



LE POINT SUR... LE DROIT DE SURPLOMB



Créé par [la loi n° 2021-1104](#) du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le droit de surplomb permet à un propriétaire qui isole par l'extérieur, d'empiéter sur le fonds voisin et d'accéder temporairement audit fonds pendant les travaux d'isolation thermique.

[Le décret n° 2022-926](#) du 23 juin 2022 est venu préciser les modalités de sa mise en œuvre, dont les documents devant être notifiés au propriétaire du fonds à surplomber, les modalités de cette notification et la procédure d'opposition.



1. Quelles sont les conditions pour bénéficier de ce droit ?

[L'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation](#) prévoit que le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin lorsque :

- aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ;
- cette autre solution présente un coût ou une complexité excessive.

2. Quelles sont les conditions d'exercice de ce droit ?

Ledit article prévoit également que le droit de surplomb du fonds voisin ne peut s'exercer que sur une bande d'une largeur maximale de trente-cinq centimètres et que l'ou-

vrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres minimum au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol (sauf accord contraire des propriétaires des deux fonds).

Précision : 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.

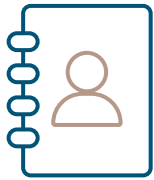
La mise en œuvre du droit de surplomber génère :

- le paiement d'une indemnité préalable par le propriétaire du fonds surplombant, au profit du propriétaire du fonds surplombé ;
- le paiement d'une indemnité au titre de l'occupation temporaire du fonds voisin pour réaliser les travaux.

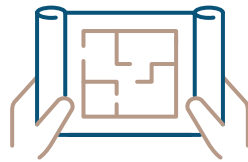
3. Comment fonctionne la notification au propriétaire du fonds voisin ?

L'article L113-5-1 précité prévoit qu'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 de surplomb.

La notification est faite par courrier recommandé avec avis de réception ou acte d'huissier et doit inclure l'ensemble des éléments suivants (article R113-19 du CCH) :



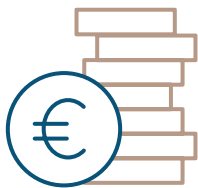
Les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques du ou des **propriétaires du bâtiment à isoler**.



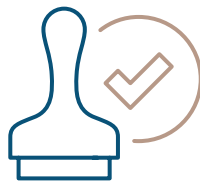
Un descriptif détaillé de l'ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur, accompagné d'un plan des façades. Le cas échéant, un plan des toitures modifiées par le projet en faisant apparaître l'état initial et l'état futur.



Les justificatifs démontrant qu'aucune autre solution technique ne permettent d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou qu'une autre solution présenterait un coût ou une complexité excessive.



Une proposition relative au montant des indemnités préalables dues en contrepartie du droit de surplomb et pour la mise en place des installations provisoires nécessaires à la réalisation des travaux.



Le projet d'acte authentique portant sur les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb.



Le projet de la convention définissant les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb.



Une reproduction des dispositions de l'article L 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation.



Nota Bene

Cette notification devra en outre, préciser qu'elle constitue le point de départ du délai d'opposition de six mois offerts au propriétaire voisin.

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 à *l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation*.

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.

Enfin, dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant des indemnités susvisées.

4. Quel est le contenu de la convention à régulariser par acte authentique (*article r113-20 du cch*) ?

La convention prévue au II de l'article L113-5-1 précise notamment :

- La localisation et le périmètre de l'accès au fonds à surplomber à prévoir pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ainsi que la durée à prévoir de cet accès au fonds ;
- La nature des installations provisoires à mettre en place pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur 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.

Nota Bene



La régularisation de ladite convention peut tout à fait intervenir avant l'expiration du délai de six mois susvisé si les parties entendent expressément y déroger.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !