

ITE et droit de surplomb

GT enveloppe

13/12/2022

VOTRE PARTENAIRE PUBLIC EN ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



Dans quel contexte s'applique t'il ?

- ▶ ITE qui dépasse sur une parcelle voisine (ne concerne pas un simple ravalement)
- ▶ Aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent
- ▶ Une autre solution technique présenterait un coût ou une complexité excessive.

En d'autres termes, le propriétaire qui isole par l'extérieur ne doit avoir aucune autre alternative que celle de surplomber l'immeuble voisin.

Avec quelles limite s'applique t'il ?

- ▶ Maximum 35 cm de large
- ▶ 2 mètres au moins au-dessus du pied du mur (sauf accord préalable entre les deux parties sur une hauteur inférieure)
- ▶ Emporte un droit d'accès temporaire à la propriété voisine afin de pouvoir réaliser les travaux (pose d'un échafaudage par exemple).
- ▶ Génère le paiement d'une indemnité préalable par le propriétaire qui conduit l'opération d'isolation au propriétaire du fonds surplombé. Une indemnisation est également due au titre de l'occupation temporaire du fonds voisin pour réaliser les travaux (Article L. 113-5-1.I et II) **(elle peut être = 0€)**

Mise en œuvre

- ▶ **Etape 1:** Notification au propriétaire voisin de mise en œuvre du droit de surplomb (courrier recommandé) → point de départ du délai d'opposition de **6 mois**
- ▶ **Etape 2 :** En cas d'accord → un acte authentique doit constater les modalités de mise en œuvre de ce droit.
- ▶ En cas de désaccord → le propriétaire voisin lance une procédure judiciaire
 - Soit pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété
 - Soit à la méconnaissance des conditions de mise en œuvre du surplomb

Le délai peut (en théorie) être réduit en dessous de 6 mois si le voisin renonce à son droit d'opposition mais on ne sait pas à ce jour si ce renoncement est recevable par un juge, il n'existe pas encore de jurisprudence.

A retenir et à anticiper dans l'accompagnement des projets

- ▶ Surplomb à identifier dès le début du projet et l'acteur concerné (plus facile de traiter avec une maison individuelle qu'avec un terrain communale ou une copropriété)
- ▶ Coût à inclure dans le projet : environ 800€ de frais de notaire par surplomb + indemnité (traditionnellement au prix du m² actuel)
- ▶ **Avoir en tête la lourdeur de la démarche (nombreuses pièces demandées impossible à mener sans être accompagné par un professionnel) et le délai conséquent de 6 mois entre la notification et la signature chez le notaire**
- ▶ Un surplomb ne remet pas en cause la répartition des tantièmes, l'ITE étant considéré comme un dispositif « démontable »
- ▶ Les services d'instruction à l'urbanisme contrôlent le surplomb s'il est entre deux parcelles cadastrales
- ▶ **Contactez l'ADIL au besoin → très réactifs et compétents**

Le décret

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

► **Le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 vient préciser les modalités de sa mise en œuvre**

« **Le droit de surplomb s'inscrit dans une volonté d'amélioration énergétique des travaux de rénovation** »

Il pose un cadre → formalise un droit qui n'était jusqu'ici qu'une tolérance sans cadre juridique