

PREMIÈRE PARTIE.

DES DROITS RÉELS.

CHAPITRE PREMIER.

DE LA PROPRIÉTÉ.

Art. 30. La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement d'une chose.

Ce droit ne peut être restreint que par la loi, la convention ou le testament.

31. Le propriétaire d'un immeuble ne peut être contraint de céder sa propriété que pour cause d'utilité publique légalement reconnue et déclarée, et moyennant une indemnité préalable à la prise de possession, réglée conformément aux lois de l'expropriation.

A l'égard d'un objet mobilier, l'expropriation pour cause d'utilité publique n'en peut avoir lieu qu'en vertu d'une loi spéciale faite pour chaque cas.

Sont exceptés de la précédente disposition les droits de préemption qui sont attribués à

l'Etat ou aux administrations publiques, les réquisitions de choses prévues par la loi militaire et celles à faire en temps de calamité publique.

32. Le propriétaire peut être forcé, sous condition d'indemnité, de permettre l'occupation temporaire de sa propriété, pour faciliter l'exécution de travaux d'utilité publique.

33. Les servitudes relatives à l'extraction de matériaux, à l'alignement, aux coupes de bois, aux prises d'eau et autres, établies dans un intérêt public, général ou local, sont réglées par les lois administratives.

34. Le propriétaire du sol peut établir ou supprimer, sur la surface, toutes constructions ou plantations.

Il peut faire au-dessous du sol toutes excavations, fouilles et extractions de matériaux.

Pourvu, dans l'un et l'autre cas, qu'il se conforme aux prescriptions et restrictions établies dans l'intérêt général par les lois administratives.

Les autres limites et conditions apportées à l'exercice du droit de propriété dans l'intérêt du voisinage sont établies au Chapitre des *Servitudes*.

35. La propriété des mines et les fouilles ou exploitations qui s'y rapportent sont réglées par les lois particulières.

36. Si le propriétaire est troublé dans la possession de sa chose ou en est privé, il peut exercer contre tout détenteur l'action pétitoire ; sauf ce qui est dit, au Livre des *Preuves*, de la prescription des meubles et des immeubles.

Il peut aussi intenter les actions possessoires, conformément aux règles portées aux articles 199 à 212.

37. Si une chose appartient en commun à plusieurs personnes, pour des parts indivises, égales ou inégales, chacun des copropriétaires peut user de la chose intégralement, mais en se conformant à sa destination et pourvu qu'il ne mette pas obstacle à l'usage des autres propriétaires.

Les parts des copropriétaires sont présumées égales, s'il n'y a preuve contraire.

Les fruits naturels ou civils et les produits se partagent périodiquement, dans la mesure du droit de chacun.

Chacun peut faire les actes d'administration ou autres, nécessaires à la conservation de la chose.

Les charges sont supportées par chacun, proportionnellement à sa part.

Le tout, sans préjudice des conventions qui régleraient autrement l'usage, la jouissance ou l'administration.

38. A l'égard du droit de disposer, aucun des copropriétaires ne peut, sans le consentement des autres, modifier la condition matérielle de la chose, ni le grever de droits réels au-delà de sa part indivise.

Lorsqu'un des copropriétaires aliène sa part indivise, le cessionnaire prend vis-à-vis des autres le lieu et place du cédant.

39. Chacun des copropriétaires peut demander le partage de la chose commune, nonobstant toute convention contraire.

Les propriétaires peuvent cependant convenir de rester dans l'indivision pendant un temps déterminé qui ne peut excéder cinq ans.

Cette convention peut être renouvelée, à toute époque ; mais le nouveau délai ne peut non plus excéder cinq ans.

Cette disposition ne s'applique pas à la copropriété indivise résultant de la mitoyenneté appliquée aux passages, puits, haies, murs, ou fossés communs à plusieurs propriétés.

40. Si une maison appartient divisément à plusieurs personnes dont chacune est propriétaire d'une portion distincte, leurs droits et leurs devoirs respectifs sont réglés comme il suit :

Chacun des copropriétaires peut disposer de sa part comme d'une propriété divisée ;

Sont à la charge commune, en proportion de la valeur de la part de chacun les impôts de toute sorte, l'entretien et la réparation des portions des bâtiments et accessoires servant à tous en même temps ;

Chacun supporte seul les frais relatifs à la portion qui lui appartient.

41. Le droit de propriété s'acquiert, se conserve et se transmet, tant entre les parties qu'à l'égard des tiers, par les causes et par les moyens qui sont portés au présent Livre, et au Livre de *l'Acquisition des Biens*.

La disposition de la chose principale emporte celle de ses accessoires, s'il n'y a preuve du contraire.

42. La propriété se perd :

1° Par l'aliénation volontaire ou forcée ;

2° Par l'accession de la chose à une autre chose appartenant à autrui ;

3° Par la confiscation prononcée en vertu des lois ;

4° Par la résolution, la rescision, ou la révocation d'une acquisition ;

5° Par l'abandon volontaire de la chose, fait par le propriétaire capable d'en disposer ;

6° Par la destruction totale de la chose.

43. Le caractère et les effets de la prescription dans ses rapports avec l'acquisition et la perte de la propriété des meubles et des immeubles, sont réglés au Livre des *Preuves*.

CHAPITRE II.

DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

SECTION PREMIÈRE.

DE L'USUFRUIT.

Art. 44. L'Usufruit est le droit d'user et de jouir, temporairement, d'une chose dont un autre a la propriété, suivant sa destination et sans en changer la nature ni la substance.

§ 1^{er}.—DE L'ÉTABLISSEMENT DE L'USUFRUIT.

Art. 45. L'Usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme.

L'établissement de l'usufruit légal sera réglé par les lois spéciales.

Les moyens de constituer volontairement l'usufruit sont les mêmes que ceux par lesquels la propriété s'acquiert et se transmet.

L'usufruit peut aussi être constitué par rétention sur des biens aliénés à titre gratuit ou onéreux.

46. L'usufruit peut être établi sur toute

espèce de choses, mobilières ou immobilières, corporelles ou incorporelles, pourvu qu'elles soient dans le commerce.

Il peut aussi être établi sur un autre usufruit, sur une rente viagère ou sur un patrimoine à titre universel.

47. L'usufruit peut être constitué purement et simplement, ou pour un terme fixe, à partir duquel il doit commencer ou à l'expiration duquel il doit finir.

Il peut aussi être subordonné à une condition dont l'accomplissement doit le faire commencer ou finir.

Dans aucun cas, la durée de l'usufruit ne peut excéder la vie de l'usufruitier.

48. L'usufruit peut être constitué sur une ou plusieurs têtes, pour être exercé, dans ce dernier cas, soit simultanément, soit successivement.

Dans aucun cas, il ne peut être constitué qu'au profit de personnes déjà nées ou au moins conçues au moment de l'ouverture du droit.

§ II.—DES DROITS DE L'USUFRUITIER.

Art. 49. L'usufruitier peut se faire mettre

en possession de la chose soumise à l'usufruit, dès que son droit est ouvert et le terme échu, et après avoir rempli les obligations relatives à l'état des immeubles, à l'inventaire des meubles et au cautionnement, telles qu'elles sont établies au § suivant.

Il prend les choses en l'état où elles se trouvent, sans pouvoir exiger aucune réparation ou appropriation, à moins qu'elles n'aient été détériorées par la faute du constituant ou de son héritier depuis l'ouverture du droit, ou même antérieurement et de mauvaise foi.

50. L'usufruitier a droit aux fruits perçus par le nu-propriétaire, depuis le moment où il a pu entrer en jouissance, lors même que le retard serait venu de son fait ; à la charge de rembourser les frais faits pour la récolte et la conservation des fruits.

A l'égard des fruits attachés au sol par branches ou racines, au moment de son entrée en jouissance, il a le droit de les percevoir à l'époque de leur maturité, sans indemnité au propriétaire pour les frais de labour, semences et cultures.

51. L'usufruitier a droit, comme le propriétaire lui-même, à tous les fruits naturels

et civils produits par la chose pendant la durée de son droit.

52. Les fruits naturels, tant ceux produits spontanément par la terre que ceux obtenus par la culture, sont acquis à l'usufruitier dès leur séparation du sol, lors même qu'elle a eu lieu par accident ou par l'effet d'un vol.

Toutefois, si la séparation des fruits a eu lieu avant leur maturité, et que l'usufruit vienne à cesser avant l'époque ordinaire de la perception de ces fruits, le profit doit en être rendu au propriétaire.

53. Les petits des animaux appartiennent à l'usufruitier dès leur naissance, ainsi que le lait et les engrais. Il en est de même de la laine recueillie à l'époque de la tonte.

54. Les fruits civils sont acquis à l'usufruitier, jour par jour, à partir du moment où il a pu entrer en jouissance, jusqu'à la fin de l'usufruit, quelle que soit l'époque de leur exigibilité.

Sont considérés comme fruits civils les redevances en argent dues par des tiers à raison des choses sujettes à l'usufruit : spécialement, le prix des baux à ferme ou à

loyer, les intérêts des capitaux prêtés ou placés, les dividendes afférents aux actions ou parts de sociétés, les arrérages des rentes et les redevances des carrières.

55. Si l'usufruit comprend des valeurs mobilières dont on ne peut user et jouir sans les consommer, comme l'argent comptant, les grains et autres denrées, l'usufruitier peut les consommer ou les aliéner, à charge de rendre, à la fin de l'usufruit, pareilles quantités et qualités, ou leur valeur si l'estimation en a été faite avant l'entrée en jouissance.

La même règle s'applique aux marchandises composant un fonds de commerce soumis à l'usufruit et aux autres choses fongibles.

56. A l'égard du mobilier des habitations et des autres objets sujets à une détérioration plus ou moins prompte par l'usage, l'usufruitier peut en user suivant leur destination et les restituer en l'état où ils se trouvent à la fin de l'usufruit, pourvu qu'il n'y ait pas eu de détérioration grave par sa faute ou sa négligence.

Il ne peut les donner à loyer que sous sa responsabilité et lorsque leur nature le comporte.

57. L'usufruitier d'une rente viagère a le droit de percevoir les arrérages, comme le rentier lui-même, s'il n'y a condition contraire.

Celui qui a l'usufruit d'un usufruit antérieurement constitué exerce de même tous les droits qui appartiennent à l'usufruitier titulaire.

58. L'usufruitier d'un haras, d'un troupeau, déterminés seulement par l'espèce et le nombre des têtes, peut disposer chaque année d'une portion d'animaux qu'il n'est pas nécessaire de conserver, à charge de tenir let roupeau au complet, au moyen du croît.

59. L'usufruitier jouit des bois taillis des futaies et des plantations de bambous, en faisant les coupes périodiques, conformément à l'usage et à l'aménagement suivis par les précédents propriétaires.

Si l'aménagement n'avait pas encore été régulièrement établi, l'usufruitier se conformerait aux usages forestiers des bois appartenant, soit aux principaux propriétaires voisins, soit à l'Etat, au *fu* ou *ken*, au *shi*, *tcho* ou *son*, en prévenant le nu-propriétaire un mois avant la coupe.

60. A l'égard des baliveaux et arbres de

futaie qui n'étaient pas mis en coupe réglée par les précédents propriétaires, l'usufruitier n'a droit qu'à leurs produits périodiques.

Toutefois, si les bâtiments soumis à l'usufruit ont besoin de grosses réparations, l'usufruitier peut y employer les arbres de futaie morts ou renversés par accident, et même en faire abattre pour cet usage, s'il est nécessaire, après en avoir fait constater la nécessité, contrairement avec le nu-propriétaire.

61. L'usufruitier peut, à toute époque, prendre, dans les bois et plantations de bambous, les échelas, pieux et supports nécessaires au soutien des autres arbres.

62. Il peut prendre de jeunes arbres dans les pépinières du fonds, pour tenir les plantations au complet ou les étendre.

Il peut aussi, vendre périodiquement les arbres et arbustes des pépinières, si telle était leur destination antérieure, ou si les produits excèdent les besoins du fonds sujet à l'usufruit.

Mais, dans l'un et l'autre cas, il doit entretenir les pépinières avec de nouveaux plants ou semis.

63. Si le fonds sujet à l'usufruit contient

des carrières de pierre, de chaux, ou d'autres minéraux, déjà mises en exploitation et non soumises à une législation spéciale, l'usufruitier en continue l'exploitation à son profit comme les précédents propriétaires.

Si les carrières n'ont pas été mises en exploitation ou si l'exploitation en a été définitivement abandonnée, l'usufruitier peut seulement prendre les matériaux nécessaires à l'entretien et à la réparation des bâtiments, murs et autres parties des biens sujets à son usufruit, après en avoir fait constater la nécessité, comme il est dit à l'article 60, et sans dégradation du fonds.

Il jouit aussi des tourbières et marnières, sous les distinctions qui précèdent.

64. L'usufruitier n'a aucun droit sur le trésor qui serait découvert par un tiers dans le fonds sujet à l'usufruit.

65. L'usufruitier a les droits de chasse et de pêche sur le fonds sujet à l'usufruit.

66. L'usufruitier exerce toutes les servitudes foncières appartenant au fonds usufruitaire ; il est responsable envers le nu-propriétaire, s'il a laissé lesdites servitudes s'éteindre par le non-usage.

67. L'usufruitier peut exercer directement, contre le nu-propiétaire et contre les tiers, les actions réelles, possessoires et pétitoires, relatives à son droit de jouissance.

Il exerce aussi, dans la mesure de son droit, les actions confessoires et négatoires, tant pétitoires que possessoires, relatives aux servitudes foncières actives ou passives du fonds usufruituaire.

Dans l'un et l'autre cas, l'article 98 est appliqué.

68. L'usufruitier peut céder son droit à titre gratuit ou onéreux, le donner à bail ou en usufruit, et même l'hypothéquer, quand la chose sujette à l'usufruit est elle-même susceptible d'hypothèque.

Dans tous les cas, les droits conférés par l'usufruitier sont subordonnés à la durée, aux limites et aux conditions auxquelles l'usufruit est lui-même soumis, sauf en ce qui concerne la durée des baux et leur renouvellement, lesquels sont régis par les articles 119 à 122.

69. L'usufruitier n'a droit, à la fin de l'usufruit, à aucune récompense à raison des fruits et produits encore attachés au sol qu'il aurait manqué à percevoir.

Il ne peut non plus réclamer du propriétaire aucune indemnité pour les améliorations qu'il aurait faites à la chose soumise à l'usufruit, encore que la valeur en soit augmentée.

Il peut enlever les constructions, plantations, ornements et autres additions par lui faites, en rétablissant les choses dans leur état primitif.

70. Le nu-propriétaire peut préempter, à la fin de l'usufruit pour leur valeur actuelle, à dire d'experts, les constructions et plantations que l'usufruitier ou ses héritiers ont le droit d'enlever d'après l'article précédent.

A cet effet, la démolition ou l'enlèvement ne peuvent être commencés que dix jours après la sommation faite au propriétaire d'avoir à déclarer s'il entend user du droit de préemption et sur son refus ou à défaut de ladite déclaration.

Le propriétaire qui a déclaré vouloir user de ladite préemption en est déchu, s'il n'en a versé le prix, dans le mois où la décision du tribunal, après l'expertise, est devenue définitive ; sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

L'usufruitier et ses héritiers peuvent rester en possession des bâtiments jusqu' au paiement du prix.

§ III.—DES OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER.

Art. 71. L'usufruitier, avant d'entrer en possession des biens sujets à son droit, doit faire dresser, contradictoirement avec le nu-propiétaire ou lui dûment appelé, un inventaire complet et exact des objets mobiliers et faire constater l'état des immeubles.

72. Si les deux parties sont présentes et capables ou valablement représentées, l'inventaire et l'état des immeubles peuvent être faits sous signature privée ; dans le cas contraire, ils sont dressés par un officier public.

73. L'estimation des choses fongibles, faite dans l'inventaire, vaut vente, si le contraire n'a été exprimé ; à l'égard des choses non fongibles, l'estimation n'en vaut vente que si l'inventaire le mentionne expressément.

Les frais d'inventaire et d'estimation sont à la charge de l'usufruitier et du nu-propiétaire, chacun pour moitié si l'usufruit a été constitué à titre onéreux, et à la charge de l'usufruitier seul, si la constitution a été à titre gratuit.

74. Si, lors de la constitution de l'usufruit, l'usufruitier a été dispensé de faire in-

ventaire des meubles ou état des immeubles, le nu-propriétaire peut toujours y faire procéder, à ses frais, contradictoirement avec l'usufruitier ou lui dûment appelé, sans pouvoir, de ce chef, empêcher l'entrée en jouissance de plus de dix jours.

Les articles 72 et 73, 1^{er} alinéa, sont applicables à ce cas.

75. Si l'usufruitier est entré en possession avant d'avoir fait procéder à l'inventaire et à l'état des biens, quand il n'en a pas été dispensé, il est présumé, jusqu'à preuve contraire, avoir reçu les immeubles en bon état.

A l'égard des objets mobiliers, le nu-propriétaire pourra en prouver la consistance et la valeur par toutes les preuves ordinaires, même par commune renommée.

76. L'usufruitier ne peut entrer en jouissance, sans avoir fourni une caution ou d'autres garanties suffisantes pour les restitutions auxquelles il peut être tenu, à la fin de l'usufruit et pour les autres indemnités.

77. En cas de désaccord entre les parties sur la nature de la garantie à fournir, le tribunal pourra admettre l'engagement d'une tierce personne notoirement solvable, ou le

dépôt de sommes ou valeurs, soit à la caisse publique des dépôts et consignations, soit aux mains d'un tiers agréé par les parties ; il pourra aussi admettre un nantissement ou une hypothèque.

78. A l'égard de la somme à garantir, le tribunal ne pourra la fixer au-dessous des sommes d'argent soumises directement à l'usufruit ou de la valeur estimative intégrale des objets mobiliers, lorsque l'estimation en vaut vente, ni au-dessous de la moitié de ladite valeur, lorsque l'estimation ne vaut pas vente.

Mais, dans ce dernier cas, si, au cours de l'usufruit, l'usufruitier cède ou loue son droit sur les meubles estimés, le nu-propriétaire pourra toujours exiger la garantie pour la valeur estimative intégrale.

Pour les immeubles, le tribunal arbitrera la somme à laquelle la garantie devra s'élever.

79. L'acte qui constituera la garantie contiendra, en même temps, l'engagement personnel de la caution et de l'usufruitier pour le montant des sommes fixées à l'article précédent.

80. Si l'usufruitier ne peut fournir une

garantie suffisante, soit pour les meubles, soit pour les immeubles, il est procédé comme il suit, à défaut de convention particulière entre les parties :

Les denrées et autres choses fongibles sont vendues publiquement et le prix en est placé, avec l'argent comptant soumis directement à l'usufruit, soit à la caisse publique des dépôts, soit en obligations de l'État, sous les noms réunis des deux ayant-droit, et l'usufruitier en perçoit les intérêts ou arrérages ;

Les autres meubles restent en la possession du nu-proprétaire ;

Les immeubles sont donnés à bail à un tiers ou conservés à ce titre par le nu-proprétaire, et l'usufruitier perçoit les loyers ou fermages, sous la déduction des frais d'entretien et des autres charges prévues à l'article 89.

81. Si l'usufruitier ne peut donner qu'une garantie partielle, il aura, dans cette mesure, le choix des objets qui pourront lui être délivrés.

82. L'usufruitier peut être dispensé de fournir caution par le titre constitutif ou postérieurement ; mais cette dispense cesse, s'il devient insolvable ; s'il est déjà entrée en jouissance, les objets sont restitués au nu-

propriétaire et il est procédé conformément aux deux articles précédents.

83. L'usufruit réservé par le donateur à son profit, sur les choses par lui données est dispensé du cautionnement.

84. Dès que l'usufruitier est entré en jouissance, il doit veiller, en bon administrateur, à la conservation des choses usufructuaires.

Il est responsable des pertes ou détériorations qui proviendraient de sa faute ou de sa négligence ; sans préjudice des mesures autorisées contre lui par l'article 104, pour la sauvegarde des droits du propriétaire.

85. Si les choses soumises à l'usufruit ont péri par un incendie, en tout ou en partie, l'usufruitier est présumé en faute, s'il ne fournit la preuve du contraire.

86. L'usufruitier est tenu de faire, sans recours, les réparations d'entretien des meubles et des immeubles.

Il n'est tenu des grosses réparations que si elles sont devenues nécessaires par sa faute ou par le défaut de réparations d'entretien.

Sont considérées comme grosses réparations de bâtiments : celles de la couverture ou des murs principaux, et le changement des poutres principales ou des fondations.

Sont aussi grosses réparations : la réfection d'un mur de soutènement, d'une digue et d'un mur de clôture.

87. Hors le cas de faute ou de négligence, l'usufruitier peut faire procéder aux grosses réparations, après en avoir fait constater par expert la nécessité contradictoirement avec le nu-propriétaire, et sur son refus d'y procéder lui-même.

A la fin de l'usufruit, le propriétaire est tenu de lui rembourser le montant de la plus-value actuelle résultant desdites réparations.

Si le nu-propriétaire procède aux grosses réparations, il en fait constater par experts, contradictoirement avec l'usufruitier, la nécessité et les frais, et celui-ci lui rembourse, chaque année, l'intérêt de la dépense.

88. Les dispositions de l'article précédent sont applicables au cas où un bâtiment est tombé de vétusté ou a été détruit par accident, sans qu'il en résulte l'extinction de l'usufruit, comme il est prévu à l'article 106.

89. L'usufruitier est tenu d'acquitter sans recours les contributions et autres charges publiques annuelles ordinaires, tant générales que locales, imposées à la chose dont il a la jouissance.

A l'égard des charges ou contributions extraordinaires qui pourraient être imposées à la propriété pendant la durée de l'usufruit, le nu-propriétaire en paye le capital et l'usufruitier en supporte les intérêts annuels pendant la durée de l'usufruit.

Sont considérées comme charges ou contributions extraordinaires :

- 1° Les emprunts forcés,
- 2° Les impôts nouveaux ou les augmentations d'impôts anciens, lorsque le caractère temporaire ou extraordinaire leur a été assigné par l'acte législatif ou résulte clairement des circonstances.

90. A défaut de payement des impôts ordinaires ou extraordinaires par l'usufruitier ou par le nu-propriétaire, le fonds peut être saisi et vendu, pour la pleine propriété, et l'excédant du prix sur l'impôt arriéré appartient au nu-propriétaire pour le capital, et à l'usufruitier pour la jouissance.

91. Si les bâtiments ont été assurés

contre l'incendie, par le propriétaire, avant la constitution de l'usufruit, l'usufruitier peut être contraint à supporter l'intérêt des primes annuelles, et, l'indemnité payée en cas de sinistre appartient au nu-propriétaire pour le capital, et à l'usufruitier pour la jouissance.

Si l'assurance a été faite par le propriétaire pendant l'usufruit et concerne la pleine propriété, l'usufruitier n'est pas tenu de supporter l'intérêt des primes, mais il ne jouit de l'indemnité qu'après le prélèvement, par le propriétaire, du montant des primes par lui payées ; si l'assurance ne concerne que la nue propriété, l'usufruitier n'a aucun droit sur l'indemnité au cas de sinistre.

Les mêmes dispositions sont appliquées, si l'usufruit porte sur des navires ou bateaux assurés contre les risques de mer.

92. L'usufruitier peut aussi faire l'assurance, à ses frais, dans l'intérêt du propriétaire et dans le sien réunis ; dans ce cas, il prélève sur l'indemnité le montant des primes par lui payées et il jouit du surplus.

Si l'usufruitier n'a assuré les bâtiments que pour la valeur du droit d'usufruitier, il supporte seul les primes annuelles et, en cas de sinistre, il acquiert le montant de l'indemnité ; il en est même, s'il a assuré les ré-

coltes ou produits, contre les gelées, la grêle ou les autres accidents naturels.

93. Celui qui a acquis, par le testament, l'usufruit universel des biens est tenu des intérêts des dettes qui grèvent la succession dans la proportion de son émolument.

En outre, il supporte, dans la même proportion, les arrérages des rentes viagères ou des pensions alimentaires dues par ladite succession.

94. L'usufruitier d'un ou plusieurs biens particuliers ne contribue pas au paiement des dettes du constituant, lors même que les biens sujets à l'usufruit seraient, grevés d'hypothèque ou de privilège.

S'il est poursuivi comme détenteur, il a son recours contre le débiteur, sans préjudice de son action en garantie d'éviction contre le constituant ou son héritier, s'il y a lieu.

95. Dans les divers cas où une charge doit être supportée par le nu-propriétaire pour le capital, et par l'usufruitier pour les intérêts, il est procédé de l'une des manières ci-après :

1° Le nu-propriétaire paye le capital et l'usufruitier en paye les intérêts annuels ;

2° L'usufruitier fait l'avance de capital et le nu-propiétaire le lui rembourse à la fin de l'usufruit ;

3° On vend une partie des biens usufructuaires, jusqu'à concurrence de la somme exigible.

96. Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet sur le fonds quelque usurpation ou entreprise qui puisse compromettre les droits du nu-propiétaire, l'usufruitier doit dénoncer le fait à celui-ci ; faute de quoi, il est responsable de tous les dommages causés et des prescriptions ou des droits de possession qui pourraient être acquis aux tiers.

97. Si le nu-propiétaire soutient, comme demandeur ou défendeur, un procès concernant la pleine propriété des choses soumises à l'usufruit, il doit appeler l'usufruitier en cause.

L'usufruitier supporte les intérêts des frais dudit procès et il supporte seul les frais des procès ne concernant que la jouissance seulement ; toutefois, il est exempt de tous les frais, si la constitution de l'usufruit a eu lieu par un acte lui donnant droit à la garantie d'éviction.

En aucun cas, l'usufruitier ne contribue aux frais des procès ne concernant que la nue-propriété.

98. Si, du nu-propriétaire ou de l'usufruitier, l'un n'a pas été mis en cause quand il devait l'être, le jugement ne peut nuire à celui qui n'a pas été partie en cause ; mais il peut lui profiter, conformément aux règles de la gestion d'affaires.

§ IV.---DE L'EXTINCTION DE L'USUFRUIT.

Art. 99. L'usufruit s'éteint par les mêmes causes qui mettent fin au droit de propriété, conformément à l'article 42.

Il s'éteint encore :

- 1° Par la mort de l'usufruitier,
- 2° Par l'accomplissement du terme pour lequel il avait été établi,
- 3° Par la renonciation expresse de l'usufruitier à son droit,
- 4° Par le non-usage continu pendant trente ans,
- 5° Par la révocation de l'usufruit.

100. Si l'usufruit a été constitué sur

plusieurs têtes, simultanément et par indivis, la part des usufruitiers décédés profite aux survivants et l'usufruit ne s'éteint qu'au décès du dernier mourant.

101. L'usufruit constitué au profit d'une personne juridique s'éteint par le terme de trente ans, s'il n'a été fixé pour une moindre durée.

102. La renonciation de l'usufruitier à son droit ne le décharge pas de ses obligations antérieures qu'il n'aurait pas exécutées.

Elle ne peut nuire aux tiers qui avaient acquis des droits sur la chose du chef de l'usufruitier.

103. Le non-usage n'est pas opposable aux mineurs ni aux autres personnes contre lesquelles la prescription ne peut courir.

Les autres règles relatives à la prescription libératoire s'appliquent d'ailleurs au non-usage.

104. Si l'usufruitier commet sur la chose des dégradations graves, ou s'il en compromet la conservation par défaut d'entretien ou par abus de jouissance, le tribunal pourra mettre la chose sous séquestre, aux frais de l'usu-

fruitier, ou déclarer l'usufruit révoqué, au profit du nu-propriétaire, en fixant une somme ou portion de fruits ou revenus que celui-ci devra payer annuellement à l'usufruitier, jusqu'à l'arrivée d'une des autres causes d'extinction de l'usufruit.

Le tribunal règlera, en même temps, le partage des fruits et produits de l'année courante.

La valeur en argent ou en fruits due à l'usufruitier pour l'avenir lui sera acquis, jour par jour.

105. La révocation de l'usufruit ne préjudicie pas à l'indemnité des dommages antérieurement causés par l'usufruitier.

106. Si un bâtiment usufructuaire est détruit en totalité, par accident ou par vétusté, l'usufruitier ne jouit ni du sol ni des matériaux, à moins que le bâtiment ne soit l'accessoire d'un domaine sujet à l'usufruit.

107. Si le fonds usufructuaire a été exproprié pour cause d'utilité publique, l'usufruitier jouit de l'indemnité dans ce cas, l'usufruitier donne une garantie suffisante pour le capital dont il jouit, s'il n'en a pas été spécialement dispensé en prévision desdits cas.

Il en est de même aux cas prévus aux articles 90 à 92.

108. L'usufruit d'un étang s'éteint quand le fonds vient à être desséché d'une façon permanente.

Réciproquement, l'usufruit d'un sol cesse, si le sol vient à être envahi d'une façon permanente par les eaux.

109. Hors le cas prévu à l'article 104, les fruits et produits encore attachés au sol, au moment la cessation de l'usufruit, appartiennent au nu-propriétaire, sans indemnité des frais de culture ou d'exploitation ; sans préjudice des droits qui pourraient être acquis à un fermier.

SECTION II.

DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

Art. 110. L'Usage est un usufruit restreint à la mesure des besoins de l'usager et à ceux de sa famille.

L'Habitation est le droit d'usage des bâtiments.

Les droits d'usage et d'habitation s'établissent

sent de la même manière et s'éteignent par les mêmes causes que l'usufruit.

111. Sont considérés comme formant la famille de l'usager, pour déterminer la mesure de son droit d'usage ou d'habitation : son conjoint, ses descendants ou ascendants, habitant avec lui, et les serviteurs attachés à sa personne ou à celle desdits parents.

112. Si le titre constitutif ou une convention ultérieure ne détermine pas le mode d'exercice du droit d'usage d'un fonds de terre, ni les bâtiments où s'exercera l'habitation, le tribunal les déterminera, après avoir entendu contradictoirement les parties.

113. L'usage et l'habitation ne peuvent être cédés ni loués.

114. Celui qui a un droit d'usage ou d'habitation est soumis, comme l'usufruitier, à faire un inventaire des meubles et un état des immeubles, ainsi qu'à donner caution.

Il est soumis aux mêmes soins et à la même responsabilité de ses fautes.

Il contribue comme l'usufruitier aux réparations, aux charges ou contributions et aux frais de procès, en proportion de sa jouissance.

CHAPITRE III.

DU BAIL, DE L'EMPHYTÉOSE ET DE LA SUPERFICIE.

SECTION PREMIÈRE.

DU BAIL.

Art. 115. Le Bail ou louage d'une chose mobilière ou immobilière, donne au preneur le droit d'user et de jouir de la chose louée, pendant un certain temps, moyennant une somme d'argent ou de denrées qu'il s'engage à fournir périodiquement au bailleur; sans préjudice des obligations respectives dont les parties sont tenues en vertu de la convention ou par l'effet de la loi, telles qu'elles sont déterminées aux § II et III ci-après.

116. Les baux des biens de l'État, des *fu* ou *ken*, des *shi*, *tcho* ou *son* et des établissements publics sont régis par les lois administratives.

§ 1^{er}.—DE L'ÉTABLISSEMENT DU DROIT DE BAIL.

Art. 117. Le droit de bail s'établit par le contrat *de bail* ou *de louage*.

Dans le cas où le droit de bail aurait été légué par testament, l'héritier devrait passer avec le légataire un contrat de louage aux clauses et conditions portées dans le testament.

Dans le cas d'une promesse de bail, le promettant devrait passer un contrat de louage au stipulant.

118. Le contrat de bail des choses est soumis aux règles générales des contrats à titre onéreux et synallagmatiques, sauf les dérogations ci-après.

119. Les administrateurs légaux ou judiciaires peuvent donner à bail la chose dont ils ont l'administration ; toutefois, le bail par eux consenti sans un pouvoir spécial, quant à la durée, ne peut excéder :

1° Un an, s'il s'agit d'un animal ou d'un autre objet mobilier ;

2° Trois ans, s'il s'agit d'un bâtiment d'habitation, d'un magasin ou d'une autre construction ;

3° Cinq ans, s'il s'agit d'une terre labourable, d'un étang ou d'une autre partie du sol ;

4° Dix ans, s'il s'agit d'une prairie ou d'un bois.

120. L'administrateur ne peut renouveler les baux, pour une même durée, qu'un mois, trois mois, six mois ou un an, avant l'expiration de la précédente période, sous la distinction des choses louées, telle qu'elle est portée à l'article précédent.

Toutefois, le renouvellement anticipé n'est pas nul si, au moment où cessent les pouvoirs de l'administrateur, la nouvelle période est commencée.

121. L'administrateur ne peut louer moyennant une valeur autre que de l'argent.

Cependant s'il s'agit d'une terre labourable, le prix du bail peut consister en produit du fonds.

122. Les règles posées aux trois articles précédents s'appliquent aux mandataires, à moins que le mandat n'ait étendu ou restreint leurs pouvoirs par écrit.

123. Les femmes et les mineurs émancipés mariées ayant l'administration de leurs biens ne peuvent les donner à bail qu'aux mêmes conditions que les administrateurs.

124. Le preneur ne pourra demander la nullité ou la réduction des baux ou des re-

nouvellements de baux contraires aux articles précédents.

Toutefois, lorsque le propriétaire devient maître de ses droits, le preneur pourra toujours le requérir de déclarer sa volonté à cet égard, dans un délai de 5, 8, 15, ou 30 jours, suivant la nature de l'objet loué, telle qu'elle est distinguée à l'article 119.

Si le propriétaire refuse de se prononcer, le preneur pourra déclarer qu'il maintient la durée du bail telle qu'elle a été fixée à l'origine ou dans le renouvellement.

125. Lorsque les baux d'immeubles faits par le propriétaire excèdent trente années, ils deviennent des baux emphytéotiques et sont soumis aux règles établies à la Section II ci-après pour ces sortes de baux.

§ II.—DES DROITS DU PRENEUR À BAIL.

Art. 126. Le preneur a le droit de tirer de la chose louée les mêmes profits et avantages qu'un usufruitier, sauf les restrictions ou extensions qui pourraient avoir été apportées à ses droits par l'acte constitutif du bail et celles qui résultent des dispositions de la loi.

127. Le preneur peut se faire mettre par le bailleur en possession de la chose louée, à l'époque fixée pour l'entrée en jouissance, sans être tenu de faire un inventaire ou un état des biens, ni de donner caution, à moins que le contrat ne l'y oblige.

128. Il peut exiger que le bailleur, avant la délivrance, mette la chose en bon état de réparations de toute nature, suivant sa destination.

Le bailleur est tenu, en outre, pendant la durée du bail, de faire toutes les réparations, grosses et d'entretien, autres que celles prévues aux deux alinéas suivants et celles qui sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du preneur ou de ses serviteurs, lesquelles restent à la charge du preneur.

Le bailleur n'est pas tenu, pendant la durée du bail, de supporter l'entretien des *tatami*, des *tatégou*, des peintures et des papiers de tenture.

Il n'est pas tenu, non plus, du curage des puits, citernes, cloaques, des conduites d'eaux, ni, généralement, de faire les réparations *locatives*.

Le tout, sans préjudice des usages contraires aux présentes dispositions.

129. Le bailleur peut faire aux bâtiments les grosses réparations devenues nécessaires, lors même que le preneur ne les exigerait pas et qu'il en devrait résulter pour lui quelque inconvénient.

Toutefois, si les réparations durent plus d'un mois, le preneur pourra exiger la réduction du prix du bail ; il pourra même faire résilier le bail, si les réparations doivent le priver, pendant un temps quelconque, de toute la partie habitable de la chose louée ou de celle qui lui est absolument nécessaire pour son commerce ou son industrie.

130. Si le preneur éprouve, par le fait d'un tiers, quelque trouble ou contestation du droit à la jouissance, pour une cause qui ne lui soit pas imputable, le bailleur, dûment averti par lui, doit intervenir et l'en garantir ou l'en indemniser.

131. Si le trouble provient d'une force majeure, telle que guerre, sécheresse, inondation, typhon, incendie, ou d'une mesure de l'autorité publique, et que le preneur en éprouve une perte du tiers de la jouissance ou des profits annuels, ou au-delà, il peut obtenir une réduction proportionnelle du prix

du bail à moins qu'il n'y ait usage local contraire.

Le preneur peut même faire résilier le bail, si ledit trouble a duré trois années consécutives, et même, au cas d'incendie ou d'autre destruction d'une partie des bâtiments, si le propriétaire ne les a pas rétablis dans l'année de la destruction.

132. Si, dans un bail ayant pour objet principal un sol ou un bâtiment, il se trouve une contenance moindre ou plus grande que celle annoncé au contrat, il y a lieu à diminution ou augmentation du prix de bail ou à rescision du contrat, aux mêmes conditions que dans la vente des mêmes objets.

133. Le preneur peut faire sur le fonds loué des constructions ou plantations à sa convenance, sans le consentement formel du bailleur, pourvu qu'il n'apporte aucun changement aux constructions ou plantations existantes.

A la fin du bail, il peut enlever les constructions et plantations qu'il a faites, si les choses peuvent être rétablies dans leur état antérieur ; sauf la faculté accordée au bailleur par l'article 144.

134. Le preneur peut, s'il n'y a usage ou stipulation contraire, céder son bail, à titre gratuit ou onéreux, ou sous-louer la chose, sans pouvoir dépasser le délai du bail.

Dans le premier cas, il a les droits d'un donateur ou d'un vendeur et, dans le second cas, ceux d'un bailleur.

Dans l'un et l'autre cas, il reste tenu de ses obligations envers son bailleur, si celui-ci n'a pas fait novation avec le nouveau preneur.

Si le prix du bail consiste en une part de fruits ou produits non convertible en argent, la cession du bail ni la sous-location ne peuvent avoir lieu sans le consentement du bailleur.

135. Le preneur d'un immeuble peut hypothéquer son droit, si la cession ou la sous-location lui a été permise.

136. Le preneur peut exercer contre le bailleur et contre les tiers, pour la conservation de son droit, les actions énoncées à l'article 67.

§ III.—DES OBLIGATIONS DU PRENEUR.

Art. 137. Le preneur est tenu, à toute époque, d'admettre le bailleur à procéder,

contradictoirement avec lui, à l'inventaire des meubles et à l'état des lieux loués, si le bailleur le désire, pour la conservation de ses droits ; mais il ne contribue pas aux frais de ces actes.

Le preneur peut aussi faire procéder lui-même auxdits état ou inventaire et à ses frais, après y avoir appelé le bailleur.

S'il n'a été fait aucun état, le preneur est présumé, jusqu'à preuve contraire, avoir reçu l'objet en bon état de réparation.

A défaut d'inventaire des meubles, la preuve de leur consistance et de leur état incombe au bailleur et se fait d'après les moyens ordinaires.

138. Le preneur est tenu de payer aux époques convenues, le prix du bail stipulé en argent et, à défaut de convention, à la fin de chaque mois ; à moins qu'il n'y ait usage local contraire.

A l'égard des portions de fruits dues au même titre, elles ne sont exigibles qu'après la récolte.

139. A défaut d'exécution desdites prestations et faute par le preneur de remplir les autres clauses et conditions particulières du bail, le bailleur peut l'y contraindre

directement, ou faire résilier le bail avec dommages-intérêts, s'il y a lieu.

140. Le preneur n'est tenu d'aucun des impôts ordinaires ou extraordinaires ou autres charges publiques, qui peuvent peser directement sur la chose louée : ceux qui pourraient être exigés de lui, en vertu des lois des contributions, entreraient en déduction de son prix de bail ou lui seraient remboursés par le bailleur ; le tout, sauf convention contraire.

Mais les impôts et autres charges publiques mis sur les bâtiments élevés par le preneur et sur le commerce ou l'industrie qu'il exerce sur le fonds loué sont à sa charge.

141. Le preneur ne peut user de la chose louée que suivant la destination qui lui a été donnée par la convention, expressément ou tacitement, ou, à défaut de convention, à cet égard, suivant la destination qu'elle avait au moment du contrat ou que sa nature comporte sans détérioration.

142. Le preneur est tenu, quant à la garde et à la conservation des choses louées, des mêmes obligations que l'usufruitier.

Si un tiers commet une usurpation ou au-

tre entreprise sur la chose louée, le preneur a la même responsabilité que l'usufruitier telle qu'elle est réglée à l'article 96.

143. Si, à la fin du bail, le preneur ne restitue pas les choses louées, il peut être poursuivi, à cet effet, par action personnelle ou par action réelle, au choix du bailleur.

144. Le bailleur peut préempter à la fin du bail, les constructions et plantations que le preneur a le droit d'enlever d'après l'article 133, auquel cas l'article 70 est applicable.

§ IV.—DE LA CESSATION DU BAIL.

Art. 145. Le bail finit de plein droit :

- 1° Par la perte totale de la chose louée ;
- 2° Par l'expropriation totale de la chose pour cause d'utilité publique ;
- 3° Par l'éviction du bailleur ou par l'annulation de son droit sur la chose louée, lorsqu'elles sont prononcées en justice et pour des causes antérieures au contrat ;
- 4° Par l'expiration du terme expressément ou tacitement fixé, ou par l'accomplissement d'une condition résolutoire stipulée ;
- 5° Par le délai légal écoulé depuis la si-

gnification d'un congé, en l'absence de terme originellement fixé.

Le bail finit encore par l'annulation en justice, à la demande de l'une des parties, pour inobservation des conditions ou pour les autres causes que la loi détermine.

146. Dans le cas de perte partielle de la chose louée, par cause fortuite ou majeure, le preneur peut demander la résiliation du bail, ou son maintien avec diminution du prix, sous les conditions portées à l'article 131.

Au cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le preneur a toujours droit à une diminution de prix.

147. Si, à l'expiration du bail ayant une durée fixée, le preneur reste en jouissance, au su et sans opposition du bailleur, il s'opère tacitement un nouveau bail, aux mêmes charges et conditions que le précédent.

Toutefois, les hypothèques qui garantis-
saient le premier bail sont éteintes et les cau-
tions fournies au même titre sont libérées.

Le nouveau bail cessera par le congé,
comme il est dit aux articles suivants.

148. Le bail fait sans durée expressé-

ment fixée, de tout ou partie d'une maison meublée, est présumé fait pour un an, pour un mois ou pour un jour, si le prix en a été déterminé par année, par mois ou par jour ; sans préjudice de la tacite réconduction, comme il est dit à l'article précédent.

Il en est de même si le bail a pour objet un ou plusieurs meubles déterminés.

149. S'il n'a pas été fixé de durée pour un bail de bâtiments non meublés ou si, à l'expiration du terme fixé, il y a eu tacite réconduction le bail finira par un congé donné par l'une des parties à l'autre, à toute époque de l'année.

L'intervalle entre le congé et la sortie sera :

1° De deux mois, pour une maison entière et de trois mois, dans le cas où le preneur a mis des *zôsaku* ;

2° D'un mois, pour une partie de maison et de deux mois, dans le cas où le preneur a mis des *zôsaku*.

150. L'intervalle entre le congé et la sortie, pour les maisons meublées, à l'égard desquelles il y aura eu tacite réconduction, sera :

1° D'un mois, si la durée primitive du bail était de trois mois ou davantage ;

2° Du tiers de la durée primitive pour le bail de moins de trois mois ;

3° De 24 heures pour les locations de jour à jour.

Les mêmes délais s'appliquent aux locations de meubles, après la tacite réconduction.

S'il s'agit de meubles garnissant des bâtiments loués, ou de meubles réputés immeubles par destination, la location n'en cesse qu'avec celle des bâtiments.

151. S'il n'a pas été fixé de durée pour un bail d'un fonds de terre ou si, à l'expiration du terme fixé, il y a eu tacite réconduction, le bail finira par un congé donné six mois avant l'époque de la principale récolte annuelle pour un terrain cultivé et un an avant la sortie pour un terrain non cultivé, une prairie ou un bois.

152. Les dispositions des articles précédents sur l'époque du congé et sur celle de la sortie ne sont applicables qu'à défaut d'usage local sur lesdites époques.

153. Dans tous les cas, si le bail se trouve expiré avant que le preneur ait pu déta-

cher ou enlever toutes les récoltes auxquelles il a droit, le bailleur ou le nouveau preneur doit lui en laisser la faculté.

Réciproquement, le preneur doit permettre au bailleur ou au nouveau preneur de faire, avant l'expiration du bail, les travaux urgents sur les portions de terrain dépouillées de récoltes, lorsqu'il ne doit en éprouver aucun trouble.

154. Si le bailleur s'est réservé la faculté de résilier le bail avant l'expiration du temps fixé, soit au cas d'aliénation de la chose louée, soit au cas où il reprendrait la jouissance pour lui-même, ou pour toute autre cause particulière, de même, si le preneur s'est réservé ladite faculté, en vue de certaines éventualités où la location lui deviendrait inutile, ils doivent se donner respectivement congé à l'avance, au temps fixé par les articles précédents.

SECTION II.

DE L'EMPHYTÉOSE ET DE LA SUPERFICIE.

§ 1^{er}.—DE L'EMPHYTÉOSE.

Art. 155. L'Emphytéose est un bail d'immeuble de plus de trente années.

Elle ne peut excéder cinquante ans : si elle a été faite pour une plus longue durée, elle est réduite à ce terme.

Elle peut toujours être renouvelée, mais de façon à ne jamais excéder cinquante ans depuis le renouvellement.

A défaut de durée fixée par les parties et si elles ont exprimé clairement que le contrat était une emphytéose, elle dure quarante ans.

Les baux d'immeubles faits avant la mise à exécution du présent Code pour une durée déterminée, même supérieure à cinquante années, seront valables pour tout le temps qui leur a été assigné.

A l'égard des baux de terres en friches ou incultes faits, à la même époque, pour une durée indéterminée, et des baux dits Eigo-saku il sera statué ultérieurement par une loi spéciale sur l'époque et les conditions de leur extinction.

156. Le bail emphytéotique ne s'établit que par le contrat *d'emphytéose* : l'article 117 est applicable au legs ou à la promesse d'emphytéose.

157. Les droits et obligations respectifs

des parties sont réglés par le titre constitutif de l'emphytéose.

A défaut de conventions particulières, les règles du bail ordinaire, s'appliquent à l'emphytéose, sous les modifications ci-après.

158. L'emphytéote d'un terrain peut en changer la nature, pourvu qu'il n'y apporte pas de détérioration permanente.

Il peut toujours dessécher les marais ; et il peut aussi modifier les cours d'eau qui traversent le fonds, s'il en doit résulter quelque avantage pour l'exploitation.

159. L'emphytéote peut défricher les landes et buissons ; mais il ne peut, sans le consentement du propriétaire, arracher les bois taillis, ni les arbres qui, n'étant pas destinés à être coupés périodiquement, ont déjà plus de 20 ans et dont la croissance peut se prolonger au delà du temps que doit durer le bail.

160. L'emphytéote ne peut, en aucun cas, sans le consentement du propriétaire, supprimer les bâtiments principaux, ni même ceux des bâtiments accessoires dont la durée peut excéder celle du bail.

161. Lorsque l'emphytéote a supprimé des constructions ou des arbres, d'après les deux articles précédents, les matériaux et les bois en provenant appartiennent au propriétaire.

162. L'emphytéote n'a aucun droit aux redevances payées au propriétaire du sol par les concessionnaires des mines existant dans le tréfond ; toutefois il a droit aux indemnités pour dommages causés à la surface par lesdits concessionnaires.

163. S'il existe sur le fonds emphytéotique des minières ou des carrières de pierre, de chaux, ou d'autres minéraux, le preneur peut en continuer, à son profit, l'exploitation déjà commencée.

Si les carrières ne sont pas encore ouvertes ou si l'exploitation en a été définitivement abandonnée, il peut seulement y prendre des pierres ou d'autres matériaux pour l'amélioration du fonds.

164. Le bailleur livre la chose en l'état où elle se trouve au moment du contrat d'emphytéose.

Il n'est tenu à aucune réparation, grosse ou d'entretien, pendant la durée du droit.

165. Les détériorations survenues, par cas fortuit ou force majeure, pendant la durée de l'emphytéose, ne donnent pas lieu à diminution du prix du bail ; sans préjudice du droit de résiliation réservé au preneur par l'article 169.

166. Le preneur paye au bailleur tous les impôts tant ordinaires qu'extraordinaires et les autres charges publiques.

167. Si un fonds a été donné en emphytéose à plusieurs personnes, par un seul contrat, l'obligation de payer la redevance annuelle est solidaire et indivisible à la charge de chaque preneur ou de ses héritiers.

168. Le bailleur peut demander la résolution du bail emphytéotique pour défaut de paiement énoncé à l'article 166 ou pour défaut de paiement de la redevance pendant trois ans consécutifs.

Il peut même demander la résolution pour tout défaut de paiement, si le preneur est déclaré en faillite ou insolvable, sur la poursuite d'autres créanciers ; à moins que ceux-ci n'assurent le paiement régulier de la redevance.

169. Le preneur peut demander la résolution du bail, si, par cas fortuit ou force majeure, la jouissance du fonds est devenue impossible pour le tout, pendant trois années consécutives, ou si la détérioration partielle ne doit pas laisser dans l'avenir de profits supérieurs à la redevance annuelle à payer.

170. A l'expiration du bail ou à sa résolution, le preneur laisse, sans indemnité, les plantations et améliorations qu'il a faites sur le sol.

Quant aux constructions, les dispositions portées à l'article 144 pour le bail ordinaire, lui sont applicables.

§ II.—DE LA SUPERFICIE.

Art. 171. La Superficie est le droit de posséder en pleine propriété des constructions ou des plantations d'arbres ou de bambous, sur un sol appartenant à un autre propriétaire.

172. Soit qu'il existe déjà ou non des constructions ou plantations sur le sol, au moment de l'établissement du droit de superficie, l'acte constitutif en est soumis, tant pour le fond et la forme que pour la publicité,

aux règles générales des aliénations d'immeubles.

173. Si le titre constitutif soumet le superficiaire au paiement d'une redevance périodique envers le propriétaire du sol, à raison de l'espace occupé par les constructions ou plantations cédées, ses droits et obligations sont régis, à cet égard, par les dispositions établies pour le bail ordinaire, sauf en ce qui concerne leur durée, telle qu'elle est réglée par l'article 176 ci-après.

Il en est de même, sous le rapport de ladite redevance, si le terrain a été loué pour bâtir ou pour établir des plantations.

174. Si, lors de l'établissement du droit de superficie sur des constructions et plantations déjà faites, il n'a pas été fait mention de la portion du sol environnant qui en dépendrait comme accessoire, il sera procédé ainsi qu'il suit :

Le superficiaire a droit, s'il s'agit de constructions, à une portion de sol égale à la superficie totale du sol des bâtiments ; la répartition de cet espace sera faite par experts, en tenant compte tant de la configuration respective du sol et des bâtiments que de la destination de chaque portion de ceux-ci ;

S'il s'agit de plantations, le superficiaire a droit à l'espace que pourraient couvrir les branches extérieures arrivées à leur plus grand développement.

175. A l'égard des constructions et plantations faites après la constitution du droit de superficie, le superficiaire doit observer les distances et conditions prescrites par la loi aux voisins pour les mêmes travaux, lors même que le voisin est le constituant.

Le superficiaire est également soumis aux autres règles concernant les servitudes actives et passives.

176. Si le titre constitutif ne fixe pas la durée du droit de superficie à l'égard des constructions déjà faites ou à établir par le superficiaire, le droit est présumé établi pour un temps égal à la durée desdites constructions, lesquelles ne pourront recevoir de grosses réparations que du consentement du propriétaire du sol.

Si le sol est déjà planté ou doit être planté par le superficiaire, le droit de superficie est censé établi pour durer jusqu'à l'époque où les arbres seront abattus, ou auront atteint leur plus grand développement utile.

Le droit de superficie s'éteint, en outre,

par les mêmes causes que le droit de bail ordinaire, à l'exception du congé donné par le propriétaire du sol.

Le superficiaire peut toujours donner congé, en prévenant un an à l'avance ou en payant une annuité non échue.

177. Soit que les constructions et plantations existent antérieurement ou non au contrat, le superficiaire qui veut les vendre doit sommer le propriétaire du fonds, un mois à l'avance, d'avoir à déclarer s'il entend user du droit de préemption.

L'article 70 s'applique audit cas, pour le surplus de ses dispositions.

178. Les droits de superficie qui se trouveront établis au moment de la mise à exécution du présent Code seront réglés ainsi qu'il suit :

Ceux qui auront été établis pour un temps déterminé cesseront de plein droit avec le temps qui leur avait été assigné ;

Ceux auxquels les parties n'avaient pas assigné de durée fixe, dureront autant, que les bâtiments, conformément à l'article 176.

Les uns et les autres seront soumis au droit de préemption réglé par l'article précédent.

CHAPITRE IV.

DE LA POSSESSION.

SECTION PREMIÈRE.

DES DIVERSES ESPÈCES DE POSSESSION ET DES CHOSSES QUI EN SONT SUSCEPTIBLES.

Art. 179. La possession est civile, naturelle ou précaire.

180. La possession *civile* est la détention d'une chose corporelle ou l'exercice d'un droit, avec l'intention de l'avoir pour soi.

Tous les droits, tant réels que personnels, sont susceptibles de possession civile, avec des effets différents, suivant les cas, tels qu'ils sont déterminés ci-après.

181. La possession civile est dite à *juste titre* ou à *juste cause*, lorsqu'elle est fondée sur un acte juridique destiné par sa nature à conférer le droit possédé, encore que, faute de qualité chez le cédant, elle n'ait pu produire cet effet.

Si la possession a été usurpée, elle est *sans titre*.

182. La possession à juste titre est dite *de bonne foi*, lorsque le possesseur a ignoré les vices de son titre, au moment où il a été créé et *de mauvaise foi*, dans le cas contraire.

L'erreur de droit n'est pas admise pour donner les avantages de la bonne foi, sauf ce qui est dit à l'article 194.

La bonne foi cesse lorsque les vices du titre sont découverts.

183. La possession est *vicieuse*, lorsqu'elle est violente ou clandestine.

Elle est *violente*, quand elle a été obtenue ou conservée par la force ou la menace.

Elle est *clandestine*, quand elle ne se révèle pas suffisamment aux intéressés par des actes extérieurs et publics.

La possession cesse d'être vicieuse, lorsqu'elle est devenue *paisible*, ou lorsqu'elle est devenue *publique*.

184. La possession *naturelle* est la détention d'une chose corporelle, sans que le détenteur ait aucune prétention à un droit sur cette chose.

Les biens du domaine public ne sont susceptibles que d'une possession naturelle de la part des particuliers.

185. La possession *précaire* est la détention d'une chose ou l'exercice d'un droit au nom et pour le compte d'autrui.

La possession cesse d'être précaire et devient civile, lorsque le possesseur a commencé à posséder pour lui-même.

Toutefois, la précarité qui résulte de la nature du titre ne cesse que dans l'un des cas ci-après :

1° Lorsqu'un acte judiciaire ou extrajudiciaire signifié à celui pour le compte duquel la possession avait lieu contient une contradiction formelle à ses droits ;

2° Lorsque l'interversion du titre, provenant soit de celui pour le compte duquel la possession avait lieu soit d'un tiers, donne une nouvelle cause à la possession.

186. Le possesseur est toujours présumé posséder pour son propre compte, si la précarité n'est prouvée, soit par son titre, soit par les circonstances du fait.

187. Celui qui prouve posséder en vertu d'un juste titre est présumé posséder de bonne foi, si le contraire n'est prouvé.

188. La possession est présumée paisible, si la violence n'est pas prouvée.

La publicité ne se présume pas, elle doit être prouvée.

La possession prouvée à deux époques différentes est présumée avoir été continuée dans l'intervalle, s'il n'est prouvé qu'elle a été interrompue ou suspendue.

SECTION II.

DE L'ACQUISITION DE LA POSSESSION.

Art. 189. La possession civile s'acquiert par le fait de l'appréhension d'une chose ou par l'exercice effectif d'un droit, avec l'intention d'avoir à soi la propriété de la chose ou le droit exercé.

190. La détention de la chose ou l'exercice du droit peut avoir lieu par le fait d'un tiers ; l'intention de posséder doit se rencontrer en la personne de celui qui prétend bénéficier de la possession.

Toutefois, les incapables et les personnes juridiques peuvent bénéficier de la possession, par le fait et l'intention de leur représentant.

191. L'appréhension d'une chose peut être remplacée par la *tradition de brève main* et par le *constitut possessoire*.

Il y a tradition de brève main, lorsqu'une chose possédée précédemment à titre précaire est laissée au possesseur en vertu d'un nouveau titre qui lui permet de la considérer désormais comme sienne.

Il y a constitut possessoire, lorsque celui qui possédait précédemment une chose comme sienne consent à en conserver désormais la possession au nom et pour le compte d'autrui.

S'il s'agit de l'exercice d'un droit, il suffit également de la volonté des intéressés que celui qui l'exerçait d'abord au nom d'autrui l'exerce désormais en son propre nom, et, en sens inverse, pour que celui qui l'exerçait pour lui-même l'exerce désormais pour autrui.

192. La possession se transmet aux héritiers et successeurs universels à l'égard desquels elle continue, avec les qualités et les vices qu'elle pouvait avoir en la personne de leur auteur.

Les acquéreurs à titre particulier d'une chose ou d'un droit peuvent, suivant leur intérêt, ou invoquer seulement leur propre possession, ou se prévaloir de celle de leur cédant, en la joignant à la leur.



SECTION III.

DES EFFETS DE LA POSSESSION.

Art. 193. Celui qui possède civilement est présumé, jusqu'à preuve contraire, avoir légalement le droit qu'il exerce : il est toujours défendeur aux actions pétitoires relatives à ce droit.

194. Le possesseur qui a juste titre et bonne foi acquiert les fruits et produits naturels au moment où ils sont séparés du sol, par lui ou par son représentant ; il acquiert les fruits civils jour par jour, comme il est dit pour l'usufruitier.

Si le possesseur, sans avoir de juste titre, est de bonne foi, par une erreur de fait ou de droit, il est dispensé de restituer les fruits consommés, en justifiant qu'il n'en est pas enrichi.

Le possesseur est tenu de restituer les fruits pour l'avenir, dès qu'il a découvert que la chose ou le droit possédé ne lui appartient pas ; il est encore tenu de la même obligation, à partir de la demande en justice, s'il succombe définitivement.

195. Le possesseur de mauvaise foi est tenu de rendre, avec la chose ou le droit

revendiqué, les fruits et produits qu'il possède encore en nature, ou la valeur tant de ceux qu'il a consommés ou laissés se détériorer par sa faute que de ceux qu'il a négligé de percevoir.

Le revendiquant doit lui rembourser les frais qui sont la charge ordinaire des fruits.

Celui qui possède par violence ou clandestinement est toujours considéré comme possesseur de mauvaise foi quant aux fruits, lors même qu'il croirait à la légitimité de son titre.

196. Tout possesseur, de bonne ou de mauvaise foi, doit être remboursé, par le revendiquant, des dépenses faites pour la conservation de la chose ou pour l'augmentation de sa valeur.

Aucun possesseur n'a droit, en cette seule qualité, au remboursement des dépenses faites pour le pur agrément.

197. Dans le cas des deux articles précédents, le possesseur de bonne foi jouit du *droit de rétention* de la chose, jusqu'à l'entier remboursement des dépenses faites pour la conservation ou pour l'augmentation de la valeur et auxquelles le revendiquant est condamné.

Le possesseur de mauvaise foi n'en jouit que pour les dépenses de conservation.

198. Si la chose a subi des dégradations ou dépréciations imputables au possesseur, le possesseur de mauvaise foi est tenu d'en indemniser le propriétaire, dans tous les cas, et le possesseur de bonne foi seulement dans le cas et dans la mesure où il en est enrichi.

199. Le possesseur a, pour retenir ou recouvrer la possession, les actions possessoires sous les distinctions portées aux articles suivants.

Les actions possessoires sont de quatre sortes : l'action en complainte, celle en dénonciation de nouvel œuvre, celle en dénonciation de dommage imminent et celle en réintégration.

200. L'action en complainte appartient au possesseur tant d'un immeuble que d'une universalité de meubles ou d'un meuble particulier qui éprouve un trouble de fait ou de droit impliquant une prétention contraire à sa possession.

Elle tend à faire cesser le trouble ou à en obtenir la réparation.

201. La dénonciation de nouvel œuvre appartient au possesseur d'un immeuble, pour faire cesser ou modifier des travaux faits sur un fonds voisin et qui constitueraient un trouble à sa possession.

202. La dénonciation de dommage imminent appartient au possesseur d'un immeuble qui a juste sujet de craindre un dommage provenant d'un fonds voisin, soit par la chute d'un édifice, d'un arbre ou autre objet, soit par la rupture d'une digue, d'un réservoir ou d'un aqueduc, soit par l'emploi, sans les précautions nécessaires, du feu ou de matières inflammables ou explosibles.

Elle tend à faire ordonner des mesures préventives contre le danger, ou à obtenir caution de la réparation du dommage éventuel.

203. L'action en complainte et celle en dénonciation de nouvel œuvre n'appartiennent qu'à celui qui a une possession civile, paisible et publique ; en outre, pour un immeuble ou une universalité de meubles, la possession doit avoir duré depuis une année entière.

204. L'action en réintégrande appar-

tient au possesseur qui a été dépossédé par voies de fait, par menaces ou par ruse, de tout ou partie d'un immeuble, d'une universalité de meubles ou d'un meuble particulier, pourvu que sa possession ne fût pas elle-même entachée d'un des mêmes vices, à l'égard du défendeur.

Elle ne peut être exercée contre ceux qui ont succédé à titre particulier à la possession usurpée, à moins qu'ils n'aient participé aux actes illicites constituant l'usurpation.

205. L'action en réintégrande et la dénonciation de dommage imminent appartiennent tant au possesseur précaire qu'au possesseur civil, lors même que la possession ne serait pas encore annale.

206. Les actions en complainte et en réintégrande ne sont recevables que dans l'année du trouble ou de l'usurpation.

La dénonciation de nouvel œuvre est recevable tant que les travaux contestés ne sont pas terminés ; après leur achèvement et même dès qu'ils constituent un trouble de la possession, il n'y a plus lieu qu'à l'action en complainte dans l'année du trouble.

La dénonciation de dommage imminent est admise tant que le danger subsiste.

207. Les actions possessoires ne peuvent être cumulées avec l'action pétitoire.

Le juge de l'action possessoire ne peut fonder sa décision sur des motifs tirés du fond du droit des parties et de nature à le préjuger.

Il ne peut non plus surseoir à statuer sur le possessoire, lors même que le pétitoire serait déjà pendant en justice.

208. Si l'action pétitoire est intentée par l'une ou l'autre des parties après que l'action possessoire a été portée, soit devant le même tribunal, soit devant un tribunal différent, il doit être sursis à la procédure au pétitoire jusqu'au jugement définitif sur le possessoire.

Il en est de même si le défendeur à l'action pétitoire se porte, au cours du procès, demandeur au possessoire, comme il est prévu à l'article 210.

209. Celui qui a formé une demande au pétitoire ne peut plus agir au possessoire à raison de faits antérieurs à la première demande, même en se désistant de celle-ci ; mais il peut suivre, comme demandeur ou défendeur, sur une demande au possessoire déjà formée.

Celui qui a succombé définitivement au pétitoire est déchu du droit d'agir au possessoire.

210. Le défendeur, soit à l'action pétitoire, soit à une action possessoire, peut se porter reconventionnellement, demandeur au possessoire.

211. Si l'action possessoire est justifiée, le juge ordonnera, suivant les cas, la cessation du trouble, la restitution de la chose usurpée, la discontinuation ou la modification des travaux dénoncés ou les mesures préventives du dommage imminent ; il condamnera, en même temps, le défendeur aux dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Dans le cas de dénonciation de dommage imminent, il peut aussi ordonner au défendeur de fournir caution pour le montant des dommages éventuels qu'il arbitrera.

212. Le demandeur qui a succombé au possessoire, peut encore agir au pétitoire.

Le défendeur qui a succombé au possessoire peut aussi agir au pétitoire, mais seulement après avoir satisfait aux condamnations portées contre lui. Si elles ne sont pas liquidées, il consignera au greffe une somme suffisante pour y satisfaire.

SECTION IV.

DE LA PERTE DE LA POSSESSION.

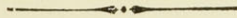
Art. 213. La possession se perd :

1° Par la cessation de l'intention de posséder pour soi-même ou pour autrui ;

2° Par l'abandon volontaire ou légalement forcé de la détention de la chose ou de l'exercice du droit ;

3° Par la prise de possession d'un tiers, même illégale, lorsqu'elle a duré plus d'une année, sans que l'action en complainte ou en réintégrande ait été exercée ;

4° Par la destruction totale de la chose ou par la perte du droit qui fait l'objet de la possession.



CHAPITRE V.

DES SERVITUDES FONCIÈRES.

DISPOSITION GÉNÉRALE.

Art. 214. Les servitudes foncières sont des charges établies sur un fonds, pour l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire.

Elles sont établies par la loi ou par le fait de l'homme.

SECTION PREMIÈRE.

DES SERVITUDES ÉTABLIES PAR LA LOI.

§ I.—DES DROITS D'ACCÈS ET DE PASSAGE SUR LES FONDS VOISINS.

Art. 215. Tout propriétaire peut obtenir l'accès sur le fonds voisin, pour la construction et la réparation de ses murs ou bâtiments placés sur la limite des fonds ou à une distance trop rapprochée pour qu'il puisse faire les travaux sur son propre fonds.

216. Sauf le cas d'urgence ou de néces-

sité absolue, les travaux de construction ou de réparation ne doivent pas être faits à l'époque où ils pourraient nuire aux récoltes, ni en cas d'absence momentanée du propriétaire ou possesseur voisin.

En aucun cas, ils ne peuvent, sans le consentement du voisin, motiver l'accès dans sa maison d'habitation, même contiguë aux bâtiments demandant réparation.

217. Le voisin qui donne l'accès peut obtenir une indemnité mesurée sur le trouble à lui causé eu égard à la nature et à la durée des travaux.

218. Si un fonds se trouve enclavé dans un ou plusieurs autres fonds, de telle sorte qu'il ne puisse communiquer avec la voie publique, il devra lui être fourni un passage sur ces fonds, jusqu'à la voie publique, moyennant une double indemnité, comme il est dit ci-après.

Un fonds peut être considéré comme enclavé, quand il n'a de communication qu'avec un canal, une rivière ou la mer, ou lorsqu'il est notablement en contre-haut ou en contre-bas de la voie publique.

219. Le passage fourni doit être assez

large pour l'emploi de voitures, si les besoins des habitants ou l'exploitation du fonds enclavé le requièrent, soit périodiquement, soit d'une façon permanente.

En cas de désaccord des intéressés sur la nécessité du passage ou sur le mode et les conditions de son exercice, les tribunaux doivent concilier, autant que possible, les besoins du fonds enclavé et la commodité du passage avec le moindre dommage au fonds servant.

220. Les travaux d'établissement et d'entretien du passage sont à la charge du fonds enclavé.

Il est alloué une première indemnité, à payer une seule fois, au propriétaire du fonds traversé, s'il est nécessaire de supprimer ou modifier des constructions ou des plantations d'arbres.

Une autre indemnité est due annuellement pour la diminution de l'usage ou des cultures et pour la dépréciation permanente causée au fonds servant.

221. Le passage et l'indemnité annuelle cessent d'être dus respectivement, dès que l'enclave a cessé.

Le propriétaire du fonds dominant peut

toujours renoncer au passage et s'affranchir de son obligation corrélatrice, en payant six mois non échus de l'annuité.

222. Les parties peuvent, à leur gré, régler en capital l'indemnité du dommage permanent causé par le passage ou le rachat de l'indemnité annuelle.

Dans l'un et l'autre cas, si l'enclave vient à cesser, le capital est restituable en entier à moins de convention différente.

223. Si l'enclave résulte de la cession partielle d'un fonds ou d'un partage entre copropriétaires, le passage est dû, sans indemnité, par le cédant ou le copartageant, et il cesse de même avec la création d'une voie publique faisant cesser l'enclave.

§ II.—DE L'ÉCOULEMENT DE L'USAGE

ET DE LA CONDUITE DES EAUX.

Art. 224. Les propriétaires des fonds inférieurs sont assujettis à recevoir les eaux pluviales ou de sources qui découlent naturellement des fonds supérieurs, sans que la main de l'homme y ait contribué.

Il en est de même si l'écoulement des eaux a été créé ou modifié par des travaux de main

d'homme remontant à plus de trente ans ou à une époque inconnue.

225. Si, par la rupture de digues, ou autres ouvrages destinés à contenir les eaux, ou par des encombrements d'aqueducs ou canaux, il se produit sur le fonds supérieur des débordements qui aggravent l'écoulement ou en modifient la direction, les propriétaires inférieurs peuvent faire la *dénonciation de dommage imminent* et faire les réparations aux frais du propriétaire supérieur, conformément aux articles 202 et 211.

Si, par accident, le cours des eaux se trouve obstrué sur les fonds inférieurs, le propriétaire supérieur peut faire à ses frais les travaux nécessaires pour rétablir l'écoulement normal ; mais il n'en est pas tenu.

226. Les propriétaires ne peuvent disposer leurs toits ou terrasses de telle façon que l'eau pluviale tombe directement sur le fonds voisin.

227. Le propriétaire d'une source peut en user à son gré et même ne pas donner au voisin, l'excédant d'eau qui s'écoulait naturellement chez celui-ci ; sauf ce qui est dit à l'article suivant et à l'article 276, et ce qui

est statué par les lois administratives sur l'exploitation et la jouissance des eaux minérales.

228. Si les eaux de la source sont nécessaires aux usages domestiques des habitants d'un *tcho* ou *son* ou un hameau, le propriétaire est tenu de laisser s'écouler la portion de ces eaux qui ne lui est pas utile.

Le *tcho* ou *son* peut même, à ses frais, faire exécuter sur le fonds les travaux nécessaires à la réunion et à la conduite des eaux, pourvu qu'ils ne causent pas de dommage permanent au fonds et moyennant indemnité.

Le *tcho* ou *son* doit, en outre, une indemnité pour l'usage des eaux, s'il n'a pas été déjà exercé gratuitement pendant trente ans.

229. Les riverains d'un fossé, d'un cours d'eau, d'un canal ou d'un étang, ayant la propriété du lit peuvent se servir de l'eau pour les usages domestiques, pour l'irrigation de leurs terres ou pour leur industrie, mais sans en modifier le cours ou la largeur.

Le propriétaire d'un fonds traversé par une eau de la même nature peut en dériver le cours dans l'intérieur de son fonds, pour les mêmes besoins, mais à la charge de la rendre à son cours naturel, à la sortie de son fonds.

Dans l'un et autre cas, les riverains ont le

droit de pêche, en se conformant aux règlements locaux.

Un riverain ne peut élever de digues de son côté, s'il en doit résulter un dommage pour le riverain opposé.

230. Dans les deux cas prévus à l'article précédent, s'il y a contestation de la part des riverains ou des propriétaires inférieurs auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux statueront, en tenant compte des usages locaux et en conciliant les besoins de l'hygiène domestique avec les intérêts de l'agriculture et de l'industrie.

231. La police des eaux de la nature qui précède appartient à l'autorité locale, laquelle peut prescrire les mesures nécessaires, tant pour leur libre écoulement que pour leur conservation et pour celle du poisson.

232. L'usage et la police des eaux faisant partie du domaine public ou privé, général ou local sont réglés par les lois administratives.

233. Tout propriétaire qui a le droit d'user d'eaux naturelles ou artificielles situées en dehors de son fonds, peut en exiger, moyennant indemnité, le passage à travers

les fonds intermédiaires supérieurs, tant pour l'industrie que pour l'irrigation et les usages domestiques.

234. Les propriétaires des fonds inférieurs sont tenus de fournir le passage, soit jusqu'à la voie publique, soit jusqu'à un égoût ou un cours d'eau public, pour l'écoulement des eaux provenant de l'assèchement des terres submergées, et pour l'évacuation des eaux surabondantes, après leur usage domestique, agricole ou industriel.

Le passage des eaux altérées par les usages domestiques, agricoles ou industriels, ne pourra être exigé que souterrainement.

235. Le passage sera pris, autant que possible, dans les lieux où il doit être le moins dommageable aux fonds servants.

Dans aucun cas, il ne pourra être exigé à travers les bâtiments, ni les cours ou jardins attenants aux habitations.

236. L'établissement et l'entretien des travaux nécessaires au passage des eaux seront exécutés aux frais du propriétaire dans l'intérêt duquel ils sont faits.

237. Le propriétaire du fonds servant

peut exiger que le passage des eaux, soit pour l'arrivée, soit pour la sortie, se fasse, en tout ou en partie, dans les canaux existant déjà sur son fonds, si les eaux qui y passent déjà ne sont pas de nature à nuire à celles destinées au fonds dominant.

Réciproquement, il peut, sous les mêmes conditions, demander à se servir, pour le passage de ses eaux, des ouvrages faits sur son fonds par le propriétaire du fonds dominant.

Dans l'un et l'autre cas, celui qui use des ouvrages faits par l'autre contribue aux dépenses d'établissement et d'entretien, proportionnellement à son avantage.

238. Si un propriétaire ayant le droit d'user d'une eau courante, conformément au 1^{er} alinéa de l'article 229, a besoin d'élever les eaux par un barrage, il peut l'appuyer sur la rive opposée, moyennant une indemnité.

Le propriétaire de la rive opposée qui a le droit d'user des mêmes eaux, peut utiliser ledit barrage à son profit, en participant à la dépense.

§ III.—DU BORNAGE.

Art. 239. Tous propriétaires voisins

peuvent se contraindre respectivement à la délimitation de leurs propriétés contiguës, au moyen de signes indicatifs, tels que pierres, arbres ou poteaux, d'après l'usage des lieux.

240. L'action en bornage n'a pas lieu pour les bâtimens, ni pour les terrains enclos en maçonnerie, en charpente ou autrement ; il en est de même des terrains séparés l'un de l'autre par un chemin ou un cours d'eau publics.

241. L'action en bornage est imprescriptible, tant que les fonds contigus n'ont pas été délimités, soit à l'amiable, soit judiciairement.

Néanmoins, si l'un des voisins se prévaut de la prescription acquisitive ou seulement d'une possession annale de tout ou partie du terrain au profit duquel le bornage est réclamé, le demandeur devra préalablement agir en revendication ou en réintégration.

242. Si les limites sont incertaines ou contestées, le bornage se fait d'après la contenance et les limites portées aux titres de propriété ou, à défaut de titres, d'après les autres preuves ou documents qui suffisent à les suppléer.

S'il y a contestation sur le droit de propriété, il y est statué préalablement.

243. Si le bornage est fait à l'amiable entre toutes les parties intéressées, il en est dressé acte, et ledit acte vaut titre définitif pour et contre elles, quant à la contenance et aux limites respectives de leurs fonds.

A défaut d'accord mutuel, il est rendu un jugement déterminant lesdites contenance et limites, avec plan annexé ; les bornes y sont indiquées avec la mention de leur distance, tant entre elles que par rapport à des points fixes de la localité.

244. Le coût et la pose des pierres, arbres ou poteaux et les frais d'actes ou de procédure sont, par portions égales, à la charge des voisins.

§ IV.—DE LA CLÔTURE.

Art. 245. Tout propriétaire peut clore son fonds à la hauteur et avec les matériaux qu'il juge à propos ; néanmoins si le fonds est soumis à une servitude légale ou du fait de l'homme, autorisant l'accès ou le passage du voisin, la faculté d'exercer la servitude doit être ménagée.

246. Lorsque des terrains, formant cours ou jardins entre des deux habitations ou des bâtiments d'exploitation agricole ou industrielle, appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux peut, contraindre son voisin à contribuer à une clôture séparative.

A défaut d'accord, la clôture ne pourra être exigée qu'en planches minces ou en bambous juxtaposés.

La hauteur sera de six pieds, au moins, à partir de la surface de la ligne séparative.

247. L'établissement, l'entretien et la réparation de la clôture se feront à frais communs et pour moitié par chacun.

Néanmoins, l'un des voisins peut faire une clôture avec de meilleurs matériaux ou à une plus grande hauteur que ce qui est prescrit ci-dessus ; dans ce cas, il paye seul la différence du prix de construction et supporte en entier les frais d'entretien et de réparation.

248. Si la clôture a été faite ou réparée par l'un des voisins, sans qu'il ait mis l'autre en demeure d'y contribuer, il ne pourra exiger la participation de celui-ci à la dépense.

§ V. — DE LA MITOYENNETÉ.

Art. 249. Lorsqu'une clôture, de quelque nature qu'elle soit, a été faite à frais communs et sur la ligne séparative des fonds, soit en vertu de l'obligation déterminée au § précédent, soit volontairement et d'un commun accord, elle appartient, en mitoyenneté avec le sol qui la supporte, à chacun des voisins.

Il en est de même des murs de quelque nature qu'ils soient, séparant les bâtiments respectifs des voisins, des fossés creusés ou des haies, vives ou sèches établis à frais communs sur la ligne divisoire des terrains contigus.

250. Toute clôture ou séparation de terrains ou de bâtiments, de quelque nature qu'elle soit, occupant la ligne séparative, est présumée mitoyenne, comme ayant été faite à frais communs, s'il n'y a preuve du contraire en faveur d'un seul des voisins, soit par titre écrit, soit par témoins, soit par la prescription de trente ans, ou par un des signes matériels de non-mitoyenneté, désignés ci-après.

251. A défaut de preuve directe ou de prescription établissant la propriété exclusive

d'un des voisins, les signes qui font présumer la non-mitoyenneté, sont :

1° Pour les murs en maçonnerie en pierre, ou en brique, l'existence sur un seul côté, soit d'un plan incliné, soit de saillies, ouvertures, ouvrages ou ornements quelconques ;

2° Pour les clôtures en planches ou en bambous, la circonstance que les poteaux de soutènement sont exclusivement d'un seul côté ;

3° Pour les fossés, le rejet de la terre d'un seul côté.

4° Pour les haies vives ou sèches, la circonstance qu'un seul des fonds est clos de tous côtés.

Dans ces quatre cas, la propriété exclusive est présumée appartenir à celui des voisins du côté duquel sont les signes indicatifs ou qui est seul entièrement clos.

252. S'il s'agit d'un mur, séparant deux bâtiments d'inégale hauteur, la présomption de mitoyenneté cesse pour la partie dont le mur le plus élevé excède l'autre bâtiment.

La présomption n'a lieu pour aucune partie, si le mur ne soutient qu'un seul bâtiment.

253. S'il se rencontre, tout à la fois, dans une même clôture ou autre ouvrage séparatif

de deux fonds, des signes de mitoyenneté et de non-mitoyenneté, les tribunaux apprécieront, d'après les circonstances, si la propriété est commune aux deux voisins ou exclusive pour un seul.

254. La réparation et l'entretien de la séparation mitoyenne sont à la charge des copropriétaires, par égale portion, à moins que les dégradations ne proviennent du fait d'un seul.

Toutefois, s'il ne s'agit pas des clôtures obligatoires d'après l'article 246, chacun peut se soustraire à la charge de l'entretien et de la réparation, en renonçant au droit de mitoyenneté, pourvu qu'il ne s'agisse pas d'un mur soutenant un bâtiment qui lui appartienne et sauf à payer les réparations déjà nécessitées par son fait.

255. Chacun des voisins peut user de la séparation mitoyenne, suivant sa nature et sa destination, de façon toutefois à ne pas en compromettre la solidité.

Chacun peut appuyer un bâtiment au mur mitoyen, en y enfonçant des poutres jusqu'aux trois quarts de son épaisseur, en y adossant une cheminée ou en faisant passer des tuyaux pour la fumée, l'eau ou le gaz,

ou pour les autres usages domestiques ou industriels, si la nature et l'épaisseur du mur le permettent ; mais, il ne peut y pratiquer d'ouvertures, ni même de simples enfoncements pour l'usage des appartements.

Tout copropriétaire peut aussi exhausser le mur mitoyen, si la solidité du mur le permet, ou en faisant à ses frais les travaux de confortation ou de reconstruction ; dans ce cas, la partie exhaussée n'est pas mitoyenne.

Chacun des voisins peut conduire dans le fossé mitoyen les eaux pluviales, industrielles ou ménagères.

S'il s'agit d'une haie vive, chacun profite pour moitié de la taille et peut demander l'abattage des arbres à haute tige qui s'y trouveraient.

256. Si un mur en pierre ou en briques, entourant des terrains ou séparant des bâtiments, a été construit par un seul des voisins, en bordure de la ligne séparative ou à une distance moindre d'un pied, l'autre voisin peut toujours requérir la cession de la mitoyenneté en payant la moitié de la valeur des matériaux et de la main d'œuvre au prix qu'ils valent alors ; il en est de même pour

l'exhaussement du mur opéré conformément au 3^e alinéa de l'article précédent.

Le voisin qui requiert la cession de la mitoyenneté peut exiger seulement sur le sol qui supporte la clôture ou les murs et sur le terrain qui se trouve entre ladite clôture et la ligne séparative un droit de superficie, pour lequel il payera, tant que dureront les constructions, une redevance périodique fixée par experts.

Celui qui a acquis la mitoyenneté d'un mur, conformément au présent article peut en user comme il est dit à l'article précédent; mais, il ne peut faire fermer les ouvertures qui s'y trouvent, si elles ont été établies comme servitudes de vue par le fait de l'homme.

A l'égard des séparations de bâtiments et des murs de clôtures faits autrement qu'en pierre ou en briques, des haies, fossés ou remblais, la mitoyenneté n'en peut résulter que d'un établissement originaire à frais communs ou d'une cession volontaire.

257. Tout propriétaire qui veut construire un bâtiment avec des matériaux autres que des pierres ou des briques doit laisser entre son bâtiment et la ligne séparative une distance déterminée par l'usage local.

Faute par lui d'observer cette distance, le voisin peut, au cours des travaux, intenter l'action possessoire en dénonciation de nouvel œuvre conformément à l'article 201.

Si, après l'achèvement des travaux, le voisin veut lui-même faire une construction qui exige une distance plus grande que celle déterminée par l'usage local, il pourra exiger du premier constructeur une indemnité à raison de ce dont il s'est retiré au delà de ladite distance.

§ VI.— DES VUES ET DES JOURS DE TOLÉRANCE

SUR LA PROPRIÉTÉ D'AUTRUI.

Art. 258. Les bâtiments ne pourront avoir de vues droites ou directes sur la propriété d'autrui, au moyen de fenêtres d'aspect, balcons ou *vérandas* (*engawa*), s'il n'y a une distance d'au moins trois pieds de la ligne séparative des deux fonds.

La distance se calcule, par un angle droit, entre la ligne séparative et la partie la plus avancée des fenêtres ou des vérandas.

259. Si la distance prescrite à l'article précédent ne peut être observée sans inconvénients, les ouvertures devront être mas-

quées par un auvent, sans toutefois que ledit auvent puisse avancer au-dessus de la ligne séparative.

En cas d'impossibilité d'établir un auvent, il ne pourra être pratiqué que des jours *de tolérance*, dont la partie inférieure sera à six pieds au moins au-dessus du plancher, avec grillage, dont les mailles auront un pouce d'écartement au plus.

Le propriétaire voisin pourra même, dans ce cas, exiger un auvent, s'il consent à ce que ledit auvent excède la ligne séparative d'un pied ou davantage.

260. Les dispositions des deux articles précédents relatives à la liberté des vues ou jours ne sont pas applicables lorsque la partie du fonds voisin faisant face aux constructions est elle-même une construction sans ouvertures.

§ VII.—DES DISTANCES REQUISES POUR
CERTAINS OUVRAGES.

Art. 261. Le propriétaire qui veut creuser dans son fonds, soit un puits ou une citerne, soit une fosse pour recevoir des eaux ménagères ou des matières fécales ou stercorales, doit laisser une distance d'au moins

six pieds de la ligne séparative ; sans préjudice des travaux nécessaires pour empêcher l'éboulement des terres ou les infiltrations.

La distance sera réduite à trois pieds, s'il s'agit d'une cave sèche et couverte.

S'il ne s'agit que d'une rigole, d'un caniveau ou d'un simple fossé, destinés au passage des eaux, la distance devra être égale à la moitié au moins de leur profondeur, sans qu'elle doive néanmoins excéder trois pieds.

Le fossé devra être taillé en talus du côté de la ligne séparative ou soutenu par un revêtement en pierre ou en bois.

262. Il n'est pas permis de planter ou d'avoir à une distance moindre de six pieds de la ligne séparative des arbres ou bambous ayant plus de trois *ken* de hauteur.

Les arbres ou bambous ayant moins de trois *ken* et plus d'un *ken* de hauteur devront être à la distance de deux pieds.

Les autres arbres, ou bambous d'une taille moindre pourront joindre immédiatement la ligne séparative.

Dans tous les cas, le voisin pourra requérir le propriétaire desdits arbres d'élaguer les branches qui dépasseraient la ligne séparative ; il pourra lui-même couper les racines qui pénétreraient dans son fonds.

Les dispositions de l'article précédent et du présent article sont applicables, lors même que la séparation des deux fonds serait mitoyenne.

263. Les dispositions des deux articles précédents ne sont pas obligatoires s'il existe des usages différents, lesquels seront observés.

264. Les conditions requises, dans l'intérêt du voisinage, pour l'exercice des industries dangereuses, insalubres ou incommodes, sont déterminées par les lois administratives.

DISPOSITION COMMUNE

AUX PARAGRAPHERS PRÉCÉDENTS.

Art. 265. Les dispositions de la présente Section sont applicables, activement, et passivement à l'Etat, aux *fu* ou *ken*, aux *shi*, *tchô* ou *son*, pour leurs biens privés ou pour ceux du domaine public.

Toutefois, ces derniers ne sont pas soumis, au droit d'aqueduc ni à la réquisition de la mitoyenneté.

SECTION II.

DES SERVITUDES ÉTABLIES PAR LE FAIT
DE L'HOMME.§ 1^{er}. — DE LA NATURE DES SERVITUDES ET DE
LEURS DIVERSES ESPÈCES.

Art. 266. Les propriétaires voisins peuvent établir toutes espèces de servitudes foncières, au profit et à la charge de leurs fonds, pourvu qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public.

267. Les servitudes foncières restent attachées accessoirement aux fonds, tant activement que passivement, en quelques mains qu'ils passent.

Les servitudes actives ne peuvent être cédées, louées ni hypothéquées séparément du fonds dominant ; elles ne peuvent non plus être grevées d'une autre servitude.

268. Les servitudes sont *indivisibles*, en ce sens que si les fonds appartiennent à plusieurs par indivis, l'un d'eux ne peut, pour sa part, priver le fonds dominant de la servitude, ni en affranchir le fonds servant.

De même, en cas de partage ou de cession

partielle des fonds, des servitudes affectent indivisiblement chaque partie du fonds servant ou profitant à chaque partie du fonds dominant ; sauf le cas où elles ne pourraient s'exercer utilement que sur une partie du fonds servant ou ne procureraient d'avantage qu'à une partie du fonds dominant.

269. Le propriétaire du fonds dominant peut exercer les actions *confessoires*, tant possessoires que pétitoires, au sujet des servitudes qu'il soutient lui appartenir.

Réciproquement, le propriétaire du fonds prétendu servant peut exercer les actions *négatives*, tant possessoires que pétitoires, pour prévenir ou faire cesser l'exercice des servitudes qu'il conteste.

270. Les dispositions des trois articles précédents sont applicables aux servitudes établies par la loi.

271. Les servitudes sont :

- 1° Continues ou discontinues,
- 2° Apparentes ou non apparentes,
- 3° Positives ou négatives.

272. Les servitudes sont *continues*, lorsqu'elles procurent au fonds dominant une utilité permanente ou grèvent sans interrup-

tion le fonds servant, par la seule disposition des lieux et sans qu'il soit besoin du fait de l'homme.

Elles sont *discontinues*, lorsque, pour être utiles au fonds dominant, elles ont besoin du fait actuel de l'homme.

273. Les servitudes sont *apparentes*, lorsqu'elles se révèlent par des ouvrages extérieurs ou par des signes visibles et sont *non apparentes* dans le cas contraire.

274. Les servitudes sont *positives* :

1° Lorsqu'elles autorisent le propriétaire d'un fonds à tirer quelque avantage du fonds d'autrui ;

2° Lorsqu'elles l'autorisent à faire sur son propre fonds quelque ouvrage que la loi interdit, en général, dans l'intérêt des voisins.

Elles sont *négatives* :

1° Lorsque le propriétaire d'un fonds peut interdire au voisin de faire sur son propre fonds un des actes permis, en général, aux propriétaires ;

2° Lorsqu'un propriétaire peut s'abstenir de faire ou de souffrir sur son propre fonds un des actes que le droit commun ordonne d'y accomplir ou d'y permettre dans l'intérêt des voisins.

§ II.—DE L'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES.

275. Toutes les servitudes peuvent être établies par convention ou par testament.

Dans l'un et l'autre cas seront observées les règles ordinaires des aliénations de droits réels immobiliers, pour leur validité, tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

276. La présomption d'acquisition légitime attachée à la prescription au sujet de la propriété immobilière ne s'applique qu'aux servitudes continues et apparentes.

S'il s'agit d'une prise d'eau tirée du fonds voisin, le temps de la prescription ne compte qu'à partir du moment où le propriétaire qui l'invoque a fait, soit sur son fonds, soit sur le fonds servant, des ouvrages destinés à recueillir et conduire les eaux pour son avantage.

277. Les servitudes continues et apparentes sont considérées comme établies par la destination du propriétaire, lorsqu'entre deux fonds actuellement séparés, mais ayant primitivement appartenu à un seul propriétaire, il existait une disposition des lieux constitutive de cette sorte de servitude, et si, lors de la séparation des fonds, il n'a été

rien fait ni stipulé qui modifie cet état de choses.

278. Les servitudes discontinues et les servitudes non apparentes ne peuvent être établies que par l'un des deux titres prévus à l'article 275.

279. Le propriétaire du fonds prétendu dominant sera dispensé de fournir une preuve directe de la constitution de la servitude, s'il peut produire un acte émanant du propriétaire du fonds servant ou de l'un de ses prédecesseurs et portant reconnaissance de la servitude, comme constituée antérieurement par l'un des modes ci-dessus énoncés.

§ III.—DE L'EFFET DES SERVITUDES.

Art. 280. Le droit de servitude légalement acquis emporte les droits et facultés accessoires nécessaires à son exercice, d'après sa nature.

Au surplus, si la servitude a été établie par convention ou par testament, les règles générales sur l'interprétation des conventions et des testaments seront observées; si elle est fondée sur la prescription, son étendue se mesure sur celle de la possession.

effective ; si la servitude résulte de la destination du propriétaire, son étendue se détermine d'après l'intention présumée du constituant.

281. Dans le cas d'une servitude de passage, de prise d'eau, continue ou discontinue, de pacage ou de prise de matériaux, si le titre constitutif ou une convention postérieure ne détermine pas les quantités qui pourront être prises, ni le temps, le lieu ou le mode d'exercice de la servitude, l'une des parties pourra toujours demander au tribunal de les fixer contradictoirement avec l'autre.

Dans ce règlement, le tribunal tiendra compte des besoins respectifs des deux fonds et s'éclairera des résultats de l'exercice antérieur de la servitude.

282. Le propriétaire du fonds assujéti à une prise d'eau n'est responsable du manque d'eau que si elle résulte de son fait.

En cas d'insuffisance de l'eau pour les besoins des deux fonds, la priorité appartient aux usages personnels et domestiques, ensuite, aux besoins agricoles avant les besoins industrielles ; le tout, proportionnellement à l'importance des fonds.

S'il y a plusieurs fonds dominants, ils con-

courent à l'usage de l'eau pour les besoins domestiques ; à l'égard des besoins agricoles et industriels, la préférence appartient à celui des fonds dont le droit est antérieur en date.

283. Celui auquel appartient une servitude ne peut changer le mode, le temps ni le lieu de son exercice régulièrement fixés, sans le consentement du propriétaire du fonds servant, à moins que celui-ci n'en doive éprouver aucun dommage.

De son côté, si le propriétaire du fonds servant a un intérêt légitime à un pareil changement, sans que le propriétaire du fonds dominant en éprouve aucun dommage, il peut le demander.

284. Si l'établissement de la servitude nécessite certains ouvrages, ils sont à la charge du propriétaire du fonds dominant, à moins qu'il n'ait été stipulé qu'ils seront à la charge du constituant.

285. L'entretien et la réparation des ouvrages relatifs à l'exercice de la servitude sont également à la charge du propriétaire du fonds dominant, à moins que les réparations ne soient devenues nécessaires par la faute du propriétaire du fonds servant.

On peut aussi convenir que l'entretien et

la réparation seront à la charge du propriétaire du fonds servant ; mais, dans ce cas, celui-ci peut toujours s'affranchir de ladite charge en abandonnant au propriétaire du fonds dominant la partie du fonds servant sur laquelle porte la servitude.

286. Le propriétaire du fonds servant peut exercer toutes les facultés légales inhérentes à la propriété, en tant qu'il n'en résulte aucun obstacle à l'exercice de la servitude ni aucune diminution de son utilité.

Il peut même utiliser les ouvrages établis sur son fonds pour l'exercice de la servitude, en contribuant aux dépenses d'établissement ou d'entretien, proportionnellement à l'utilité respective qu'il en tire et à l'aggravation de frais qui en peut résulter.

§ IV.—DE L'EXTINCTION DES SERVITUDES.

Art. 287. Les servitudes s'éteignent :

1° Par l'expiration du laps de temps pour lequel elles ont été constituées,

2° Par la résolution, la rescision ou la révocation du titre constitutif ou des droits du constituant,

3° Par l'expropriation du fonds servant pour cause d'utilité publique,

4° Par la renonciation,

5° Par la confusion,

6° Par le non-usage pendant trente ans.

Les servitudes sont présumées éteintes au profit du tiers qui a possédé le fonds sans connaître l'existence des servitudes, sous les conditions requises pour la prescription relative à la propriété immobilière.

288. La renonciation à la servitude doit être expresse ; toutefois, si les ouvrages exécutés sur le fonds servant pour l'exercice d'une servitude continue ont été détruits ou mis hors d'usage, du consentement exprès du propriétaire du fonds dominant et sans réserves, la servitude est réputée éteinte par renonciation.

La renonciation n'est valable que si le renonçant a la capacité d'aliéner ses droits immobiliers.

289. La servitude est éteinte par confusion, lorsque le fonds dominant et le fonds servant sont réunis dans les mêmes mains ; toutefois, si l'acte qui a opéré la réunion des fonds est judiciairement révoqué, résolu ou rescindé, la servitude est considérée comme n'ayant jamais été éteinte.

S'il s'agit d'une servitude continue et apparente et que les fonds soient de nouveau

séparés, la servitude renaît, conformément à l'article 277.

290. La servitude est éteinte par le non-usage, lorsque le propriétaire du fonds dominant a, volontairement ou non, laissé écouler trente ans sans exercer la servitude.

Les trente ans se comptent à partir du dernier acte d'usage, s'il s'agit d'une servitude discontinue, et à partir du moment où il est survenu un obstacle matériel au fonctionnement spontané de la servitude, si elle est continue.

Si l'obstacle à l'usage de la servitude provient d'un accident arrivé sur le fonds servant, le propriétaire du fonds dominant peut rétablir, à ses frais, l'ancien état de chose ; le rétablissement se fera aux frais du propriétaire du fonds servant, si l'obstacle provient de son fait.

291. Si le fonds dominant est indivis entre plusieurs, l'exercice de la servitude par un seul des co-propriétaires conserve le droit des autres.

Au surplus, les règles relatives à la suspension ou à l'interruption de la prescription libératoire sont applicables au non-usage des servitudes.

292. L'étendue des avantages conférés par la servitude peut être diminué quant au mode, quant au temps et quant au lieu de son exercice, par l'effet du non-usage ou de la prescription.



