Image not found or type unknown

Puit commun non mentionné sur actes

Par **busa**, le **20/04/2009** à **22:19**

Bonsoir,

Dans mon jardin se trouve un puits, il est dans l'angle de 2 murs dont l'un est mitoyen.

Le puit est ouvert des deux côtés.

Sur mes actes notariés, il n'est pas fait mention de droit de puisage, ni même de l'existence de ce puit.

Es-je le droit de puiser dedans sachant qu'il est ouvert des deux côtés du mur ?

Faut-il chercher des actes antérieurs chez le notaire pour trouver s'il est fait mention de puits ?

Merci pour vos conseils.

Busa

Par **loe**, le **22/04/2009** à **15:36**

Bonjour,

Avez-vous parlé de cela avec votre voisin ?
Qu'en dit-il ?
Vous interdit-il de puiser dans ce puits en disant que c'est le sien ?
Est-ce que vous venez d'acheter la maison ? vous pourriez demander à l'ancien propriétaire.

Par **loe**, le **22/04/2009** à **16:34**

Il se peut également que le puits ait été creusé [s]après[/s] l'établissement des actes notariés.

Vous dites : "le puits est ouvert des deux côtés".
Donc à mon sens, il est possible de puiser autant de votre côté que du côté de votre voisin.

Par **busa**, le **22/04/2009** à **17:48**

Merci pour vos réactions.

J'accède à la propriété depuis 2002, j'ai installé une pompe depuis 2004, mon voisin a vendu et le nouveau propriétaire à accepté jusqu'à dimanche dernier que j'utilise le puits.
Lors de la vente, l'ancien propriétaire à dit au nouveau que je n'avais aucun droit de l'utiliser mais le nouveau proprio a accepter jusqu'à ce jour.

Il m'a demandé de retirer la pompe.

J'ai une questions très importantes dans ce cas de figure :

Le puits est dans un ANGLE de mur, c'est à dire qu'il y a 2 murs dont 1 qui est mitoyen et pas l'autre qui appartient au voisin.

Ce puits est ouvert des 2 côtés, mon côté à une porte en bois montés sur charnières d'époque et de l'autre coté une pompe manuelle.

Puis-je refuser d'enlever cette pompe sous prétexte que le puits est ouvert de mon côté et que ce puits est en limite de propriété ?

Je répète, il n'est mentionné aucun écrit sur mes actes de l'existence ce puits.

merci pour vos avis.

busa

Par **busa**, le **22/04/2009** à **17:56**

Le nouveau propriétaire a t-il le droit de fermer l'accès au puit de mon côté ?

Si je dois faire appel à un notaire, combien coûte appproximativement la recherche qu'il doit faire pour conusulter les actes antérieurs ?

merci pour vos conseils.

busatom@neuf.fr

Par **loe**, le **23/04/2009** à **09:17**

Bonjur,

Si je dois faire appel à un notaire, combien coûte appproximativement la recherche qu'il doit faire pour conusulter les actes antérieurs ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le problème, il me semble, c'est que ce puits ne figure peut-être sur aucun acte.
Généralement, vous savez, on creuse un puits, et celui-ci n'est indiqué aucune part !

Si votre voisin vous refuse l'accès au puits, demandez-lui qu'il vous prouve qu'il est que pour son usage à lui exclusivement.
Le fait que l'ancien propriétaire lui ait dit que vous n'aviez pas le droit de l'utiliser n'engage que lui.
Il faut qu'il le prouve.
Donc retournez la situation à votre avantage, et dites lui que vu la configuration du puits, c'est un puits mitoyen, et que vous avez autant de droits que lui.

Par **busa**, le **23/04/2009** à **21:09**

pas facile de lui demander, car il n'est pas obligé de me montrer ses actes....

Mais il est vrai qu'à ce moment là, qu'il ne m'interdise pas de l'utiliser.

J'ai l'impression que ce va être une histoire sans fin si je ne contacte pas un notaire....

merci
busa

Par **loe**, le **24/04/2009** à **11:51**

pas facile de lui demander, car il n'est pas obligé de me montrer ses actes....
Oui, je suis d'accord avec vous, mais s'il n'a pas plus de preuve que vous, sauf la conversation verbale avec l'ancien propriétaire, rien ne prouve que le puits ne soit pas mitoyen.

Rien ne vous empêche de contacter un notaire pour faire les recherches que vous souhaitez, vous verrez bien ce qu'il vous dit.

Mais comme je l'ai déjà fait remarquer, il n'y a rien de moins sûr que ce puits ait jamais été marqué sur un plan cadastral.

Deux avis valant mieux qu'un, je serai ravie si vous revenez me dire
ce qu'en pense le notaire que vous allez contacter, et à combien peuvent se chiffrer les recherches.

Par **busa1**, le **24/04/2009** à **13:24**

J'ai créer un autre pseudo car je n'arrivais pas à me connecter au travail...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

J'ai discuter donc avec mon notaire :

Pour lui, selon la configuration de ce puits, il doit être commun car ouvert des 2 côtés.

Mais il faut s'en assurer avec le voisin, voir si sur ses actes, il n'est pas fait mention de puits **PRIVATIF**[s][/s].

Selon le notaire, il est peu probable qu'il soit privatif.

J'aurais dû lui demander s'il n'avait pas la possibilité de le vérifier par lui même....

Par **loe**, le **24/04/2009** à **15:02**

Vous avez raison, je pense que votre voisin sera plus enclin à répondre au notaire, qu'à vous directement.

Par **busa**, le **27/04/2009** à **19:30**

Mon voisin m'a fait voir ses actes:

Le puit est bien mentionné dans ses actes et sans indication supplémentaire.

Le notaire m'a dit que s'il n'était pas PRIVATIF ou usage EXCLUSIF, il devient commun donc j'aurais le droit de l'utiliser.

Qu'en pensez-vous ?

J'attend confirmation du notaire à ce sujet.

Mon voisin me dit qu'il n'y pas de servitudes sur ses actes donc pas de droit à l'utiliser.....

Merci
Busa

Par **loe**, le **28/04/2009** à **09:29**

Bonjour,

De quelle année datent les actes qu'il vous a montrés ?
Sont-ils récents ?

Si c'était un puits privatif, il n'y aurait pas d'accès de votre côté. A mon sens, c'est un puits qui a dû être creusé de concert entre deux propriétaires pour qu'il soit utilisé par les deux

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

conjointement.

Sinon, le propriétaire du terrain à côté aurait très bien pu le creuser un peu plus loin, et pas en limite de propriété.
Bien sûr, je m'avance, car je ne connais pas la configuration des lieux.

Lorsque vous avez visité avant d'acheter, aviez-vous vu qu'il y avait ce puits, et que vous avait dit le propriétaire à ce moment là ?

Par **busa1**, le **28/04/2009** à **10:29**

Les actes de mon voisin date de 2006.
Moi j'ai acheté en 2002

Effectivement, lorsque nous avons acheté, il était impossible de voir ce puit car le terrain était en friche.

Pour la configuration des lieux, le puit est bel est bien en limite de propriété et ouvert des 2 côtés.

Ma question est simple:

Le fait que sur ses actes, il n'est mentioné que " puit ", Est-il PRIVATIF ou pas ?

Le mot " PRIVATIF " doit être écrit sur l'acte ?

Merci
busa

Par **chaumiere**, le **09/06/2009** à **14:45**

A mon avis, le problème est posé à l'envers

Les limites séparatives sont elles clairement définies ?
A mon sens oui, puisqu'il y a un mur mitoyen (officiel ?)

Alors où se trouve le puits par rapport à cette limite.

A première vue, à cheval

Il n'y a rien dans les actes, alors il n'est PAS COMMUN
Il n'y a donc aucune raison pour qu'il y ait servitude, d'où le silence des actes.

Chacun est propriétaire exclusif de la partie qui se situe sur son fonds sans avoir à demander quoi que ce soit à son voisin.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Maintenant si les limites séparatives ne sont pas clairement définies, c'est une autre histoire.

Par **busa1**, le **09/06/2009** à **21:21**

bonsoir,

J'ai demandé les actes antérieurs afin de voir s'il est mentionné " puit " sur mes actes.

voici 4 photos du puit :

Image not found or type unknown

Image not found or type unknown

Image not found or type unknown

Image not found or type unknown

Le mur de gauche est mitoyen et l'autre ou se trouve le puit appartient au voisin.

On peut remarquer sur la 3ème photo, que les pierres qui constituent le fond de mon coté du puit sont de moitié chez moi....

L'ardoise sur le puit dépasse de près de 5 cm chez moi...

Attention, le mur mitoyen a été refait il y a 4 ans par l'ancien voisin décédé aujourd'hui car l'on voit qu'il descent avant le puit...volontaire à mon avis....

Quoi en penser ?

Qu'appelez-vous " limites séparatives " ?

merci pour votre aide car çà devient compliqué...
même mon notaire ne veut pas se mouiller

busa

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **chaumiere**, le **11/06/2009** à **09:50**

Bonjour
DUR DUR
Etes vous certain que le mur de droite appartient en totalité au voisin ? Y a t'il des bornes? des actes? un penchant sur le haut du mur ? (article 653s et suivants du code civil)

Si la réponse est oui, alors le puits semble bien appartenir au voisin.

Ce n'est plus alors une question d'appartenance ou de communauté, mais de servitude.

Sauf que la servitude de puisage, est dite discontinue, ce qui veut dire qu'elle doit être écrite. Votre voisin a donc raison, car elle ne peut pas etre prescrite par 30 ans d'usage. Il vous faut donc rechercher dans les actes. Pour cela il faut vous adresser aux archives départementales. J'espère que vous connaissez la procédure qui est en 2 temps.

Vous pouvez essayer de faire valoir que l'ouverture manifestement plus que trentenaire sans contestation équivaut à un acte, mais cela n'est pas gagné, car votre voisin invoquera la simple tolérance.

Autre solution, exiger la mitoyenneté du mur de droite en vertu de l'article 661 du code civil. Une partie du puits devrait vous appartenir jusqu'au milieu de ce mur. Mais là, mieux vaut prendre conseil auprès d'un avocat.

A mon avis, si vous connaissez la date de réalisation de ce puits, vous devriez trouver quelque chose dans les actes de l'époque.
Essayez aussi de contacter les anciens proprios. Peut être ont ils des attestations ?

Par contre, il y a une source. Vous pouvez alors forer un trou de seulement 10cm de diamètre dans votre terrain à la limite du puits et y placer un tuyau ou une pompe immergée. L'eau devrait y venir naturellement et vous n'avez rien à demander à votre voisin.

A emmerdeur, il faut jouer malin

Par **busa1**, le **11/06/2009** à **13:37**

Bonjour,

Je vois que vous êtes " caler " dans ce domaine.
et je vous remerci de l'aide apportée.

Pour commencer, le mur de gauche appartient bien au voisin car il y une pente de son côté. (plat du mien et penché du sien)

J'ai faite une demande d'actes après 1947 auprès du bureau des hypothèques.
Selon se dont je vais trouver, il est possible de consulter gratuitement les actes antérieurs à

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

1947 aux archives départementales.

J'espère qu'il sera fait mention de puit sur mes actes....

Malheureusement, je ne connais pas la date de création du puit.

Etonnament, mon terrain s'avance chez mon voisin et inversement de façon justement à pouvoir utiliser le puit par les 2 propriétaires.
On m'a dit que les anciens propriétaires ne s'entendaient pas à l'origine.D'ou un découpage du terrain bien réfléchi.
tout cela, reste une supposition.

Forer un trou pour canaliser la source est une idée auquelle j'ai pensé, mais il m'en coutera près de 5000 euros alors que le puit exite en limite de propriété....
Pour consommer 5000 euros d'eau potable, j'en ai pour 30 ans avant de récupérer mon investissement.
Je paie 0,980 euros le m3 à la Générale des eaux.

busa

Par **chaumiere**, le **11/06/2009** à **14:42**

Bon courage
Si je connais bien le problème, c'est parce que je suis justement en justice pour un problème un peu similaire, sauf que pour moi, il s'agit d'un puits cylindrique précisément sur la limite séparative que mes voisins contestent. Je suis donc en bornage judiciaire pour définition précise de la limite.
D'après la photo, l'eau est près du bord et les parois ne semblent pas très étanches.
Je comprends mal les 5000€
A la main, ou éventuellement en louant une petite foreuse, cela m'apparait réalisable. Mais vous connaissez mieux les lieux que moi

Par **chaumiere**, le **11/06/2009** à **14:56**

Au fait que disent les relevés cadastraux. Il faut remonter au plus ancien appelé ancien cadastre ou cadastre napoléonien. Il prédomine sur les autres.
Vous pouvez les obtenir gratos auprès des impôts fonciers
Les murs sont ils représentés ? Attention aux flèches qui représente l'appartenance.
Le puits est il représenté .
Ces relevés n'ont pas de valeur juridique, mais représentent des éléments de présomptions importants.
Malheureusement, les puits sont rarement représentés, ce qui est mon cas.
Rectificatif: Pour obtenir les extraits cadastraux, c'est le bureau des hypothèques, et c'est payant. Votre notaire connait bien. Il faut utiliser des formulaires bien spécifiques. Appelez les.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **busa1**, le **11/06/2009** à **20:59**

bonsoir,

Le niveau de l'eau dans le puit est a environ 15m de profondeur....sachant que pour forer, cela coûte 100 euros du mètre et 100 euros du mètre pour le tuyau et un forfait d'environ 800 euros pour le transport de la machine....

Le puit fait 18m de profondeur total.

J'attend par courrier les anciens actes notariés.(1948)

Après je compte me rendre aux archives.

Je vous tiens au courant de mes recherches.

Un grand merci pour vos conseils
busa

Par **le glode**, le **03/08/2016** à **17:23**

moi a mon avis sans être alcoolique et être en bon voisinage je mettrai une bouteille de bon roser au frais dans le puits accrocher a une corde je le partagerai avec mon voisin qui c est a la longue une entente voir un calme qui c est .

Par **bern29**, le **04/08/2016** à **19:55**

un puits dans une propriété privée n'empêche pas un droit de puisage aux voisins.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés