



Ravalement immeuble en mitoyenneté

Par **vesuvio**, le **06/04/2016** à **12:10**

Bonjour,

Depuis les lois sur les économies d'énergie, les ravalement sommaires d'immeubles (grattage et peinture des murs extérieurs) ne sont plus autorisés.

Il faut une isolation thermique des murs, en général par l'extérieur.

Comment cela se passe-t-il si les murs pignons de l'immeuble sont en mitoyenneté ?

Est-ce que les propriétaires des parcelles voisines et mitoyennes sont en droit de refuser un empiètement de quelques dizaines de centimètres, du à l'ajout de sur-épaisseur d'isolant thermique sur les murs ?

Par **amajuris**, le **06/04/2016** à **12:33**

bonjour,

il me semble que le décret sur ce sujet n'est pas encore sorti.

en application du droit de propriété, les propriétaires sont en droit de refuser tout empiètement sur leurs terrains.

à ce jour, la jurisprudence est constante, la sanction de l'empiètement sur terrain d'autrui est la démolition.

sur ce sujet il existe une réponse ministérielle qui précise:

"...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....".

source:

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-4700QE.htm>

salutations

Par **vesuvio**, le **06/04/2016** à **12:41**

Pourtant le syndic de l'immeuble mitoyen de ma parcelle m'a envoyé une LR/AR pour m'informer qu'il va procéder à l'automne 2016 à un ravalement de l'immeuble en se conformant aux obligations de rénovation thermique des bâtiments.

Qu'en conséquence

1. je devrai accepter l'installation d'un échafaudage sur ma propriété pour réaliser ces travaux.
2. que je devrai supporter, un empiètement minime sur ma propriété, du fait de l'obligation qu'à la copropriété, de procéder à l'ajout d'un isolant thermique sur le mur pignon.

Par **amajuris**, le **06/04/2016** à **14:01**

bonjour,

le syndic y va au culôt.

- vous pouvez lui accorder un tour d'échelle sur votre propriété pour l'entretien du mur de la copropriété mais en exigeant un constat d'huissier avant les travaux, et en limitant dans le temps l'accès à votre propriété.

- demander au syndic sur quels textes réglementaires il se base pour vous imposer cet empiètement. Comme indiqué dans ma réponse précédente, à ce jour il n'existe aucune disposition réglementaire autorisant cet empiètement forcé.

vous répondez par une LRAR.

vous pouvez consulter votre protection juridique.

salutations