

Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Projet de décret relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 3 mars 2022 des projets de texte susmentionnés ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 mars 2022,

En introduction, l'administration rappelle que :

Ce projet de décret est pris pour l'application de l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation, créé par l'article 172 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 "Climat et Résilience". Cet article prévoit que, lorsque le propriétaire d'un bâtiment existant procède à l'isolation thermique par l'extérieur de ce bâtiment, il bénéficie d'un droit de surplomb sur le fonds voisin et, le cas échéant, d'un droit d'accès temporaire à ce fonds, sous réserve de l'opposition du propriétaire du fonds à surplomber. Le présent projet de décret précise les modalités de mise en œuvre de ce droit, notamment les documents qui doivent être notifiés au propriétaire du fonds à surplomber, les modalités de cette notification et la procédure d'opposition.

Après examen de ce projet de texte, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) émet les observations suivantes :

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction :**

Le projet de décret a pour but de :

- préciser le contenu de la notification adressée au propriétaire du fonds à surplomber, ces documents devant notamment lui permettre d'apprécier la nature de travaux envisagés ;
- permettre au propriétaire du fonds à surplomber de faire connaître son opposition au projet ;
- préciser la procédure judiciaire d'opposition à l'exercice du droit de surplomb, à l'exercice du droit d'accès temporaire à l'immeuble voisin ou la demande de fixation par le juge du montant des indemnités préalables ;
- et préciser les conditions dans lesquelles le propriétaire bénéficiaire du droit de surplomb peut procéder aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Le CSCEE salue ce droit accordé aux propriétaires, mais craint que ce dispositif appliqué soit qualifié de complexe et qu'il présente des situations d'incertitude en particulier liées à l'absence de précision

des pièces justificatives démontrant qu'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.

Par ailleurs, pour faire valoir ce droit, le Conseil recommande de mettre en évidence l'importance des procédures à l'amiable avant d'entamer des procédures litigieuses.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le coût global de la construction (études, exploitation, construction/rénovation, exploitation/maintenance, fin de vie/destruction) :**

Néant.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le développement de l'offre de bâtiments de qualité et abordable :**

Le projet de décret permet au bénéfice des propriétaires d'immeubles existants, qui souhaitent procéder à l'isolation thermique par l'extérieur de leur bâtiment, un droit de surplomb de l'immeuble situé en limite de propriété.

Après délibération et vote de ses membres, sur le projet de décret, le Conseil émet un avis favorable sous réserves :

- **d'indiquer dans le corps du texte réglementaire que cette procédure intervient en cas d'échec des discussions à l'amiable. Il est en effet important de rappeler le rôle prédominant des procédures de conciliation et de médiation, afin de limiter les procédures contentieuses.**

- **et de préciser la nature des pièces justificatives démontrant qu'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.**

Vote pour l'avis : USH, AIMCC, ADI, Synasav, Cinov, Syntec-Ingénierie, Untec, CNOA, , FMDC, CLER, FNE, CLCV, M. Pelletier, Pôle habitat-FFB, FPI, CAPEB, FNE, CLER

Vote contre l'avis : ADI

Abstention : FFB, FIEEC, France Urbaine – AMF, FFA, FDMC, CLCV, M. Delcambre, SCOP-BTP, UNSFA

Christophe CARESCHE



Président du Conseil supérieur de la construction
et de l'efficacité énergétique