

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 2761

présenté par

M. Pupponi, Mme Bareigts, Mme Biémouret, M. Carvounas, Mme Karamanli, Mme Untermaier, M. Hutin, M. Letchimy, M. Aviragnet, Mme Battistel, M. Bouillon, M. Jean-Louis Bricout, M. Alain David, Mme Laurence Dumont, M. Faure, M. Garot, M. David Habib, M. Juanico, M. Jérôme Lambert, M. Le Foll, Mme Manin, Mme Pau-Langevin, Mme Pires Beaune, M. Potier, M. Pueyo, Mme Rabault, M. Saulignac, Mme Vainqueur-Christophe, M. Vallaud et Mme Victory

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 55, 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 isolation thermique par l'extérieur

« *Art. L. 685-2.* – Le propriétaire d'un mur, mitoyen ou non, 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 50 centimètres au moins au-dessus du pied du mur ou du sol, et sur une épaisseur de 50 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 chauffé relevant de la réglementation thermique en vigueur, 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.

« Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice de la servitude prévus au présent article sont soumises à une médiation préalable, à peine d'irrecevabilité d'une

demande contentieuse, le médiateur étant désigné, à défaut d'accord des parties, par le Président du tribunal de grande instance, statuant en référé. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'amendement propose de créer une section 6 relative au droit de surplomb pour isolation thermique par l'extérieur au sein du Livre II « Des biens et des différentes modifications de la propriété », Titre IV « Des servitudes ou services fonciers », Chapitre II « Des servitudes établies par la loi ». Il est la déclinaison de la proposition n° 31 du Plan « Bâtiment Durable » présenté le 22 février 2018 qui vise à faciliter la réalisation de travaux d'isolation en créant une servitude d'utilité publique pour autoriser l'empiètement sur fonds voisin et ainsi les opérations d'isolation par l'extérieur.

Ces nouvelles modalités sont un ajustement juridique indispensable permettant de poursuivre les efforts dans la lutte contre le réchauffement climatique. De nouveaux projets de rénovation énergétique se heurtent, en effet, à l'impossibilité d'obtenir rapidement l'accord des copropriétés voisines pour ce type de travaux qui relèvent d'un simple ajustement de parois en surplomb de murs pignons sans impact dommageable sur ces copropriétés.