



Trouble anormal de voisinage

Par **Karmel**, le **12/03/2021** à **14:34**

Bonjour mes voisins font une surélévation de leur maison mais cela m'enlève de l'ensevelissement et va me faire perdre une production photovoltaïque que dois-je faire ?? Ils n'ont pas commencé les travaux je leur ai envoyé une lettre recommandée pour les prévenir du préjudice que je vais subir

Par **Louxor_91**, le **12/03/2021** à **16:58**

Bonjour,

si le permis de construire a été délivré; vos voisins s'en "tamponnent le coquillard" de votre problème d'ensevelissement ? A voir avec l'administration qui délivre le Permis de construire ?

Par **Visiteur**, le **12/03/2021** à **17:42**

Bonjour,

Il est fréquent qu'à l'occasion de la construction d'une extension ou d'une surélévation d'un immeuble voisin (garage, maison etc...) qu'une construction subisse une perte d'ensevelissement.

La perte d'ensevelissement constitue un préjudice qui peut être réparée sur le fondement du trouble anormal de voisinage. Elle peut donc être indemnisée si la victime peut démontrer le caractère anormal du trouble subi du fait de la construction voisine.

La perte d'ensevelissement pouvant être invoquée en présence d'arbres de grande hauteur, il est clair que dans le cadre de perte d'ensevelissement occasionnant une perte de production photovoltaïque, vous subirez un préjudice. Le problème de fond étant que les travaux n'ayant pas commencé, il est impossible de justifier du préjudice par expertise pour l'instant. Ceci étant dit, il peut être intéressant de fixer la situation actuelle par expertise ou peut-être constat d'huissier afin d'avoir un comparatif indiscutable une fois les travaux finis puisque lorsque les juges sont saisis de ce type de litige, ils vérifient l'importance de la modification de la situation de la victime par rapport à sa situation antérieure et en déduisent le caractère anormal ou non du trouble en se basant la plupart du temps sur le pourcentage de perte d'

enseulement avéré.

L'appréciation de la normalité du trouble sera plus sévère en présence d'une construction située dans un milieu urbain déjà dense, d'une zone fortement urbanisée ou encore d'un lotissement. Cette normalité est moins facilement retenue dans les zones à forte densité urbaine comme les centres-villes.

La notion de perte d'enseulement ne pouvant évidemment faire l'objet d'une définition ou de la mise en place de seuils ou de critères, chaque situation est un cas particulier.

Ce genre de litige reste un "terrain judiciaire risqué" puisque la Cour de Cassation considère que la perte d'un avantage d'enseulement ne constitue pas nécessairement un trouble anormal de voisinage. Il faut donc envisager qu' en cas de procédure judiciaire, ce soit du "pile ou face"

Exemple de trouble de voisinage avéré par perte d'enseulement:

- Perte d'enseulement par construction d'un immeuble de 6 étages subi par le propriétaire d'un appartement (**Cass, 3° civ, 14/01/2004**)

Exemple de trouble de voisinage non avéré par perte d'enseulement:

- Perte d'enseulement causé par le garage du voisin (**Cass, 3° civ, 24/06/2008 n°07-14.975**)

D'une manière générale, la perte d'enseulement (et de vue) causée par la construction d'un bâtiment ne constitue pas un trouble indemnisable quand ces troubles sont la conséquence de l'urbanisation et la concentration des constructions sur les terrains de dimensions modestes.

Pour être quasi sur que le trouble soit retenu, il faut caractériser une perte d'enseulement clairement significative (minimum 40%) pour que la perte d'enseulement soit considérée comme dépassant les contraintes inhérentes à l'urbanisation des faubourgs. Sinon, la réduction de l'enseulement sera considérée comme un inconvénient normal et prévisible de voisinage en zone urbaine de l'habitat continue.

Cordialement,

Phiphi

Par **youris**, le **12/03/2021 à 18:14**

louxor91,

un permis de construire est toujours délivré sous réserve du droit des tiers.

les voisins ne doivent pas prendre à la légère, une contestation éventuelle du voisin.

j'ai en mémoire la cour d'appel de Nancy qui avait ordonné la démolition d'une extension en hauteur, autorisée par un permis de construire, pour perte d'ensoleillement qui a été considérée comme un trouble anormal de voisinage. Décision confirmée par la cour de cassation.

pour la petite histoire, l'avocat de la propriétaire qui avait fait réaliser l'extension, lui avait dit qu'elle ne risquait rien

salutations

Par **Karmel**, le **12/03/2021** à **18:48**

merci pour vos avis je lui ai envoyé une lettre recommandée afin de le prévenir du préjudice qui me concerne et trouver une solution amiable tout en lui expliquant que je peux aussi me servir de l'article 2224 du code civil pendant une durée de 5 ans ce qui me permet de prouver la perte de photovoltaïque que j'ai depuis 2009

Par **Visiteur**, le **12/03/2021** à **19:31**

Plusieurs fondements juridiques peuvent être évoqués:

- 1) article 544 du code civil: "*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.*"
- 2) article 1240 du code civil : "*Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.*"
- 3) article 1242 alinéa 1er du Code civil: "*on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde* »

Vous aviez indiqué en 1er message qu'ils n'avaient pas commencé les travaux et indiquez dans votre dernier message une perte de prod photovoltaïque depuis 2009 (?????) et que vous avez envoyé une lettre recommandée (toujours envoyer une lettre recommandée **avec avis de réception**) invoquant l'article 2224 du code civil.

De plus, vous précisez vouloir "...trouver une solution amiable tout en lui expliquant que je peux aussi me servir de l'article 2224 du code civil pendant une durée de 5 ans ce qui me permet de prouver la perte de photovoltaïque que j'ai depuis 2009...".

Invoquer un article de loi n'apporte aucune preuve. A mon sens, seule une expertise judiciaire contradictoire par référé voire un constat d'huissier (à vérifier) dans une moindre mesure sera validée.

Si la forme de leur boîte crânienne est plus adaptée à la réflexion qu'à la reproduction, ils vous répondront pour clore la polémique que tout acte en référence de l'article 2224 de votre lettre recommandée pour votre perte de prod photovoltaïque depuis 2009 est prescrit depuis 7 ans. A leur place, je ne répondrai même pas...

Par **Karmel**, le **13/03/2021** à **05:35**

desolé mais j'ai du mal m'exprimer je n'ai pas eu de perte de photovoltaïque je produis depuis 2009 mais j'ai indiqué dans ma lettre que je risquais d'avoir une perte. Je pourrais donc faire constater si j'ai bien une perte de production par rapport au 11 factures en ma possession. J'ai envoyé cette lettre car je le prévois des suites que je peux donner si ils font cette construction en sachant qu'ils n'ont pas évalué la situation de nuisance qu'ils peuvent engendrer. ma lettre est somme toute cordiale, je n'ai aucune animosité envers ces personnes mais je trouve qu'en habitant un lotissement depuis 34 ans et ayant investi 20000 euros pour produire de l'électricité que je pourrais me servir a la fin de mon contrat avec EDF ces personnes aurait pu au moins avoir la délicatesse de faire vérifié qu'il n'y ai pas de contrainte a faire une surélévation aussi monstrueuse quand on est si pret de ses voisins. Ce monsieur est venu me voir il y a deux jours pour m'annoncer qu'il allait y avoir une modification de sa façade alors que le permis de construire est établi depuis décembre 2020. Et oui je ferais constater par huissier la nuisance avant toute action en justice, je prends aussi des photos de l'ensoleillement actuel pour faire un comparatif quand la construction sera faite. Nous sommes malheureusement dans une société ou c'est du chacun pour soi et non pas du vivre ensemble donc j'espere avoir un recours si cette nuisance est avérée.