



QUELS SONT LES CRITÈRES PERMETTANT DE QUALIFIER UNE PERTE DE VUE DE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE ?

Fiche pratique publié le 24/04/2022, vu 3009 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

La privation de vue constitue une nuisance certaine mais ne constitue pas automatiquement un trouble anormal de voisinage au sens où le droit l'entend.

Pour pouvoir obtenir une réparation, la difficulté est de prouver que cette nuisance excède les inconvénients normaux du voisinage.

L'appréciation de la normalité ou de l'anormalité du trouble relève du **pouvoir souverain des juges du fond** qui procèdent à une double appréciation.

I – L'APPRÉCIATION IN ABSTRACTO

Si le trouble visuel **cumule les critères de gravité et de continuité**, il est considéré comme excessif.

Par exemple, il a été jugé que n'est pas suffisamment grave le dommage constitué par la perte, en position assise, d'une vue sur la mer à partir de la terrasse du moment qu'une telle vue s'exerce toujours sans effort en station debout.

EN PRATIQUE, les juges ont tendance à **associer à la perte de la vue d'autres nuisances** découlant de la modification de l'environnement extérieur pour retenir une responsabilité sur le fondement du trouble anormal du voisinage.

Par exemple, les juges associent la perte d'ensoleillement ou la perte de la valeur vénale du fonds en raison d'une vue inesthétique ou obstruée.

II – L'APPRÉCIATION IN CONCRETO

Le caractère anormal du trouble visuel est apprécié en fonction du contexte local.

En milieu urbain, les propriétaires doivent, en raison de la densité des constructions, s'attendre à voir leur vue obstruée par l'édification d'une construction sur le fonds voisin tandis qu'en milieu rural, ils peuvent, en raison de la faible densité des constructions, s'attendre à conserver une vue dégagée.

Par exemple, il a été jugé que le propriétaire d'un lot dans un lotissement doit s'attendre à ce que les autres lots soient un jour construits. Dès lors, la perte de vue sur la mer ne constitue pas un trouble anormal du voisinage.

Si le trouble visuel est jugé grave, en raison de son ampleur, et son anormalité retenue dans la situation litigieuse, les juges n'hésitent pas et son auteur sera condamné à la démolition de l'ouvrage litigieux ou au versement de dommages-intérêts.

Le [Cabinet BARALE](#) est à votre disposition pour toute action ou information.