

ENVIRONNEMENT

1307

Loi Climat et droit de surplomb

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 crée un droit de surplomb au bénéfice d'un propriétaire souhaitant procéder à l'isolation thermique de son bâtiment par l'extérieur, sans accord préalable du propriétaire voisin.



Étude rédigée par :
Clothilde Greff,
notaire

1 - L'isolation thermique des bâtiments constitue aujourd'hui un enjeu environnemental majeur et sa réalisation par l'extérieur ne laisse personne indifférent, que ce soient les propriétaires, les élus interpellés par les voisins pour arbitrer les litiges de ces isolations thermiques et les notaires chargés de trouver des solutions juridiques à ces empiètements sur le fonds d'autrui. Selon les cas, plusieurs solutions ont pu être mises en pratique : constitutions de servitude, division en volumes et cession.

2 - Le législateur est intervenu avec la loi n° 2015-992 du 17 août 2015¹ pour la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) dont l'article 7 a créé l'article L. 123-5-2 du Code de l'urbanisme afin de faciliter la délivrance d'autorisations administratives permettant une isolation en saillie des façades des constructions existantes. Texte rapidement abrogé par l'article 12 de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015², que l'on retrouve à l'article L. 152-5 du même code.

Deux réponses ministérielles n° 63300, publiée le 13 décembre 2016, et n° 21181, publiée le 5 novembre 2019, ont rappelé qu'un projet d'isolation thermique par l'extérieur, même autorisé sur le plan de l'urbanisme, ne pouvait aboutir que s'il recueillait l'accord du propriétaire voisin en l'état actuel des textes.

3 - C'est dans ce contexte qu'a été adopté l'article 172 qui insère dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH), un nouvel article L. 113-5-1 qui prend place dans le Livre I^{er}, Titre I^{er} sur la construction des bâtiments.

Ce nouvel article L. 113-5-1 prévoit la création d'un droit de surplomb et d'un droit d'accéder temporairement à l'immeuble voi-

sin et d'y mettre en place les installations strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

1. Création d'un droit de surplomb

4 - L'article L. 113-5-1, I, crée un droit de surplomb au bénéfice d'un propriétaire souhaitant procéder à l'isolation thermique de son bâtiment par l'extérieur, sans accord préalable du propriétaire voisin.

Ce droit est cependant encadré et ne peut être exercé qu'à titre subsidiaire.

Ce droit de surplomb ne peut être exercé qu'à la condition qu'« aucune autre solution technique ne permette d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs ».

Si aucune autre solution n'est possible, le propriétaire pourra procéder à une isolation thermique de son bâtiment, pour autant que son bâtiment soit existant. Ce droit de surplomb n'est donc pas autorisé pour les constructions nouvelles. En revanche, la notion de « bâtiment » invite à considérer que toutes les constructions sont concernées par ce texte, quel que soit leur usage et destination. Ce droit de surplomb du fonds voisin ne doit pas excéder trente-cinq centimètres et l'ouvrage réalisé devra l'être à une hauteur de deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol. Le texte précise cependant que les propriétaires pourraient convenir d'une hauteur inférieure. Doit-on dès lors considérer que leur accord ne permettrait pas un surplomb excédant trente-cinq centimètres ? Cette précision semble superflète ; la convention des parties devrait toujours permettre aux parties d'aménager conventionnellement ce droit. Ce droit de surplomb s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'isolation. Une reconstruction à l'identique semble donc écartée.

5 - Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé. Le texte n'apporte pas de précision quant à la fixation de cette indemnité et ce qu'il faut entendre par « préalable ». Est-ce la fixation du montant de l'indemnité ou son versement qui devront être préalables ? Le III nous apporte un semblant de réponse puisque nous verrons que le propriétaire dispose d'un délai pour s'opposer aux travaux et saisir le juge pour faire fixer le montant de l'indemnité.

1 L. n° 2015-992, 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte : JO 18 août 2015, texte n° 1 ; JCP N 2015, n° 36, act. 841 ; JCP E 2015, act. 656.

2 Ord. n° 2015-1174, 23 sept. 2015, relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme : JO 24 sept. 2015, texte n° 23 ; JCP N 2015, n° 40, act. 936, obs. D. Gillig ; JCP N 2015, n° 40, act. 938 ; JCP A 2015, act. 784.

6 - Le notaire n'a pas été oublié dans ce mécanisme puisqu'il est prévu que les modalités de mise en œuvre de ce droit seront constatées par acte authentique ou par décision de justice et publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

REMARQUE

→ **Le notaire sera-t-il chargé de vérifier que le surplomb n'excède pas les trente-cinq centimètres et la hauteur minimum de deux mètres, ainsi que l'absence d'autre solution technique permettant d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessive ?**

2. Création d'un droit d'accès temporaire et de mise en place d'installations

7 - Le nouvel article L. 113-5-1, II, couple ce nouveau droit de surplomb du droit « d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux ».

Ce droit d'accès est temporaire et les installations devront être provisoires.

Il faut sans doute entendre par « temporairement » et « provisoires » le temps de la réalisation des travaux. Par ailleurs, seules les installations strictement nécessaires pourront être accueillies. Qui sera chargé de définir ce que l'on doit entendre par « strictement nécessaires » ? Vraisemblablement la convention prévue au troisième alinéa du II. Une indemnité sera également due au propriétaire du fonds voisin, mais il n'est pas précisé dans cet article qu'elle devra être préalable. En revanche, le dernier alinéa du III semble considérer que les deux indemnités sont « préalables ».

8 - On peut raisonnablement penser que l'acte authentique prévu au I organisera également les modalités de mise en œuvre des dispositions du II et du versement de l'indemnité due à ce titre.

CONSEIL PRATIQUE

→ **Il nous semble que cet acte devra nécessairement également organiser les modalités d'accès de manière pérenne pour l'entretien, le remplacement... de ces ouvrages dans le temps.**

3. Les recours du propriétaire du fonds voisin

9 - L'article L. 113-5-1, I, crée le bénéfice d'un droit de surplomb sans que l'accord préalable du propriétaire surplombé ne soit requis dès lors que les conditions qu'il édicte sont respectées. Toutefois, le III impose au propriétaire du bâtiment à isoler de notifier au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser

une isolation thermique par l'extérieur et de se prévaloir également du droit d'accès du II. Il n'est pas précisé si cette notification devra comprendre le montant proposé des deux indemnités et la durée envisagée pour le droit d'accès.

10 - Le principe retenu par ce nouvel article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation est donc celui de l'accord acquis du propriétaire dès lors que les conditions édictées par le I sont respectées. Il lui est cependant loisible de s'opposer au droit de surplomb, mais de manière très encadrée. En effet, il peut s'opposer à l'exercice de ce droit pour un « motif sérieux et légitime ». Et ce motif sérieux et légitime devra tenir à « l'usage présent ou futur de sa propriété ». Restera à définir ce qu'il faut entendre par « l'usage présent ou futur de sa propriété ». Il disposera pour ce faire d'un délai de six mois à compter de cette notification, et non de la réception de cette notification.

11 - Le propriétaire surplombé pourra également s'opposer au droit d'accès et à la mise en place d'installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux uniquement si « la destination, la consistance ou la jouissance de [son] fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive ».

On pourrait s'étonner que les motifs de refus ne soient pas identiques pour le I et le II et surtout que le législateur ait considéré que la mise en place d'installations strictement nécessaires à la réalisation des travaux pouvait nuire de manière plus durable ou excessive que l'ouvrage lui-même qui empiète.

12 - Le propriétaire du fonds surplombé dispose également de la faculté dans le délai de six mois de saisir le juge en fixation de l'indemnité « préalable » prévue au I ou II.

Pratiquement, le propriétaire d'un bâtiment existant qui voudra édifier une isolation thermique extérieure sera bien avisé d'entreprendre les démarches une année au moins avant la date à laquelle il envisage de réaliser ces travaux afin de pouvoir étudier des solutions alternatives, fixer l'indemnité, notifier au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser lesdits travaux, attendre l'expiration du délai de six mois et signer l'acte authentique fixant les modalités du I et du II.

13 - Notons enfin que l'article L. 113-5-1, IV, du CCH prévoit que le propriétaire surplombé pourra obtenir la dépose de l'ouvrage isolant, aux frais du bâtiment isolé, s'il obtient une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que la mise en œuvre de cette autorisation nécessite la dépose de l'ouvrage³.

14 - Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article⁴. ■

3 L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 172, IV, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1.

4 L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 172, V, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1.

L'essentiel à retenir

- Dorénavant, 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 35 centimètres pour la réalisation de l'ouvrage à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, de l'héberge ou du sol.

- Ce droit de surplomb s'accompagne d'un 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 préalable est due au propriétaire du fonds surplombé qui devra avoir reçu notification du propriétaire du bâtiment à isoler et un acte authentique organisant les modalités de mise en œuvre devra être établi.

ENVIRONNEMENT

1308

Loi Climat: la copropriété entre en résilience

Afin d'atteindre une rénovation effective et massive des copropriétés, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 affine la boîte à outils juridiques dans le double objectif de mieux connaître l'état des copropriétés et de leur donner les moyens juridiques de la rénovation.



Étude rédigée par :
Matthieu Poumarède,
professeur à l'université Toulouse Capitole

1 - Depuis une quinzaine d'années au moins, la rénovation du parc existant s'impose comme un enjeu majeur. À la question pressante du « mal logement », s'ajoute désormais celle de l'adaptation au changement climatique de l'ensemble des bâtiments, dont la rénovation environnementale s'additionne à la rénovation énergétique. Il n'est alors guère étonnant que les 800 000 copropriétés soient, au premier chef, concernées par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021¹ portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et résilience »².

2 - Sans doute, indirectement, les copropriétaires sont-ils concernés par nombre de dispositions de cette loi : le gel des loyers mais également les interdictions de louer à venir sont autant de dispo-

sitions fortes qui, parmi d'autres, impactent la copropriété. Mais, contrairement à ce qui a parfois été avancé à la hâte, ce n'est pas que la figure du propriétaire/bailleur que le législateur a saisi. Le (co)propriétaire, en tant que tel est aussi au premier plan d'une politique climatique du bâtiment qui, au fil des textes et des objectifs poursuivis, s'affine non sans atermoiements³. Il est vrai que la tâche est ardue : l'hétérogénéité du parc, les techniques de construction différentes selon les époques, l'entretien plus ou moins bien réalisé au fil du temps, le tout sur fond de préoccupation financière, nécessairement centrale, conduit à considérer que la rénovation de l'ancien, toute destination confondue, est un insoluble casse-tête.

3 - Néanmoins, peu à peu, le législateur entend poser les jalons d'une rénovation effective et massive. Au-delà des incitations fiscales et financières, la loi Climat et résilience affine donc la boîte à outils juridiques dans le double objectif de mieux connaître l'état de la copropriété et de donner les moyens de la rénovation aux copropriétaires.

1 L. n° 2021-1104, 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : JO 24 août 2021, texte n° 1 ; JCP N 2021, n° 35, act. 811.

2 V. également à propos des infrastructures collectives de recharge dans les immeubles collectifs, le nouvel article 24-5-1 de la loi du 10 juillet 1965.

3 Il est également possible de signaler que les OPH (CCH, art. L. 421-3), les SA HLM (CCH, art. L. 422-2) et les SA coopératives de production d'habitations à loyer modéré (CCH, art. L. 422-3) peuvent, dans le respect de l'article L. 411-2 du CCH, « réaliser pour le compte d'un syndicat des copropriétaires dont ils sont membres toute opération ou tous travaux de rénovation énergétique » (réd. L. n° 2021-1104, 22 août 2021).