



Indemnité Droit de surplomb Isolation thermique extérieure

Par **Fred8479**, le **15/02/2022** à **11:46**

Bonjour à tous,

J'habite dans une maison dont le mur est mitoyen avec un petit immeuble de 3 étages. Je viens de recevoir un courrier du syndic de l'immeuble demandant mon accord pour un droit de surplomb de 12 à 15 cm car ils veulent faire une Isolation thermique par l'extérieur sur ce mur mitoyen (l'immeuble étant plus haut de quelques mètres par rapport au toit de ma maison).

Je suis un peu perdu sur le sujet je me suis renseigné et je comprends qu'une loi du mois d'août 2021 autorise ce type de travaux si cet empiètement sur ma propriété n'exécède pas 35 cm et si l'isolation commence à 2M au-dessus de mon toit. Mais cela doit manifestement faire l'objet d'une convention et du versement d'une indemnité (une pour le droit de surplomb ou une pour le droit de passage pour les travaux, voir peut-être 2 indemnités du coup je ne sais pas)

Cela me stress beaucoup, notre toit est en double pente et nous avons une lucarne qui donne vers ce mur voisin et qui permet d'avoir de la lumière à l'étage du haut, si on me prends plus de 10 cm j'ai peur de perdre de la luminosité, également l'immeuble est déjà imposant par rapport à notre maison et si en plus il me reprends des centimètres c'est toujours un peu moins de soleil que j'aurai dans mon jardin quand le soleil est derrière l'immeuble. Également nous projetons de peut-être plus tard rehausser légèrement notre toit pour faire un grenier et si on me prend des centimètres c'est encore cela de moins en surface exploitable que j'aurai et donc cela affectera la valorisation de ma maison. Bref tout cela me stress un peu, ayant eu déjà beaucoup de surprises désagréables financièrement à l'achat de la maison je n'ai plus envie de faire de concession sur des choses qui lui feraient perdre potentiellement de la valeur.

Comment puis-je traiter ce sujet, quel indemnité puis-je demander ? Si je prends le sujet au m² que l'on me prends, je me dirai que le mur mitoyen faisant 9M de long et que puisqu'il me parle de 12 à 15cm d'empiètement, cela fait potentiellement 1 M² de pris donc rapporté au prix du m² du secteur qui est de 7KE/M² je devrais demander autant en indemnité, mais est-ce une bonne façon de commencer à négocier ce sujet ? Quel est le barème de cette indemnité dont on parle ?

Merci pour votre aide, en plus le voisin veut me voir il me mets sous pression alors que je comprends par internet que j'ai 6 mois pour refuser (ce que j'ai fait dans un premier temps auprès du syndic), et je n'apprécie pas que le syndic n'est pas évoqué ce sujet d'indemnité dans son courrier alors que cela fait partie des prérequis si je comprends les textes.

Merci pour votre aide précieuse,

cdt

Par **Marck_ESP**, le 15/02/2022 à 12:04

Bonjour
La loi que vous évoquez est la loi climat...

Par **Fred8479**, le 15/02/2022 à 12:35

Oui tout à fait c'est bien la loi climat, mais surtout je voulais avoir l'expérience de ceux qui ont du faire face à ce sujet pour savoir quels étaient mes droits compte tenu des éléments qui m'ennuient par rapport à mes projets, donc savoir si compte tenu de cela j'avais le droit de refuser totalement et de bloquer le projet, ou sinon quel montant d'indemnité ai je le droit de demander (calcul par rapport à la valorisation au M2 de l'empiètement ou bien je suis complètement hors sujet et je n'ai pas le droit à une indemnité de cet ordre, je ne vois aucun barème nul part) ? Merci

Par **Marck_ESP**, le 15/02/2022 à 15:37

Avec un avocat, vous pourriez évoquer la perte d'ensoleillement pour demander cette indemnisation, sur la base du caractère anormal du trouble de voisinage du fait de ces travaux.

Par **MDW**, le 20/04/2022 à 22:10

@Fred8479 - Vous pouvez faire un retour d'expérience?

Par **Marck_ESP**, le 01/07/2022 à 13:56

Bonjour MDW et fred8479,

Ceci , dans le cadre du sujet évoqué.

<https://www.dalloz-actualite.fr/flash/l-exercice-du-droit-de-surplomb-precise-par-decret>

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045959723>

Par **coproleclos**, le **01/07/2022** à **16:56**

Bonjour,

Voici ce que j'ai dans ma doc sur le droit nouveau de surplomb :

<https://monimmeuble.com/actualite/creation-du-droit-de-surplomb-par-la-loi-climat-et-resilience>

<https://www.dalloz-actualite.fr/flash/l-exercice-du-droit-de-surplomb-precise-par-decret>

Le second veint d'être donné par Marck_ESP.

Bien à vous.

Par **beatles**, le **01/07/2022** à **20:50**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Bonsoir,

Pour bien vous informer il faut poser toutes les données et faire preuve de discernement.

L'héberge ([article 653 du Code civil](#)) dans votre cas c'est bien le niveau de votre maison et donc les 35 cm d'isolation ne peuvent commencer que deux mètres au-dessus ; dans ce cas celui qui veut isoler peut le faire sans autorisation à condition de prouver que c'est la seule solution et qu'une isolation par l'intérieur est impossible ou bien qu'elle engendrerait des travaux trop importants et trop onéreux... ce qui exclut le motif que l'on perdrait des mètres carrés en surface habitable ; il peut exister une autre solution qui consiste, si les murs sont en parpaings, d'y injecter une mousse isolante.

Donc pour ce faire le syndic devra produire une étude qui constate que ce n'est que la seule solution pour mettre aux normes le bâtiment.

Cdt.

Par **MDW**, le **01/07/2022** à **23:30**

@Marck_ESP Merci pour le complément d'information.

Le décret désormais paru, on sait aussi qu'il n'y a aucune suggestion concernant la valorisation de la contrepartie du surplomb et du dédommagement pour le tour d'échelle.

Par **Marck_ESP**, le **02/07/2022** à **07:27**

[quote]

Donc pour ce faire le syndic devra produire une étude qui constate que ce n'est que la seule solution pour mettre aux normes le bâtiment.

[/quote]

oui, c'est parfaitement indiqué dans les liens;

« 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 ;

Par **gkonne**, le **02/08/2022** à **17:12**

Bonjour,

Le sujet m'intéresse aussi. J'ai vu que vous avez donné le lien vers un article qui semble faire le tour du sujet et du décret venant de paraître : <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/l-exercice-du-droit-de-surplomb-precise-par-decret#.Yuk3qXZBxPY>

Auriez-vous l'intégralité de cet article ?

Par **beatles**, le **02/08/2022** à **20:42**

[quote]

La dictature censure toute critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Bonsoir,

Comme indiqué à la fin des 25% de l'article il ne vous reste plus qu'à vous abonner pour les 75% restants.

Cdt