



ISOLATION EXTÉRIEUR-LIMITE PROPRIÉTÉ

Par Davou

Bonjour,

Mon voisin souhaiterait réaliser une isolation extérieure sur sa maison qui déborderait de 10 cm sur ma limite de propriété.

-Suis-je obligé d'accepter?

-La modification de la limite de propriété doit-elle être validée devant notaire?

-Doit on faire établir une nouvelle limite de propriété par un géomètre?

Merci d'avance pour vos conseils

Merci de vos réponses

Par Henriri

Hello !

Lecture pour vous :
[url=https://www.architectes.org/actualites/le-droit-de-surplomb-precise-92232]https://www.architectes.org/actualites/le-droit-de-surplomb-precise-92232[/url]

NB : un droit d'empiètement par une isolation extérieure ne change rien aux parcelles concernées.

A+

Par isernon

bonjour,

La servitude d'isolation thermique autorise un propriétaire à isoler par l'extérieur, même si cela dépasse légèrement sur le terrain voisin. On appelle cela un « empiètement ». Vous devez régulariser l'existence de cette servitude, d'autant plus si elle empiète chez votre voisin. Cette servitude, appelée aussi servitude de surplomb, facilite l'isolation des bâtiments en France. Elle aide à atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique.

L'article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation encadre ce droit de surplomb et impose certaines conditions :

Limite de l'empiètement : L'isolation ne doit pas dépasser 35 centimètres sur le terrain voisin.

Hauteur minimale : Les travaux doivent débiter au moins 2 mètres au-dessus du sol.

Absence d'alternative : Si aucune autre méthode ne permet d'obtenir un niveau de performance énergétique similaire sans empiéter, le droit de surplomb s'applique.

source :
[url=https://jbbullet.notaires.fr/notaire-servitude-isolation-thermique/]https://jbbullet.notaires.fr/notaire-servitude-isolation-thermique/[/url]

salutations

Par janus2

-Suis-je obligé d'accepter?

Bonjour,
Voir l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation.
Vous pouvez vous y opposer dans certains cas.

Article L113-5-1 Version en vigueur depuis le 25 août 2021
Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 172

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 ?uvre 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 ?uvre 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 ?uvre 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.

Par Themis91

Bonjour, rien ne vous oblige à accepter d'emblé, entourez-vous de toutes les précautions, il y a pas mal de restriction à la dérogation accordée pour avoir "un droit de surplomb". D'abord votre voisin doit obtenir une autorisation de travaux. La rénovation des bâtiment avant 1948 et le bâtiments construits avec des matériaux traditionnels sont exemptés, vous pouvez exiger que l'isolant soit posé à 2m. du sol etc...La servitude d'empiètement devra être actée par un notaire pour être opposable aux tiers (aux frais de votre voisin) bref, tout ça doit être bien vu avant tout travaux, pour éviter la mésaventure que nous subissons qui nous conduit à un interminable litige d voisinage.

Cordialement

Par Michelle6

Bonjour,
Vous n'êtes pas obligé d'accepter que l'isolation empiète sur votre propriété. Si cela devait se faire, il faudrait un accord écrit, souvent sous forme de servitude, établi chez un notaire. Un géomètre peut être nécessaire pour définir précisément la limite. Sans votre accord, votre voisin ne peut pas empiéter, même de quelques centimètres.
Cordialement.

Par nathanb

Bonjour,

Le droit de surplomb pour isolation thermique par l'extérieur emporte pour le propriétaire du bâtiment à isoler le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin :

Le droit de surplomb en cas d'isolation thermique par l'extérieur est soumis à trois conditions:

il ne peut être exercé que si 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;
le surplomb doit être de 35 centimètres au maximum ;
l'ouvrage d'isolation thermique 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.

Le propriétaire du fonds à isoler doit indemniser préalablement celui du fonds surplombé, mais les parties peuvent aussi conclure cette convention à titre gratuit.

Les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb en cas d'isolation thermique par l'extérieur doivent être constatées par acte authentique ou par décision de justice (notamment en cas de refus du voisin)