



Droit de puisage ou puits mitoyen

Par **Lyka**, le **03/04/2020** à **13:31**

Bonjour,

Je suis en cours de rédaction d'un compromis de vente pour un terrain à bâtir.

Le plan du géomètre fait figurer un puits pile sur la limite de terrain et m'a confirmé que l'axe du puits se situait bien en plein sur la limite.

J'ai donc conclu à un puits mitoyen appartenant en indivision au vendeur et au voisin.

Cependant le vendeur m'a rapporté un vieux titre de propriété (fin XIXème siècle) faisant état d'un "droit au puits du lieu"...ce qui laisserait entendre que le terrain vendu est juste bénéficiaire d'un droit de puisage, sans droit de propriété indivis.

Tous les titres de propriété plus récents que j'ai pu consulter ainsi que l'état hypothécaire ne mentionnent pas ce droit de puisage (ni même l'existence du puits). Il n'y a que cet acte ancien.

Ledit acte est-il suffisant pour justifier de l'existence d'un droit de puisage?

Peut-on envisager qu'à l'époque le puits se situait intégralement sur le terrain voisin et qu'au fil du temps, il s'est retrouvé en mitoyenneté, sur la limite de propriété (les limites cadastrales ont bougé depuis le XIXème siècle)?

En fait, je me demande s'il y a bien un droit de puisage et si ce droit existe toujours.

Par **beatles**, le **03/04/2020** à **17:37**

Bonsoir,

Cour de cassation ; 27 mai 2009 ; pourvoi n° 08-11665 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000206809>
)

[quote]

Vu l'article 695 du code civil ;

Attendu que le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude et émané du propriétaire du fonds asservi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Douai, 28 février 2006), que M. X... a assigné M. Y... et M. Z..., aux droits duquel se trouvent les consorts Z..., en dénégation de servitude de passage ;

Attendu que pour dire qu'il existe une servitude de passage conventionnelle, l'arrêt retient que l'acte du 30 juillet 1992 ne fait pas référence au titre constitutif de la servitude, mais qu'il constitue un commencement de preuve par écrit d'un titre récognitif ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le titre récognitif doit faire référence au titre constitutif de la servitude, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Ce qui signifie qu'il faudrait que seul votre acte de vente fasse référence au titre qui a établi la servitude.

Article 695 du Code civil

[quote]

Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi.

[/quote]

Cdt.

Par **Lyka**, le **05/04/2020** à **17:44**

Bonjour,

Le plan de géomètre est un plan de division établi à la demande du vendeur car le terrain à bâtir en vente est détaché d'une parcelle plus grande. Les bornes étaient déjà là quand le géomètre est passé (pas besoin de refaire un bornage). Et donc le géomètre a bien confirmé que l'axe du puits est en plein sur la limite.

Après ce n'était peut-être pas le cas au XIXème siècle. On peut tout a fait imaginer qu'à cette époque le puits se situait intégralement sur une seule parcelle ce qui expliquerait l'existence du droit de puisage. Et si le puits est devenu mitoyen au fil du temps, les limites cadastrales ayant été modifiées et déplacées depuis, peut-être peut on considérer que le droit de puisage s'est éteint, "remplacé" par des droits mitoyens (indivision forcée).

En tout cas, le droit de puisage ne s'est pas éteint par le non usage car les deux voisins de

part et d'autre utilisent ce puits.

Je n'ai pas l'impression que l'ancien titre de propriété évoquant le droit de puisage soit l'acte constitutif de la servitude. Cela m'a l'air d'être plutôt un rappel car l'acte ne mentionne pas explicitement le fonds servant et le fonds dominant. Mais bon...la façon de rédiger au XIXème siècle n'était pas la même qu'aujourd'hui.

Bonne journée.

Par **Lyka**, le **07/04/2020** à **13:04**

Je précise que le puits est mitoyen entre le terrain en cours de division appartenant au vendeur et une tierce personne, qui ne sera pas partie à l'acte.

La limite séparative où se situe le puits n'est pas celle en cours de création par le géomètre, mais une autre déjà existante avec un voisin que le géomètre a repris sur son plan.

Lorsque le terrain sera divisé le puits se trouvera du côté du terrain vendu à l'acquéreur. Le vendeur ne sera plus mitoyen alors qu'il veut absolument conserver l'usage du puits et en plus en priver l'acquéreur.

Je vois deux solutions:

Soit le terrain objet de la vente est bénéficiaire d'un droit de puisage (le vendeur n'est pas détenteur de droits de propriété indivis sur le puits). Dans ce cas, j'envisage une extinction partielle de servitude de puisage par l'acquéreur. Le droit de puisage existant restera cantonné à la partie de terrain restant appartenir au vendeur.

Soit le puits est mitoyen (indivision forcée) et il suffit que le vendeur reste propriétaire du bout de terrain où se situe le puits (+ couloir d'accès reliant le tout à la propriété du vendeur). On demandera au géomètre de refaire le plan de division en ce sens.

C'est pour cela que j'ai besoin de savoir si le puits est mitoyen (indivision forcée) ou si je suis en présence d'un droit de puisage car là j'ai l'impression d'avoir les deux en même temps (ce qui n'est pas possible).

Par **beatles**, le **07/04/2020** à **17:28**

C'est bien simple, si l'acte de vente du vendeur, lorsqu'il a acquis le bien, ne fait pas référence à un acte constitutif de servitude, vous refusez sur le compromis et sur votre futur acte de vente qu'il soit fait état d'une quelconque servitude.

Même s'il est fait état d'une soi-disant servitude sans faire référence à l'acte constitutif (s'il existe) cela n'aura aucune valeur (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechExpJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070>

); même une lettre de votre part et bien sûr de la part du vendeur (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechExpJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070>

).