Image not found or type unknown

préjudice dû à construction d'immeuble

Par **christos123**, le **12/06/2012** à **06:59**

Bonjour,
Soit un immeuble de 7 étages construit en 1936, situé en centre ville et donnant sur une rue passante.
Une petite maison d'un étage donnant sur la même rue est accolée l' immeuble. Elle a été construite ultérieurement.
La façade de l'immeuble donnant sur cette maison comporte à chaque étage une fenêtre en hauteur d'environ 80 x 60 cm qui éclaire la salle de bain de chacun des 7 appartements, et, dans l'enfilade lorsque la porte est ouverte leur entrée.
Nous avons appris, non officiellement, qu'un projet consiste à détruire la maison et à construire à sa place un immeuble de 6 étages contre la façade de notre immeuble, ce qui enlèverait toute lumière naturelle dans les salles de bain. Les métreurs ont évoqué la prévision d'un puits de lumière, mais cela ne contribuera pas à l'éclairage de ces pièces de la même manière, particulièrement dans les étages inférieurs.

Nous souhaiterions :
- obtenir des renseignements sur nos droits d'opposition en la matière, sachant que cette construction va créer un préjudice énorme en matière d'éclairage naturel et faire perdre de manière importante de la valeur aux appartements concernés.
- Connaître les démarches à effectuer dès que le projet sera annoncé officiellement (par affichage sur la maison mitoyenne ?)
- Avoir des conseils sur la procédure à suivre pour nous opposer à ce projet si cela est possible.

Merci pour la collaboration de ceux qui voudront bien nous aider !

Par **Afterall**, le **12/06/2012** à **09:50**

Bonjour,
Il existe effectivement des arrêts qui ont condamné des personnes (physiques ou morales) pour avoir privé d'ensoleillement les fonds voisins.
Toutefois, l'appréciation du juge est souveraine... Seules les circonstances de l'espèce peuvent conduire à une condamnation à des dommages et intérêts. En tout état de cause, le trouble doit dépasser le simple désagrément esthétique ou de confort. Il faut un véritable trouble "anormal" de voisinage.
Dans votre affaire, seul un examen attentif de votre situation par un avocat, au regard de la jurisprudence, devrait permettre d'évaluer les chances d'avoir gain de cause dans un procès.

Voir par exemple ici :
http://www.juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20120530-1028257
Ou ici, où il est tenu compte de l'activité de la personne subissant le trouble :
http://www.avocat-mertens.com/une-zone-d-ombre-peut-constituer-un-trouble-anormal-de-voisinage_ad10.html
En revanche, il a également été jugé, s'agissant de perte de vue et d'ensoleillement,
que tout propriétaire peut s'attendre à être privé d'un avantage de vue ou d'ensoleillement, lesdits avantages ne constituant pas des droits acquis, sauf à rendre impossible toute évolution du tissu construit (CA Toulouse, 17 septembre 1991). « L'ensoleillement d'un immeuble et la vue sur le paysage ne peuvent pas en ville être immuables et faire l'objet d'une sorte de prescription acquisitive au bénéfice des propriétaires d'immeubles déjà construits » (CA Poitiers, 18 juin 1980).

Par **youris**, le **12/06/2012** à **10:17**

bjr,
un arrêt très récent sur un sujet identique et qui indemnise les propriétaires qui ont perdu de l'ensoleillement:
Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 30 mai 2012
N° de pourvoi: 10-28257

dont voici l'attendu:
Attendu qu'ayant souverainement retenu que le déficit d'ensoleillement, la perte de vue de certaines fenêtres de la maison des époux X... et la possibilité de vues latérales sur leur fonds constituaient des troubles dépassant les inconvénients normaux de voisinage et que la valeur vénale de l'immeuble des époux X... en était diminuée, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, répondant aux conclusions dont elle était saisie, a légalement justifié sa décision ;

cdt

Par **janus2fr**, le **12/06/2012** à **12:06**

Il faut relativiser, ici, si j'ai bien compris, c'est uniquement la salle de bain qui se verrait réduire la luminosité. Ce n'est pas une pièce de vie, le préjudice est minime (de nombreuses salles de bain n'ont aucune fenêtre).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés