



## Droit de passage sur parcelle - future acquisition

Par **waterlily**, le **02/05/2019** à **17:11**

Bonjour,

Je me permets de venir vers vous, car dans le cadre d'un achat immobilier, je voudrai m'assurer de quelques éléments avant d'aller au bout de la démarche.

En effet, le bien se trouve entouré de vignes en exploitation. Le propriétaire des vignes (qui était aussi l'ancien propriétaire de la maison visée - aujourd'hui appartenant à son ex épouse - partage de divorce) passe depuis des années (moins de 30 ans) sur la parcelle pour accéder à ses terres. Après vérification, pas de droit de passage officiel sur le titre de propriété mais ce dernier entend bien ne pas céder le passage si pratique dont il jouit actuellement. Il y a une parcelle enclavée mais ce dernier pourrait passer sur ses terres mais cela supposerait d'arracher quelques pieds de vigne.

Quels sont ses droits ?

Merci d'avance.

Par **youris**, le **02/05/2019** à **17:19**

bonjour,

un droit de passage ne peut s'établir que par un titre de servitude entre le fonds servant et le fonds dominant bénéficiaire de la servitude.

mais si la maison et les vignes ont appartenu dans le passé au même propriétaire, selon l'article 693 du code civil, il s'agit alors d'une servitude par destination du père de famille et pourra donc prétendre à passer chez vous pour se rendre sur ses terres.

un conseil, fuyez les terrains grevés d'une servitude, c'est une source potentielle de conflits futures.

salutations