



passage voûté sous notre pièce à vivre

Par **Apoustiac**, le **15/03/2025** à **17:18**

Bonjour, nous sommes propriétaires d'une maison très ancienne dans un village de Savoie. Notre habitation s'élève sur 3 niveaux, des caves au toit. Or une partie de la maison (environ 8 m²) est en surplomb d'un passage voûté(jouissant d'un droit de passage) qui apparait sur la cadastre sur la parcelle du voisin (qui n'en fait pas usage, ce passage étant à l'arrière de sa maison et ne déservant aucune pièce de ladite maison). Nous avons convenu, par écrit, avec l'ancien propriétaire qu'il nous vendrait cette petite parcelle lors de la vente de sa maison afin que le sol coïncide avec la surface de notre maison. Le nouvel acquéreur en était informé (il y a environ 11 ans), avait oralement accepté le principe, mais refuse à présent de donner suite à cette demande. Il a d'ailleurs depuis changé de notaire afin que n'ayons plus accès aux courriers que nous lui avons adressé dès le début, lui faisant une offre de rachat au prix du terrain constructible (ce passage voûté est pavé, et nous sert quotidiennement pour accéder à nos caves et notre jardin, c'est notre seul accès sans passer par la route et faire un détour important. Quels peuvent être nos recours, sachant que ce jeune voisin est très peu coopératif ; et pourtant, aucun différent ne nous oppose. il semble visiblement vouloir garder un moyen de "contrôle" sur nous, alors que nous laissons librement ses enfants jouer sur notre terrain (il n'a aucun jardin). merci de vos éclairages. Respectueusement.

Par **Henriri**, le **15/03/2025** à **20:41**

Hello !

Quel "éclairage" souhaitez-vous ? Quelle est votre question juridique ?

A+

Par **Apoustiac**, le **16/03/2025** à **08:31**

Bonjour, je n'ai pas été très clair dans ma question ; celle-ci est : il y a t'il un biais juridique par lequel nous pourrions faire valoir l'antériorité de notre maison (et donc de ce passage voûté) sur la construction voisine qui nous permettrait d'obliger le voisin à nous la revendre (comme cela était initialement prévu) et ainsi refaire les limites des propriétés respectives (sachant que concrètement, ce passage n'a aucun intérêt pour la maison voisine si ce n'est la propriété de quelques mètres carrés sur notre parcelle). merci

Par **amajuris**, le **16/03/2025** à **10:21**

bonjour,

si votre voisin dispose d'un titre de servitude de droit de passage comme fonds dominant, vous ne pouvez pas le contraindre à abandonner ce droit de passage.

s'il ne s'agit d'un droit de passage comme vous l'indiquez mais que votre voisin est propriétaire de cette parcelle comme vous l'indiquez également, vous ne pouvez pas le contraindre à vous vendre cette parcelle.

par contre, vous pouvez lui proposer un prix d'achat suffisamment élevé pour le persuader de vous vendre cette parcelle.

salutations