



Le puits de ma maison est chez mon voisin...

Par **Maurice**, le **30/12/2008** à **11:35**

Bonjour,

J'ai acheté une maison il y a huit ans. Cette maison qui date des années 1920 est raccordée à un puits construit dans les années 1950.

L'installation est entretenue régulièrement et demeure fonctionnelle.

Or suite au passage du géomètre, je viens de constater que

- le puits est creusé sur une parcelle appartenant à un voisin,
- la canalisation traverse la propriété d'un autre voisin ainsi qu'un chemin communal.

Cette construction (puits, canalisation) n'apparaît sur aucun acte en ma possession.

Les questions que je me pose :

- L'ancienneté de la construction me donne-t-elle un droit de propriété sur le puits ?
- Quels démarches faut-il engager pour régulariser la situation ?

Merci de vos réponses éclairées.

Par **ardendu56**, le **30/12/2008** à **13:08**

Bonjour,

la servitude de puisage.

D'une manière générale, la jurisprudence, fondée sur le Code rural mais aussi sur le titre constitutif, reconnaît au bénéficiaire d'une servitude de puisage le droit de prendre l'eau directement au point d'eau ou de faire passer une canalisation sur le fonds servant pour permettre la conduite de l'eau au fonds dominant.

Bien entendu, il ne faut pas que le titre constitutif interdise la canalisation

Vous en avez l'usage donc

votre voisin ne peut s'opposer à votre droit de passage pour accéder au puits depuis votre parcelle (logiquement un passage en ligne droite).

En effet, l'art 696 du CC indique ce qui suit:

Article 696

Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi la servitude de puiser l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage.

De plus, le propriétaire d'un terrain qui n'a pas un accès direct à la voie publique bénéficie d'un droit de passage permanent chez son voisin (article 682 du code civil). Cela se traduit la plupart du temps par un chemin d'accès traversant votre propriété jusqu'à la route. Ce droit de désenclavement n'est pas exclusivement réservé au chemin, il peut concerner les canalisations enterrées pour rejoindre le tout-à-l'égout par exemple, ou bien les lignes EDF, le gaz, l'eau, le téléphone.

Le désenclavement

Utilisation

Le bénéficiaire peut circuler sur ce chemin comme bon lui semble, y compris pour y faire passer des véhicules encombrants et bruyants quand il s'agit d'une entreprise, d'une carrière ou d'une exploitation agricole. Vos voisins doivent laisser la voie libre, ne rien y entreposer... S'ils veulent poser une clôture le long du chemin, ils ne peuvent pas le fermer par une barrière. Au fil du temps, les dimensions du passage peuvent changer selon les besoins du bénéficiaire : un ancien sentier muletier établi le siècle dernier peut se transformer en route permettant le passage de tracteurs

Mise en place

Les deux propriétaires peuvent s'entendre oralement pour mettre en place le passage. Mais il est conseillé d'établir un acte écrit définissant le tracé, les modalités d'utilisation du passage (horaires, modes de locomotion, personnes autorisées), le montant de l'indemnisation et celui qui supporte les frais d'entretien. Les nombreux litiges engendrés par cette servitude sont départagés par le tribunal de grande instance.

Durée

Cette servitude est permanente tant que dure le désenclavement. Même si le passage n'est pas utilisé durant plus de 30 ans, la servitude reste acquise au bénéficiaire.

Le coût financier

C'est au propriétaire du terrain de supporter les frais d'entretien du passage, sauf dispositions différentes adoptées en accord avec le bénéficiaire. Il reste propriétaire de cette surface de terrain et en paye les impôts locaux.

Se faire indemniser

Pour le propriétaire du terrain, il est possible de se faire indemniser à condition d'en faire la demande au bénéficiaire dans les 30 ans suivant l'instauration de la servitude. Le montant sera calculé en fonction des dégâts occasionnés (arbres abattus, murs démolis), des nuisances subies (bruit des camions, odeurs des animaux) et de la moins-value du terrain occupé par le passage. La compensation est fréquemment fixée à 40 % de la valeur du mètre carré.

Les autorisations temporaires

Dans certains cas, un voisin peut avoir besoin ponctuellement de passer par chez vous. Par exemple, pour faire passer un engin de chantier parce qu'il fait des travaux chez lui.

Par **nicos38780**, le **25/02/2016** à **17:32**

Bonjour, suite à division de la propriété de mon voisin le puits que j'utilise régulièrement et datant de plus de 50 ans ce trouve de fait sur sa propriété. la pompe est par contre situé sur ma propriété. Il y a uniquement la canalisation de pompage qui traverse en souterrain la dalle de son garage ou est situé le puits. Visuellement rien n'est apparent.

rien est signalé sur aucun acte notarié.

Mes question : est ce que j'ai droit à une servitude par prescription trentenaire?

Et dans le cas d'une future vente de mon voisin est il possible de faire mentionner le puits afin d'officialiser celui ci?

CORDIALEMENT

Par **cibadou**, le **19/05/2016** à **09:32**

Bonjour, sur une exploitation agricole, dans les années 1950, le propriétaire a fait creuser un puits pour alimentée sa maison distante de 200 mètres environ. cette maison est toujours alimentée par ce puits par une canalisation souterraine.

Dans les années 1975, à sa retraite, ce propriétaire a fait donation de son exploitation à sa fille unique laquelle simultanément a fait donation de la propriété en deux lots distincts à ses deux filles, le puits se trouvant sur le lot propriété de la fille julie et la maison sur le lot propriété de la fille hélène. Cette servitude de puisage a toujours été utilisée et l'est encore pour les nécessités de l'occupation et l'entretien de la maison du lot d'adèle mais elle n'a pas été mentionnée dans l'acte de donation partage et l'usufruitière est décédée depuis 2012. Cette servitude ainsi établie est-elle acquise à adèle ? Salutations distinguées