

TROUBLES DU VOISINAGE APRES DES TRAVAUX

Il peut arriver qu'une personne subisse une gêne suite à l'édification d'une nouvelle construction ou la surélévation d'une construction existante alors même que le propriétaire a obtenu l'autorisation de construire de la mairie dans la mesure où elle respecte les règles d'urbanisme. Toutefois, même si la construction est conforme, elle peut être critiquée si elle porte atteinte aux droits du voisin. En effet, il n'existe pas de lien entre la légalité ou non d'une autorisation administrative et la théorie trouble anormal de voisinage si bien que l'illégalité d'une construction n'est pas en soi une cause de trouble anormal et que d'un autre côté la légalité de la construction ne signifie pas pour autant l'absence de trouble.

La théorie du trouble de voisinage étant une responsabilité dite objective, celui qui estime subir une gêne au-delà de la normalité devra uniquement en démontrer son existence sans avoir à prouver une faute de de l'auteur du trouble.

PERTE D'ENSOLEILLEMENT ET D'INTIMITE

La perte d'ensoleillement ou d'intimité résulte de l'édification d'un immeuble dès lors que la nouvelle construction aura pour conséquence de faire perdre à son voisin bénéficiaire d'une lumière directe et de créer des vues directes sur sa propriété.

Naturellement, le positionnement de la nouvelle construction à proximité des lignes séparatives de propriété et la hauteur du nouvel immeuble ou d'un mur seront des éléments à retenir pour caractériser une perte d'ensoleillement ou les vues directes et plongeantes sur la propriété du voisin victime. Par ailleurs, la perte d'ensoleillement sera appréciée selon l'importance antérieure de la luminosité et de l'exposition de l'immeuble qui subit le trouble.

Celui qui considère subir un trouble anormal devra en rapporter la preuve par tout moyen : photographies, attestations, constat d'huissier, rapports techniques,...

LA PERTE DE VUE

Les tribunaux ne reconnaissent pas à l'occupant de l'immeuble un droit acquis au bénéfice d'une vue ou d'un panorama.

L'appréciation du caractère anormal ou non de la perte d'une vue consécutive à l'édification d'un immeuble ou d'un mur relèvera du pouvoir souverain du juge au regard de la situation de l'immeuble. C'est ainsi que le propriétaire d'un bien dans une zone urbanisée pourra plus difficilement se plaindre d'une construction voisine qu'un propriétaire situé dans une zone à faible densité de population.

LE PREJUDICE ESTHETIQUE

Un voisin peut considérer que la nouvelle construction est particulièrement inesthétique au point de nuire à sa vue quotidienne ou de faire perdre de la valeur à son bien. Toutefois, les tribunaux retiennent très rarement que le préjudice esthétique est constitutif d'un trouble anormal du voisinage et refusent de reconnaître un droit au bénéfice du paysage existant en dehors des zones protégées par les règles d'urbanisme.

Là encore, les juges apprécieront la situation qui leur est soumise au cas par cas en prenant en compte la situation préexistante et les conséquences du fait de la construction.

LES AUTRES TROUBLES

Il n'existe pas de liste exhaustive des troubles qui peuvent être causés par une construction (perte ou atteinte de la réception de la télévision, écoulement de l'eau, ...).

Toute personne qui considère subir des conséquences dommageables du fait de l'édification d'une nouvelle construction pourra invoquer son trouble et espérer le faire cesser.

NOTRE INTERVENTION : il n'est pas rare qu'une personne doive supporter les conséquences désagréables d'une nouvelle construction.

Les avocats du cabinet MAATEIS vous assistent et vous conseillent aussi bien pour éviter d'être l'auteur d'un trouble anormal que pour vous aider à trouver la meilleure solution lorsque vous en êtes victime.

MAATEIS

Société d'Avocats

8 rue Paul Louis Lande 33000 BORDEAUX
1, Place André Maurois 24000 PÉRIGUEUX
14-16, Rue Lartigotte 33360 CARIGNAN DE BORDEAUX
Tél. : 05.56.44.23.50 - Fax : 05.56.79.30.24
maateis@avocats-maateis.fr