



Travaux d'isolation thermique et copropriété

Par **Pompee Huguette**, le **14/02/2018** à **09:11**

Bonjour, j'aimerais savoir ce qu'il en est des empiétements sur le domaine privé résultant des travaux d'isolation thermique des murs pignons.

De nombreuses copropriétés vont être amenées à voter ce genre de travaux dans les prochains mois, devront elles également voter l'achat de la bande de terrain litigieuse et l'enregistrement aux services des hypothèques sachant qu'une servitude d'empiétement s'analyserait comme une atteinte au droit de propriété.

Le syndicat sera t-il contraint de saisir les juges de référé dans le cas où un accord ne serait pas trouvé avec le ou les voisins. Le Décret de loi du 30/05/2016 ne prévoit rien à cet effet.

Je vous remercie par avance de votre retour!

Hug80

Par **youris**, le **14/02/2018** à **16:38**

bonjour,

selon la jurisprudence constante de la cour de cassation, un empiétement, même minime, sur le terrain d'autrui est imprescriptible et la sanction est la démolition sauf si une solution alternative à la destruction totale de l'ouvrage peut permettre fin à l'empiétement.

à mon avis, le juge des référés ne jugeant pas sur le fond, se déclarera sans doute incompétent.

dans votre cas, soit les voisins concernés acceptent de vendre le terrain nécessaire, soit les voisins acceptent l'établissement d'une servitude avec la copropriété, soit l'isolation par l'extérieur ne pourra pas se faire.

il existe une réponse ministérielle sur ce sujet (Rép. min., n° 4700, JO AN du 23.4.13, p. 4504.) qui indique:

" Si la rénovation thermique des bâtiments est un enjeu majeur, cela ne peut ipso facto remettre en cause les principes du droit de propriété tels qu'ils demeurent aujourd'hui constitutionnellement garantis. ".

salutations

Par **Pompee Huguette**, le **14/02/2018** à **16:46**

Bonjour Youris,

Je vous remercie pour votre retour. J'ai trouvé cette réponse ministérielle, j'espérais qu'il y

avait eu des éléments nouveaux depuis.

C'est bien dommage d'inciter les propriétaires à faire des travaux d'économie d'énergie mais de ne pas penser à trouver des solutions aux cas de limite de propriété.

Cordialement,

Par **youris**, le **14/02/2018 à 17:01**

mais le droit de propriété est un droit inviolable et sacré.

accepteriez-vous que votre voisin empiète chez vous pour faire son isolation extérieure, sans avoir à donner votre avis ?

Par **Pompee Huguette**, le **15/02/2018 à 09:16**

Bonjour Youris,

Je ne l'accepterais pas du tout et je me battrais pour mon droit. J'ai juste le sentiment que cette loi n'a pas été suffisamment réfléchie.

Par **youris**, le **15/02/2018 à 10:04**

une loi ne peut pas comporter des dispositions contraire au droit de propriété qui est protégé par la constitution (bloc de constitutionnalité).

il n'est pas interdit que le voisin qui veut isoler son mur en limite de propriété négocie avec le propriétaire voisin soit pour acheter la bande de terrain nécessaire, soit pour établir une servitude conventionnelle.

Par **Pompee Huguette**, le **15/02/2018 à 10:18**

L'achat est une bonne solution mais si le voisin s'y oppose, les travaux ne pourront pas se faire. Par contre la servitude même conventionnelle ne s'apparenterait-elle pas à un empiètement?

Par **Pompee Huguette**, le **16/02/2018 à 09:03**

Bonjour LGOC, je vous remercie pour vos explications.