

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3875)

Adopté

AMENDEMENT

N° 5331

présenté par
M. Nogal, rapporteur thématique

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 44, insérer l'article suivant:

Le chapitre II du titre IV du livre II du code civil est complété par une section 6 ainsi rédigée :

« Section 6

« Du droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur

« *Art. 685-2. – I. –* Le propriétaire d'un mur d'un bâtiment existant, qui procède à l'isolation thermique de son bâtiment par l'extérieur, en vertu d'une autorisation administrative de construire régulière, bénéficie d'un droit de surplomb de la propriété voisine.

« L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être établi qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur ou du sol, et sur une épaisseur de cinquante centimètres au plus.

« Le propriétaire du fonds servant conserve le droit de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens, tout bâtiment, le démontage de l'ouvrage d'isolation rendu nécessaire étant aux frais du propriétaire du fonds dominant.

« Cette servitude s'éteint par la destruction du bâtiment isolé.

« II. – La servitude mentionnée au I est établie suite à la demande du propriétaire du fonds dominant en vertu d'un acte authentique conclu entre le propriétaire du fonds servant et le propriétaire du fonds dominant. Elle donne lieu à l'indemnisation préalable du propriétaire du fonds servant.

« En cas de refus du propriétaire du fonds servant d'autoriser la création de la servitude mentionnée au I ou d'absence de réponse de celui-ci dans un délai de six mois, le propriétaire du fonds dominant peut solliciter cette création devant le tribunal judiciaire du lieu d'implantation de l'immeuble concerné. La servitude est alors constatée, conformément au jugement devenu définitif, par acte authentique après indemnisation préalable du propriétaire du fonds servant. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet de faciliter l'isolation thermique des immeubles par l'extérieur.

La transition énergétique constitue un enjeu d'utilité publique et l'isolation des bâtiments joue un rôle majeur à cet égard.

L'objectif de rénovation des logements nécessite de favoriser l'isolation des bâtiments par l'extérieur. Or cette dernière est rendue très difficile pour les bâtiments construits en limite de propriété car dépendante d'un accord entre les propriétaires des deux fonds, permettant l'empiètement ou le surplomb sur la propriété voisine.

C'est la raison pour laquelle le présent article propose d'instaurer un droit de surplomb, qui rend possible l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment en limite de propriété, en empiétant d'au maximum 50cm sur la propriété voisine. Il prévoit une obligation de démontage de l'ouvrage en cas de construction nouvelle afin de préserver les droits du propriétaire du fonds voisin.