



Marie Pastier-Mollet
Avocat au Barreau
de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat au Barreau
de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel

JURIDIQUE

Points législatifs, règlementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir

DROIT DE SURPLOMB

Conditions, procédure et frais de dépose

La loi dite "Climat et Résilience" du 22 août 2021, visant notamment à lutter contre le dérèglement climatique, comprend plusieurs dispositions concernant la rénovation thermique des bâtiments. Elle a notamment introduit un "droit de surplomb" destiné à privilégier l'isolation thermique des bâtiments existants par l'extérieur. Un décret publié le 24 juin 2022 fixe l'entrée en vigueur de ce nouveau droit au 25 juin 2022 et précise ses modalités de mise en œuvre.

Zoom sur les principaux points à retenir.

1 CONDITIONS

Le droit de surplomb est un droit légal assimilable à une servitude bénéficiant au propriétaire du bâtiment qui engage des travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Il l'autorise à surplomber de 35 cm maximum le fonds voisin pour mettre en œuvre cette isolation "lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent" ou lorsque "cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs". L'ouvrage d'isolation ne peut être réalisé qu'à 2 mètres au moins au-dessus du pied du mur ou du sol, sauf accord des propriétaires du fonds voisin pour une hauteur inférieure.

Le droit de surplomb emporte en outre "le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux" moyennant une "indemnité préalable"¹.

Les modalités de calcul de cette indemnité ne sont pas précisées. Toutefois, celle-ci devra vraisemblablement s'apprécier en considération de l'ampleur et des conséquences de l'empiètement.

Le droit d'accès temporaire résultant du droit de surplomb doit se formaliser par une convention, qui n'a pas nécessairement à être établie par acte authentique. Les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb doivent, quant à elles, être constatées par acte authentique ou par décision de justice en cas de différend entre les parties, publiée au fichier immobilier².

2 PROCÉDURE

→ Avant le démarrage des travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler doit notifier au propriétaire du fonds voisin, par acte d'huissier ou par LRAR, son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds³. Cette notification doit notamment contenir :

- Une proposition relative au montant des indemnités préalables ayant pour objet de compenser l'octroi du droit de surplomb et du droit d'accès temporaire y afférent,
- Le projet d'acte authentique qui constate le droit de surplomb,
- Le projet de la convention relative au droit d'accès temporaire⁴.

→ Dans les 6 mois suivant cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut :

- S'opposer à l'exercice du droit de surplomb pour un motif légitime et sérieux tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété, ou en cas de non-respect des conditions d'exercice de ce droit,
- S'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires, mais seulement si la destination, la consistance ou la jouissance de son fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive,
- Demander au juge de fixer le montant de l'indemnité préalable due en contrepartie du droit de surplomb ou du droit d'accès temporaire à son fonds⁵.

→ Le propriétaire du bâtiment à isoler devra également notifier au propriétaire du fonds voisin l'identité des intervenants sur le chantier, ainsi que leurs polices d'assurance de responsabilité décennale et de dommages-ouvrage⁶.

→ Si le fonds à surplomber est un immeuble soumis au statut de la copropriété et si le syndicat de copropriétaires entend s'y opposer par décision motivée, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale des copropriétaires les questions concernant la saisine du juge en opposition à l'exercice du droit de surplomb du fonds ou d'accès au fonds et/ou en fixation des indemnités.

→ La convention relative au droit d'accès temporaire conclue entre les propriétaires des deux fonds doit préciser notamment :

- La localisation et le périmètre de l'accès au fonds à surplomber ainsi que la durée prévisionnelle de cet accès au fonds,
- La nature des installations provisoires à mettre en place pour la réalisation des travaux et les conditions de cette mise en place,
- L'indemnité due en contrepartie des droits d'accès et d'installation temporaires⁷.

3 FRAIS DE DÉPOSE

Lorsque le voisin propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en mitoyenneté et que sa mise en œuvre requiert la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé.

Dans cette hypothèse, l'indemnité préalablement versée n'a pas à être remboursée⁸.

¹ Art. L.113-5-1, II, du CCH.

² Art. L.113-5-1, I du CCH.

³ Art. L.113-5-1, III, du CCH.

⁴ Art. R.113-19 du CCH.

⁵ Art. L.113-5-1, III, du CCH.

⁶ Art. R. 113-24 du CCH.

⁷ Art. R.113-20 du CCH.

⁸ Art. L.113-5-1, IV, du CCH.