

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment

NOR : TREL2134210D

Publics concernés : propriétaires d'immeubles, syndicats de copropriétaires, syndicats de copropriété, notaires.

Objet : modalités de mise en œuvre du droit de surplomb et du droit d'accès temporaire définis à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : ce 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 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. 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 décret précise les modalités de mise en œuvre de ces droits, notamment les documents qui doivent être notifiés au propriétaire du fonds à surplomber, les modalités de cette notification et la procédure d'opposition.

Références : ce décret est pris pour l'application de l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code des assurances, notamment ses articles L. 241-1 et L. 242-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 113-5-1 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 4 mars 2022 ;

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

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Après la section 4 du chapitre III du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation, il est créé une section 5 ainsi rédigée :

« Section 5

« Isolation thermique par l'extérieur des bâtiments

« Art. R. 113-19. – La notification prévue au III de l'article L. 113-5-1 est faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice et comporte les éléments suivants :

« 1° Les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques du ou des propriétaires du bâtiment à isoler et, le cas échéant, ceux de son ou de ses représentants légaux ou statutaires ;

« 2° Un descriptif détaillé de l'ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur, accompagné d'un plan des façades et, le cas échéant, des toitures modifiées par le projet, en faisant apparaître l'état initial et l'état futur ;

« 3° Les justificatifs 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 ;

« 4° Une proposition relative au montant des indemnités préalables prévues aux I et II de l'article L. 113-5-1 ;

« 5° Le projet d'acte authentique prévu au I de l'article L. 113-5-1 ;

« 6° Le projet de la convention prévue au II de l'article L. 113-5-1 ;

« 7° Une reproduction des dispositions de l'article L. 113-5-1.

« Cette notification précise qu'elle constitue le point de départ du délai d'opposition de six mois prévu au III de l'article L. 113-5-1.

« *Art. R. 113-20.* – La convention prévue au II de l'article L. 113-5-1 précise notamment :

« 1° La localisation et le périmètre de l'accès au fonds à surplomber à prévoir pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ainsi que la durée à prévoir de cet accès au fonds ;

« 2° La nature des installations provisoires à mettre en place pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur et les conditions de cette mise en place notamment pour la protection du fonds à surplomber ;

« 3° L'indemnité due en contrepartie des droits d'accès et d'installation temporaires ;

« 4° Le cas échéant, les mesures prévisionnelles de remise en état du fonds voisin.

« *Art. R. 113-21.* – A défaut d'accord avec le propriétaire du bâtiment à isoler, le propriétaire du fonds à surplomber qui souhaite s'opposer à l'exercice de l'un des droits mentionnés aux I et II de l'article L. 113-5-1 ou demander la fixation par le juge du montant des indemnités prévues au même article, saisit, dans le délai de six mois prévu au III du même article, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à surplomber, statuant selon la procédure accélérée au fond.

« *Art. R. 113-22.* – Lorsque le fonds à surplomber est un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat des copropriétaires peut s'opposer aux droits prévus aux I et II de l'article L. 113-5-1 par décision motivée.

« Le syndic inscrit à l'ordre du jour d'une assemblée générale des copropriétaires :

« 1° La question de la saisine du juge en opposition à l'exercice des droits prévus aux I et II de l'article L. 113-5-1 ;

« 2° La question de la saisine du juge en fixation des indemnités prévues aux I et II de l'article L. 113-5-1.

« Les documents notifiés au syndicat des copropriétaires par le propriétaire du bâtiment à isoler doivent être joints à la convocation de l'assemblée générale.

« L'assemblée générale appelée à se prononcer sur ces questions se tient dans un délai qui préserve la faculté du syndicat des copropriétaires de saisir le juge dans le délai de six mois prévu au III de l'article L. 113-5-1.

« *Art. R. 113-23.* – Après signature de l'acte authentique mentionné au I de l'article L. 113-5-1 et de la convention mentionnée au II du même article ou sur le fondement d'une décision de justice devenue définitive, le propriétaire du bâtiment à isoler peut réaliser les travaux. Dans tous les cas, les indemnités prévues aux I et II de l'article L. 113-5-1 doivent avoir été préalablement acquittées.

« *Art. R. 113-24.* – Le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds à surplomber, dès qu'il a fait son choix, les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques de la ou des personnes appelées à intervenir et, s'il s'agit d'une entreprise, son numéro d'inscription au répertoire des entreprises et de leurs établissements, ainsi que son ou leur numéro de police pour l'assurance mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances. Il notifie également le numéro de police pour l'assurance mentionnée à l'article L. 242-1 du code des assurances dès qu'il l'a souscrite.

« Ces notifications complémentaires sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sont sans incidence sur le point de départ du délai d'opposition mentionné à l'article R. 113-19. »

Art. 2. – La ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 23 juin 2022.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

*La ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*

AMÉLIE DE MONTCHALIN