

EXPERTISE



PATRICK COLOMER
Expert près la Cour d'appel
de Paris agréé
par la Cour de cassation
Chartered Surveyor MRICS VR



FLORE ANDRÉ
Expert près la Cour d'appel
de Versailles
Colomer Expertises

La perte d'ensoleillement Un trouble de voisinage pouvant être indemnisé

La perte d'ensoleillement n'est pas due au changement climatique : la pénurie de logements entraîne une densification verticale en milieu urbain. Cela se traduit par de nombreuses surélévations et des nouvelles constructions plus élevées que les bâtiments qu'ils remplacent, ce qui a pour conséquence des pertes d'ensoleillement dans le voisinage immédiat induisant une multiplication des contentieux.

La perte d'ensoleillement peut être considérée comme étant la diminution de la lumière solaire en raison de son obstruction par des objets tels que les bâtiments, des arbres ou autres structures. Elle peut donner lieu à un contentieux lorsqu'elle crée un trouble anormal de voisinage diminuant la valeur vénale.

La perte d'ensoleillement ne doit pas être confondue avec l'éclairage qui est constant alors que l'ensoleillement varie avec la course du soleil en fonction de l'état du ciel.

1 Le trouble anormal de voisinage

Pour que le trouble de voisinage soit constitué et qu'il puisse donner lieu à une indemnisation, il est nécessaire que soit constaté un trouble anormal, s'inscrivant dans un rapport de voisinage, et créant un préjudice, avec un lien de causalité entre le trouble et le préjudice.

Le trouble anormal de voisinage est codifié depuis 2024 à l'article 1253 du code civil (loi 2024-346 du 14/04/2024) dont les fondements avaient été posés par la jurisprudence avec pour principe général que "nul ne peut causer à autrui de trouble anormal de voisinage" (Cass, civ 19/11/86).

Lorsqu'une personne cause à son voisin ou à son environnement un dommage qui excède la mesure des inconvénients normaux de voisinage, elle engage sa responsabilité sans que cela constitue une faute ou une infraction aux règles d'urbanisme. Depuis la modification de l'article 1253 du code civil, seule la responsabilité du maître d'ouvrage peut être engagée, le maître d'œuvre n'est pas responsable.

2 Les conditions de l'indemnisation de la perte d'ensoleillement

La jurisprudence considère que la perte d'ensoleillement constitue un trouble de voisinage indemnisable uniquement si elle répond à certaines caractéristiques :

- L'existence d'un trouble dont les conséquences excèdent les inconvénients normaux de voisinage ;
- Un trouble qui ne doit pas être antérieur à l'emménagement de la victime (article 1253 CC §2) ;

L'appréciation se fait au cas par cas, in concreto, la gravité et le caractère anormal étant appréciés par rapport à l'environnement du bien.

3 La perte d'ensoleillement en milieu urbain

Les juges apprécient plus strictement le droit à l'ensoleillement en milieu urbain où celui-ci est plus rare et donc sa privation n'est pas toujours indemnisée (Cass, Civ., 3, 17/05/18, 17-18.238).

Cependant son indemnisation en milieu urbain n'est pas exclue, de nombreuses décisions font droit aux demandes des victimes de troubles d'ensoleillement dans les villes très urbanisées. Ainsi, on peut relever :

- l'extension d'un hôtel jugé comme constituant une perte d'ensoleillement pour un autre commerçant (CA Grenoble, 4/11/13, 11/03251) ;
- La construction d'un immeuble collectif dans le centre-ville de Lorient constitue

un préjudice indemnisable (CA Rennes, 22/09/15, n° 13/08681).

Les deux Cours d'appel ont diminué substantiellement le montant de l'indemnité sans que la motivation n'objective cette modification du jugement de première instance, ouvrant une interrogation sur le calcul de l'indemnité.

4 Le calcul de l'indemnisation du préjudice par l'expert

Le montant du préjudice dépend, d'une part, de l'emplacement du bien affecté par une perte d'ensoleillement et, d'autre part, de l'ampleur de cette perte.

L'ampleur de la perte d'ensoleillement doit être déterminée par une étude d'ensoleillement modélisée avant et après l'événement ayant concouru à cette perte. Cette étude est confiée à un architecte et permet de caractériser la perte d'ensoleillement pièce par pièce pour permettre de déterminer le quantum du préjudice.

Il reste cependant à déterminer le prix de la renonciation à l'ensoleillement car c'est en appliquant à ce prix le pourcentage de la perte d'ensoleillement qu'il est possible de déterminer le montant réel du préjudice.

L'acquéreur d'un appartement orienté plein nord ne bénéficie pas de l'ensoleillement mais l'écart de prix avec un bien orienté sud est difficile à déterminer puisqu'il faut comparer le prix de deux ventes réalisées à un même étage, dans un laps de temps très proche, dans le même immeuble dont l'un serait orienté sud et le second nord.

Ces conditions sont réunies dans les ventes en l'état futur d'achèvement. Nos études tendent à montrer que dans les grandes villes, **les acheteurs renoncent au sud pour le nord pour environ 10 % du prix du bien.**

Il existe d'autres préjudices comme la perte d'intimité par la création de vue plongeante, ou la perte de vue, étant précisé que la vue dégagée n'est pas un droit protégé et rarement indemnisable en milieu urbanisé.