

RDV Co-Pros de l'Alec :

Le Droit de Surplomb

Animé par : Florence SIREYJOL – Chargée de mission Copropriété (Alec 33)
Intervenants: David COUTREAU (ADIL) – Philippe GAUDIN (HELAGIS)

23 avril 2026



Rdv CoPro du 23 avril 2026 : Le droit de surplomb

Cadre juridique et mise en œuvre par l'Agence
Départementale d'Information sur le Logement de la
Gironde (**ADIL 33**).





□ Le principe : **le droit de propriété**

- Le droit de propriété est absolu
- Tout empiètement, même minime : en principe démolition
- Protection fondée notamment sur le trouble anormal de voisinage et l'atteinte au droit de propriété

□ L'exception : **le droit de surplomb**

- Créé par la loi Climat et Résilience (2021)
- Objectif : favoriser l'isolation thermique par l'extérieur
- Entrée en vigueur : 25 juin 2022
- Permet un empiètement limité sur le fonds voisin



□ Conditions du droit de surplomb

- Aucune autre solution technique équivalente possible
- Surplomb limité à 35 cm maximum
- Hauteur minimale : 2 mètres
- Obligation d'information préalable et d'indemnisation

□ Formalisation juridique

- Nécessite d'un acte authentique ou d'une décision de justice
- Publication au fichier immobilier

➤ **Objectif** : sécuriser la situation et informer les tiers



❑ Accès au fonds voisin

- Droit d'accès temporaire pour réaliser les travaux
- Strictement limité à ce qui est nécessaire
- Encadré par une convention d'accès
- Donne lieu à indemnisation spécifique

❑ **Notification** préalable obligatoire (LRAR ou commissaire de justice) :

- Description détaillée du projet avec plans avant/après
- Justification technique (impossibilité autre solution)
- Proposition d'indemnisation et projet d'acte et de convention

➤ Point de départ du **délai d'opposition**



□ Indemnisation du voisin

- Indemnité obligatoire et préalable
- Couvre : le surplomb et l'accès temporaire
- Évaluation : pratique $\approx 50\%$ de la valeur du terrain impacté (à confirmer par la jurisprudence)
- Peut être fixée par le juge

□ Droit d'opposition du voisin

- Délai : 6 mois
- Motif exigé : sérieux et légitime
- Possibilités : refuser le projet ou contester l'indemnité
- Saisine du tribunal judiciaire (procédure accélérée)



□ Fin du droit de surplomb

- En cas de destruction du bâtiment isolé
- Si le voisin construit en limite séparative :
 - obligation de déposer l'isolation
 - frais à la charge du bénéficiaire du surplomb
 - indemnité conservée par le voisin
- Le droit de surplomb constitue une dérogation strictement encadrée au droit de propriété, permettant de concilier rénovation énergétique des bâtiments et respect des droits du voisin, à condition d'en maîtriser rigoureusement les règles.

Rénovation énergétique



*Comment surmonter
le droit de surplomb
en copropriété*

Avril 2026





Tout ce que l'on entend !



On ne pourra pas isoler car nous avons des voisins à côté...

Nous sommes directement sur le trottoir... pas possible !
Nous n'avons pas de jardin d'accueil

Cela va être trop compliqué

Il faut indemniser les voisins, cela va couter très cher !

***”C’est simple : on passe chez le voisin,
on fait les travaux, et on repart.”***



En images



Surplomb avec maison et terrain vide





En images



Surplomb multi-parcelles



En images



Surplomb sur rue

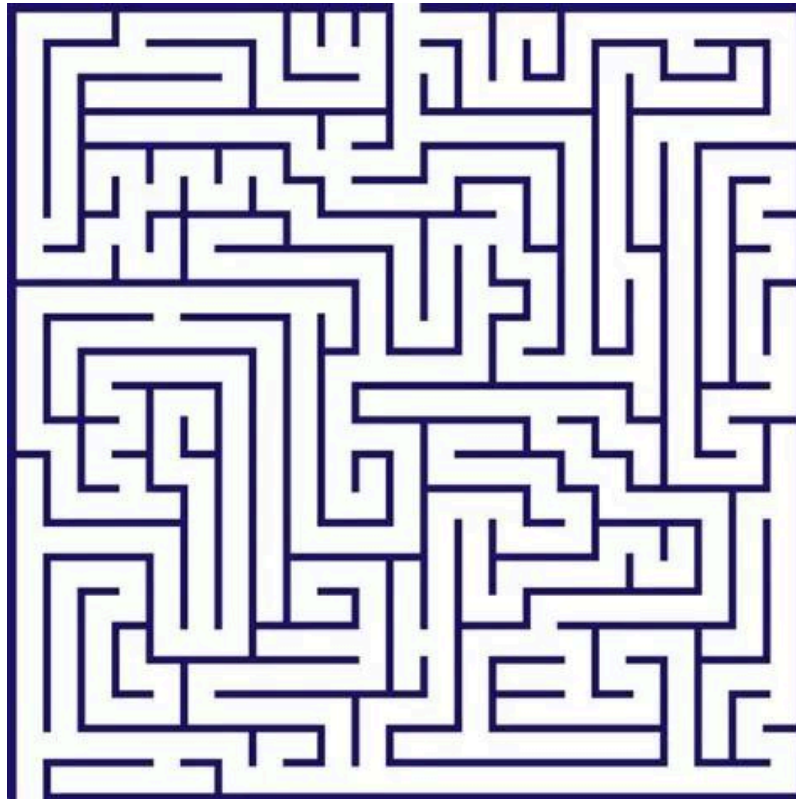


***Parfois le
surplomb
se cache...***

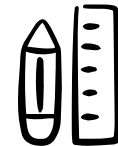




Un projet de rénovation



Les **acteurs** à coordonner sont **nombreux**.



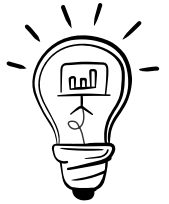
Réaliser des **travaux** est laborieux, associer une **approche énergétique complexifiée**.



Le surplomb est une pièce parmi d'autres

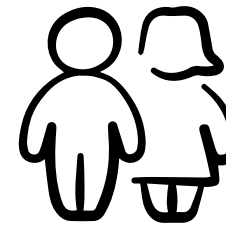


Etat des lieux d'un AMO



Surplomb en façade sur rue... ou en pignons ?

- . 4 projets validés avec surplomb
- . 3 projets en cours de négociation
- . 10 projets en cours d'étude



**Vision d'un
professionnel**

*Le droit de surplomb, ce n'est pas uniquement un sujet juridique...
c'est un sujet humain, technique et stratégique*

*Dans la réalité... c'est souvent le moment où le projet pourrait dérailler
si il est traité comme du juridique justement...*



Un sujet de timing...



Vision d'un professionnel



*“Le droit de surplomb n’est pas un sujet compliqué...
>> c’est un sujet de timing.*

>> Et comme souvent en copropriété, ce n’est ni trop tôt... ni trop tard

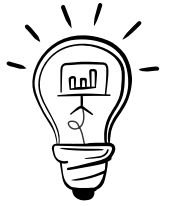
Trop tôt → on crée des problèmes qui n’existent pas encore

Trop tard → on subit au lieu de piloter

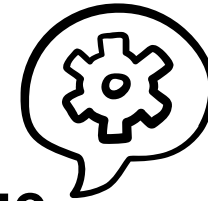
Le juridique trop tôt... peut transformer le voisin en opposant



Le rôle de l'AMO



& du syndic + Maître d'oeuvre



Un projet de rénovation, ce n'est pas (que) technique.

C'est une gestion fine des séquences humaines.

Le droit de surplomb est une pièce parmi d'autres



Qui fait quoi ?

Quelles sont les principales difficultés ?

Technique, financière, humaine ?



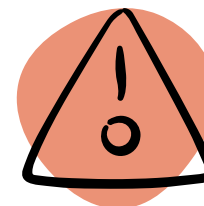
Le rôle de l'AMO



& du syndic + Maître d'oeuvre

Une projection technique... brute avec

- . des plans envoyés sans explication/échange
- . accès mal documentés...



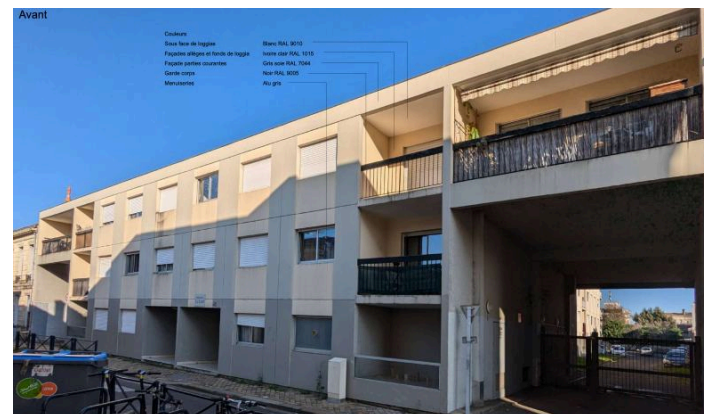
Ce que vous voyez comme un plan... le voisin le voit comme une intrusion



On ne négocie pas un passage... un surplomb.
**On rassure une personne sur l'intérêt
pour ses voisins... et pour lui**



En images



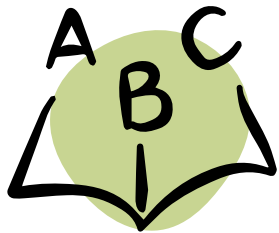
Surplombs multi-parcelles et limités en surface



Le rôle de l'AMO



& du syndic + Maître d'oeuvre



Quelques bonnes pratiques

- . repérer les façades concernées et préparer avec le façadier*
- . identifier les accès potentiels*
- . sentir les “points humains sensibles”*
- . ne pas “déclencher” une usine à gaz (rester pragmatique)*
- . ne pas “réunir” tous les voisins des différentes parcelles*
- . trouver une petite “compensation” gagnante pour le(s) voisin(s)*



Le rôle de l'AMO



& du syndic + Maitre d'oeuvre



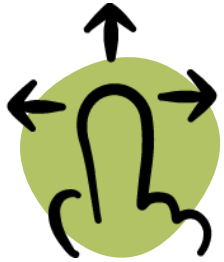
Combien doit on donner finalement ?



Combien de temps faut-il pour obtenir les feux verts ?



Conclusion



Le droit de surplomb n'est pas un sujet à résoudre...
c'est un sujet à positionner et à piloter au bon moment.

**Et quand il est bien cerné et accompagné,
il devient (presque) invisible !**

A votre écoute !

Parlez-en et venez vers l'Alec

Parlez-en entre copropriétaires

Engagez le dialogue entre voisins et avec le syndic

Renseignez-vous sur CoachCopro

La plateforme d'information sur la rénovation énergétique des copropriétés : ressources documentaires, retours d'expérience, actualités, agenda...

www.coachcopro.com



WWW.ALEC-MB33.FR

Contact ALEC Gironde Hors Bordeaux Métropole :

copro33@alec-mb33.fr

05 54 52 88 98

Chargée de mission copropriété :

Enola **COMTE**

Contact ALEC Bordeaux Métropole :

copro-BM@alec-mb33.fr

05 54 52 88 99

Chargé-es de mission copropriété :

Billy **NGUYEN**

Florence **SIREYJOL**

Soraya **ANIS ABENSUR**