



HAL
open science

Les servitudes dans les trois dimensions

Christophe Broche

► **To cite this version:**

Christophe Broche. Les servitudes dans les trois dimensions. Congrès des géomètres-experts sur les servitudes, 2020, Annecy (74000), France. hal-04918706

HAL Id: hal-04918706

<https://univ-smb.hal.science/hal-04918706v1>

Submitted on 29 Jan 2025

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Intervention GE servitude volume 21 mars 2020

Christophe Broche

Thème : Les servitudes. Approche en 3 dimensions

D'après l'article 544 du code civil, que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue.

On sait depuis longtemps que cette affirmation doit être tempérée puisque l'exercice du droit de propriété est aujourd'hui limité par l'abus du droit de propriété, le plan local d'urbanisme, les troubles anormaux de voisinages, le régime de l'indivision et les servitudes. Cette dernière est définie comme *« une charge imposée à un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire »*.

Ces contraintes n'empêchent pas les professionnels (architectes, géomètres, notaires, bureau d'étude, etc.) de tirer parti de l'article 552 du code civil qui nous dit que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le besoin de logement et la possibilité de dissocier la propriété du sol et celle du dessus ont facilité l'apparition de nouvelles techniques de construction telle que la division en volume, en même temps qu'augmentent la densification urbaine.

Ce qui invite à repenser les servitudes.

Le questionnement est double. Dans une approche en 3 dimensions, on peut s'interroger sur le sort des servitudes qui n'ont pas été conçues à la lumière de ces évolutions. Ainsi en est-il, notamment, de la servitude de passage et de la servitude de désenclavement qui reposent sur l'assiette (le sol). L'urbanisation invite à envisager ces servitudes en trois dimensions, notamment dans la verticalité.

Ensuite, c'est la servitude à l'intérieur de cette urbanisation en trois dimensions qui interroge. La servitude entretien des rapports troublés notamment avec les immeubles qui font l'objet d'appropriations collectives. Si la servitude est l'outil juridique qui assure la viabilité de ces ensembles



complexes en permettant la coexistence de lots privés, de volumes concurrents, d'autres ensembles collectifs se montrent plus réfractaires à la présence en leurs seins des servitudes. C'est le cas de la copropriété par exemple.

Aussi, une première partie concernera les servitudes DANS les trois dimensions (Fiche I), une deuxième se rapportera aux servitudes EN trois dimensions (Fiche II)

Partie I. Les servitudes dans les 3 dimensions (fiche 1)

A. Les servitudes dans la copropriété

B. Les servitudes dans les divisions en volume

C. La réglementation sur les jours et les vues

A. Les servitudes dans la copropriété

Les servitudes ont toujours entretenu des rapports tumultueux avec la copropriété. La particularité de la copropriété tient à la coexistence au sein de la copropriété, de lots composés de parties privatives et de parties communes dans lesquelles chaque titulaire de lot a des droits indivis. Or, petit rappel, la servitude est définie à l'article 637 du CC, comme « *une charge imposée à un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire* ». En raison de la présence de parties communes on en a déduit à l'impossibilité de distinguer fonds dominant et fonds servant au sein d'une même copropriété et on a mis en avant pour interdire les servitudes, la règle qui exige des fonds distincts et surtout des propriétés distinctes pour qu'une servitude puisse être constituée, car nul n'a de servitude sur son propre fonds.

Les parties privatives étant la propriété exclusive de chaque copropriétaire il n'est pas anormal qu'elles puissent être l'objet de servitudes, actives ou passives. Cependant les parties privatives étant **indissociables** du lot dans lequel elles sont incluses, c'est le lot concerné qui va se trouver fond servant ou fond dominant.

C'est ce qui explique également que les juges refusent la création d'une servitude légale ou conventionnelle entre un fonds détenu en indivision et



un autre fond détenu en propre par un des indivisaires. L'article 637 du code civil s'y oppose. Cela reviendrait, nous disent les juges, à admettre une servitude entre des fonds appartenant aux mêmes propriétaires.

C'est en suivant cette logique que les hauts magistrats refusent la servitude au sein d'une copropriété sur les parties communes. Cela dit, la jurisprudence a évolué. Le refus de principe n'est plus d'actualité. Il faut donc faire le point.

S'agissant des servitudes sur une partie commune au profit d'une partie privative, la jurisprudence continue de l'interdire. La parade peut être trouvée dans le règlement de copropriété qui octroierait à un copropriétaire un droit sur les parties communes équivalant à une servitude ou par le biais d'une décision de l'assemblée des copropriétaires en ce sens (*note H. Périnet-Marquet ss Cass. 3e civ., 19 juill. 1995 : JCP G 1996, I, 3921*).

Mais l'analogie trouvera ses limites en ce qu'on sera en présence, non pas d'un droit réel, mais d'un droit personnel, qui ne se transmettra pas au prochain acquéreur.

De même, pour les servitudes sur une partie privative au profit des parties communes, elles continuent d'être considérées comme irrégulières. Ainsi en est-il d'une servitude de passage sur un lot privatif au profit de parties communes. La nature indivise des communs s'y oppose (*CA Aix-en-Provence, 27 janv. 2006, n° 02/18931 : JurisData n° 2006-309405*).

En revanche, concernant les servitudes entre parties privatives, après avoir écarté la possibilité de créer une servitude entre deux lots privatifs à l'intérieur d'une même copropriété, la Cour de cassation, par un arrêt du 30 juin 2004 l'a finalement admis. Était en cause, une canalisation appartenant exclusivement à un copropriétaire et qui traversait la partie privative du lot inférieur. Ce qui constituait une situation d'empiètement. Le propriétaire du dessous entendait donc faire détruire cette canalisation et refusait de reconnaître la validité de la servitude conventionnelle. Opérant un revirement, les hauts magistrats décidèrent que « *la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre parties privatives de lots, ces héritages appartenant à des copropriétaires distincts* » (*Cass. 3e civ., 30 juin 2004, n° 03-11.562*)

Dès lors, la validité d'une servitude conventionnelle entre copropriétaires de lots différents ne peut plus être mise en doute.



Servitude grevant les parties communes de la copropriété au profit d'un immeuble voisin. Ici, pas de difficultés particulières puisqu'on a deux fonds clairement distincts. L'ensemble immobilier en copropriété étant fonds servant, les problèmes posés par la copropriété ne se posent pas. On peut donc concevoir une servitude sur un fonds voisin au bénéfice de la copropriété ou une servitude sur les parties communes de l'immeuble en copropriété au profit d'un immeuble voisin situé en dehors de la copropriété (V., pour une application, *Cass. 3e civ., 26 mars 2003, n° 01-14.858 : D. 2003, p. 3002, obs. P. Capoulade*).

Servitudes de vue (servitudes légales). Naturellement, les règles sont inapplicables à l'intérieur de la copropriété. Les articles 676 et suivants du code civil relatifs aux servitudes légales de vue ne s'appliquent que si les terrains et les bâtiments appartiennent de façon privative à des propriétaires différents. Elles n'ont donc pas lieu de s'appliquer dans les rapports entre les copropriétaires d'un ensemble immobilier en copropriété pour les lots leur appartenant, pour les raisons évoquées précédemment.

En revanche, la réglementation des vues s'applique dans les rapports entre un copropriétaire et la copropriété voisine (*CA Lyon, 18 oct. 2011, n° 10/01796 : JurisData n° 2011-029390*), puisqu'on a ici deux fonds distincts.

Servitude de passage pour cause d'enclave – Après avoir jugé que les dispositions de l'article 682 du code civil relatives au droit de passage du propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui ne bénéficient d'aucun accès sur la voie publique étaient inapplicables dans le cas de conflit entre les copropriétaires d'un immeuble formant un seul fond (*Cass. 3e civ., 21 mars 2001, n° 98-21.668 : JurisData n° 2001-008762 ; Loyers et copr. 2001, comm. 159*), la Cour de cassation a, dans la ligne de sa nouvelle jurisprudence, reconnu l'existence de la servitude de passage pour cause d'enclave entre les parties privatives de deux lots (*Cass. 3e civ., 19 janv. 2010, n° 09-12.522 : JurisData n° 2010-003162 ; Loyers et copr. 2010, comm. 145, note G. Vigneron*). Pour accéder à son lot privatif, un propriétaire n'avait pas d'autre possibilité que de passer par un autre lot. Les juges ont constaté l'état d'enclave et admis une servitude légale (jusque là uniquement conventionnelle).



Il faut enfin évoquer les servitudes administratives. Édictées dans l'intérêt général, ces servitudes s'imposent à tous les immeubles, quel que soit leur statut, par conséquent même ceux placés en copropriété. Il en est ainsi de la servitude de cour commune : la convention qui l'institue s'impose au syndicat des copropriétaires comme charge grevant à perpétuité l'immeuble en copropriété, car cette servitude a pour but de satisfaire aux prescriptions administratives sans pour autant profiter à un fonds dominant au sens du Code civil (*Cass. 3e civ., 15 déc. 1999, n° 97-22.161 : JurisData n° 1999-004456 ; Inf. rap. copr. sept. 2000, p. 9, obs. P. Capoulade ; Loyers et copr. 2000, comm. 56 ; Constr.-Urb. 2000, comm. 38, note D. Sizaire*).

Solutions alternatives à l'impossibilité d'établir des servitudes:
Les servitudes cachées !

Confrontés à l'impossibilité juridique de constituer des servitudes à l'intérieur d'une copropriété, certains professionnels ont dû user d'artifices pour assurer le fonctionnement de la copropriété. Ils ont donc prévu des contraintes intégrées dans la désignation du lot. Par exemple :

(« le lot no... : comprend un emplacement de parking grevé du droit de passage permettant l'accès au lot voisin »)

Ce qui ressemble assez à s'y méprendre à des servitudes sans en avoir le nom. On parle alors de « pseudo servitude » dont la légalité est douteuse. On s'interroge de fait, sur la possibilité de créer un droit réel non prévu par la loi.

Plus fréquemment, les professionnels ont recours à de simples obligations personnelles qui malheureusement disparaissent avec la vente du lot.

D'autres ont créé des obligations personnelles transmissibles du genre : « le propriétaire du lot no... s'engage pour lui, ses ayants droit et ayants cause à autoriser le passage au bénéfice... ».

Pareillement, quelle est la valeur de ces obligations si les servitudes sont prohibées ? Peut-on créer un droit personnel transmissible ; ne s'apparente-t-il pas à une servitude prohibée ?

En pratique, le problème se pose notamment pour des compteurs communs situés dans un lot privatif. La plupart des rédacteurs rappellent qu'il s'agit de parties communes dont l'accessibilité doit être maintenue dès qu'il sera nécessaire, ce qui est une autre manière de décrire une servitude.

La pratique notariale devrait pallier l'impossibilité de créer une servitude par l'insertion de ces obligations *sui generis* intégrées dans le règlement de copropriété.

B. Les servitudes dans les divisions en volume



La division des immeubles en volumes connaît un réel succès. Il s'explique aisément : plus le statut de la copropriété des immeubles bâtis se complexifie plus il est tentant d'y échapper.

Il faut savoir qu'il n'existe pas de régime légal de la division en volumes. Elle est donc toujours d'origine contractuelle et sa mise en œuvre repose donc sur les mécanismes existants. Cette opération est rendue possible par les articles 552 et 553 du code civil qui présument la propriété au profit du propriétaire d'un sol de tout ce qui se trouve construit sur ce sol et de tout ce qui se trouve en dessous.

Cette technique est généralement utilisée pour la construction de grands ensembles complexes, composés d'éléments hétérogènes, par leur affectation notamment, et dont l'autonomie apparaît souhaitable. C'est, le plus souvent le propriétaire unique du terrain qui en prend l'initiative avant la construction.

La division en volume est également utilisée pour conserver certains biens dans le domaine public. En effet, la copropriété est incompatible avec le régime de la domanialité publique et les caractères des ouvrages publics. Dès lors, les locaux acquis en copropriété par une collectivité publique pour les besoins du service public ne peuvent appartenir au domaine public. Le passage de voies publiques (route...) et la coexistence d'établissements (mairie...) avec des locaux privés ont alors été rendus possibles par l'utilisation de la technique de la division en volumes au-dessus ou en dessous (cas du complexe de "la Défense"). Par ailleurs, on n'y songe pas



toujours, mais beaucoup de divisions en volumes sont réalisées pour la pose et la gestion de panneaux photovoltaïques.

Dans un projet de division en volumes, de nombreuses difficultés techniques se posent pour assurer la coexistence de ces volumes privés, la juxtaposition des volumes. Il est évidemment hors de question que chaque propriétaire d'un volume puisse librement user du plafond ou de son sol, ou qu'il ne tolère pas le passage des tuyaux, gaines ou autre dans son volume. C'est pourtant ce qu'autorise la division en volume de propriété : usus fructus abusus. En l'absence de parties communes, c'est la technique des servitudes qui va assurer la coexistence de ces volumes privés. Elle constitue l'alternative nécessaire à l'absence de commun.

Il est d'usage dans l'état descriptif de division d'insister sur l'aspect privatif des lots de volumes et sur le fait que chacun est propriétaire dans son volume des tuyaux, gaines ou autres. Le but est d'éviter de multiplier l'indivision qui pourrait rappeler les équipements communs de la copropriété. La loi de 1965 sur la copropriété est dite impérative. Ce qui signifie que lorsque les conditions sont réunies, ce statut s'impose même en l'absence de volonté contraire des parties. Dès lors, la crainte des professionnels est de voir l'opération requalifiée. Pour l'éviter, chacun des lots de volume devrait constituer une propriété privative sans que la superposition qui résulte de la division ainsi faite n'entraîne d'indivision sur quelques éléments que ce soient du sol et des constructions.

Cela dit, cette crainte de requalification est excessive. On est même tenté de dire qu'il est possible d'intégrer des éléments détenus en indivision dans une division en volume sans risquer de basculer dans la copropriété. Les juges paraissent en effet assez souples. Dans une affaire récente portant sur une division en volume, l'état descriptif de division faisait état d'un corridor détenu en indivision. Du fait de la présence de cet élément indivis, une des parties contestait la nature de l'opération.

Les juges ont considéré que le statut de la copropriété n'avait pas à s'appliquer quand bien même les propriétaires de volumes disposeraient d'une quote-part indivise.

Il avait pu sembler que ce qui mettait l'immeuble à l'abri du statut de la copropriété des immeubles bâtis, c'était l'absence totale de parties communes. Apparemment non. Les parties communes sont indispensables à la copropriété, mais ne la caractérise pas. Ce qui soumet l'immeuble au statut de la copropriété, c'est le lien étroit juridique qui unit, dans chaque lot, la propriété privative et la propriété indivise, parties privatives et



quote-part des parties communes, mais c'est aussi un lien matériel, les parties privatives étant généralement entourées et délimitées par les parties communes. On peut comprendre alors que la présence de parties communes n'exclut pas nécessairement la qualification de propriété en lots volumétriques.

De mon point de vue, on ne prend aucun risque à faire référence à des parties communes dans une opération de division en volumes dès lors que ni le sol ni le gros œuvre des édifices ne font l'objet d'une propriété indivise. La copropriété est comparable à un millefeuille : l'immeuble est composé d'éléments superposés qualifiés alternativement de « parties communes » ou de « parties privatives. Ce qui ne doit pas être le cas pour une division en volume.

N'étant pas soumis à la copropriété, la bonne nouvelle c'est que les parties ont toutes latitudes pour créer des servitudes. Les professionnels se doivent bien évidemment d'être extrêmement vigilants sur la rédaction des clauses afin que celles-ci soient parfaitement adaptées aux caractéristiques de l'ouvrage envisagé. Dès lors que la rédaction a été convenablement préparée par un professionnel expérimenté en matière de lots volumétriques, les difficultés doivent pouvoir être prévues et évitées

Idéalement, il faut que ces contraintes soient perpétuelles et qu'elles se transmettent avec la propriété du volume en quelques mains que cette propriété passe. C'est la raison pour laquelle, la servitude est l'instrument le mieux adapté à ces contraintes puisqu'elle est par nature perpétuelle. Même si elle peut se perdre par le non-usage, elle dure aussi longtemps qu'existe le fond qui en est grevé.

Cela dit, il ya quelques points de vigilances. Il faut s'assurer que la servitude qu'on veut instituer soit bien une servitude. Cette servitude doit être utile pour le volume quel que soit le propriétaire de ce volume. Car on peut envisager que le propriétaire successif ne souhaite pas supporter cette charge.

Dans la division en volume, cette utilité pour les fonds ne fait aucun doute pour les servitudes générales : Servitudes d'appui, d'accrochage, de passage, de canalisation. Ce sont même des servitudes réciproques pour la plupart.

Dans les autres hypothèses, si la contrainte est liée à la personne du propriétaire, le risque est qu'elle soit perçue comme une obligation



personnelle et non une servitude. Or, l'article 686 du code civil est clair à ce sujet. Pour les servitudes notamment conventionnelles, les servitudes établies ne doivent pas bénéficier à la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds. Une obligation qui n'a d'intérêt que pour le propriétaire du moment du fonds dominant constitue une obligation personnelle et non pas une servitude. Ce sera en principe le cas par exemple d'une obligation de non-concurrence ou une convention qui porte sur les modalités d'utilisation de tel ou tel volume.

Le point de savoir si l'obligation a un caractère réel ou personnel est une question de fait soumise à l'appréciation du juge du fond, d'où, la nécessité d'une rédaction précise et claire propre à écarter tout risque d'insécurité.

C. Les vues, les jours

Définition de la vue : Les vues sont traditionnellement définies comme des ouvertures ordinaires non fermées ou pourvues de fenêtres qui peuvent s'ouvrir, laisser passer l'air et permettre d'apercevoir le fonds voisin et de jeter des objets.

Les vues sont droites ou obliques suivant que l'on peut voir le fonds voisin sans s'écarter d'un axe fictif, partant en droite ligne de l'ouverture, ou qu'il faut au contraire s'en écarter sur la droite ou la gauche, en se penchant à l'extérieur ou non. Toutefois, l'impossibilité de regarder sans effort particulier exclut la vue oblique irrégulière.

Il faut distinguer enfin **la servitude de vue, dite encore vue d'aspect, de la servitude de prospect ou vue de prospect**. La vue d'aspect tend à assurer au fonds dominant une vue étendue sur le fonds servant, ce qui entraîne interdiction de bâtir et de planter « dans un rayon de 19 décimètres à partir du parement extérieur du mur où l'ouverture est faite » (*Cass. 1re civ., 12 oct. 1966 : JCP G 1966, II, 14892, note G. Liet-Veaux ; D. 1966, jurispr. p. 613, note J. Voulet*). La seconde a pour destination unique d'assurer au fonds dominant air et lumière, par des distances minimales entre habitations privées et voies publiques ou des habitations entre elles. Comme le dit très clairement un arrêt, les règles de prospect sont d'abord des règles administratives d'urbanisme prescrites par les plans d'occupation des sols ou les plans locaux d'urbanisme et à défaut par le Code de l'urbanisme ayant pour finalité unique d'assurer au fonds dominant air et lumière, par le respect des distances minimales entre habitations privées et voies publiques ou des habitations entre elles.

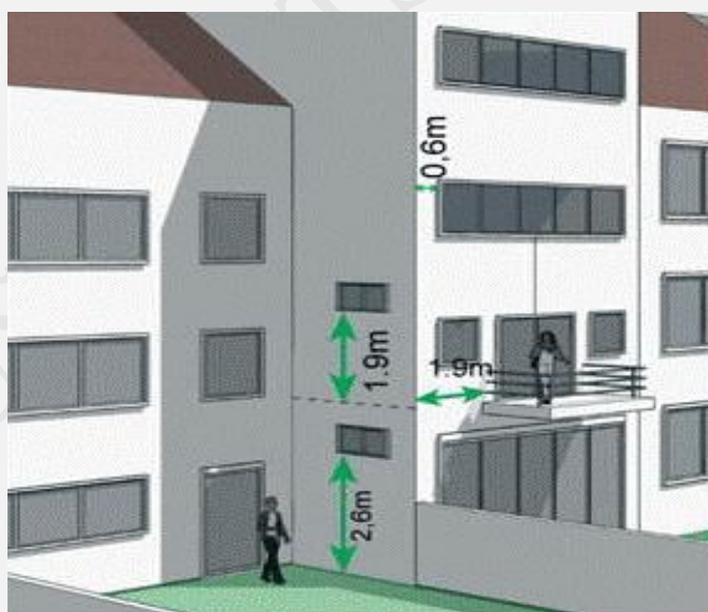


Néanmoins, des propriétaires de fonds voisins peuvent prescrire entre eux des servitudes de prospect plus strictes que celles résultant du Code de l'urbanisme, pour l'usage et l'utilité du fonds bénéficiaire.

Les jours : L'article 676 du code civil évoque dans un alinéa premier la possibilité pour un propriétaire de pratiquer dans un mur non mitoyen des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant. Les jours sont des ouvertures laissant passer uniquement la lumière. Ils ne permettent ni le regard sur le fonds voisin, ni l'aération du fonds bénéficiaire à la différence des fenêtres qui normalement permettent de voir à travers et laissent passer l'air.

L'alinéa 2 de l'article 676 du code civil distingue les fenêtres des jours en précisant que les fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ; et l'article 677 du code civil impose que ces deux types d'ouverture soient établis à 2,60 mètres au-dessus du plancher du sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est au rez-de-chaussée et à 1,90 mètre pour les étages supérieurs.

Régime juridique des vues droites et obliques :



La distance entre les immeubles privés est déterminante de la régularité des ouvertures pratiquées. L'article 678 du code civil prévoit une distance minimale de 1,90 m entre les deux fonds pour l'établissement de vues droites, et l'article 679 du code civil une distance de 0,60 m pour les vues



obliques. L'article 680 du code civil précise encore que *"la distance [...] se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, [...] jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés"*.

Dans l'hypothèse où il existe un balcon, la distance se compte alors depuis leur ligne extérieure et non depuis celle du mur auquel ils sont accolés.

Point de vigilance

Les servitudes de vues, continues et apparentes s'acquièrent par titre ou possession trentenaire (elles peuvent aussi se perdre par le non-usage trentenaire). Ainsi, dès lors que les deux fenêtres ont été ouvertes dans le mur de la maison du fonds voisin en limite de propriété du fonds vendu au moins trente ans avant l'acte introductif d'instance, la servitude de vues ainsi créée a été acquise par prescription. La vue irrégulière acquise par prescription aura pour conséquence d'empêcher le voisin d'obtenir la suppression des ouvertures (*Cass. 3e civ., 10 avr. 1975 : Bull. civ. III, n° 117*), située à moins d'un 1m 90 de la limite séparative et SURTOUT de rendre illicite toute construction nouvelle par un voisin, édifiée à une distance inférieure à la distance légale requise pour chaque type de vue, droite ou oblique (*Cass. 3e civ., 8 juill. 2009, n° 08-17.639, inédit.*). Les juges considèrent en effet que lorsqu'un propriétaire a ouvert une vue sur le terrain voisin sans respecter les distances imposées par les articles 675 et suivants du code civil, mais que la situation a perduré trente années, celui-ci se trouve grevé d'une servitude de ne pas bâtir calculée de telle manière qu'aucun ouvrage ne puisse être élevé à une distance de la fenêtre moindre de celle fixée par le code civil. En conséquence, la portion de construction qui doit être démolie pour respecter la servitude de vue droite du voisin se calcule depuis le mur où se trouve l'ouverture et non à compter de la limite séparative des deux fonds. Ce qui est différent de la réglementation des vues dont la distance se calcule à partir de la limite séparative.

Ex. : Une vue droite est établie à 0,50 m de la ligne séparative de deux fonds. Le propriétaire du fonds servant ne peut alors élever de construction qu'à partir d'une ligne en retrait sur son terrain de 1,40 m à compter de la ligne divisoire.

Régime juridique des jours :

Dans un mur mitoyen : l'article 675 du code civil pose le principe suivant lequel l'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre pratiquer



dans le mur mitoyen une fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Dans un mur privatif : aux termes des articles 676 et 677 du code civil, le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui peut pratiquer dans ce mur des jours et fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Une double condition est prévue par l'alinéa 2 de l'article 676 et par l'article 677. Il faut, en effet, d'une part, que ces ouvertures soient garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant, c'est-à-dire fixe et d'autre part, qu'elles soient établies au moins à 2,60 m du sol d'un rez-de-chaussée et 1,90 m du plancher pour les étages.

Le code civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand :

- l'ouverture donnera sur la voie publique,
- la partie du terrain sur lequel s'exercera la vue est grevée d'une servitude de passage,
- l'ouverture donnera sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- l'ouverture donnera sur un terrain en indivision et si un des coindivis est aussi le propriétaire de la vue.