



A qui est ce puisage ?

Par F30

salut a tous

une histoire de fou !

lors de l'achat de ma maison ,il a été dit par le notaire que le voisin actuel et, celui qui m'a vendu la maison ont signé un papier comme quoi ,ils avaient participé au forage du puits (il y a 30ans) qui est sur mon terrain .
mais avec chacun un coffret électrique indépendant pour démarrer la pompe du puits.

la ou ça se corse , les voisins sont entrain de vendre la maison , les nouveaux arrivant ont t'ils le droit de puiser dans notre terrain ?

sachant qu'une vanne principale dans notre terrain permet de couper l'eau aux voisin (je ne sait pas pourquoi cette vanne a été installé,mais elle y est .)

la question a été bien évidemment posé au notaire , qui a répondu , c'est bizarre mais cela peut se terminer au tribunal avec un jugement en votre faveur si bien sur c'est un nouveau propriétaire qui achète la maison.....

et il a ajouter (c'est bien la france ça !!!)...a moin que vous ne tombiez sur un de ces juges....qui font "l'actualité"je pense avoir compris ...

merci de m'aider a comprendre ce soucis qui n'en est pas encore un , mais qui va se présenté c'est sur !

Par isernon

bonjour,

quelle est la source du notaire indiquant qu'il existe un papier signé votre voisin et votre vendeur.

La servitude de puisage est une servitude discontinue au sens de l'art. 688 du code civil, de sorte qu'elle ne peut être constituée que par titre, conformément à l'art. 691 du même code.

En l'absence de titre, il n'y a pas de servitude de puisage, d'ou la réponse du notaire.

voir ce lien :

[url=https://www.christian-finalteri-avocat.fr/les-servitudes-de-puisage-et-de-passage-ne-sacquierent-pas-par-prescription-trentenaire-cour-dappel-dorleans-chambre-civile-21-octobre-2019-rg-n-18-00119/#:~:text=La%20servitude%20de%20puisage%20est,691%20du%20m%C3%AAme%20code.]https://www.christian-finalteri-avocat.fr/les-servitudes-de-puisage-et-de-passage-ne-sacquierent-pas-par-prescription-trentenaire-cour-dappel-dorleans-chambre-civile-21-octobre-2019-rg-n-18-00119/#:~:text=La%20servitude%20de%20puisage%20est,691%20du%20m%C3%AAme%20code.[/url]

salutations

Par Nihilscio

lors de l'achat de ma maison ,il a été dit par le notaire que le voisin actuel et, celui qui m'a vendu la maison ont signé un papier comme quoi ,ils avaient participé au forage du puits (il y a 30ans) qui est sur mon terrain

Il doit donc y avoir une servitude et celle-ci doit être mentionnée dans votre acte d'achat. Si vous ne la trouvez pas, vérifier tout de même en la cherchant sur un relevé de formalités à commander au service de la publicité foncière.

Si vous trouvez l'acte de servitude, le nouveau voisin en bénéficiera.

Si vous ne le trouvez pas, c'est qu'il n'existe pas ou, s'il existe, qu'il n'a pas été publié et donc qu'il ne vous est pas

opposable.

Par F30

merci pour ces réponses , pour être encore plus précis
le notaire nous a montré un bout de papier signé par les deux partis , mais na pas précisé qu'il y avait eu enregistrement de l'acte.
(je rappellerai dans la semaine ,mais il semble que non , juste une feuille signé)

ce qui me tracasse , c'est la (les) choses suivantes.

le voisin actuel (celui donc qui a l'époque avait signé ce papier (lui est décédé mais son fils y habite encore)
mais dans 5 mois ils ne seront plus la car ils ont vendu.

les nouveaux propriétaires , si j'ai bien compris d'après ce que vous avez écrit et lien ci dessus n'ont aucun droit sur le forage qui est sur mon terrain ? vu que aucun des deux "signataires" de ce bout de papier n'existe sur aucun des deux propriétés et pas d'acte enregistré.

deuxième "détails" (au cas ou je suis dans l'obligation d'autoriser le forage ,et dans le pire des cas ,si la pompe qui est au fond du forage "crame" car elle a maintenant plus de 30ans
d'après les papiers que j'ai trouvé sur cette pompe inox , elle doit faire entre 700 et 900 ? actuellement.(triphase)
disons elle est hs , chez moi j'installe une pompe de surface pour mon usage.

est ce que le voisin peut m'obliger a participer a l'achat de la dite pompe de fond qui serait HS ?

Par Nihilscio

Ce bout de papier est signé par celui qui vous a vendu la maison. Est-il mentionné dans l'acte de vente ou vous a-t-il été notifié avant la vente d'une manière quelconque ou encore a-t-il été publié avant la vente ?

Par F30

avant la vente l'agence n'en a pas parlé , lors de la vente chez le notaire , ce dernier a parlé effectivement et a montré une feuille manuscrite signé par les deux anciens propriétaires ou mon vendeur (décédé depuis) note que le voisin (décédé aussi) a aidé aux frais de forage sur mon terrain . cela date de plus de 30 ans quand même.

mais le notaire n'a jamais dit que cet acte avait été enregistré légalement d'après les procédures , seule cette feuille existe.

d'ou peut être le fait qu'il ma dit que je pouvais "tenter"
d annuler cet "état qui ressemble a une servitude" sans vraiment en être une ? (par une action en justice ect.....)
mais rien n'est mointout dépendra de l'humeur du jour du juge a t'il dit.... ??? (notaire de campagne !!!!)

Par Nihilscio

Non. Cela ne dépend pas de l'humeur du juge. Le juge ne peut que constater les faits.
La réponse à la question que je vous ai posée déterminera s'il y a ou non eu une concession de servitude qui vous soit opposable.
Sans la preuve que le "bout de papier" ne vous a pas été notifié ou n'a pas été publié avant que vous n'achetiez, il n'y a pas de servitude de puisage qui vous soit opposable.

Par F30

bonjour

désolé , je n'étais pas chez moi, je viens de rentrer.

alors, non , avant l'achat ce papier ne m'a pas été notifié

avant l'achat, ni par l'agence ni par le propriétaire, ni même au compromis de vente.

j'ai découvert cela lors de la vente chez le notaire avant de signer la vente.

j'ai lu et relu les liens postés ci dessus , désolé, je ne suis pas de "la partie"

c'est un langage incompréhensible pour le néophyte.
des mots simples auraient été plus appréciés, mais la ????

aussi devant mon étonnement le jour de la vente,oui le notaire m'avait alors dit , vous pouvez porter

cela devant le tribunal , et peut être que....?...

j'ajouterais que le voisin actuel ne me pose pas de problème , je m'inquiète plutôt pour l'avenir.

Par Nihilscio

Je reprends mes réponses précédentes de façon plus complète et plus explicite.

Une servitude est un droit attaché aux biens immobiliers qu'elle concerne. Un tel droit, dit « droit réel » ne s'applique pas seulement aux personnes qui étaient propriétaires au moment de la création de la servitude mais à tous les propriétaires successifs.

Admettons que le « bout de papier » que vous mentionnez soit vraiment une servitude et non pas seulement un accord entre les deux signataires destiné à s'éteindre lors d'un changement de propriétaire. Pour en être sûr il faudrait connaître les termes exacts du « bout de papier », mais admettons.

Le droit de puisage donné au voisin devrait alors, en principe, se transmettre au nouveau propriétaire du terrain voisin.

Cependant il y a un deuxième principe, énoncé dans le décret 55-22 du 4 janvier 1955, selon lequel un droit réel est sans effet sur les tiers, notamment l'acheteur en cas de vente, si l'acte qui l'établit n'a pas été enregistré au service de la publicité foncière, anciennement « conservation des hypothèques ».

Lorsque vous avez acheté votre maison, le notaire vous a dit qu'il y avait un « bout de papier ».

Ce bout de papier est-il mentionné dans l'acte d'achat que vous avez signé chez le notaire ?

Si oui, il y a un écrit incontestable qui vous engage et vous devrez laisser le nouveau voisin user du droit de puisage.

Si non, les paroles s'envolent, il n'y avait pas de titre qui vous contraignait au moment de votre achat et l'on ne peut vous contraindre rétroactivement en sortant ultérieurement un bout de papier de son chapeau.

Reste tout de même à vérifier qu'un titre établissant un droit de puisage n'a pas été enregistré par le service de la publicité foncière antérieurement à l'achat de votre maison. Normalement non parce qu'il appartient au notaire de s'en assurer. Vous pouvez vérifier par vous-même si une servitude de puisage a été publiée. Pour cela il suffit d'interroger le service de la publicité foncière. Cela se fait simplement en ligne à l'adresse <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47483> au moyen d'un formulaire de demande de renseignements. Vous recevrez en réponse la liste des actes enregistrés depuis 1956 concernant la parcelle dont vous êtes propriétaire. Si la servitude n'y figure pas ou qu'elle n'a été enregistrée que postérieurement à votre achat vous pouvez ignorer le « bout de papier » si jamais le nouveau voisin voulait s'en servir pour revendiquer le bénéfice de la servitude.

Par F30

c'est plus clair maintenant pour moi, merci

je vais immédiatement contacter ce service et je vous tiendrais informé.
merci encore

Par F30

bonjour

désolé pour le retard, mais je viens juste de recevoir une réponse de mon notaire ?le S.P.F n'a pas répondu depuis , j'ai relancé plusieurs fois mon notaire qui m'a enfin répondu par mail, la je suis encore plus perdu en le relisant !!!

je veux bien vous envoyer en mp sa réponse si vous le désirez car poster sa réponse , malgré qu'il ne fréquente pas le forum ,je doute que cela lui plaise.

la réponse qui ma été faite est vraiment déroutante !

je vous l'envoie en mp pour "décodage" ? merci beaucoup.

Par F30

personne ?

Par janus2

Reste tout de même à vérifier qu'un titre établissant un droit de puisage n'a pas été enregistré par le service de la publicité foncière antérieurement à l'achat de votre maison.

Bonjour,
C'est à celui qui revendique un droit de le prouver, donc ce n'est pas vraiment à F30 de faire des recherches. Si le voisin veut revendiquer une servitude de puisage, ce sera à lui d'apporter l'acte...

Par F30

en fait, mon notaire ma répondu après recherches qu'aucun acte n'a été enregistré auprès des services de la publicité foncière.....mais ! (ya toujours un "mais" quelque part)

puis un déroulement de phrases ensuite.....qui font que le simple mortel que je suis n'y comprends plus rien !
et il termine seul un juge peut statuer !!!