément à la valeur minimale de la PEB), on constate que les déperditions thermiques seront 14 % supérieures si l'isolant est interrompu à la ligne mitoyenne.

**A** Comparaison du coefficient de transmission thermique linéaire selon que le mur mitoyen est isolé jusqu'à la ligne mitoyenne ou sur toute son épaisseur.

Déperdition thermique par le mur mitoyen	Coefficient de transmission thermique linéaire psi [W/mK]	
	Jusqu'à la ligne mitoyenne	Sur toute l'épaisseur du mur mitoyen
Depuis la maison A	0,254	0,074
Depuis la maison B	0,265	0,056
Déperdition totale	0,519	0,130

## Aspects juridiques

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas toujours compatibles avec la notion juridique de propriété. Ainsi, **le bon sens technique est confronté à la réalité juridique** que le professionnel ne peut ignorer. Le nouveau Code civil (voir extrait à la page suivante) spécifie que l'on ne peut construire au-delà de la ligne mitoyenne sans l'accord du voisin.

Dans le cas présent, cet accord prendra la forme d'un **droit de superficie** signé entre les parties et valable, par

## Extrait de l'article 3.62 du nouveau Code civil (entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021)

§ 1<sup>er</sup>. Si un ouvrage est réalisé en partie sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin, ce dernier peut en exiger l'enlèvement, sauf si cet empiètement est fondé sur un titre légal ou contractuel. (...)

Si des ouvrages sont réalisés sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin sur la base d'un titre légal ou contractuel et sont une composante inhérente d'un ouvrage appartenant au propriétaire empiétant, ils appartiennent à ce dernier par accession pour la durée de ce titre.

exemple, pour la durée de vie de la toiture (à déterminer dans l'accord). Lorsque le maître d'ouvrage décide d'isoler la tête de mur sur toute son épaisseur, il doit recevoir du couvreur toutes les informations utiles lui permettant d'apprécier les conséquences juridiques de son choix.

Les exécutants doivent avoir conscience qu'ils travaillent dans un cadre juridique nouveau, ce qui signifie :

- qu'il n'existe **pas encore de cas de jurisprudence**
- qu'une certaine place est laissée à l'**appréciation subjective**.

Dans ce contexte, on veillera notamment à ce que rien n'entrave le fait que le voisin puisse ultérieurement isoler sa toiture par l'extérieur (voir figure 1). Dès lors, il paraît préférable de mettre en œuvre une **rive à tasseau** (voir figure 2) plutôt qu'un raccord avec tuile de rive (voir figure 3), à moins qu'un accord sur l'aspect de la rive soit passé avec le voisin.

Au moindre doute, nous invitons les exécutants et concepteurs à consulter un conseiller juridique. Les membres d'Embuild peuvent aussi contacter leur service d'assistance juridique.

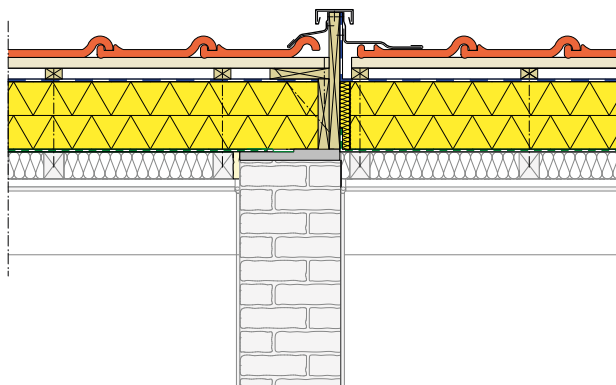
## Gestion des eaux pluviales

La séparation des gouttières ou des chéneaux entre les maisons mitoyennes se fait souvent au niveau de la ligne mitoyenne, il est préférable de **dévier l'écoulement de l'eau** qui se fait sur les tuiles habillant la rive et de l'amener vers la gouttière du propriétaire concerné. Dans la pratique, cela est possible en dépliant, par exemple, une bavette en plomb au bas du versant pour qu'elle serve de déflecteur.

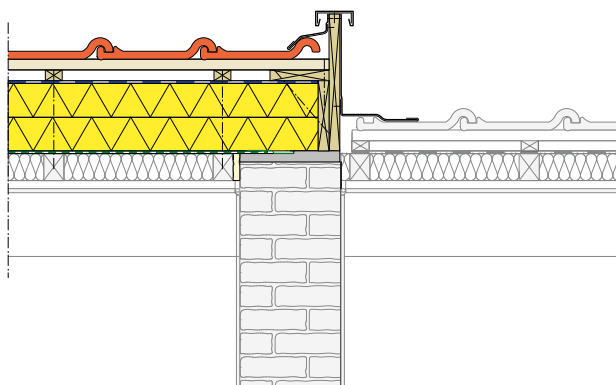
## Exigences complémentaires

Dans la figure 1, où le mur mitoyen serait recouvert d'un isolant rigide et combustible, on veillera :

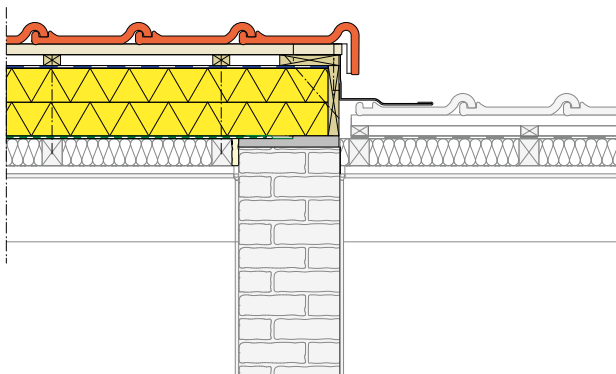
- à ce que le tasseau ait une épaisseur minimale de 38 mm sur toute l'épaisseur de l'isolant, afin de limiter la vitesse de propagation d'un incendie par la toiture
- à ce qu'il n'y ait aucun contact rigide entre les deux toitures (à l'exception du solin sur la tuile), pour ne pas atténuer l'isolation acoustique.



1 Isolation de la toiture de la maison voisine effectuée ultérieurement.



2 Rive à tasseau.



3 Raccord avec tuile de rive.