



Note d'actualité

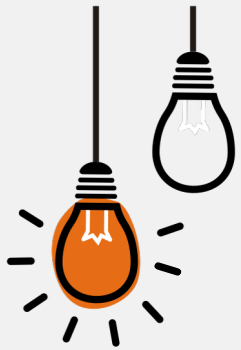
**Cass. Civ. 3ème, 3 octobre 2024,
n°23-11.448**

—

**L'obturation de jours de
souffrance peut générer un
trouble anormal du voisinage**

Léga Cité
AVOCATS

www.lega-cite.fr

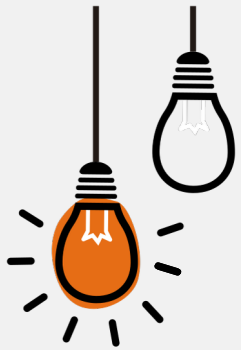


Un particulier entreprend sur son fonds la construction d'un bâtiment adossé au mur pignon d'un immeuble appartenant à une SCI.

Cette opération provoque une obturation de deux jours de souffrance dans ce mur, dont il en est résulté une perte de lumière naturelle au détriment de certains locaux de la SCI.

Cette dernière sollicite l'indemnisation de son préjudice.

La Cour d'appel condamne finalement le particulier, considérant qu' « *en dépit de l'environnement très urbanisé des immeubles, l'obturation des jours de souffrance occasionnait à la SCI un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage* », solution validée par la Cour de cassation.



Cette décision peut inquiéter !

Que le propriétaire d'un fonds puisse s'opposer à l'obstruction de vues constitutives de servitudes acquises par l'effet d'un contrat ou de la loi peut se comprendre.

Qu'il puisse au contraire s'opposer à l'obstruction de jours de souffrances (c'est-à-dire de simples ouvertures ne laissant passer que la lumière), lesquels ne constituaient qu'une simple « tolérance » est tout à fait critiquable.

Une fois encore, la théorie des troubles anormaux du voisinage prend des airs d'empêcheur de tourner en rond...

 **Célia ANDRE, Juriste, Pôle privé**
 **Gatien CASU, Avocat associé, Pôle privé**