



Zoom recherche  
Mars 2021

LABORATOIRE  
**ESPI**  
L'ÉCOLE SUPÉRIEURE DE  
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

# ENSOLEILLEMENT ET TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

Les questions d'ensoleillement sont un enjeu important de la construction, dans un contexte de lutte contre le gaspillage énergétique et l'étalement urbain, qui oblige à recentrer la ville sur elle-même. Le contentieux en matière de troubles anormaux de voisinage appliqué à l'ensoleillement s'est récemment développé et justifie qu'une étude soit consacrée à ce sujet.

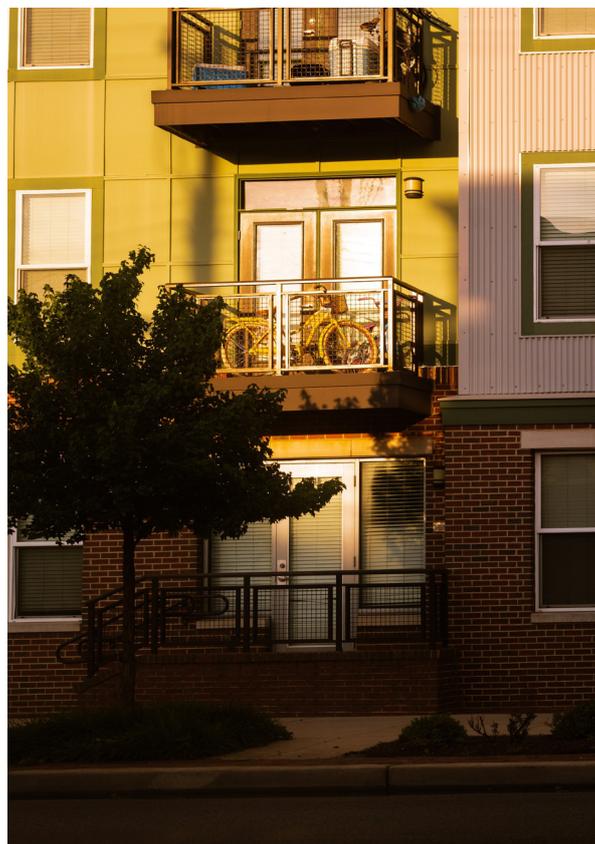
## 1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

La théorie des troubles anormaux de voisinage, appliquée aux questions d'ensoleillement, a fait l'objet ces dernières années d'une **jurisprudence considérable**.

En effet, le bâtiment est un secteur essentiel de la lutte contre le réchauffement climatique, et les contraintes sur l'immobilier se sont sans cesse renforcées. **Les réglementations thermiques ont gagné en exigences en se succédant**, conformément aux objectifs fixés par le Code de la construction et de l'habitat et, désormais, au **principe de non-régression** « selon lequel la protection de l'environnement... ne peut faire l'objet que d'une amélioration constante, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment » (article L. 110-1 du Code de l'environnement).

Ainsi, **les apports d'énergie solaire passive** constituent un des éléments-clés de cette évolution. L'énergie solaire passive est issue de la captation des rayons du soleil à travers les ouvertures notamment (fenêtres, etc.), à la différence de l'énergie solaire active, qui requiert des installations spécifiques (panneaux photovoltaïques, par exemple).

Parallèlement, depuis la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la gestion économe du foncier s'impose contre l'étalement urbain ; **densifier le territoire**, schéma de cohérence territoriale (SCoT) et plan local d'urbanisme (PLU) à l'appui, s'intègre dans cette stratégie d'aménagement. Or, **la perte d'ensoleillement peut être une conséquence d'une certaine promiscuité urbaine induite par la densification**.



La présente synthèse est rédigée à partir d'une étude réalisée par l'enseignante-chercheuse Gaëlle Audrain-Demey, intitulée « La qualification du trouble anormal de voisinage en matière d'ensoleillement en milieu urbain » et publiée dans la revue Énergie – Environnement – Infrastructures, éditée par Lexis-Nexis (n° 12, décembre 2020).

### MOTS-CLÉS

ensoleillement, voisinage, contentieux, nuisances, densification, performance énergétique

## 2. PRINCIPAUX RÉSULTATS

### L'inexistence d'un droit à l'ensoleillement facilitant la densification urbaine

En droit français, il n'existe **aucun droit à l'ensoleillement** ; la jurisprudence le rappelle régulièrement au hasard des contentieux en la matière. Il ne semble pas possible d'imposer la pérennité d'une situation acquise, la consécration d'un droit absolu d'antériorité, particulièrement dans des zones destinées à une urbanisation dense, sous peine de bloquer leur développement.

Explications : « Nul n'a droit en zone urbaine ou péri-urbaine à une vue sur l'horizon ou un ensoleillement, ou encore un environnement pérennes, notamment lorsque... la faible superficie des parcelles expose chaque occupant à une promiscuité inéluctable avec ses voisins de part et d'autre » (cour d'appel de Paris, 1<sup>er</sup> juin 2018, n° 15/130157).

Il s'agit d'éviter une sorte « de prescription acquisitive au bénéfice des propriétaires d'immeubles déjà construits » (cour d'appel de Poitiers, 18 juin 1980), pour **permettre à une zone d'évoluer, en prenant en compte d'autres intérêts que ceux des propriétaires déjà installés**. Ces derniers doivent donc anticiper les mutations à venir au sein de la zone dans laquelle ils souhaitent acquérir un bien immobilier.

### Un milieu urbain appelant une appréciation plus stricte de l'anormalité en matière de trouble à l'ensoleillement

Dans les décisions analysées, **la question du lieu d'implantation du bâtiment** est déterminante ainsi que la nature, et surtout, **la hauteur des bâtiments avoisinants**. Dans un milieu urbain dense ou qui a vocation à se densifier à plus ou moins long terme, il est considéré comme normal que des constructions puissent venir altérer l'ensoleillement du voisinage préexistant, évidemment dans une certaine mesure.

Implicitement, **le juge admet que la vie en milieu dense a des effets négatifs sur la qualité de vie des habitants**. La jurisprudence considère que « dans une agglomération très peuplée » l'ensoleillement et l'éclairage d'un bien représentent un « avantage nécessairement précaire », et qu'une diminution de celui-ci n'est pas synonyme de trouble anormal de voisinage (Cour de cassation, 2<sup>e</sup> chambre civile, 3 mai 1995, n° 93-15.920), surtout lorsque des mesures simples seraient de nature à diminuer voire à supprimer la nuisance (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 19 janvier 2017, n° 15-28.591).

Néanmoins, la Cour de cassation a rappelé que l'implantation en milieu urbanisé n'exclut pas automatiquement la reconnaissance par le juge civil de l'existence d'un trouble anormal de voisinage, dont il doit apprécier souverainement l'excessivité.

### L'ampleur de l'atteinte à l'ensoleillement : l'élément-clé dans la caractérisation du trouble

L'importance de la nuisance est fondamentale, décisive même pour l'issue du litige. **La constatation d'une simple atteinte à l'ensoleillement ne suffit pas, il faut établir son caractère anormal et excessif**. Si « le caractère excessif du trouble s'apprécie en fonction des circonstances de temps et de lieu » (cour d'appel de Montpellier, 15 juin 2017, n° 14/03603), **les exigences de la jurisprudence semblent variables**. Le degré d'atteinte à l'ensoleillement, parfois exprimé en pourcentage, est un des éléments sur lequel s'appuie souvent le juge pour qualifier ou non le trouble anormal de voisinage. La perte substantielle d'ensoleillement altérant la qualité de vie permet de caractériser le trouble, ce qui est *a fortiori* le cas d'une privation presque complète de luminosité.

### La saisonnalité et les lieux concernés : des composantes centrales dans la caractérisation du trouble

La saison et la pièce du bien immobilier (chambre, cuisine, garage...) concernée par la nuisance affectent le positionnement du juge en matière de troubles anormaux de voisinage appliqués à l'ensoleillement. En effet, **le juge sera généralement plus exigeant vis-à-vis de la luminosité d'une pièce de vie, que celle du jardin, de la terrasse ou même d'une pièce traditionnellement peu fréquentée**. Concernant les extérieurs, le juge considère généralement que la jouissance du jardin, de la terrasse ou de la piscine est beaucoup plus répandue l'été que l'hiver, et donc qu'il est davantage gênant de ne pas pouvoir en bénéficier lors de la saison estivale.

Effectivement, la période de l'année durant laquelle la privation se produit est très souvent évoquée dans le contentieux. **Si elle se réalise en automne ou en hiver, le juge reconnaît plus difficilement l'existence d'un trouble anormal de voisinage**. Le soleil est en effet plus bas, et il est plus fréquent que certains bâtiments fassent de l'ombre aux autres. **La jurisprudence opère une appréciation globale du trouble** ; dès lors, il est souvent compliqué de déterminer le degré de perte d'ensoleillement à partir duquel le trouble anormal de voisinage est caractérisé.

## 4. APPORTS

+ Cette étude globale de la jurisprudence récente permet de donner des clés d'analyse de l'interprétation du juge en matière de troubles anormaux de voisinage appliqués à la question de l'ensoleillement. En effet, **les juges du fond apprécient de manière empirique les faits afin de les comparer à des troubles « normaux »**, découlant de la vie en société et qu'il est d'usage de tolérer. Elle permet également une certaine **anticipation de la décision du juge** en fonction des faits qui lui sont soumis, de la possibilité de voir reconnaître ou non l'existence de ce type de trouble.

+ Cette synthèse démontre aussi **l'incertitude** qui existe en la matière, provenant en grande partie de la diversité des critères pris en compte par le juge et de la spécificité de chaque cas qui lui est soumis. **Le constat d'une jurisprudence parfois peu uniforme peut être posé, ce qui ne facilite pas l'appréhension de ce contentieux.** Cependant, l'étude des décisions récentes fait apparaître des axes structurants de l'interprétation jurisprudentielle, même s'il existe quelques décisions exceptionnelles. **Le type de milieu, la saison, les parties concernées du bien immobilier sont au cœur des décisions, et l'appréciation de l'effet réel de l'atteinte à l'ensoleillement est examinée par le juge.** Dès lors, l'importance de l'expertise est manifeste, la nécessité de prouver la réalité et l'ampleur des atteintes étant déterminante pour l'issue du contentieux.

+ L'étude met également en lumière les conséquences de l'inadaptation du droit de l'urbanisme aux questions d'ensoleillement, et l'existence d'un contentieux particulièrement fourni devant le juge judiciaire, dont l'issue reste incertaine. En effet, l'absence de reconnaissance d'un droit à l'ensoleillement par le droit de l'urbanisme, et par le juge administratif, conduit à **multiplier les recours en matière de troubles anormaux de voisinage**, dont les conséquences ne sont pas toujours anticipées par les constructeurs et les pouvoirs publics.

## 5. DIFFICULTÉS ET PISTES DE RÉFLEXION

! Les difficultés d'analyse tiennent essentiellement au nombre très conséquent de décisions de justice à traiter et à l'identification des critères essentiels dans l'interprétation du juge. En matière d'ensoleillement, **l'objectif paraît être de créer un équilibre, fragile, entre urbanisation et qualité de vie, même en milieu urbanisé.** L'appréciation souveraine des cours d'appel et surtout l'absence d'une ligne directrice vraiment définie peuvent provoquer des disparités jurisprudentielles, dont l'analyse s'est révélée parfois complexe.

⚙ Le développement de la jurisprudence en matière de troubles anormaux de voisinage et d'ensoleillement est important, et la tendance ne semble pas près de s'inverser. En effet, la densification urbaine implique souvent, en milieu déjà dense, des constructions dont les hauteurs sont toujours plus grandes. De plus, **la tendance lourde à l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier français requiert une réflexion plus fine en matière d'ensoleillement.**

⚙ Le droit de l'urbanisme, et particulièrement le droit relatif aux permis de construire, ne pouvant, en l'état actuel, traiter de ce type de nuisance, il est vraisemblable que le juge civil soit davantage sollicité, et que les argumentaires changent de nature pour se tourner vers le confort thermique et le prix de l'énergie. Dès lors, **il est probable que la question d'une forme de « droit à l'ensoleillement » se repose à court terme.**

## 6. LIEN UTILES

Cour d'appel de Paris, 1<sup>er</sup> juin 2018, n° 15/130157, sur [Legifrance.gouv.fr](http://Legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, 2<sup>e</sup> chambre civile, 3 mai 1995, n° 93-15.920, sur [Legifrance.gouv.fr](http://Legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 19 janvier 2017, n° 15-28.591, sur [Legifrance.gouv.fr](http://Legifrance.gouv.fr)

Cour d'appel de Montpellier, 15 juin 2017, n° 14/03603, sur [Legifrance.gouv.fr](http://Legifrance.gouv.fr)

Zoom recherche est une publication interne du laboratoire ESPI Réflexions et Recherches (ESPI2R).

Auteure : **Gaëlle Audrain-Demey**  
Enseignante-chercheuse, Groupe ESPI  
[g.audrain-demey@groupe-espi.fr](mailto:g.audrain-demey@groupe-espi.fr)  
Édition : Lolita Gillet

