

CONVENTION BIPARTITE DE DROIT DE SURPLOMB POUR ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR

Entre les soussignés :

Propriétaire du Fonds Dominant :

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU MORBIHAN, Personne morale de droit administratif ayant pour sigle « OPH DU MORBIHAN » et pour nom commercial « MORBIHAN HABITAT » Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à VANNES (56000), 6 avenue Edgar Degas – CS 62291 -, identifié au SIREN sous le numéro 275600047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES.

D'une part

ET

Propriétaire du Fonds Servant :

COMMUNE DE MORÉAC

(à compléter)

D'autre part

Il est exposé ce qui suit :

Morbihan Habitat doit procéder à une isolation par l'extérieur pour l'un de ses immeubles et déclare vouloir bénéficier du droit de surplomb prévu aux articles L.113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation afin de procéder à l'isolation thermique du BIEN dont la désignation suit :

DESIGNATION (Fonds Dominant)

A MORÉAC (56500), résidence du Verger

Un ensemble immobilier comprenant 2 pavillons individuels, ainsi que 2 bâtiments collectifs distincts respectivement composés de 2 et de 6 logements.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AB	0056	17 rue du Bourgneuf	0	1	61
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 01a 61ca		

Tel que le BIEN existe avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Ci-avant désigné « FONDS DOMINANT »

Contre le BIEN, ci-après désigné :

Envoyé en préfecture le 19/11/2025
Reçu en préfecture le 19/11/2025
Publié le
ID : 056-215601402-20251114-DEL_2025_63-DE

DESIGNATION (Fonds Servant)

A MOREAC (56500) rue du Bourgneuf

Des voies publiques

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AB	00	lieudit	0	09	02
Contenance Totale :			0ha 09a 02ca		

Tel que le BIEN existe avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Ci-avant désigné le « Fonds Servant »

Etant ici rappelé littéralement les conditions prévues à l'article L 113-5-1 du Code de la construction et de l'Habitation :

« I.-Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'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 excessive. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

II.-Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.

Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

III.-Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné au II.

Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II.

IV.-Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire à la limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en conformité avec les prescriptions de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise.

V.-Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

Le droit de surplomb consiste en un empiètement maximal de 35 centimètres au-delà de la limite verticale de propriété et d'un droit d'accès temporaire sur le fonds servant au profit du fonds dominant, dans le but de réaliser des travaux d'isolation.

Etant ici précisé qu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre le niveau d'efficacité énergétique équivalant à l'isolation par l'extérieur.

Le propriétaire du fonds servant déclare aux présentes accorder le droit de surplomb prévus aux articles sus-énoncés du Code de la construction et de l'Habitation pour une durée infinie à titre gratuit.

Fait à : Vannes

Le : JJ/MM/2025

Propriétaire du fonds dominant

Propriétaire du fonds servant