



Perte de luminosité cause construction voisine

Par **Matimila**, le **11/01/2016** à **11:21**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un petit appartement de 45 m2 en rez de jardin dans une résidence de quatre logements. La pièce à vivre est composée d'une porte fenêtre qui mène au jardin, mal orienté, et d'une fenêtre mieux orienté qui laisse entrer la lumière. Le terrain voisin, constructible, vient d'être vendu. Un permis de construire y a été accordé. J'ai peur que cette maison, en fonction de sa hauteur, de son emplacement sur le terrain, prive mon appartement de lumière. Par où commencer? Que faire? Si cette construction supprime la lumière et la "vue", j'ai bien peur que mon appartement perde de sa valeur, et surtout de la luminosité!!!

En vous remerciant de vos réponses.

Par **UrbaPratique**, le **01/02/2016** à **20:47**

Bonjour Monsieur,

Vous pourriez tenter de bloquer la réalisation du projet en contestant la régularité du permis de construire. Vous devez impérativement vérifier que vous êtes toujours dans les délais vous permettant d'attaquer le permis. Deux mois à compter de la date d'affichage du permis sur le terrain de la construction.

Vous pouvez également faire dans ce même délai un recours gracieux qui aura pour effet de proroger le délai contentieux.

Vous avez également la faculté de solliciter une indemnité réparant le préjudice que vous pensez subir.

La demande d'indemnité sera appréciée en fonction de votre perte d'ensoleillement subie.

La jurisprudence prend en particulier en compte la superficie et la nature des pièces affectés par la perte de luminosité, ainsi que la durée journalière de cette perte d'ensoleillement.

La première action à entreprendre consisterait en un audit de votre situation:

Doit effet être analysé l'ensemble des pièces relative à la construction gênante afin d'identifier

l'ensemble des différents arguments juridiques et actions possibles.
Une analyse des pièces est nécessaire car elle peut aussi révéler l'existence d'autres préjudices tels qu'une perte de vue, ou une perte de valeur de votre bien, préjudices également indemnisables sur le même fondement juridique du « trouble anormal de voisinage ».

Il convient par ailleurs d'apprécier les caractéristiques des pièces, séjour, cuisine, chambre, terrasse, affectées par votre préjudice de perte d'ensoleillement afin de rechercher des décisions de justice rendues dans des affaires similaires.

Ce travail est indispensable, il permet en effet d'estimer d'une part les chances de succès des actions susceptibles d'être entreprises, et d'autre part d'évaluer les sommes qui pourraient être obtenues en réparation du préjudice subi lié à la perte d'ensoleillement.

Je suis avocat en droit de l'urbanisme. Vous pouvez me contacter gratuitement à cette adresse pierre.surjous@gmail.com si vous désirez à un examen préalable de votre cas.

Par **janus2fr**, le **02/02/2016** à **07:44**

Bonjour,

Les informations apportées par le message précédent peuvent être trompeuses. En effet, elles laissent croire que le plaignant aurait toutes les chances d'obtenir un dédommagement, voir même de pouvoir empêcher la construction.

Or, il n'en est rien. Les cas où le plaignant obtient gain de cause dans une telle situation sont plutôt l'exception, surtout en milieu urbain.

Donc tenter une action en trouble anormal de voisinage, pourquoi pas, mais garder à l'esprit que les choses ne sont pas gagnées d'avance.

Par **jodelariege**, le **02/02/2016** à **09:35**

bonjour ; tout à fait d'accord avec Janus:un membre de ma famille a vu construire devant son jardin et celui d'autres propriétaires de son lotissement un hotel qui a bien évidemment bouché la vue et le soleil ; après des démarches diverses et variées des propriétaires du lotissement l'hotel est toujours là 20 ans après.....

Par **UrbaPratique**, le **02/02/2016** à **09:57**

Bonjour Mon propos a uniquement pour objet d'indiquer les fondements juridiques pour agir lorsqu'on craint de subir une perte de luminosité résultant d'une construction voisine.

Tel que je le précise bien dans mon message précédent, l'examen des chances de succès ne peut se faire qu'au vu de documents relatifs aux pièces affectées par la perte de luminosité et d'informations plus fines concernant la construction gênante afin d'éventuellement contester

la régularité du permis de construire.

Il est vrai que les juges sont plus réticent à caractériser un trouble anormal de voisinage en milieu urbain.

Cependant d'autres facteurs doivent être pris en compte, l'existence d'un possible recours contre le permis irrégulier constituera un incontestable levier de négociation dans un cadre amiable.

Par **youris**, le **02/02/2016** à **11:31**

Bonjour,

Les tribunaux indiquent souvent en cette matière qu'on est jamais assuré de conserver son environnement d'habitation sachant que la loi ALUR a, entre autres, a pour conséquence la densification des constructions.

Salutations