



## 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 siècle, 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 omission 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 régime 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 ..Il 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'empiéter 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 réfugie 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 un mur mitoyen: 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 déjà répondu que la prescription acquisitive 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 maison et que la préfecture et la collectivité territoriale vous tombent dessus (ce qui serait une première), on se demande pourquoi ils ne l'ont pas fait avant: et sur quels critères ?

.

Cordialement