



Surélévation voisin (perte d'ensoleillement et luminosité, vues, ...): Quelle marche à suivre ?

Par **Sel38**, le 17/07/2025 à 13:25

Bonjour,

Je fais appel à vos conseils dans le cadre d'un potentiel futur litige lié à un trouble anormal de voisinage.

Je suis propriétaire d'une maison dans une commune périurbaine (Saint-Martin-d'Hères en Isère), en tissu pavillonnaire (parcelle de 300 à 800 m² dans les environs immédiats).

Un projet d'agrandissement et de surélévation est envisagé par mon voisin.

Je suppose que nous subirons une perte d'ensoleillement et de luminosité sur la fin de journée, mais je ne sais pas l'évaluer objectivement. Il y aura également des vues obliques donnant sur une partie de mon jardin.

J'ai fait part de ces préoccupations à mon voisin, cependant le permis a été déposé et le dossier ne comporte pas d'éléments permettant d'objectiver l'impact sur ma propriété (peut être minime, peut être très significatif).

A date, le permis est en cours d'instruction par la mairie.

Pouvez vous m'orienter vers la marche à suivre et l'ordre des étapes ? pour protéger mes intérêts et faire valoir mes droits le cas échéant.

Par ailleurs, je dispose d'une protection juridique prévue à mon contrat d'habitation toutefois ils m'indiquent que celle-ci n'intervient qu'à compter du moment où le litige est engagé (à mon sens, je considère que le permis déposé est le point de départ du litige dans la mesure où j'ai déjà fait connaître mes préoccupations). Or je suis dans la phase amont d'un litige (évaluation de l'impact en vue d'identifier les options possibles).

Merci d'avance

Par **Pierrepauljean**, le 17/07/2025 à 14:06

bonjour

le point de départ du litige sera la validation du permis de construire puisqu'il est délivré sous réserve du droit des tiers

Par **youris**, le **17/07/2025 à 14:29**

bonjour,

en la matière, la jurisprudence n'est pas fixée, chaque cas est un cas d'espèce, les tribunaux indiquent souvent que nous ne sommes pas propriétaires de notre environnement.

si vous êtes dans un environnement pavillonnaire avec de faibles surfaces de terrains en zone urbaine, les pertes d'ensoleillement et de vue étaient prévisibles.

à ce jour, ce trouble n'est qu'hypothétique et il vous faudra prouver un trouble anormal de voisinage. Comme déjà indiqué, une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve des tiers, ce futur litige ne concerne pas la mairie.

salutations

Par **Isadore**, le **17/07/2025 à 14:56**

Bonjour,

Par défaut, ce que fait le voisin chez lui ne vous concerne pas.

Pour le moment il n'y a pas de litige, il y a simplement des craintes de votre part. Il y aura litige si vous décidez de vous opposer au permis ou si vous reprochez quelque chose au voisin.

[quote]

J'ai fait part de ces préoccupations à mon voisin, cependant le permis a été déposé et le dossier ne comporte pas d'éléments permettant d'objectiver l'impact sur ma propriété (peut être minime, peut être très significatif).

[/quote]

Si le dossier est complet, il contient forcément les éléments qui permettent "d'objectiver" les conséquences de la construction sur votre terrain : les plans, les détails techniques comme l'emplacement des ouvertures, la hauteur de la surélévation... Toutes ces choses permettent de calculer le respect de la distance par rapport à la limite, la perte d'ensoleillement...

La première chose à faire est d'attendre que le dossier déposé soit complet. La seconde est de l'examiner pour voir si vos craintes sont ou non fondées. Si vous n'avez pas les compétences nécessaires, il faut recourir à un expert, qui pourra par exemple calculer la perte d'ensoleillement.

Par **janus2fr**, le **18/07/2025 à 07:06**

[quote]

Je fais appel à vos conseils dans le cadre d'un potentiel futur litige lié à un trouble anormal de voisinage.

[/quote]

Bonjour,

Je ne suis pas certain que le terme "trouble anormal de voisinage" soit le bon. Le voisin a bien le droit d'agrandir et de surélever sa maison comme vous pourriez le faire vous même, tant que cela respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

Vous parlez de vues obliques, est-ce bien au sens du code civil :

[quote]

[Article 678](#)

[Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 \(\) JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968](#)

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

[Article 679](#)

[Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 \(\) JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968](#)

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

[/quote]