



Voisin demande accès à un puits qui n'existe plus

Par **BrunoC**, le 25/11/2015 à 13:39

Bonjour,

ma maman est propriétaire d'une maison de bourg, avec une cour dans laquelle se trouvait un puits, qui a été bouché en 1980.

Sur ce puits, une construction a été réalisée : un garage (avec donc un permis de construire en 1980).

La maison voisine a été vendue récemment, et le nouveau voisin nous demande l'accès au puits, car sur son acte de vente (qu'on n'a pas encore vu), il est fait mention de ce puits et de l'accès à celui-ci.

L'accès à ce puits était possible pour les anciens voisins (avant 1980 donc) grâce à une porte qui se trouvait dans le mur de séparation des 2 propriétés.

Avec la construction du garage (en 1980), qui s'appuie sur ce mur, la porte a été obturée, et le puits comblé, il se trouve maintenant sous la dalle du garage.

Le voisin réclame l'accès au garage pour ensuite accéder au puits. Si cela devait se faire il faudrait quasiment détruire le garage, ce que nous ne voulons pas (le garage est utilisé, il n'y a pas d'autre endroit pour en faire un autre, on n'a pas les moyens de détruire/reconstruire celui-ci).

La demande du voisin est-elle légitime ? quel recours avons-nous pour défendre notre position ? la fait que le permis de construire date de 35 ans, et qu'à l'époque personne ne se soit opposé à sa construction et ses conséquences prévaut-il sur un acte avec une clause que nous découvrons aujourd'hui (sur nos propres actes dont les plus récents sont postérieurs au garage, ce droit n'apparaît pas).

Merci par avance pour vos conseils.

Par **Lag0**, le **25/11/2015** à **14:06**

Bonjour,
Rappelez à ce voisin l'article suivant du code civil :
[citation]Article 706

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.

[/citation]

La servitude n'ayant plus été utilisée depuis 1980, elle s'est éteinte d'elle même...

Par **BrunoC**, le **25/11/2015** à **14:28**

Merci beaucoup pour cette réponse rapide.

En regardant autour de cette article, j'ai aussi l'impression que l'article 701 pourrait aussi être applicable : les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

Qu'en pensez-vous ?

Merci à nouveau

Par **Lag0**, le **25/11/2015** à **17:35**

Mieux vaut se baser sur le 706.

Car ici, il y a eu intervention humaine pour rendre la servitude inutilisable, donc je doute que le 701 s'applique.

Par **alterego**, le **25/11/2015** à **19:16**

Bonjour,

Dormez tranquille, Lag0 vous a apporté la réponse qui se devait.

Quelle qu'en soit la cause, plus de 30 années se sont écoulées sans que le propriétaire du fonds dominant n'exerce ses droits, **la servitude** "de puisage" *et celle* "de droit de passage" *qu'elle induisait sont éteintes*[/b].

Cordialement

Par **BrunoC**, le **25/11/2015** à **22:16**

Merci à vous deux pour ces réponses claires (et rassurantes).