

MINUTE N° :
JUGEMENT DU :
DOSSIER N° :
AFFAIRE :

[REDACTED] C/
[REDACTED] épouse [REDACTED]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL

4ème Chambre

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Madame HAMON, Vice-Présidente

Statuant par application des articles 812 à 816 du Code de Procédure Civile,
avis préalablement donné aux Avocats.

GREFFIER : [REDACTED] Greffier

PARTIES :

DEMANDEURS

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DEFENDEURS

[REDACTED]

représentée par *Me Samuel ZEITOUN*, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant,
vestiaire : E0483

[REDACTED]

représenté par *Me Samuel ZEITOUN*, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant,
vestiaire : E0483

Clôture prononcée le : 15 Octobre 2025
Débats tenus à l'audience du : 20 Janvier 2026
Date de délibéré indiquée par le Président : 24 Mars 2026
Jugement prononcé par mise à disposition au greffe du 24 Mars 2026.

EXPOSÉ DU LITIGE

[REDACTED] et M. [REDACTED] (ci-après « les consorts [REDACTED] »)

M. [REDACTED] épouse [REDACTED] (ci-après « le couple [REDACTED] »), une maison d'habitation [REDACTED]

Le 20 mai 2019, les époux [REDACTED] ont déposé une déclaration préalable de travaux portant notamment sur le ravalement et la modification de toiture (modification de la pente de toiture et des fenêtres de toit).

Le 5 août 2019, le maire de la commune de Le Perreux-sur-Marne a pris un arrêté de non-opposition à cette déclaration préalable.

Par courriers des 24 juin 2020 et 27 novembre 2024, les consorts [REDACTED] ont dénoncé un trouble anormal de voisinage en raison du non-respect de la déclaration préalable de travaux des époux DECULARD auprès du procureur de la République de Créteil.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 20 septembre 2021, le conseil des consorts [REDACTED] a mis en demeure les époux [REDACTED] de mettre en place des fenêtres à châssis fixe et opaque à l'étage de leur maison et de prendre en charge une servitude afin de limiter la possibilité, lors d'une revente future, du remplacement de cette configuration.

C'est dans ce contexte que, par actes d'huissier délivrés le 2 décembre 2022, les consorts [REDACTED] ont assigné les époux [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Créteil.

Dans leurs dernières conclusions, notifiées par voie électronique le 21 janvier 2025, les consorts [REDACTED] demandent au tribunal, au visa de l'article 8 de la CEDH, des articles 544, 1240, 1241 et 1383-2 du code civil, de :

« A titre principal :

JUGER recevables et bien fondées les demandes des consorts [REDACTED] BLANCHARD ;

STATUER quant à l'existence d'un trouble anormal de voisinage et du préjudice en résultant pour les consorts [REDACTED] BLANCHARD ;

re lié au caractère attentatoire de la vue oblique conformément aux dispositions de [REDACTED]

[REDACTED] de l'ensemble de leurs demandes, ées ;

[REDACTED] de faire cesser immédiatement emolissant l'ouvrage réalisé pour revenir à [REDACTED]

[REDACTED] la [REDACTED] ros de dommages re des préjudices subis ;

[REDACTED] à remplacer les fenêtres à [REDACTED] place une servitude prévenant [REDACTED] et à [REDACTED]

[redacted] la somme de 90.000 euros de dommages et intérêts
es préjudices subis ;
En tout état de cause :
[redacted] est de droit ;
[redacted] la som [redacted] titre de
[redacted] ile ;
[redacted] aux entiers dépens. »

Dans leurs dernières conclusions, notifiées par voie électronique le 8 avril 2025, les époux [redacted] demandent au tribunal, au visa des articles 544, 651, 1217, 1240 et 1241 du code civil, de :

[redacted]
[redacted] ausalité de nature à
[redacted] et
[redacted]
[redacted] TER l'absence de trouble particulièrement grave excédant les troubles
normaux du voisinage ;

[redacted] de
[redacted] ndes ;

A titre subsidiaire,
CONSTATER que la démolition sollicitée en réparation du trouble anormal de
voisinage est disproportionnée au regard de la gravité du trouble ;
CONSTATER que le quantum des dommages et intérêts sollicités n'est pas

[redacted] de leur
[redacted] ;

A titre infiniment subsidiaire,
ECARTER l'exécution provisoire de droit en tant que celle-ci est incompatible
avec la nature de l'affaire ;

[redacted] à
[redacted] épouse
[redacted] mme de 6.000 e [redacted] fondement des dispositions de
[redacted] cédure civile ;
[redacted] aux
[redacted] te instance. »

L'ordonnance de clôture est intervenue le 15 octobre 2025.

MOTIFS DU JUGEMENT

A titre liminaire, il est rappelé, au visa de l'article 12 du code de procédure civile, que ne doivent pas faire l'objet d'une mention au dispositif les demandes des parties tendant à voir « statuer » ou « constater », qui ne constituent pas des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile, dès lors qu'elles ne confèrent pas de droits spécifiques à la partie qui les requiert.

Il est également rappelé qu'en application des dispositions de l'article 768 alinéa 2 du code de procédure civile, le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

Sur le trouble anormal de voisinage

Au visa de l'article 8 de la CEDH et des articles 544, 1240 et 1241 du code civil et se fondant sur la théorie des troubles anormaux de voisinage, les consorts [REDACTED] sollicitent la condamnation des époux [REDACTED] à démolir l'ouvrage litigieux et à leur verser la somme de 40.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis.

Ils affirment que les époux [REDACTED] ont fait procéder à la surélévation de leur maison au mépris des règles d'urbanisme applicables, conduisant à la création d'une vue plongeante et continue sur leur parcelle.

Ils ajoutent que ces travaux les privent d'une partie de la luminosité naturelle éclairant leur parcelle, les contraignant à mettre un terme à un certain nombre de projets personnels.

Ils soutiennent que les conséquences des travaux initiés par les défendeurs constituent un trouble anormal de voisinage et que l'existence d'une faute est démontrée.

Ils affirment que le vis-à-vis créé par les époux [REDACTED] a entraîné une dépréciation de leur propriété de l'ordre de 90.000 euros.

Ils relèvent que la déclaration préalable déposée par les époux [REDACTED] en vue de régulariser la situation créée par le non-respect par l'entreprise en charge des travaux de la première déclaration préalable a été refusée le 1^{er} février 2024.

A titre subsidiaire, ils sollicitent la condamnation des époux [REDACTED] à leur verser la somme de 90.000 euros à titre de dommages et intérêts et à mettre en place des fenêtres à châssis translucide ainsi qu'une servitude afin de compenser les préjudices subis.

En réponse aux moyens développés en défense, les consorts [REDACTED] indiquent que les plans de la déclaration préalable de travaux mentionnaient une hauteur de 5,20 m au faîtage et de 4,66m à l'égout du toit alors qu'aux termes du rapport du géomètre-expert produit par les défendeurs, les travaux ont abouti à une hauteur au faîtage de 6 m et à l'égout du toit de 5,63 m.

Ils affirment que la surélévation en façade, l'augmentation de la hauteur des fenêtres et la création de surface à l'étage ont entraîné la création d'une vue supplémentaire sur leur propriété constitutive d'une faute délictuelle.

Ils soutiennent qu'en raison des travaux litigieux, ils subissent une vue plongeante et continue sur leur propriété, une perte d'intimité permanente, une perte de lumière naturelle, une perte de valeur de leur bien, une dévalorisation esthétique de la propriété, des nuisances visuelles et sonores ainsi qu'un sentiment d'enclavement ou de promiscuité excessive.

Ils indiquent que la haie de bambous installée sur la propriété des époux [REDACTED] ne supprime pas la vue créée et les empêche de jouir pleinement d'une partie de leur terrain, ce qui caractérise un abus de propriété, la haie ne respectant pas les prescriptions de l'article 671 du code civil.

Ils arguent que l'affirmation des époux [REDACTED] selon laquelle une vue oblique serait moins attentatoire qu'une vue directe constitue un aveu judiciaire puisqu'ils reconnaissent qu'une vue oblique peut avoir un caractère attentatoire.

Ils affirment que la surélévation litigieuse a entraîné une perte d'ensoleillement d'une heure par jour en hiver et deux heures par jour en été, au printemps et en automne.

Les consorts [REDACTED] relèvent que la commune du Perreux-sur-Marne a émis un arrêté de refus, soulignant le caractère non régularisable de la surélévation litigieuse.

Ils font valoir que la promiscuité créée par les travaux des défendeurs est

[REDACTED]

Ils arguent que le prix moyen au m² dans la zone s'élevant à 3.142 euros, le renoncement à 15,5 m² de jardin qu'impliquerait la création d'une haie correspond à un préjudice d'un montant de 48.701 euros hors frais d'aménagement et d'entretien.

Ils soulignent que 5 des 6 agences sollicitées pour obtenir un avis de valeur font état d'un prix au m² inférieur au prix moyen calculé sur le site DVF/Etalab, de sorte que la valeur vénale de leur bien n'est pas surestimée.

En réplique, les époux [REDACTED] soutiennent que les demandeurs ne rapportent pas la preuve d'un trouble anormal de voisinage.

Ils rappellent que l'anormalité du trouble ne saurait se déduire du seul non-respect d'une disposition réglementaire et arguent que dans les zones urbanisées, la reconnaissance d'un trouble constitué par la privation de vue ou d'ensoleillement est rare en l'absence de droit acquis à une vue dégagée, à l'ensoleillement ou à l'intimité.

Sur la création d'une vue oblique sur la propriété des demandeurs, les époux [REDACTED] soulignent que les propriétés en cause sont situées en zone UP, définie au PLU comme une zone urbaine et pavillonnaire.

Ils observent que le quartier est constitué de maisons d'habitation implantées à proximité les unes des autres, de sorte que le vis-à-vis relève des conditions normales de voisinage.

Ils font valoir que la reconnaissance de la création d'une vue oblique et de son caractère moins attentatoire à l'intimité qu'une vue droite ne constitue pas un aveu judiciaire en faveur de la preuve d'un trouble anormal de voisinage puisque la création de ce type de vue est normale en zone pavillonnaire.

Sur la perte de luminosité, les défendeurs arguent qu'elle n'est aucunement démontrée et affirment que quand bien même elle serait avérée, elle serait insuffisante pour caractériser un trouble anormal de voisinage.

Ils indiquent à cet égard que leur maison a été surélevée de moins d'un mètre et que les travaux n'ont pas modifié l'exposition de la parcelle des demandeurs.

Les époux [REDACTED] affirment que dans l'hypothèse où la vue oblique créée sur leur propriété serait jugée constitutive d'un trouble anormal de voisinage, la demande de démolition formulée par les consorts [REDACTED] est disproportionnée au regard de la gravité du trouble.

Sur la perte de valeur du bien, ils observent que seuls trois des six avis de valeur produits par les demandeurs évaluent leur propriété avant et après les travaux litigieux et relèvent que ces avis présentent des écarts de prix importants, de sorte qu'ils sont insuffisants à fonder la demande indemnitaire des consorts

Les époux [REDACTED] arguent qu'à supposer que les travaux litigieux ne respectent pas la réglementation d'urbanisme, aucune intention malveillante susceptible de caractériser un abus de leur droit de propriété n'est démontrée.

Ils ajoutent qu'une vue supplémentaire ne saurait en soi être constitutive d'une faute, *a fortiori* dans la mesure où il n'est pas allégué qu'elle méconnaîtrait les dispositions de l'article 679 du code civil applicable aux vues obliques.

Sur ce,

L'article 544 du code civil dispose que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Il est de principe que nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, ce principe ayant été repris aux dispositions de l'article 1253 du code civil issue de la loi du 15 avril 2024.

La responsabilité résultant de troubles qui dépassent les inconvénients normaux de voisinage implique de caractériser un rapport de voisinage, un trouble anormal, un préjudice et un lien de causalité entre ce trouble et le préjudice. Il s'agit d'une responsabilité objective qui n'est pas fondée sur la faute mais sur l'anormalité du trouble subi.

Il est constant que le trouble anormal de voisinage ne se déduit pas du seul non-respect de la réglementation d'urbanisme applicable à la zone.

e de

En l'espèce, les consorts [REDACTED] recherchent la responsabilité des époux [REDACTED] au titre des troubles anormaux de voisinage, dénonçant d'une part une perte d'intimité liée à la création d'une vue oblique à la suite de travaux de surélévation réalisés par les défendeurs et d'autre part une perte d'ensoleillement liée à ces travaux, et sollicitent à titre principal la démolition de l'ouvrage litigieux.

Les demandeurs versent aux débats l'arrêté de refus de permis de construire délivré par la commune du Perreux-sur-Marne en date du 1^{er} février 2024, aux termes duquel le projet de régularisation de la surélévation réalisée par les époux [REDACTED] n'est pas conforme au règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et n'est pas régularisable.

Cependant, cette non-conformité aux règles d'urbanisme applicables à la zone ne saurait à elle seule établir la preuve d'un trouble anormal de voisinage créé par la surélévation litigieuse.

Sur la perte d'intimité

Les consorts [REDACTED] reprochent aux époux [REDACTED] d'avoir créé, par les travaux de surélévation réalisés, une vue oblique plongeante et continue sur leur propriété.

Ils produisent plusieurs photographies non datées intégrées à leurs dernières écritures qui auraient été prises depuis leur jardin et depuis plusieurs pièces situées au rez-de-chaussée et au premier étage de leur maison.

Cependant, si ces photographies permettent effectivement de constater que les fenêtres situées au premier étage de la maison des époux [REDACTED] donnent sur la propriété des consorts [REDACTED] ces derniers ne rapportent pas la preuve du caractère anormal du trouble allégué.

En effet, d'une part, il n'est pas allégué par les demandeurs que ces fenêtres seraient situées à une distance insuffisante de leur propriété par rapport aux prescriptions de l'article 679 du code civil relatif aux vues obliques.

D'autre part, il convient de rappeler que les deux propriétés sont situées en zone UP du PLUi, soit une zone pavillonnaire, caractérisée par la présence de nombreuses maisons individuelles situées à proximité les unes des autres comme le montre la photographie aérienne produite par les époux [REDACTED]

Or, la création d'une vue oblique par une construction sur le fonds voisin, à une certaine distance de la limite de propriété, ne revêt pas dans ce type d'environnement de caractère anormal eu égard à la nature urbanisée de la zone et au fait que celle-ci est susceptible par nature d'accueillir des constructions nouvelles.

En outre, il ressort des procès-verbaux de constat de commissaire de justice produits tant par les demandeurs que par les défendeurs que ces derniers ont fait installer une haie de bambous en limite de propriété et que cette haie obstrue au moins partiellement la vue sur le fonds des consorts [REDACTED] le procès-verbal de constat réalisé à la demande des époux [REDACTED] indiquant sur ce point que « *les pare-vues naturels et synthétiques sont conformes à leur usage et masquent substantiellement les vues réciproques* » et « *qu'il n'y a pas de visibilité majeure sur la parcelle voisine depuis celle des requérants tant de façon directe ou oblique* ».

Si les demandeurs allèguent dans leurs dernières écritures que la haie ne respecte pas les prescriptions de l'article 671 du code civil, force est de constater qu'ils n'apportent pas la preuve de cette allégation, étant au surplus rappelé que les distances prescrites par l'article 671 du code civil s'appliquent, à défaut de règlements, constitués par les règles locales, et à défaut d'usages locaux constants et reconnus.

Les consorts [REDACTED] ne produisent aucun autre élément de nature à rapporter la preuve d'une atteinte excessive à leur intimité.

Enfin, le moyen tiré du prétendu aveu judiciaire des époux [REDACTED] est inopérant dans la mesure où l'affirmation selon laquelle « *une vue oblique est manifestement moins attentatoire à l'intimité qu'une vue droite* » ne constitue pas une reconnaissance d'un trouble anormal de voisinage qui serait causé par la vue

oblique créée dans une zone fortement urbanisée.

Par conséquent, les consorts [REDACTED] [REDACTED] échouent à rapporter la preuve d'un trouble anormal de voisinage de ce chef.

Sur la perte d'ensoleillement

Les consorts [REDACTED] [REDACTED] dénoncent une perte d'ensoleillement d'une à deux heures par jour en lien avec la surélévation effectuée par les époux [REDACTED]

Cependant, force est de constater qu'ils ne produisent aucun élément de preuve, tel qu'un relevé d'ensoleillement réalisé par un technicien, de nature à démontrer la réalité de cette allégation, les calculs développés dans leurs dernières écritures n'étant corroborés par aucune pièce.

Les consorts [REDACTED] [REDACTED] ne rapportent donc pas la preuve d'un trouble anormal de voisinage consistant en une perte excessive d'ensoleillement en raison des travaux litigieux.

En l'absence de preuve d'un trouble anormal de voisinage, les consorts [REDACTED] [REDACTED] seront déboutés de leurs demandes tendant à voir ordonner la démolition de l'ouvrage litigieux ainsi qu'à voir condamner les époux [REDACTED] à leur verser la somme de 40.000 euros à titre de dommages et intérêts, sans qu'il soit nécessaire d'examiner le détail des préjudices allégués devenus inopérants.

Les consorts [REDACTED] [REDACTED] seront également déboutés de leurs demandes formulées à titre subsidiaire tendant à voir ordonner le remplacement des fenêtres à l'étage par des châssis fixes translucides et la mise en place d'une servitude prévenant la modification de ces fenêtres ainsi qu'à voir condamner les époux [REDACTED] à leur verser la somme de 90.000 euros à titre de dommages et intérêts, faute d'établir l'existence d'un trouble anormal de voisinage.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, les consorts [REDACTED] [REDACTED] qui succombent, seront condamnés aux dépens.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens à payer à l'autre partie, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, la somme qu'il détermine en tenant compte de l'équité.

En l'espèce, les consorts [REDACTED] [REDACTED] seront déboutés de leur demande de ce chef et condamnés à payer aux époux [REDACTED] une somme qu'il est équitable de fixer à 4.000 euros au titre des frais irrépétibles.

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

L'article 514-1 du code de procédure civile dispose que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire.

Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

Le tribunal rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

Statuant en audience publique par mise à disposition du greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort :

████████████████████ et M. ██████████ de leur demande
donner à M. ██████████
épouse ██████████ de faire cesser immédi ██████████ le trouble anormal de
voisinage en démolissant l'ouvrage réalisé,

████████████████████ et ██████████ de leur demande de
e M. ██████████ épouse
à leur verser la somme ██████████ euros à titre de dommages et
intérêts,

████████████████████ et M. ██████████ de leurs demandes
n de M. ██████████
épouse ██████████ à remplacer les fenêtr ██████████ e par des châssis fixes
translucides, à mettre en place une servitude prévenant la modification de ces
fenêtres et à leur verser la somme de 90.000 euros de dommages et intérêts au titre
des préjudices subis,

████████████████████ et M. ██████████ aux dépens,

████████████████████ et M. ██████████ à verser à M. ██████████
épouse ██████████ la somme de
4.000 euros a ██████████ s dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

████████████████████ et M. ██████████ de leur demande
es frais irrépétibles,

Rejette toutes autres demandes des parties,

Rappelle que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

**Fait à CRETEIL, L'AN DEUX MIL VINGT SIX ET LE VINGT QUATRE
MARS**

LE GREFFIER

LE PRESIDENT