



Droit de passage terrain enclavé

Par **margerievf**, le **03/02/2015 à 14:58**

J'ai acheté fin 2012 une maison à M.X.

Derrière ma propriété, se trouve un pré (3 parcelles contiguës) appartenant à ce même M. X.

Sur mon acte de vente, il est précisé : "(...) qu'un droit personnel de passage soit consenti aux fermiers successifs des parcelles n°... .. appartenant à M. X. Ce droit est consenti de façon intuitu personae.

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné de constituer une servitude de passage et reconnaissent avoir été informées de la précarité de ce droit, et notamment M. X reconnaît que le notaire l'a informé de l'état d'enclave qui pourrait en résulter".

Début 2015 (soit trois ans après), ce même M. X a vendu à Mme Y ses parcelles (pré) volontairement enclavées (Mme Y était son ex-locataire-fermier devenue donc propriétaire début 2015).

Questions :

Le nouveau propriétaire, Mme Y, dudit pré situé derrière ma propriété, est-elle en droit d'exiger un droit de passage pour ses vaches sur Ma propriété, sachant qu'elle a acheté sciemment un terrain enclavé volontairement par M. X fin 2012 dû à la division de ses lots (ma maison d'un côté et de l'autre son pré) ?

Ce droit personnel de passage est-il transmissible à ce nouveau propriétaire, Mme Y ?

Merci de vos réponses éclairées.

Par **domat**, le **03/02/2015 à 18:39**

Bjr,

à l'inverse d'une servitude de droit de passage qui est attaché au terrain et se transmet aux propriétaires successifs, le droit personnel de passage précaire donné à monsieur X ne se transmet pas au nouveau propriétaire.

vous pouvez vous opposer à ce passage.

une servitude de droit de passe ne s'établit que par un actenotaré.

mais le nouveau propriétaire pourra demander en justice un droit de passage si ses parcelles

sont enclavées et prises sur les parcelles issues de la division sachant qu'un propriétaire qui s'est enclavé volontairement ne peut prétendre à une servitude légale de passage sur le fonds voisin.

CDT

Par **margeriefv**, le **03/02/2015** à **20:10**

Bonsoir,

Merci Domat, c'est tout à fait ce que je pensais. Un grand merci pour votre confirmation.

Bien cordialement.