

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 mars 2021

## LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 6153 (Rect)

présenté par

M. Nogal

-----

**ARTICLE 44 BIS**

Rédiger ainsi cet article :

« Après l'article L. 113-5 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 113-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 113-5-1. – I. –* 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 cinquante centimètres au plus lorsqu'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. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur ou du sol.

« Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

« Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation .

« Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

« II. – 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.

« Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'y opposer pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I.

---

« Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue au même I.

« III. – 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 audit I demeure acquise.

« IV. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. »

### **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.

Toutefois, ce droit de surplomb serait susceptible de porter atteinte au droit de propriété sans l'introduction de dispositions permettant au propriétaire du fonds servant d'être justement indemnisé et de pouvoir faire valoir ses droits. C'est la raison pour laquelle il est précisé que le droit n'est établi que lorsqu'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 excessif. En outre, l'article prévoit une possibilité d'opposition du propriétaire du fonds servant dès lors qu'il justifie d'un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de son bien. Enfin, il prévoit également une obligation de démontage de l'ouvrage en cas de construction nouvelle afin de préserver les droits du propriétaire du fond voisin.