

prescription acquisitive

Par allo, le 10/12/2023 à 14:28

Bonjour à tous, on me propose d'acheter une maison adossée à un rempart gallo romain du 3ème siecle, dans un petit village. Ce rempart est aujourd' hui la propriété privée d'une administration publique. Le vendeur m'affirme qu'il a un droit d'adossement sur ce mur obtenu par prescription acquisitive: la maison est là depuis des siècles. Mais rien n'est marqué dans l'acte de vente.

Puis-je le croire ? ou bien est-ce que je cours le risque que l' administration se réveille et

m' accuse d'empiéter quand même sur son mur? Je suis perplexe. Merci de vos conseils.

Par Karpov11, le 10/12/2023 à 14:41

Bonjour,

Sauf erreur ou ommision de ma part, la prescription acquisitive prévue par le Code civil ne concerne que l'acquisition d'un bien immobilier.

Cordialement

Par allo, le 10/12/2023 à 18:06

Bonjour, merci de votre réponse. Sauriez-vous me dire quel est dans ce cas le regime juridique des maisons adossées contre des remparts dans les villages ? Ont-elles un droit d' adossement acquis par l' usage? C' est toujours délicat d' acheter un bien si rien n' est précisé dans l' acte ..ll suffit d'un changement de propriétaire du rempart qui peut vous poursuivre pour avoir empiété sur son mur.

Par Marck.ESP, le 10/12/2023 à 18:16

Bonjour

Concernant l'usucapion, elle ne s'applique généralement pas aux biens appartenant à l'État

ou à une administration publique.

D'autre part, on ne peut plus vous reprocher "d'empièter sur le mur, si la maison "est là depuis des siècles".

Que dit le notaire ? Vous pouvez aussi voir un avocat.

Par Karpov11, le 10/12/2023 à 18:42

Rebonjour,

Et je rajoute l'article 2 du Code civil:

"La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif."

Votre maison date d'avant le Code civil alors je ne vois pas comment votre collectivité territoriale pourrait vous chercher rétrocativement des poux dans la tête.

Cordialement

PS :la notion de droit d'addosementà un mur n'existe pas

Par allo, le 10/12/2023 à 19:05

Merci beaucoup de toutes ces précisions. En fait le notaire ne veut pas vraiment s' avancer. Il se refugie derrière son acte " qui se suffit à lui-même". Par contre je suis surprise de votre phrase: "la notion de droit d'adossement à un mur n'existe pas. " Comment dans ce cas qualifiez-vous toutes ces maisons de village adossées aux remparts ?

Par Karpov11, le 11/12/2023 à 06:38

Alors, je précise: on peut adosser une construction contre <u>un mur mitoyen</u>: article 657 du Code civil

Par miyako, le 11/12/2023 à 09:31

Bonjour,

Il faut absolument consulter un avocat spécialisé dans ce domaine ,avant tout achat. Ce lieu est certainement classé .

Si non c'est la porte ouverte à un conflit judiciaire long et coûteux avec un très gros risque de ne pas obtenir gain de cause ,surtout avec un acte notarié simple qui ne mentionne rien .

Cordialement

Par Karpov11, le 11/12/2023 à 10:13

Rebonjour allo,

Allez voir le service de l'urbanisme de votre collectivité territoriale et vous serez définitivement rassurée.

Cordialement

Par allo, le 11/12/2023 à 11:40

Merci à tous de vos réponses. Je pense que c'est plus prudent en effet de renoncer. La législation est trop floue sur la question. Ce serait trop risqué. Merci à vous.

Par Karpov11, le 12/12/2023 à 13:12

Rebonjour,

La loi n'étant pas rétroactive (article 2 du Code civil), je ne vois quelle législation pourrait s'appliquer à votre cas.

Cordialement

Par allo, le 13/12/2023 à 12:26

Bonjour, comment articulez-vous l'article 2 du Code civil avec la prescription acquisitive?

Cordialement.

Par Karpov11, le 13/12/2023 à 15:40

Reboour,

Je vous ai déja répondu que la prescription acquistive n'avait rien à voir avec votre affaire : si

vous ne voulez pas le comprendre, on ne peut rien faire pour vous

Maintenant, si vous achetez cette maion et que la préfecture et la collectivioté territoriale vous tombent dessus (ce qui serait une premiière), on se demande pourquoi ils ne l'ont pas fait avant: et sur quels critères ?

•

Cordialement