



Risque juridique lié à une perte de lumière pour un velux potenti

Par G0nitte

Bonjour à tous,

Nous faisons face à une situation délicate avec nos voisins au sujet d'une modification que nous apportons à notre maison. Nous avons entrepris des travaux qui augmentent la hauteur de notre bâtiment de 1,82 mètre, et cela entraîne une diminution de la lumière sur un velux de nos voisins. Nous nous trouvons dans un petit village en bord de Seine avec une seule mitoyenneté.

Toutefois, ce velux est situé à seulement 45 cm de notre limite de propriété. D'après nos recherches, il semble que cela ne respecte pas les distances minimales prévues par la loi pour les ouvertures, sauf exceptions spécifiques. Après consultation auprès de l'urbanisme, nous n'avons trouvé aucun permis ou document officiel pour prouver la conformité de ce velux, mais nos voisins nous menacent d'une action en justice pour cette perte d'ensoleillement. Cependant il est possible que ce velux existe depuis plus de 30 ans, n'ayant trouvé aucun document, nous ne savons pas.

Nous aimerions savoir si, dans ce cas de figure, nos voisins peuvent obtenir gain de cause en justice pour un trouble anormal du voisinage, même si leur velux semble ne pas respecter les distances légales. Existe-t-il un risque que nous soyons condamnés malgré cette non-conformité de leur ouverture ?

Dans notre cas, nous avons fait une étude précise d'enseillement via notre architecte. Cela engendre une diminution de 18,73 % d'ensolleillement par an.

Voici l'étude détaillée :

Nom de la surface - Aire de la surface [cm2] - Valeur moyenne [%] - Valeur moyenne [h] -

Velux 1 Existant - 9999,99 - 71,75 - 3150,66

Velux 1 Projet - 9999,99 - 58,31 - 2560,76

Différence entre existant et projet [%] : 18,73 %

Merci pour vos avis et éclairages juridiques.

Par StephaneB

Bonjour

Vous avez oublié un paramètre. Le velux existait avant votre arrivée et votre maison est sur un terrain issu d'une division de propriété. Dans ce cas, servitude. Mais bon, servitude pour un velux qui n'offre pas une vue directe ou indirecte, ça n'existe pas.

Il vous faut creuser cette partie là toutefois pour dégager le terrain.

Pour savoir si le velux était présent il y a 30 ans, direction photo aérienne : <https://remonterletemps.ign.fr/>

Et sinon oui, vos voisins peuvent vous poursuivre et le juge jugera.

<https://www.actu-juridique.fr/civil/immobilier/proprietaires-pouvez-vous-attaquer-vos-voisins-pour-perte-densolleillement/>

Par G0nitte

Malheureusement sur les anciennes vues aériennes, il est trop compliqué de discerné si oui ou non il y a une fenêtre de toit.

Vous dites que cette fenêtre de toit étant non accessible et n'entraînant pas de vue directe ni indirecte ne peut pas constituer une servitude. Ainsi cela est forcément un jour de souffrance ?

Si c'est un jour de souffrance, ont-ils la possibilité de nous emmener en justice ?

Nous aurions vraiment aimé discuter avec eux pour trouver une solution, mais impossible. Ils ne veulent pas.

Est-il possible de fixer si oui ou non ce pourcentage est important par un expert judiciaire ou tout autre ?

Merci par avance.

Par StephaneB

Regardez le 677 et le 679

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150123/[/url]

Ce n'est en aucun cas un jour de souffrance.

Après, reste la perte d'ensoleillement. Que dessert cette fenêtre de toit ? Salon, chambre, cuisine, autre ?

Par G0nitte

Nous pensons une pièce de vie, séjour ou salon.

Par StephaneB

Vous pouvez très bien passer par un conciliateur de justice, histoire de faire avancer vos arguments et évaluer le risque d'une procédure au civil intentée par vos voisins

[url=https://www.conciliateurs.fr/]https://www.conciliateurs.fr/[/url]

Par Burs

Bonjour,

Concernant la "vue" éventuelle, sachez qu'une fenêtre de toit ne constitue pas une vue du moment que cette fenêtre ne donne que sur un toit, le ciel ou un mur sans ouverture et ceci peut importe la distance.

Après si votre voisin vous attaque pour trouble de voisinage (perte d'ensoleillement) le juge ne tiendra compte que du trouble (de son anormalité ou pas) et pas de la distance ou légalité de la fenêtre.

Par G0nitte

Merci pour ces réponses éclairées.

Comment pouvons-nous savoir si ces 18 % de perte d'ensoleillement (principalement en hiver) soit un trouble répréhensible ?

Par Burs

L'appréciation en revient au juge . Cependant, il faut que la perte soit conséquente (par son intensité et par sa durée) si la perte de lumière dure plusieurs heure par jour ou simplement un léger créneau horaire.

C'est très aléatoire d'ester sur un trouble.

Par isernon

bonjour,

en matière de perte d'ensoleillement ou de vue, un des critères important est la situation des constructions, en zone rurale ou bord de mer, les juges seront plus exigeants sur la perte vue ou d'ensoleillement qu'en zone urbaine.

les décisions des tribunaux mentionnent souvent qu'on n'est pas propriétaire de son environnement.

les juges apprécieront si le trouble de voisinage est normal ou anormal.

salutations

Par G0nitte

Nous nous trouvons en bord de Seine en mitoyenneté avec une autre maison sur 2 limites séparatives (qui est la maison avec les voisins qui pourrait nous poser problème)

Mais le reste des maisons ne sont pas en mitoyenneté.

Le reste des maisons sont des maisons avec jardin en R+1 et comble.