



## Ouvertures de fenestres sur un chemin en indivision

-----  
Par irishcoffee

bonjour,mon voisin a effectué des ouvertures et crée des servitudes sur le fond de l'indivision sans avoir recueilli l'accord préalable de la totalité des propriétaires indivisaires. A -t-il le droit,et existe t-il des distances à respecter,mais de toutes les façons doit il en premier avoir l'autorisation des autres propriétaires?? merci

-----  
Par jury34

Bonjour,

Du nouveau à votre situation?

Cordialement

-----  
Par irishcoffee

non,je n'ai pas eu de réponse

-----  
Par jury34

Je vous invite à lire ceci :

Principe

Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage (c'est-à-dire un droit de passage) sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Cette servitude de passage comporte un accès sur le sol, mais aussi un accès au sous-sol (canalisation).

Démarche

Cette servitude de passage peut être :

convenue à l'amiable entre les 2 propriétaires des terrains concernés. Dans ce cas, le propriétaire du fonds dominant est tenu de verser une indemnité au propriétaire du fonds servant. Cette indemnité est librement fixée par les 2 propriétaires. En cas de désaccord sur son montant, c'est le juge qui en fixe les modalités,

ou fixée par une décision de justice en l'absence d'accord entre les 2 propriétaires. Celle-ci doit être effectuée auprès du tribunal de grande instance du lieu du terrain litigieux. Le jugement fixe l'assiette du passage (son tracé), son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...) et le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant. Ce montant doit être proportionnel au dommage causé. Pour obtenir cette indemnisation, ce dernier doit donc apporter la preuve que cette servitude lui cause un dommage (bruit et autres gênes).

Délimitation

Le passage est tracé à l'endroit où le trajet est le plus court entre le fonds dominant et la voie publique. Si cela n'est pas possible, il doit être tracé là où il est le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant.

Haut

Durée

L'assiette et son mode d'exercice sont fixés pour 30 ans d'usage continu. Après cette date, la servitude de passage peut être remise en cause par le propriétaire du fonds servant lorsque le passage accordé n'est plus utilisé par le propriétaire du fonds dominant (exemple : terrain abandonné).

#### Extinction

La servitude de passage cesse lorsque le terrain n'est plus enclavé du fait, par exemple, de la création d'une route ou d'un chemin public desservant ce terrain.

Très cordialement