

Un nouveau droit de surplomb pour permettre l'isolation extérieure.

Alors que des contentieux s'élevaient régulièrement entre voisins au sujet de leur capacité à isoler leur immeuble par l'extérieur sans se déranger ou empiéter sur la parcelle contiguë, le législateur propose désormais une solution.

La loi Climat et résilience du 22.08.2021 a créé un droit de surplomb pour permettre l'isolation extérieure.

Un nouvel article L.113-5-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), issu de la loi précitée L.2021-1104, 22.8.2021, art 171 crée un droit de surplomb du fonds voisin, moyennant indemnité.

Si le décret d'application est encore attendu, les contours sont déjà définis.

1.POURQUOI ?

Le but est de faciliter le plus possible la réalisation d'isolation thermique par l'extérieur.

Le droit de surplomb est destiné à l'isolation thermique par l'extérieur uniquement.

2.QUAND ?

Il ne peut être mis en œuvre que s'il n'existe aucune autre solution technique alternative pour atteindre une efficacité énergétique équivalente.

Sont assimilés à la notion « d'absence d'alternative », le coût des travaux trop élevé ou une complexité excessive de la solution alternative elle-même envisageable.

3. COMBIEN ?

Si le propriétaire rentre dans les critères sus énoncés pour bénéficier d'un droit de surplomb, il pourra procéder à l'isolation de sa bâtisse par l'extérieur, en surplombant le fonds de son voisin de 35 centimètres maximum.

Par ailleurs, et sauf accord du voisin, l'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne pourra être réalisé que 2 mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol (CCH, art. L.113-5-1, I, al.1).

Bien entendu, qui dit surplomb, dit atteinte à la propriété du voisin...préalablement indemnisable.

L'indemnité peut être chiffrée en accord entre voisins ou le sera par le juge, comme en matière de servitude de tour d'échelle.

4. COMMENT ?

***Pratiquement**, le droit d'accès à la propriété voisine pour permettre la réalisation des travaux qui surplombent, est logiquement prévu par la loi Climat et résilience (CCH, art. L.113-5-1, II, al.1).

Et...une autre indemnité est prévue pour le dérangement du voisin supportant les travaux strictement nécessaires à surplomber sa propriété, même temporairement. Comme en matière de servitude de tour d'échelle, ici encore le droit de propriété sacré du voisin gêné est bafoué.

Cette seconde indemnité sera prévue dans la convention fixant les droits d'accès (CCH, art. L.113-5-1, II, al.2).

***Juridiquement**, le droit de surplomb doit être constaté par acte notarié ou par décision de justice, qui doit être publié pour l'information des tiers au fichier immobilier, ou livre foncier. (CCH, art. L.113-5-1, II, al.4).

***Procéduralement**, une notification doit être faite à son voisin, lui indiquant son intention de surplomber son fonds pour isoler par l'extérieur et de bénéficier du droit d'accès pour les travaux (CCH, art. L.113-5-1, III, al.1).

Dans les 6 mois de cette notification, le propriétaire voisin peut s'opposer pour un motif légitime et sérieux tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions de surplomb.

Il peut aussi, dans le même laps de temps, s'opposer à l'accès à son fonds et à la mise en place des installations provisoires nécessaires aux travaux du voisin.

Mais son opposition peut seulement être légitimée par le fait que les travaux - même temporaires- soient de nature à affecter de manière durable ou excessive la consistance ou la jouissance de son propre fonds (CCH, art. L.113-5-1, III, al.2 *in fine*).

Et toujours dans les 6 mois de la notification, le voisin peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable qui sera doublement définie (indemnité pour le surplomb et indemnité pour l'accès provisoire).

5. CONSEQUEMMENT ?

Quid du propriétaire du fonds surplombé qui serait ensuite autorisé administrativement à construire en limite séparative, par exemple ?

Il semblerait qu'il puisse alors obliger le propriétaire qui s'est isolé, aux frais de ce dernier, à déposer son ouvrage d'isolation... mais l'indemnité préalable pour le surplomb demeurera acquise...les contentieux à venir nous le diront (CCH, art. L113-5-1, IV).

Enfin, selon la loi nouvelle, l'extinction du droit de surplomb correspond à la destruction du bâtiment ayant été isolé (CCH, art. L113-5-1, I, al.1).

Caroline BIHL -AVOCAT -caroline@bihl-avocat.com