

Servitude de jour

Par MKH

Bonjour,

Voici la servitude de jour dans notre acte. Mon voisin refuse que nous ouvrons la fenêtre (bâtants et volets en même temps). Nous ouvrons en période de canicule la nuit et parfois pour aérer.

Je souhaite un avis sur le sujet et vous remercie d'avance :

"Servitude de jour (fenêtre du premier étage façade Ouest) :

La servitude consistera au maintien, sous réserve des charges, conditions et restrictions ci-après analysées, de la fenêtre située au premier étage sur la façade Ouest du bâtiment formant le fonds dominant et donnant sur la cour dépendant de la propriété du fonds servant.

Cette fenêtre sera maintenue dans sa configuration actuelle, avec une paire de volets à double battants, et est opacifiée sur une hauteur de un mètre soixante-dix centimètres (1,70 m) à partir du plancher intérieur actuel de la pièce ouvrant sur cette fenêtre et une hauteur de quatre-vingt centimètres (0,80 m) à partir de la coudière de la fenêtre.

Le propriétaire du fonds dominant conservera la possibilité d'installer tout store extérieur dans l'emprise de l'embrasure de la fenêtre sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables en la matière.

Compte tenu de ces restrictions, il est expressément indiqué que ce droit de jour aura pour seul but d'éclairer la pièce du premier étage ouvrant sur cette fenêtre, et d'éviter tout vis-à-vis avec les fenêtres du fonds servant.

Qu'il s'agisse des vues droites ou du droit de jour, les ouvertures ainsi maintenues ne pourront être obstruées de quelque manière que ce soit par le propriétaire du fonds servant, qui s'interdit d'entreprendre toute action de nature à entraver la luminosité et la visibilité.

Aucune autre ouverture ne pourra être créée sur les pans de façade Sud et Ouest du bâtiment cadastré section B n°1197.

L'entretien, le remplacement des fenêtres, volets et stores se fera aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant, qui ne pourra y apporter aucune modification dans le cours du temps, à l'exception des matériaux et couleurs de huisseries, et sous réserve de ce qui est dit ci-dessus au sujet des stores, sauf autorisation du propriétaire du fonds servant et simples travaux d'entretien et de réparation liés à la vétusté des matériaux.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés."

Par yapasdequoi

Bonjour,

La servitude de JOUR (correction : pas "vue") est précisément décrite, si vous ouvrez à la fois les volets et les ouvrants, la hauteur d'opacification n'est plus respectée.
Le voisin a raison.

Par Isadore

Bonjour,

Il semble que votre voisin ait raison si l'ouverture vous permet de voir chez lui : l'intention des parties lors de la conclusion de la servitude était d'autoriser la création d'une fenêtre destinée à éclairer une pièce. Cette servitude a été accordée à condition que la fenêtre soit opacifiée afin que vous ne puissiez voir chez le voisin.

Cette fenêtre n'est pas destinée à aérer ou rafraîchir le logement. Pour pouvoir ouvrir, il faudrait au minimum respecter la règle d'opacification.

Lors de la création de la servitude, la fenêtre pouvait-elle déjà être ouverte ?

Par MKH

Oui, c'était auparavant une fenêtre opaque à châssis fixe et lors de la création de la servitude elle a été remplacée par une fenêtre à la française : deux ouvrant + volets battants. La pièce concernée est une chambre.

Par yapasdequoi

Vous n'avez donc pas acquis le droit d'ouvrir cette fenêtre.

Une servitude de jour c'est uniquement pour la lumière.

Si vous voulez aérer il y a probablement d'autres solutions sans ouvrir les battants de la fenêtre.

Par Rambotte

Comme il existe des volets, je pense que l'ouverture à durée très limitée destinée à pouvoir fermer les volets ou les rouvrir devrait être tolérée ? De même pour les réparations.

Par jodelariege

bonjour

"une fenêtre opaque à châssis fixe" type fenêtre à pavés de verre qui ne s'ouvre pas, ?

je pense à la fenêtre du garage de mon voisin qui est en pavés de verre qui lui permet de donner de la lumière dans son garage mais ne lui permet pas d'ouvrir ni de voir chez moi..

au départ c'était une pièce type garage avant de la transformer en chambre ?

Par MKH

Non c'était une seule et même maison qui a été divisée en deux.

Je ne connais pas la destination d'origine de la pièce, mais elle est au 1er étage donc ce n'était pas un garage.

Par yapasdequoi

Vous pouvez tenter de négocier une indemnité pour faire modifier la servitude.

Mais en l'état c'est soit des pavés de verre soit au mieux un vasistas.

Votre fenêtre ne peut pas être ouverte sans respecter la hauteur d'opacité.