



Droit de surplomb + servitude de tour à l'échelle

Par **STEPH2024**, le **01/05/2024** à **15:41**

Bonjour,

En lisant plusieurs articles sur le sujet, je comprends bien qu'il est difficile de s'opposer à un droit de surplomb depuis la promulgation de la loi énergétique.

Néanmoins, il semble possible de demander 2 types d'indemnisation, l'une concernant ce droit de surplomb, l'autre pour la servitude de tour d'échelle.

Ma question est plutôt de savoir, en fonction de l'indemnisation proposée, comment réagir, à savoir si l'estimation est correcte ou insuffisante ?

J'imagine que cela se fait aussi en fonction de la surface empiétée.

Dans mon cas, mon voisin me parle d'un empiètement de 8 cm d'épaisseur (ce qui me paraît très juste pour une isolation par l'extérieur digne de ce nom) appliqué sur une surface d'environ 48 m² (6m. de hauteur x 8m. de longueur).

Merci par avance pour votre aide et votre retour.

Bien à vous,

S.

Par **Karpov11**, le **01/05/2024** à **15:48**

Bonjour,

Il me semble qu'il faudra aussi songer à un nouveau bornage des terrains (c'est plusieurs centaines d'euros).

Cordialement

Par **STEPH2024**, le **01/05/2024** à **16:02**

Merci pour ce premier retour qui m'apprend donc quelque chose de nouveau.

En quoi consiste exactement ce bornage ? Cela signifie-t-il quelque part que je "concède" une partie de ma propriété via ce nouveau bornage ?

Est-ce obligatoire (j'imagine à la charge exclusive du demandeur qui isole son bâtiment) ?

Par **STEPH2024**, le **01/05/2024** à **16:21**

Merci pour ce complément d'information...

Par **Visiteur**, le **01/05/2024** à **16:32**

Bonjour,

Un lien utile ici :

<https://www.unpi.org/fr/1/135/927/Droit-de-surplomb-pour-l-isolation-thermique-par-l-exterieur-d-un-batiment.html>

Aucune raison de (re)faire un bornage, mais un accord formel est requis.

Par **beatles**, le **01/05/2024** à **16:51**

Bonsoir,

Article L.113-5-1 du CCH :

[quote]

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 trente-cinq 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, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

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.-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.

Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.

Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

III.-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 mentionné au II.

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 au premier alinéa du I. 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.

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

IV.-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 au I demeure acquise.

V.-Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.

[/quote]

[Voir les articles R113-19 à R.113-24 du CCH.](#)

[quote]Ma question est plutôt de savoir, en fonction de l'indemnisation proposée, comment réagir, à savoir si l'estimation est correcte ou insuffisante ?[/quote]

Cette estimation ne peut être que du fait d'un juge auquel nous n'avons pas à nous substituer.

Ce droit de surplomb et de tour d'échelle ne fait que reprendre le principe de la servitude dit de cour commune ([articles L.471-1 à L.471-3 du CU](#)).

Cdt.

Par **beatles**, le **01/05/2024** à **19:27**

[quote]

Les notaires doivent avoir une idée du montant des indemnités convenues dans le secteurs où ils exercent.

[/quote]

Justement concernant les notaires [ce lien](#) ne contredit le rapport du droit de surplomb, pour cause d'isolation thermique, avec la servitude dite de cour commune :

[quote]

Aussi le législateur a repris la technique qu'il avait adoptée lors de l'introduction de la servitude de cour commune^[4] : (i) comme il poursuit un but d'intérêt général, l'existence de ce droit est prévue et garantie par la loi, mais (ii) la loi s'en remet pour la mise en œuvre de ce droit et le paiement de l'indemnité à la conclusion d'une convention entre les parties et (iii) à défaut d'accord entre les propriétaires, un juge ordonnera la mise en œuvre de ce droit et déterminera le montant de l'indemnité.

[/quote]

Par **STEPH2024**, le **01/05/2024** à **20:02**

Bon, j'ai un peu de lecture...

Merci en tout cas à vous pour ces réponses plutôt précises si l'on se réfère aux différents textes de loi (et leurs modifications, mises à jour, etc.)

Bonne soirée,

SL.