

Loi « Climat » et droit de surplomb du fonds voisin

La température grimpe avec les voisins

La réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur (ITE) pour les bâtiments construits en limite de propriété nécessitait jusqu'à présent que la propriété voisine accepte expressément cet empiètement en surplomb, ce qui bloquait un nombre important de projets.

De ce fait, la Loi du **22 août 2021**, dite loi « Climat & Résilience », comporte un article 172 qui instaure un **droit de surplomb du fonds voisin de 35 cm au plus** (CCH, art. L. 113-5-1).

Droit de surplomb – Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur ne peut toutefois bénéficier de ce droit de surplomb du fonds voisin que si 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.

Par ailleurs, 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.

Ses modalités de mise en œuvre sont constatées dans une convention qui doit prendre la forme d'un acte notarié ou par une décision de justice en cas d'absence d'accord, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier (CCH, art. L. 113-5-1, I). Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation (CCH, art. L. 113-5-1, I).

Obligation – Bien que la réalisation de travaux de rénovation énergétique ne constitue pas une obligation pour tous les propriétaires, certains sont tenus de réaliser ce type de travaux. Conformément au décret n° 2017-919 du 9 mai 2017, en cas de travaux de « ravalement importants », le propriétaire est dans l'obligation de mettre en œuvre une isolation thermique (CCH, art. R. 131-28-7, al. 1). Est considéré comme le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50% d'une paroi d'un bâtiment, hors ouverture (CCH, art. R. 131-28-7, al. 2¹).

Droit d'accès temporaire à l'immeuble voisin et mise en place d'installations provisoires – 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. Le propriétaire de l'immeuble voisin peut être indemnisé à ce titre. Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit (CCH, art. L. 113-5-1, II).

Notification. – Le propriétaire qui souhaite engager des travaux de rénovation doit respecter une procédure d'information à l'égard du propriétaire voisin. Avant tout commencement de travaux, il doit notifier au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier de ce droit d'accès.

Le propriétaire du bâtiment à rénover devra également indiquer, dans la convention avec le propriétaire du fonds voisin, les conditions de mise en œuvre d'une servitude de tour d'échelle (droit en vertu duquel un propriétaire peut passer sur la propriété voisine afin d'exécuter des travaux sur les immeubles).

¹ Ces articles ont été abrogés par le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 qui recodifie la partie réglementaire du livre 1^{er} du CCH. Néanmoins, l'obligation demeure puisqu'elle a été transposée dans d'autres dispositions du CCH.

Opposition – Le propriétaire du fonds voisin peut, dans un délai de six mois à compter de cette notification :

- 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 d'exercice de ce droit ;
- S'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

Il peut également, dans ce même délai, saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II susvisés de l'article L.113-5-1 (CCH, art. L. 113-5-1, III).

Dérogation – Si la réalisation de travaux d'amélioration énergétique pourrait générer de nombreux contentieux techniques et indemnitaires avec le propriétaire du fonds voisins, aucune difficulté ne se posera au regard du droit de l'urbanisme qui prévoit de nombreuses dérogations permettant de faciliter la mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur. En effet, il est possible d'écarter les règles d'aspect extérieur du plan local d'urbanisme (PLU) afin de faciliter la pose de matériaux permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (Code de l'urbanisme, art. L. 111-16).

De surcroît, l'autorité compétente en droit des sols peut déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (Code de l'urbanisme, art. L. 152-5).

Frais de dépose – 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 (CCH, art. L. 113-5-1, IV).

Limite – Même si le texte prévoit une « indemnité préalable » (dont les modalités de calcul de son montant devront être fixées par la jurisprudence), il était fort à parier que le Conseil constitutionnel, très sensible au respect du droit de la propriété (même au motif d'une rénovation énergétique), émette une réserve sur ce dispositif. Toutefois, dans une décision du 13 août 2021, les « Sages » ont jugé conforme le droit de surplomb à la Constitution (décision n° 2021-825 DC).

Décret à paraître – Un décret en Conseil d'État précisera les modalités d'application de ces dispositions. Le Gouvernement devra largement préciser le régime applicable à l'indemnité préalable qui serait susceptible de vider le texte de sa substance si les Tribunaux n'imposent pas au voisin un très faible montant pour cette indemnité, et ce d'autant plus que cette indemnité ne pourra très certainement pas être subventionnée.



Mise en œuvre

Une copropriété portant un projet de rénovation énergétique requérant une isolation sur le fonds voisin devra donc :

- Se rapprocher du propriétaire du fonds voisin pour engager une négociation.
- S'accorder sur une convention d'empiétement. Si le propriétaire du fonds voisin ou du bâtiment à isoler est une copropriété, cette convention devra être adoptée par le syndicat de copropriétaire en Assemblée générale à l'article 25 d) de la Loi du 10 juillet 1965.
- Signer cette convention devant notaire. En copropriété, c'est le syndic mandaté par le syndicat de copropriétaire qui signe.

→ L'indemnité sera ensuite versée et les travaux pourront être réalisés