

Isolation par l'extérieur

Connaissez-vous le droit de surplomb ?

Le saviez-vous ? Lorsque vous souhaitez isoler votre habitation par l'extérieur, il est possible, sous certaines conditions, de bénéficier d'un **droit de surplomb** de la propriété voisine dès lors que le bâtiment à isoler est situé en limite de propriété. Ce droit, qui ne s'applique pas sur le domaine public, permet donc aux éléments constituant l'isolation extérieure de déborder au-dessus du fonds voisin...

L'existence de ce droit de surplomb ne permet pas aux propriétaires de s'exonérer des autres règles applicables (notamment règle d'urbanisme ou de droit civil...)

Sous quelles conditions peut-on bénéficier d'un droit de surplomb ?

Le propriétaire d'un bâtiment existant souhaitant procéder à son isolation thermique par l'extérieur peut bénéficier du droit de surplomb **uniquement si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou si cette autre solution est excessivement complexe ou onéreuse.**

Ce surplomb doit respecter les règles de dimension suivantes :

- Son **épaisseur est limitée à 35 cm maximum**
- L'ouvrage d'isolation doit débiter à **2 m au moins au-dessus** du pied du mur, du pied de l'héberge (c'est-à-dire la ligne sur le mur mitoyen séparant les bâtiments, formée par l'arête du bâtiment le moins haut) ou du sol.

Toutefois, les propriétaires peuvent se mettre d'accord sur une hauteur inférieure.

Comment mettre en œuvre ce droit ?

Plusieurs étapes sont à respecter.

1. Notifier au voisin son intention de réaliser les travaux

Avant tout commencement de travaux, le propriétaire souhaitant isoler sa propriété doit adresser au propriétaire du fonds voisin son

intention de réaliser un ouvrage d'isolation en **surplomb de son fonds** et de bénéficier du **droit d'accéder à sa propriété** pour réaliser les travaux nécessaires. Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier et doit comporter :

- Ses noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques
- Un descriptif détaillé de l'ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur, accompagné d'un plan des façades et, le cas échéant, des toitures modifiées par le projet, en faisant apparaître l'état initial et l'état futur
- Les justificatifs démontrant qu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs
- Une proposition relative au montant des indemnités à verser au propriétaire voisin au titre du surplomb et de l'accès temporaire à sa propriété
- Le projet d'acte authentique de mise en œuvre de ce droit (voir ci-dessous)
- Le projet de la convention définissant les modalités de mise en œuvre (voir ci-dessous)
- Une reproduction des dispositions de l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation (voir en fin d'article)

Elle doit enfin préciser qu'elle constitue le point de départ du délai d'opposition du six mois.

2. S'assurer de l'accord du propriétaire du fonds voisin

Se dernier dispose d'un **délai de 6 mois** pour :

- S'opposer à l'exercice du droit de surplomb : il doit présenter un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou au non-respect des dimensions prévues par la loi.
- S'opposer à l'accès à son fonds et la mise en place sur celui-ci d'installations provisoires : il doit alors démontrer que la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en

seraient affectées de manière durable ou excessive.

- Contester le montant de l'indemnité proposée.

Pour ces trois cas, le propriétaire du fonds voisin devra, dans ce délai de 6 mois, saisir le tribunal judiciaire.

Si le propriétaire du fonds voisin est d'accord sur l'exercice du droit de surplomb et que les deux parties se sont entendues sur le montant de l'indemnité, la procédure se poursuit à partir du point 3.

Sinon, le juge rendra sa décision. S'il reconnaît le droit de surplomb, la procédure se poursuivra à partir du point 4.

3. Signer l'acte authentique et la convention

Les conditions de mise en œuvre de ce droit de surplomb devront être constatées par un acte authentique (c'est-à-dire rédigé par un notaire) qui fera l'objet d'une publication au fichier immobilier.

Une convention devra également préciser les modalités de mise en œuvre du droit d'accès au fonds voisin pour effectuer les travaux, c'est-à-dire :

- La localisation et le périmètre de l'accès au fonds à surplomber ainsi que la durée à prévoir de cet accès au fonds
- La nature des installations provisoires à mettre en place et les conditions de cette mise en place notamment pour la protection du fonds à surplomber
- L'indemnité due en contrepartie des droits d'accès et d'installation temporaires

- Le cas échéant, les mesures prévisionnelles de remise en état du fonds voisin.

4. Communiquer les données relatives à l'entreprise et aux assurances au propriétaire du fonds surplombé

Dès que son choix est fait, le propriétaire du bâtiment à isoler doit notifier au propriétaire du fonds voisin :

- les coordonnées de l'entreprise qui effectuera les travaux (noms, prénoms, adresses postales et électroniques, coordonnées téléphoniques et numéro d'inscription au répertoire des entreprises)
- le numéro de police pour l'assurance décennale contractée par l'entreprise
- le numéro de police pour l'assurance dommage-ouvrage contractée par le propriétaire.

5. Verser l'indemnité

L'indemnité convenue entre les parties ou fixée par le juge doit être versée au propriétaire du fonds surplombé avant tout démarrage des travaux ou pose des installations.

6. Exécution des travaux

Toutes ces formalités étant accomplies, les travaux pourront alors démarrer.

Article L113-5-1 du code de la construction et de l'habitation

I.-Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

II.-Le droit de surplomb emporte 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.

Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.

Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

III.-Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné au II.

Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II.

IV.-Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise.

V.-Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.