Image not found or type unknown

servitude de vue sur parcelle en indivision

Par **Camille et Julien**, le **08/10/2023** à **21:58**

Bonjour,

Mon compagnon et moi allons rénover une grange accolée à notre maison et nous avons prévu des ouvertures au rdc et à l'étage. Une partie de ces ouvertures donneront sur la maison voisine (rien d'habité, c'est une ruine mais qui appartient à nos voisins).

4 m de distance entre les deux murs, (le notre et celui des voisins), et nous sommes propriétaires en indivision avec eux du passage entre les deux batiments. Avons nous le droit de pratiquer ces ouvertures comme bon nous semble? Comment cela se passe t'il quand les servitudes de vue donnent sur une idivision dont nous sommes propriétaires pour moitié au même titre que notre voisin?

Merci de nous éclairer!

Camille.

Par **Visiteur**, le **08/10/2023** à **22:52**

Bonjour,

Les ouvertures doivent se situer à au moins 1,90m de la limite de propriété.

Par **janus2fr**, le **09/10/2023** à **06:39**

[quote]
et nous sommes propriétaires en indivision avec eux du passage entre les deux batiments.[/quote]

Bonjour,

Il y a donc un passage entre les deux fonds ? Cela peut avoir une importance.

Par **Cousinnestor**, le **09/10/2023** à **06:55**

Hello !

Camille et Julien vous ne pouvez pas ouvrir de fenêtres en limite de votre parcelle même si vous êtes propriétaires en indivision avec un tiers de la parcelle exposée..

Suggestions : vous pouvez proposer au voisin avec lequel vous êtes en propriété indivise d'établir une servitude (de vue) conventionnelle réciproque de vos bâtiments sur ce passage . Vous pouvez aussi lui proposer de faire cesser l'indivision en lui achetant sa part du passage et pouvoir ouvrir ainsi des fenêtres à plus de 1,90m de la nouvelle limite séparative (pour peu je pense que vous fusionniez vos parcelles).

A+

Par **janus2fr**, le **09/10/2023** à **07:03**

[quote]
vous ne pouvez pas ouvrir de fenêtres en limite de votre parcelle même si vous êtes propriétaires en indivision de la parcelle exposée avec le propriétaire de la parcelle suivante.

[/quote]
Sauf si cette parcelle est un passage, ce qui semble être le cas si j'ai bien compris ?

Par **Cousinnestor**, le **09/10/2023** à **07:12**

(suite)

Sur quelle base **Janus** peut-on ouvrir des fenêtres dans ce cas ?

A+

Par **janus2fr**, le **09/10/2023** à **07:16**

[quote]
Sur quelle base **Janus** peut-on ouvrir des fenêtres dans ce cas ?[/quote]

Je me base sur le classique 678cc

[quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Article 678

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 () JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968
Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, **à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.**

[/quote]

J'en déduit que si la parcelle sur laquelle donnent les ouvertures est un passage (parcelle de faible largeur) sur laquelle il ne pourra y avoir de construction, la diqtance de 1m90 ne s'applique pas.

Par **Cousinnestor**, le **09/10/2023** à **07:23**

(suite)

Camille et Julien n'ont pas dit que la parcelle en indivision était grévée d'une servitude de passage* à leur profit. Est-ce la cas ?

* ce ne serait pas la faible largeur de la parcelle en indivision qui serait le critère mais leur droit de passage.

A+

Par **beatles**, le **09/10/2023** à **09:45**

Bonjour,

Un vue exige un fonds servant, celui qui supporte la vue et un fonds dominant, celui qui profite de la vue et cela concernant des fonds appartenant à des propriétaires différents ce qui n'est pas le cas lorsque l'un des fonds est commun (indivision) entre les propriétaires des fonds de part et d'autre.

Cdt

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés