

LIVRE II

DES DROITS RÉELS

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 175.—Il ne peut être créé d'autres droits réels que ceux établis par le présent Code et les autres lois.

ART. 176.—La constitution et la transmission des droits réels résultent valablement de la seule déclaration de volonté des parties.

ART. 177.—L'acquisition et la perte des droits réels immobiliers, ainsi que les modifications qui y sont apportées, ne sont opposables aux tiers que si elles ont été inscrites conformément à la loi sur les inscriptions.

ART. 178.—La cession des droits réels mobiliers n'est opposable aux tiers que si les meubles qui en sont l'objet ont été livrés.

ART. 179.—Lorsqu'une même personne se trouve investie de la propriété d'une chose, et de quelque autre droit réel portant sur cette même chose, ce dernier s'éteint, à moins que la chose ou le droit réel dont s'agit ne soit l'objet d'un droit appartenant à un tiers.

Lorsqu'une même personne se trouve investie d'un droit réel autre que la propriété et d'un autre droit qui a le premier pour objet, ce dernier s'éteint. Dans ce cas, la disposition finale de l'alinéa précédent est applicable par analogie.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables à la possession.

CHAPITRE II

DE LA POSSESSION

SECTION I

De l'acquisition de la possession.

ART. 180.—La possession s'acquiert par la détention de la chose, avec l'intention de l'exercer dans son propre intérêt.

ART. 181.—La possession peut s'acquérir par l'intermédiaire d'un représentant.

ART. 182.—La cession de la possession s'opère par la tradition de la chose possédée.

Lorsque le cessionnaire ou son représentant détient actuellement la chose, la cession de la possession peut s'opérer par la seule déclaration de volonté des parties.

ART. 183.—Lorsque le représentant a déclaré sa volonté de posséder à l'avenir pour le représenté la chose qu'il possédait pour lui-même, le représenté en acquiert la possession par le fait de cette déclaration.

ART. 184.—Lorsque celui qui possède par l'intermédiaire d'un représentant ordonne à celui-ci de posséder la chose à l'avenir pour un tiers, ce tiers, s'il y consent en acquiert la possession.

ART. 185.—Lorsque, par suite de la nature même de son titre, le possesseur doit être considéré comme n'ayant

pas l'intention de posséder à titre de propriétaire, la possession ne change pas de nature, tant que le possesseur n'a pas déclaré à celui qui l'a mis en possession son intention de posséder à titre de propriétaire ou n'a pas commencé une nouvelle possession, comme propriétaire, en vertu d'un nouveau titre.

ART. 186.—Le possesseur est présumé posséder à titre de propriétaire, de bonne foi, paisiblement et publiquement.

Lorsqu'il est prouvé que la possession a existé à deux époques différentes, elle est présumée avoir persisté dans l'intervalle.

ART. 187.—Celui qui succède au possesseur peut, à son choix, invoquer sa possession, soit isolément, soit en y joignant celle du précédent possesseur.

Dans le cas où il invoque, avec la sienne, la possession du précédent possesseur, il succède aussi aux vices de cette dernière.

SECTION II

Des effets de la possession.

ART. 188.—Le possesseur est présumé avoir légitimement le droit qu'il exerce sur la chose possédée.

ART. 189.—Le possesseur de bonne foi acquiert les fruits qui naissent de la chose possédée.

Le possesseur de bonne foi qui a succombé au pétitoire est considéré comme possesseur de mauvaise foi à partir du moment où l'action a été intentée.

ART. 190.—Le possesseur de mauvaise foi est tenu, soit de restituer les fruits en nature, soit de rembourser la valeur, tant de ceux qu'il a déjà consommés ou laissés se détériorer par sa faute, que de ceux qu'il a négligé de percevoir.

Les dispositions du précédent alinéa sont applicables par analogie à celui qui possède par violence ou clandestinement.

ART. 191.—Lorsque la chose possédée a péri ou a été détériorée par suite d'un fait imputable au possesseur, celui-ci est tenu d'indemniser le revendiquant, intégralement, s'il est de mauvaise foi, et, s'il est de bonne foi, dans la mesure du profit qu'il retire actuellement de la perte ou de la détérioration de la chose. Celui qui possède autrement qu'à titre de propriétaire est tenu d'indemniser intégralement le revendiquant, même quand il est de bonne foi.

ART. 192.—Lorsque celui qui a commencé à posséder paisiblement et publiquement un meuble est de bonne foi et sans faute, il acquiert instantanément le droit qu'il exerce sur ce meuble.

ART. 193.—Dans le cas prévu à l'article précédent, si la chose possédée a été volée ou perdue, la victime du vol ou celui qui a perdu la chose peut réclamer la restitution de cette chose au possesseur pendant les deux années qui suivent le vol ou la perte.

ART. 194.—Lorsque le possesseur a acheté de bonne foi la chose volée ou perdue dans une vente aux enchères, dans un marché public ou d'un marchand vendant des

choses pareilles, la victime du vol ou celui qui a perdu la chose ne peut réclamer la restitution de celle-ci qu'en remboursant le prix payé par le possesseur.

ART. 195.—Celui qui possède un animal non domestique apprivoisé par une autre personne, s'il a été de bonne foi au début de sa possession et si, cette personne n'a pas réclamé l'animal dans le mois qui suit sa fuite, acquiert le droit qu'il exerce sur cet animal.

ART. 196.—Lorsque le possesseur restitue la chose possédée, il peut se faire rembourser les frais par lui faits pour la conservation de la chose, ainsi que les autres dépenses nécessaires. Toutefois, dans le cas où le possesseur a fait les fruits siens, les dépenses nécessaires habituelles sont à sa charge.

Quant aux frais faits pour l'amélioration de la chose possédée et aux autres dépenses utiles, le possesseur peut, dans le cas seulement où la plus-value existe encore, se faire rembourser, au choix du revendiquant, la somme dépensée ou la plus-value. Le tribunal peut, d'ailleurs, accorder un délai convenable au revendiquant, sur sa demande, si le possesseur est de mauvaise foi.

ART. 197.—Le possesseur peut intenter les actions possessoires, en se conformant aux dispositions des cinq articles suivants. Il en est de même de celui qui possède pour autrui.

ART. 198.—Lorsque le possesseur est troublé dans sa possession, il peut demander, au moyen de l'*action en maintien de la possession*, la cessation du trouble et la réparation du dommage.

ART. 199.—Lorsque le possesseur a lieu de craindre d'être troublé dans sa possession, il peut demander, au moyen de l'*action en préservation du dommage imminent*, soit des mesures préventives du trouble, soit des garanties pour la réparation du dommage éventuel.

ART. 200.—Lorsque le possesseur a été dépossédé, il peut, au moyen de l'*action en réintégrande*, demander la restitution de la chose et la réparation du dommage causé.

L'action en réintégrande ne peut être intentée contre le successeur à titre particulier de celui qui a usurpé la possession, sauf dans le cas où le successeur a connu l'usurpation.

ART. 201.—L'action en maintien de la possession ne peut être intentée que pendant la durée du trouble ou dans l'année qui suit le moment où le trouble a cessé. Toutefois, si la chose possédée a été endommagée par suite de certains travaux, l'action cesse d'être recevable à l'expiration de l'année qui suit le commencement des travaux ou lorsque ces travaux sont terminés.

L'action en préservation du dommage imminent peut être intentée tant que subsiste le danger du dommage. Toutefois, s'il y a lieu de craindre qu'un dommage ne soit causé à la chose possédée par suite de certains travaux, la disposition finale du précédent alinéa reçoit application par analogie.

L'action en réintégrande ne peut être intentée que dans l'année qui suit l'usurpation.

ART. 202.—L'action possessoire et l'action pétitoire ne s'excluent pas l'une l'autre.

Le jugement sur l'action possessoire ne peut être fondé sur des motifs tirés du pétitoire.

SECTION III

De la perte de la possession.

ART. 203.—La possession se perd quand le possesseur renonce à posséder ou quand il cesse de détenir la chose, à moins qu'il n'ait intenté l'action en réintégrande.

ART. 204.—Si la possession est exercée par l'intermédiaire d'un représentant, elle se perd :

1^o Lorsque le représenté a renoncé à posséder par l'intermédiaire du représentant ;

2^o Lorsque le représentant a déclaré au représenté son intention de détenir désormais pour lui-même ou pour un tiers ;

3^o Lorsque le représentant a perdu la détention de la chose.

La possession ne se perd pas par le seul fait de l'expiration des pouvoirs du représentant.

SECTION IV

De la quasi-possession.

ART. 205.—Les dispositions du présent chapitre sont applicables par analogie au cas où, en fait, l'on exerce les droits patrimoniaux, avec l'intention de le faire dans son propre intérêt.

CHAPITRE III

DE LA PROPRIÉTÉ

SECTION I

Des limites du droit de propriété.

ART. 206.—Le propriétaire a, sous réserve des restrictions apportées par les lois et ordonnances, le droit d'user, de jouir et de disposer librement de sa chose.

ART. 207.—La propriété du sol emporte, sous réserve des restrictions apportées par les lois et ordonnances, la propriété du dessus et du dessous.

ART. 208.—Lorsqu'un bâtiment appartient divisément à plusieurs personnes dont chacune est propriétaire d'une portion distincte, les parties du bâtiment et de ses accessoires, qui servent à l'usage commun, sont présumées leur appartenir en copropriété.

Les frais de réparation et autres charges des parties qui servent à l'usage commun sont répartis proportionnellement à la valeur de la part de propriété de chacun.

ART. 209.—Le propriétaire d'un fonds, lorsqu'il veut construire ou réparer des murs ou des bâtiments, soit sur la limite de son fonds, soit à peu de distance de cette limite, peut, dans la mesure où cela lui est nécessaire, demander l'usage du fonds voisin. Toutefois, il ne peut,

sans le consentement de son voisin, avoir l'accès dans la maison d'habitation de celui-ci.

Lorsque, dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le voisin subit des dommages, il peut demander à en être indemnisé.

ART. 210.—Si un fonds se trouve enclavé par d'autres fonds, de telle sorte qu'il ne puisse communiquer avec la voie publique, le propriétaire de ce fonds peut passer sur les fonds qui l'enclavent pour parvenir à la voie publique.

Il en est de même des fonds qui n'ont de communication que par un étang, une rivière, un canal ou la mer, et des fonds qui sont notablement en contre-haut ou en contre-bas de la voie publique.

ART. 211.—Dans les cas prévus à l'article précédent, le lieu et le mode du passage doivent être choisis de telle sorte qu'ils satisfassent aux besoins de celui qui a le droit de passage et qu'ils causent le moins de dommage possible aux fonds assujettis à ce droit.

Le titulaire du droit de passage peut, en cas de nécessité, établir un chemin.

ART. 212.—Le titulaire du droit de passage est tenu de payer des indemnités pour les dommages causés au fonds traversé. Ces indemnités peuvent être payées par annuités, à l'exception, toutefois, de celles qui sont dues pour l'établissement d'un chemin.

ART. 213.—Lorsqu'à la suite d'un partage il se trouve un fonds privé de communication avec la voie publique, le propriétaire de ce fonds est en droit de ne passer que sur les fonds des autres copartageants pour parvenir à la

voie publique. Dans ce cas, il n'est tenu à aucune indemnité.

Les dispositions du précédent alinéa sont applicables par analogie au cas où le propriétaire d'un fonds en a cédé une partie.

ART. 214.—Le propriétaire d'un fonds est assujéti à recevoir les eaux qui découlent naturellement d'un fonds voisin.

ART. 215.—Si, par accident, le cours des eaux se trouve obstrué sur le fonds intérieur, le propriétaire du fonds supérieur peut faire, à ses frais, les travaux nécessaires pour leur écoulement.

ART. 216.—Si, par suite de la rupture ou de l'encombrement des ouvrages établis sur un fonds pour contenir, évacuer ou conduire les eaux, des dommages sont causés ou risquent d'être causés à un autre fonds, le propriétaire de ce dernier peut exiger du propriétaire du premier fonds qu'il fasse des réparations ou des travaux d'écoulement, ou, s'il est nécessaire, des travaux préventifs.

ART. 217.—Dans les cas prévus aux deux articles précédents, si, pour le règlement des frais, il existe des usages particuliers, ces usages seront observés.

ART. 218.—Le propriétaire d'un fonds ne peut construire des toits ou d'autres ouvrages qui projettent l'eau pluviale sur le fonds voisin.

ART. 219.—Le riverain d'un canal ou tout autre cours d'eau, ayant la propriété du lit, ne peut en modifier le cours ou la largeur, si le fonds situé sur la rive opposée appartient à autrui.

Si les fonds situés sur les deux rives appartiennent au propriétaire du lit d'un cours d'eau, celui-ci peut en modifier le cours ou la largeur. Toutefois, il est tenu de rendre l'eau à son cours naturel, à la sortie de son fonds.

S'il existe des usages différant des dispositions contenues aux deux alinéas précédents, ces usages seront observés.

ART. 220.—Le propriétaire d'un fonds supérieur peut faire passer des eaux sur le fonds inférieur, pour les conduire à la voie publique, à un cours d'eau public ou à un égout souterrain, en vue de l'assèchement des terres submergées ou de l'évacuation des eaux qui excèdent les usages domestiques, agricoles ou industriels. Toutefois, le lieu et le mode de passage doivent être choisis de telle sorte qu'ils causent le moins de dommage possible au fonds inférieur.

ART. 211.—Le propriétaire d'un fonds peut, pour faire passer les eaux de son fonds, se servir des ouvrages construits par le propriétaire du fonds supérieur ou du fonds inférieur.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, celui qui se sert des ouvrages d'autrui est tenu de contribuer aux frais d'établissement et d'entretien desdits ouvrages, proportionnellement aux avantages qu'il en retire.

ART. 222.—Le propriétaire d'un fonds bordé par un cours d'eau qui lui appartient peut, s'il a besoin de construire un barrage, l'appuyer sur la rive opposée. Toutefois, il est tenu de payer une indemnité pour le dommage qui en résulte.

Le propriétaire du fonds situé sur la rive opposée peut se servir du barrage, si une partie du lit lui appartient,

sauf à participer aux dépenses conformément aux dispositions de l'article précédent.

ART. 223.—Le propriétaire d'un fonds peut, à frais communs avec le propriétaire du fonds voisin, établir des signes indicatifs de la limite des fonds.

ART. 224.—Les frais d'établissement et d'entretien des signes de délimitation sont, par portions égales, à la charge des propriétaires limitrophes. Toutefois les frais d'arpentage sont répartis proportionnellement à l'étendue des fonds.

ART. 225.—Lorsque deux bâtiments, appartenant à des propriétaires différents, sont séparés par une bande de terrains, chaque propriétaires peut, à frais communs, établir une clôture sur la limite des deux fonds.

Lorsque les parties ne peuvent s'accorder, la clôture prévue à l'alinéa précédent doit être faite en planches ou en bambous, à une hauteur de six *shiakous* ⁽¹⁾.

ART. 226.—Les frais d'établissement et d'entretien de la clôture sont, par portions égales, à la charge des propriétaires limitrophes.

ART. 227.—L'un quelconque des propriétaires limitrophes peut établir la clôture, soit avec des matériaux de qualité supérieure, soit à une hauteur plus grande qu'il n'est prescrit au deuxième alinéa de l'article 225. Dans ce cas, il est tenu de supporter l'augmentation des dépenses qui en résulte.

ART. 228.—S'il existe des usages différant des dispositions contenues aux trois articles précédents, ces usages seront observés.

(1) Le *shiakou* vaut environ 30 centimètres.

ART. 229.—Les signes de délimitation, les clôtures, les murs et les fossés, établis sur la ligne séparative des fonds, sont présumés appartenir en commun à chacun des propriétaires limitrophes.

ART. 230.—Les dispositions de l'article précédent ne sont pas applicables aux murs établis sur la ligne séparative, lorsqu'ils font partie d'un seul bâtiment.

Il en est de même, lorsqu'un mur sépare deux bâtiments d'inégale hauteur, pour la partie qui dépasse le bâtiment le moins élevé, sauf, toutefois, pour les murs préventifs d'incendie.

ART. 231.—L'un quelconque des propriétaires limitrophes peut exhausser le mur mitoyen. Toutefois, si ledit mur ne peut supporter ces travaux d'exhaussement, il est tenu d'y faire des ouvrages confortatifs ou de reconstruire le mur à ses frais.

La partie du mur qui a été exhaussée, conformément aux dispositions de l'alinéa précédent, appartient exclusivement à celui qui a fait les travaux.

ART. 232.—Si, dans le cas prévu à l'article précédent, un des voisins subit un dommage, il peut demander une indemnité.

ART. 233.—Lorsque les branches des arbres ou bambous empiètent sur un fonds voisin, le propriétaire desdits arbres ou bambous peut être contraint à les élaguer.

Quant aux racines des arbres ou bambous du fonds voisin, qui dépassent la ligne séparative, il est permis de les couper.

ART. 234.—Quiconque veut construire un bâtiment

doit laisser une distance d'un *shiakou* et demi au moins de la ligne séparative.

Lorsqu'une personne veut élever des constructions contrairement aux prescription de l'alinéa précédent, le propriétaire du fonds voisin peut s'y opposer ou faire modifier ces constructions. Toutefois, s'il s'est écoulé une année depuis que les constructions ont été commencées, ou si elles se trouvent achevées, il ne peut demander que la réparation du dommage qui lui est causé.

ART. 235.—Quiconque établit une fenêtre ou une véranda, donnant vue sur un fonds bâti appartenant à autrui et situé à moins de trois *shiakous* de la ligne séparative, est tenu d'y adjoindre un abat-jour.

La distance prescrite à l'alinéa précédent se calcule, par un angle droite, en partant du point de la fenêtre ou de la véranda, qui est le plus rapproché du fonds voisin, jusqu'à la ligne séparative.

ART. 236.—S'il existe des usages différant des dispositions des deux articles précédents, ces usages seront observés.

ART. 237.—Quiconque veut creuser un puits ou une citerne ou fosse destinée à contenir des eaux ménagères, des eaux d'égout ou des matières servant à l'engrais doit laisser une distance de six *shiakous* au moins jusqu'à la ligne séparative. Pour le creusement d'un étang, d'une cave ou d'une fosse d'aisances, la distance doit être de trois *shiakous* au moins.

S'il s'agit de placer dans la terre un tonneau à eau ou de creuser un fossé, la distance doit être égale à la moitié

au moins de leur profondeur, sans qu'elle doive néanmoins excéder trois *shiakous*.

ART. 238.—Si les travaux prévus à l'article précédent sont exécutés près de la ligne séparative, les précautions nécessaires doivent être prises pour empêcher l'éboulement des terres et sables ou les infiltrations des eaux ou des liquides malpropres.

SECTION II

De l'acquisition de la propriété

ART. 239.—La propriété des meubles sans maître s'acquiert par la possession exercée avec l'intention de les faire siens.

Les immeubles sans maître appartiennent au fisc.

ART. 240.—La propriété d'une chose perdue est acquise à celui qui l'a trouvée, lorsque le propriétaire de ladite chose demeure inconnu à l'expiration de l'année qui suit la publication opérée conformément à la loi sur les choses perdues.

ART. 241.—La propriété d'une chose enfouie ou cachée est acquise à l'inventeur, lorsque le propriétaire de ladite chose demeure inconnu à l'expiration des six mois qui suivent la publication opérée conformément à la loi sur les choses enfouies ou cachées. Toutefois, si la chose est découverte dans une chose appartenant à autrui, la propriété en est acquise par moitié à l'inventeur et au propriétaire de cette dernière chose.

ART. 242.—Le propriétaire d'un immeuble acquiert la propriété des choses qui y sont unies comme accessoires,

sans préjudice des droits de toute personne qui les y aurait adjointes en vertu d'un titre.

ART. 243.—Lorsque plusieurs choses mobilières appartenant à différents propriétaires ont été réunies de telle façon qu'elles ne puissent être séparées sans détérioration, la propriété de la chose ainsi formée appartient au propriétaire de la chose principale. Il en est de même, lorsque la séparation ne peut s'effectuer qu'au moyen de frais trop considérables.

ART. 244.—Si, parmi les choses mobilières réunies, il est impossible de distinguer la principale et l'accessoire, les propriétaires desdites choses deviennent copropriétaires de la chose formée par leur réunion, dans la proportion de la valeur respective des choses au moment de la réunion.

ART. 245.—Les dispositions des deux articles précédents sont applicables par analogie au cas où les choses appartenant à des propriétaires différents ont été mélangées de telle façon qu'elles ne puissent plus être distinguées.

ART. 246.—Si quelqu'un applique son travail au meuble d'autrui, la propriété de la chose qui en résulte appartient au propriétaire de la matière. Toutefois, si l'addition de la valeur provenant du travail dépasse notablement la valeur de la matière, l'auteur du travail acquiert la propriété de la chose.

Si ce dernier a fourni une portion de la matière, il acquiert la propriété de la chose nouvelle, dans le cas seulement où la valeur de la matière par lui fournie, ajoutée à celle qui provient de son travail, dépasse la valeur de la matière fournie par autrui.

ART. 247.—Lorsque la propriété d'une chose prend fin par application des dispositions des cinq articles précédents, les autres droits établis sur cette chose s'éteignent également.

Lorsque le propriétaire de la chose ci-dessus devient propriétaire exclusif de la chose formée par adjonction, mélange ou travail, les droits dont il est parlé à l'alinéa précédent se transportent sur cette dernière, et, s'il en est devenu copropriétaire, sur sa part de copropriété.

ART. 248.—Celui qui, par application des dispositions contenues aux six articles précédents, éprouve un préjudice peut, en vertu des articles 703 et 704, demander une indemnité.

SECTION III

De la copropriété.

ART. 249.—Chaque copropriétaire peut user de la chose commune tout entière, en proportion de sa part indivise.

ART. 250.—Les parts des copropriétaires sont présumées égales entre elles.

ART. 251.—Un des copropriétaires ne peut apporter de modifications à la chose commune sans le consentement des autres.

ART. 252.—Les décisions concernant l'administration de la chose commune sont prises à la majorité absolue, chaque copropriétaire ayant un nombre de voix proportionnel à la valeur de sa part de copropriété, sans préjudice des dispositions de l'article précédent. Toutefois,

chaque copropriétaire peut faire des actes conservatoires.

ART. 253.—Chaque copropriétaire est tenu de payer les frais d'administration et de supporter les autres charges de la chose commune, proportionnellement à sa part.

Lorsque, pendant un an, l'un des copropriétaires a failli à l'exécution des obligations prescrites à l'alinéa précédent, les autres copropriétaires peuvent acquérir sa part, en lui payant une juste indemnité.

ART. 254.—Les droits de créance que les copropriétaires ont réciproquement les uns contre les autres, relativement à la chose commune, peuvent être exercés contre leurs successeurs à titre particulier.

ART. 255.—Lorsque l'un des copropriétaire abandonne sa part ou décède sans laisser d'héritier, cette part est attribuée aux autres copropriétaires.

ART. 256.—Chaque copropriétaire peut demander, à tout moment, le partage de la chose commune. Toutefois, les copropriétaires peuvent convenir de rester dans l'indivision pendant un délai n'excédant pas cinq ans.

Cette convention peut être renouvelée. Toutefois, la durée de l'indivision qui en résulte ne peut excéder cinq ans à dater du renouvellement.

ART. 257.—Les dispositions de l'article précédent ne sont pas applicables aux choses communes mentionnées dans les articles 208 et 229.

ART. 258.—Le partage peut être demandé au tribunal lorsque l'accord ne peut s'établir entre les copropriétaires.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, si le partage ne

peut se faire en nature ou s'il y a lieu de craindre qu'il ne résulte du partage une dépréciation notable dans la valeur de la chose commune, le tribunal peut en ordonner la vente aux enchères.

ART. 259.—Lorsque l'un des copropriétaires a une créance contre un autre, à l'occasion de la copropriété, il peut, au moment du partage, se faire payer sur la portion de la chose commune qui doit revenir à son débiteur.

Il peut, pour obtenir le paiement dont s'agit, demander, en cas de nécessité, la vente de la portion de la chose qui doit revenir à son débiteur.

ART. 260.—Ceux qui ont des droits relativement à la chose commune et les créanciers de chaque copropriétaire peuvent, à leurs frais, intervenir au partage.

Lorsque le partage a été fait sans l'intervention des personnes ci-dessus mentionnées, nonobstant la demande par elles formée en vertu des dispositions de l'alinéa précédent, ce partage ne leur est pas opposable.

ART. 261.—Chaque copropriétaire est tenu, relativement aux choses attribuées par le partage aux autres copropriétaires, d'une obligation de garantie pareille à celle du vendeur, proportionnellement à sa part.

ART. 262.—Le partage terminé, chaque copartageant est tenu de conserver les titres relatifs aux choses qui lui sont attribuées.

Les titres relatifs à la chose attribuée par le partage à tous les copropriétaires ou à quelques-uns d'entre eux doivent être conservés par celui qui en a reçu la plus forte part.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, si aucun n'a pris une part plus forte que celles des autres, les copartageants détermineront à l'amiable qui doit conserver les titres. Si l'accord ne peut s'établir, le tribunal décidera.

Celui qui conserve les titres doit en laisser l'usage à ses copartageants, s'il en est requis.

ART. 263.—Lorsque l'*Iriaiken* ⁽¹⁾ présente le caractère d'une copropriété, les dispositions de la présente section lui sont applicables, sans préjudice des usages contraires de chaque localité.

ART. 264.—Les dispositions de la présente section sont applicables par analogie au cas où des droits patrimoniaux autres que le droit de propriété appartiennent à plusieurs personnes, sans préjudice des dispositions particulières des lois et ordonnances.

(1) Littéralement: droit d'accès commun. Il s'agit du droit qui appartient à un groupe de personnes, le plus souvent aux habitants d'un ou plusieurs villages, d'user et de jouir en commun de certaines montagnes, forêts, etc..., droit impliquant la faculté d'y prendre le foin, d'y couper du pois, etc... Ce droit tient, tantôt de la copropriété, tantôt de la servitude.

CHAPITRE IV

DE LA SUPERFICIE

ART. 265.—Le superficiaire a le droit de se servir du sol d'autrui pour y exercer le droit de propriété sur ses constructions ou plantations d'arbres et bambous.

ART. 266.—Lorsque le superficiaire s'est engagé à payer une redevance périodique au propriétaire du sol, les dispositions des articles 274 à 276 sont applicables par analogie.

Les dispositions relatives au contrat de louage sont, en outre, applicables par analogie pour ce qui concerne la redevance.

ART. 267.—Les dispositions des articles 209 à 238 sont applicables par analogie aux rapports des superficiaires entre eux ou du superficiaire et du propriétaire du sol. Toutefois, la présomption établie à l'article 229 n'est applicable par analogie au superficiaire que pour les travaux exécutés postérieurement à la constitution de la superficie.

ART. 268.—Lorsque la durée du droit de superficie n'a pas été déterminée par l'acte constitutif, s'il n'existe pas d'usages particuliers, le superficiaire peut, à tout moment, renoncer à son droit. Toutefois, s'il s'est engagé à payer une redevance, il est tenu de faire connaître ses

intentions une année à l'avance ou de payer une annuité par anticipation.

A moins que le superficiaire n'ait renoncé à son droit conformément aux dispositions de l'alinéa précédent, le tribunal, à la demande des parties, détermine la durée de la superficie dans une limite de 20 à 50 ans, en tenant compte des espèces de constructions ou plantations élevées sur le sol et de leur état, ainsi que de toutes circonstances existant au moment de la constitution de la superficie.

ART. 269.—Le superficiaire peut, au moment de l'extinction de son droit, enlever ses constructions, arbres ou bambous, en rétablissant le sol dans son état primitif. Toutefois, lorsque le propriétaire du sol a notifié vouloir les acheter au prix courant, le superficiaire ne peut refuser cette offre sans motif légitime.

S'il existe des usages différant des dispositions de l'alinéa précédent, ces usages seront observés.

CHAPITRE V

DE L'EMPHYTÉOSE

ART. 270.—L'emphytéote a le droit, moyennant un fermage, de labourer le sol sur lequel existe son droit ou d'y établir des pâturages.

ART. 271.—L'emphytéote ne peut apporter au sol des changements susceptibles d'entraîner des dommages permanents.

ART. 272.—L'emphytéote peut, à moins que l'acte constitutif ne s'y oppose, céder son droit ou consentir un bail, dans la limite de la durée dudit droit, pour labourage du sol ou pour qu'il y soit établi des pâturages.

ART. 273.—Les dispositions relatives au contrat de louage sont applicables par analogie aux obligations de l'emphytéote, sans préjudice des dispositions du présent chapitre et des clauses de l'acte constitutif.

ART. 274.—L'emphytéote, même lorsque, par suite de cas de force majeure, il subit une perte de revenus, ne peut demander la remise totale ou partielle du fermage.

ART. 275.—Lorsque l'emphytéote, par suite de cas de force majeure, ne perçoit aucun revenu pendant deux années consécutives au moins ou ne perçoit que des revenus inférieurs au fermage pendant cinq années au moins, il peut renoncer à son droit.

ART. 276.—Lorsque l'emphytéote, a négligé pendant deux années consécutives au moins, de payer les fermages, ou lorsqu'il a été déclaré en faillite, le propriétaire du sol peut demander l'extinction de l'emphytéose.

ART. 277.—S'il existe des usages différant des dispositions des six articles précédents, ces usages seront observés.

ART. 278.—La durée de l'emphytéose est de 20 à 50 ans. Si l'emphytéose a été constituée pour une durée supérieure à 50 ans, elle sera réduite à 50 ans.

La constitution de l'emphytéose peut être renouvelée. Toutefois, la durée du droit ainsi établi ne peut excéder 50 ans à partir du renouvellement.

Lorsque la durée de l'emphytéose n'a pas été déterminée par l'acte constitutif, elle est de 30 ans, sauf le cas où existeraient des usages différents.

ART. 279.—Les dispositions de l'article 269 sont applicables par analogie à l'emphytéose.

CHAPITRE VI

DES SERVITUDES

ART. 280.—Le titulaire d'une servitude a le droit d'affecter le fonds d'autrui au service de son propre fonds, conformément au but déterminé dans l'acte constitutif. Toutefois, il ne peut être dérogé aux dispositions d'ordre public contenues dans la section I du chapitre III.

ART. 281.—Le droit de servitude se transmet, comme accessoire, avec la propriété du fonds dominant ou profite au titulaire de tout autre droit existant sur ce fonds, à moins de dispositions particulières de l'acte constitutif.

Le droit de servitude ne peut être cédé, ni faire l'objet d'aucun droit, séparément du fonds dominant.

ART. 282.—L'un des copropriétaires d'un fonds ne peut, pour sa part, éteindre le droit de servitude existant au profit ou à la charge dudit fonds.

En cas de partage ou de cession partielle du fonds, le droit de servitude subsiste au profit ou à la charge de chaque partie, sauf le cas où, par sa nature même, la servitude ne se rapporterait qu'à une portion dudit fonds.

ART. 283.—Les servitudes continues et apparentes peuvent seules être acquises par prescription.

ART. 284.—Lorsque l'un des copropriétaires acquiert une servitude par prescription, elle est également acquise aux autres.

L'interruption de la prescription ne produit effet à l'égard des copropriétaires qu'autant qu'elle a été faite vis-à-vis de chacun de ceux qui exercent la servitude.

Dans le cas où plusieurs copropriétaires exercent une servitude, la prescription court au profit de chacun d'eux, alors même qu'il existerait une cause de suspension opposable à l'un d'eux.

ART. 285.—Lorsque, sur un fonds assujetti à une servitude de prise d'eau, l'eau ne peut suffire aux besoins du fonds dominant et du fonds servant, elle sera affectée d'abord aux usages domestiques et ensuite aux autres usages, proportionnellement aux besoins de chaque fonds, à moins de dispositions particulières de l'acte constitutif.

Lorsque plusieurs servitudes de prise d'eau ont été établies sur un même fonds, les titulaires postérieurs ne peuvent empêcher les titulaires antérieurs de se réserver l'usages de l'eau.

ART. 286.—Lorsque le propriétaire du fonds servant s'est engagé, par l'acte constitutif ou par une convention postérieure, à faire ou à réparer, à ses frais, des ouvrages destinés à permettre l'exercice de la servitude, ses successeurs à titre particulier sont tenus de cette obligation.

ART. 287.—Le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, se libérer de l'obligation prévue à l'article précédent en abandonnant au titulaire de la servitude la

propriété de la partie du fonds nécessaire à l'exercice de cette servitude.

ART. 288.—Le propriétaire du fonds servant peut se servir des ouvrages établis sur son fonds pour l'exercice de la servitude, pourvu qu'il n'en résulte aucun obstacle à cet exercice.

Dans le cas de l'alinéa précédent, le propriétaire du fonds servant est tenu de supporter les frais d'établissement et d'entretien des ouvrages, proportionnellement au profit qu'il en retire.

ART. 289.—Lorsque le possesseur du fonds servant l'a possédé dans les conditions requises pour la prescription acquisitive, la servitude s'éteint.

ART. 290.—La prescription extinctive prévue à l'article précédent est interrompue, lorsque le titulaire de la servitude exerce son droit.

ART. 291.—Le délai de la prescription extinctive, prévu au deuxième alinéa de l'article 167, se compte, pour les servitudes discontinues, à partir du dernier acte d'exercice, et, pour les servitudes continues, à partir du moment où il s'est produit un fait de nature à mettre obstacle à l'exercice du droit.

ART. 292.—Lorsque le fonds dominant appartient en copropriété à plusieurs personnes, si la prescription est interrompue ou suspendue au profit de l'une d'elles, cette interruption ou cette suspension produit également effet à l'égard des autres.

ART. 293.—Lorsque le titulaire d'une servitude s'ab-

stient d'exercer une partie de son droit, cette partie seule s'éteint par prescription.

ART. 294.—Lorsque l'*Iriaiiken* ⁽¹⁾ ne présente pas le caractère d'une copropriété, les dispositions du présent chapitre sont applicables par analogie, sans préjudice des usages contraires de chaque localité.

(1) Voir l'article 263 et la note sous ce texte.

CHAPITRE VII

DU DROIT DE RÉTENTION

ART. 295.—Lorsque le possesseur d'une chose appartenant à autrui est titulaire d'une créance née à l'occasion de cette chose, il peut retenir la chose jusqu'à ce qu'il ait été payé, si, du moins, sa créance est exigible.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables, lorsque la possession a commencé par un acte illicite.

ART. 296.—Le rétenteur peut exercer son droit sur la totalité de la chose retenue, jusqu'à ce qu'il soit intégralement payé.

ART. 297.—Le rétenteur peut percevoir les fruits de la chose retenue et les imputer sur sa créance par préférence aux autres créanciers.

Les fruits dont il est parlé à l'alinéa précédent doivent être imputés d'abord sur les intérêts et ensuite, s'il y a un excédent, sur le capital.

ART. 298.—Le rétenteur est tenu d'apporter à la chose retenue les soins d'un bon administrateur.

Le rétenteur ne peut, sans le consentement du débiteur, ni user de la chose retenue, ni la louer ou la donner en garantie. Toutefois, il peut en faire usage dans la mesure nécessaire pour la conservation de la chose.

Lorsque le rétenteur a contrevenu aux dispositions des deux alinéas précédents, le débiteur peut demander l'extinction du droit de rétention.

ART. 299.—Lorsque le rétenteur a fait, pour la chose retenue, des dépenses nécessaires, il peut en demander le remboursement au propriétaire.

Lorsque le rétenteur a fait des dépenses utiles, il peut, au cas seulement où la plus-value persiste, se faire rembourser, soit ses déboursés, soit le montant de la plus-value, au choix du propriétaire. Toutefois, le tribunal peut, à la demande du propriétaire, lui accorder un délai convenable.

ART. 300.—L'exercice du droit de rétention ne fait pas obstacle au cours de la prescription extinctive de la créance.

ART. 301.—Le débiteur peut, en fournissant une garantie convenable, demander l'extinction du droit de rétention.

ART. 302.—Le droit de rétention s'éteint par la perte de la possession, à moins que la chose n'ait été louée ou donnée en gage conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 298.

CHAPITRE VIII

DES PRIVILÈGES :

SECTION I

Dispositions générales.

ART. 303.—Le créancier privilégié a le droit de se faire payer de sa créance, par préférence aux autres créanciers, sur les biens de son débiteur, en se conformant aux dispositions du présent Code ou des autres lois.

ART. 304.—Les privilèges peuvent être exercés sur les sommes ou autres choses dues au débiteur par suite de la vente, du louage, de la perte ou de la détérioration des choses grevées de privilège. Dans ce cas, le créancier privilégié est tenu de pratiquer une saisie avant le paiement desdites sommes ou la livraison desdites choses.

Il en est de même en ce qui concerne les valeurs dues au débiteur pour prix des droits réels par lui constitués sur la chose grevée de privilège.

ART. 305.—Les dispositions de l'article 296 sont applicables par analogie aux privilèges.

SECTION II

Des différentes sortes de privilèges.

§ 1.—*Des privilèges généraux.*

ART. 306.—Ont privilège sur tous les biens du débiteur ceux qui ont une créance née d'une des causes énumérées ci-dessous :

- 1° Les frais d'intérêt commun ;
- 2° Les frais funéraires ;
- 3° Les salaires des gens de service ;
- 4° Les fournitures de subsistance.

ART. 307.—Le privilège pour frais d'intérêt commun garantit les frais faits en vue de la conservation, de la liquidation ou de la distribution des biens du débiteur, dans l'intérêt commun de tous les créanciers.

Si, parmi les frais dont il est parlé à l'alinéa précédent, il y en a qui n'ont pas été utiles à tous les créanciers, le privilège n'existe qu'à l'égard des créanciers qui ont profité de ces frais.

ART. 308.—Le privilège pour frais funéraires garantit les frais faits pour les funérailles du débiteur en égard à sa situation.

Le privilège prévu à l'alinéa précédent garantit également les frais faits, en égard à leur situation, pour les

funérailles des *Shinzokous*⁽¹⁾ ou des *Kazokous*⁽²⁾ du débiteur, lesquels se trouvent à sa charge.

ART. 309.—Le privilège pour salaires des gens de service garantit les salaires des six derniers mois, dus aux gens de service du débiteur, sans que, toutefois, la somme puisse dépasser 50 *yens*.

ART. 310.—Le privilège pour fournitures de subsistances s'applique aux denrées alimentaires, bois, charbon, huile et pétrole, fournis pendant les six derniers mois et nécessaires à l'existence du débiteur ou de ses *shinzokous* et *kazokous* habitant avec lui et se trouvant à sa charge, ainsi que de leurs serviteurs.

§ 2. — *Des privilèges sur les meubles.*

ART. 311.—Ont privilège sur certains meubles déterminés du débiteur ceux qui ont une créance née d'une des causes énumérées ci-dessous.

- 1° Le bail d'immeubles ;
- 2° Les frais d'hôtel ;
- 3° Le transport des voyageurs ou des bagages ;
- 4° Les fautes commises par les officiers publics dans l'exercice de leurs fonctions ;
- 5° La conservation de meubles ;

(1) V. la note sous l'art. 7.

(2) Il s'agit des personnes placées sous l'autorité d'un chef de famille, personnes qui, d'ailleurs, ne sont pas nécessairement ses parents. Voir, pour plus de détails, les dispositions du quatrième livre (La Famille), lequel sera bientôt promulgué.

6° La vente de meubles ;

7° Les fournitures de semences, plants ou engrais ;

8° Le travail agricole ou industriel.

ART. 312.—Le privilège pour bail d'immeubles porte sur les meubles appartenant au preneur, à raison des loyers et autres dettes nées à l'occasion du bail.

ART. 313.—Le privilège du bailleur d'un fonds de terre porte sur les meubles placés sur le fonds loué ou dans les bâtiments servant à l'exploitation du fonds, sur les meubles servant à cette exploitation et sur les fruits du sol demeurés en possession du preneur.

Le privilège du bailleur d'un bâtiment porte sur les meubles placés dans le bâtiment par le preneur.

ART. 314.—En cas de cession du bail ou de sous-location, le privilège du bailleur s'étend sur les meubles du cessionnaire ou du sous-locataire. Il porte également sur les sommes dues au cédant ou au sous-locateur.

ART. 315.—En cas de liquidation générale des biens du preneur, le privilège du bailleur ne garantit que les loyers et autres dettes du preneur se rattachant au terme échu, au terme courant et au terme à échoir, ainsi que les indemnités dues au bailleur à raison des dommages causés pendant le dernier terme et le terme courant.

ART. 316.—Dans le cas où le bailleur a touché un dépôt de garantie, il n'a privilège que pour la partie de sa créance qui n'est pas couverte par la somme déposée.

ART. 317.—Le privilège pour frais d'hôtel porte sur

les bagages qui se trouvent dans l'hôtel, à raison du prix du logement et de la nourriture du voyageur, de ses serviteurs et de ses chevaux ou bœufs.

ART. 318.—Le privilège pour transport porte sur les bagages qui se trouvent dans les mains du transporteur, à raison des frais de transport des voyageurs ou de leurs bagages, ainsi que des frais accessoires.

ART. 319.—Les dispositions des articles 192 à 195 sont applicables par analogie aux privilèges prévus aux sept articles précédents.

ART. 320.—Le privilège pour fautes des officiers publics porte sur le cautionnement par eux fourni, à raison des créances nées des fautes qu'ils ont commises dans l'exercice de leurs fonctions.

ART. 321.—Le privilège pour conservation de meubles porte sur les meubles conservés, à raison des frais faits pour leur conservation.

Le privilège prévu à l'alinéa précédent garantit également les frais faits en vue de conserver, de faire reconnaître ou de réaliser les droits relatifs aux meubles.

ART. 322.—Le privilège pour vente de meubles porte sur les meubles vendus, à raison du prix de vente et des intérêts.

ART. 323.—Le privilège pour fournitures de semences, plants ou engrais garantit le prix de vente des semences, plants ou engrais, ainsi que les intérêts, et porte sur les fruits produits par le fonds dans l'année à dater de l'emploi desdites semences, plants ou engrais.

Le privilège prévu à l'alinéa précédent garantit également les créances nées de la fourniture de graines de vers-à-soie ou de feuilles de mûrier destinées à la nourriture des vers et porte sur les produits desdites graines ou feuilles de mûrier.

ART. 324.—Le privilège pour travail agricole ou industriel porte sur les fruits ou choses industrielles provenant du travail, à raison des salaires de la dernière année, en ce qui concerne les ouvriers agricoles, et, pour les salaires des trois derniers mois, en ce qui concerne les ouvriers industriels.

§ 3.—*Des privilèges sur les immeubles.*

ART. 325.—Ont privilège sur certains immeubles déterminés du débiteur ceux qui ont une créance née d'une des causes énumérées ci-dessous :

- 1° La conservation d'immeubles ;
- 2° Les travaux relatifs à des immeubles ;
- 3° La vente d'immeubles.

ART. 326.—Le privilège pour conservation d'immeubles porte sur les immeubles conservés, à raison de frais faits pour leur conservation.

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 321 sont applicables par analogie au cas prévu à l'alinéa précédent.

ART. 327.—Le privilège pour travaux relatifs à des immeubles porte, à raison des frais de travaux exécutés

par les architectes, ingénieurs ou entrepreneurs relativement aux immeubles du débiteur, sur ces immeubles.

Le privilège prévu à l'alinéa précédent n'existe que dans la mesure de la plus-value résultant, pour l'immeuble, des travaux exécutés et dans le cas seulement où cette plus-value subsiste.

ART. 328.—Le privilège pour vente d'immeubles porte sur les immeubles vendus, à raison du prix de vente et des intérêts.

SECTION III

Du rang des privilèges.

ART. 329.—En cas de concours des privilèges généraux les uns avec les autres, leur rang se détermine d'après l'ordre établi à l'article 306.

En cas de concours des privilèges généraux et des privilèges spéciaux, les privilèges généraux sont primés par les privilèges spéciaux. Toutefois, le créancier privilégié pour frais d'intérêt commun est préféré à tous les créanciers qui ont profité de ces frais.

ART. 330.—En cas de concours des privilèges spéciaux les uns avec les autres sur un même meuble, leur rang est déterminé comme suit :

1° Les privilèges pour bail d'immeuble, pour frais d'hôtel ou pour transport ;

2° Le privilège pour conservation de meubles. Toutefois, s'il y a plusieurs conservateurs, le dernier en date prime les précédents ;

3° Les privilèges pour vente de meubles, pour fournitures de semences, plants ou engrais, ou pour travail agricole ou industriel.

Lorsqu'un créancier privilégié du premier rang a connu, au moment de la naissance de sa créance, l'existence d'un créancier privilégié du second ou du troisième rang, il ne peut exercer, à l'égard de celui-ci, son droit de préférence. De même, le conservateur de la chose prime les créanciers du premier rang qui profitent de la conservation.

En ce qui concerne les fruits, le premier rang appartient aux ouvriers agricoles, le deuxième aux fournisseurs des semences, plants ou engrais et le troisième au bailleur du fonds.

ART. 331.—En cas de concours des privilèges spéciaux les uns avec les autres sur un même immeuble, leur rang se détermine d'après l'ordre établi à l'article 325.

En cas de ventes successives d'un même immeuble, le rang des vendeurs entre eux se détermine par la date respective des ventes.

ART. 332.—Lorsqu'il y a plusieurs créanciers privilégiés du même rang sur une même chose, ils sont payés proportionnellement au montant de leurs créances.

SECTION IV

De l'effet des privilèges.

ART. 333.—Le privilège mobilier ne peut plus être

exercé quand le meuble sur lequel il porte a été livré par le débiteur à un tiers acquéreur.

ART. 334.—En cas de concours d'un privilège et du droit de gage sur un même meuble, le créancier gagiste est assimilé, quant à ses droits, aux créanciers privilégiés du premier rang, mentionnés à l'article 330.

ART. 335.—Les créanciers privilégiés généraux sont payés d'abord sur les biens autres que les immeubles et ne peuvent se faire payer sur ces derniers que lorsque les autres biens sont insuffisants.

En ce qui concerne les immeubles, le paiement doit être fait d'abord sur ceux qui ne sont pas affectés à une garantie spéciale.

Lorsque les créanciers privilégiés généraux ont négligé de produire à la répartition conformément aux dispositions des deux alinéas précédents, ils sont déchus du droit d'exercer leur privilège contre les tiers qui ont pris inscription, dans la mesure de ce qu'ils auraient obtenu dans ladite répartition.

Les dispositions des trois alinéas précédents cessent d'être applicables, lorsque le prix des immeubles doit être réparti avant le prix des autres biens ou lorsque le prix des immeubles affectés à une garantie spéciale doit être réparti avant le prix des autres immeubles.

ART. 336.—Les privilèges généraux, même lorsqu'ils ne sont pas inscrits quant aux immeubles, sont opposables aux créanciers chirographaires. Il en est autrement à l'égard des tiers qui ont pris inscription.

ART. 337.—Le privilège pour conservation d'immeubles conserve son effet par l'inscription prise immédiatement après l'accomplissement des actes de conservation.

ART. 338.—Le privilège pour travaux relatifs aux immeubles conserve son effet par l'inscription du montant du devis, prise avant le commencement des travaux. Lorsque les frais des travaux effectués excèdent les frais prévus, le privilège n'existe pas pour cet excédent.

La plus-value procurée à l'immeuble par les travaux doit être évaluée par des experts nommés par le tribunal au moment où le créancier produit à la répartition.

ART. 339.—Les privilèges inscrits conformément aux dispositions des deux articles précédents passent avant les hypothèques.

ART. 340.—Le privilège pour vente d'immeubles conserve son effet par une inscription prise au moment du contrat de vente, portant mention que le prix ou les intérêts n'ont pas encore été payés.

ART. 341.—En ce qui concerne l'effet des privilèges, les dispositions relatives aux hypothèques sont applicables par analogie, sans préjudice des dispositions de la présente section.

CHAPITRE IX

DU DROIT DE GAGE

SECTION I

Dispositions générales.

ART. 342.—Le gagiste a le droit de posséder la chose qui lui a été remise par le débiteur ou par un tiers comme garantie de sa créance et de se faire payer sur cette chose par préférence aux autres créanciers.

ART. 343.—Une chose inaliénable ne peut faire l'objet d'un droit de gage.

ART. 344.—La constitution du gage ne produit effet que par la tradition de la chose au créancier.

ART. 345.—Le gagiste ne peut charger celui qui a constitué le gage de posséder, à sa place, la chose engagée.

ART. 346.—Le droit de gage garantit le capital, les intérêts, le montant de la clause pénale, les frais de réalisation du gage ou de conservation de la chose engagée et les dommages-intérêts dus pour inexécution de l'obligation ou pour vices cachés de la chose, le tout à moins de dispositions particulières de l'acte constitutif.

ART. 347.—Le créancier gagiste peut retenir la chose engagée jusqu'au paiement des créances mentionnées à

l'article précédent. Toutefois, ce droit n'est pas opposable aux créanciers qui lui sont préférés.

ART. 348.—Le gagiste peut sous-engager la chose, sous sa responsabilité et sans excéder la durée de son propre droit. Dans ce cas, il est responsable, même au cas de force majeure, des dommages qui ne se seraient pas produits, s'il n'eût sous-engagé.

ART. 349.—Celui qui a constitué le gage ne peut, soit par l'acte constitutif, soit par une convention antérieure à l'exigibilité de la dette, convenir que le gagiste aura, à titre de paiement, la propriété de la chose engagée, ni lui permettre d'en disposer autrement que par les moyens déterminés par la loi.

ART. 350.—Les dispositions des articles 296 à 300 et de l'article 304 sont applicables par analogie au droit de gage.

ART. 351.—Lorsque celui qui a constitué le gage pour garantir la dette d'autrui a payé cette dette ou a perdu la propriété de la chose engagée par suite de la réalisation du gage, il peut recourir contre le débiteur conformément aux dispositions relatives aux obligations de la caution.

SECTION II

Du droit de gage sur les meubles.

ART. 352.—Celui qui a un droit de gage sur un meuble ne peut opposer son droit aux tiers que s'il a la possession continue de la chose engagée.

ART. 353.—Lorsque celui qui a un droit de gage sur un meuble a été dépossédé de la chose engagée, il ne peut la revendiquer qu'au moyen de l'action en réintégration.

ART. 354.—Lorsque celui qui a un droit de gage sur un immeuble n'a pas été payé, il peut en cas seulement de motifs légitimes, demander au tribunal à ce que la chose engagée lui soit attribuée directement en paiement, à dire d'experts. Dans ce cas, le gagiste est tenu de notifier par avance sa demande au débiteur.

ART. 355.—Lorsque plusieurs gages ont été constitués sur un même meuble pour garantir plusieurs créances, leur rang se détermine d'après la date respective de leur constitution.

SECTION III

Du droit de gage sur les immeubles.

ART. 356.—Celui qui a un droit de gage sur un immeuble peut user et jouir de l'immeuble engagé, suivant sa destination.

ART. 357.—Celui qui a un droit de gage sur un immeuble est tenu de payer les frais d'administration et de supporter les autres charges afférant à l'immeuble.

ART. 358.—Celui qui a un droit de gage sur un immeuble ne peut demander les intérêts de sa créance.

ART. 359.—Les dispositions des trois articles précédents cessent d'être applicables en cas de dispositions particulières de l'acte constitutif.

ART. 360.—La durée du droit de gage sur les immeubles ne peut excéder dix ans. Lorsqu'il est constitué pour une période plus longue, sa durée sera réduite à dix ans.

La constitution du droit de gage sur les immeubles peut être renouvelée. Toutefois, la durée qui en résulte ne peut excéder dix ans à dater du renouvellement.

ART. 361. — A moins de dispositions contraires de la présente section, les dispositions du chapitre suivant sont applicables par analogie au droit de gage sur les immeubles.

SECTION IV

Du droit de gage sur les droits.

ART. 362. — Le droit de gage peut avoir pour objet un droit patrimonial.

A moins de dispositions contraires de la présente section, les dispositions des trois sections précédentes sont applicables par analogie au droit de gage prévu à l'alinéa précédent.

ART. 363. — Si, dans le cas où le droit de gage a pour objet une créance, il existe un titre constatant cette créance, la constitution du gage s'opère par la remise qui en est faite.

ART. 364. — Lorsque le droit de gage a pour objet une créance nominative, la constitution n'en peut être opposée au tiers débiteur et aux autres tiers que si elle a été notifiée au tiers débiteur ou acceptée par lui, conformément aux dispositions de l'article 467.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux actions nominatives.

ART. 365. — Lorsque le droit de gage a pour objet une obligation nominative émise par une société, la constitution n'en peut être opposée à la société et aux autres tiers que si elle a été inscrite sur le registre de la société, conformément aux dispositions concernant la cession des obligations.

ART. 366. — Lorsque le droit de gage a pour objet une créance à ordre, la constitution n'en peut être opposée aux tiers que si elle a été mentionnée au dos du titre.

ART. 367. — Le gagiste peut recouvrer directement la créance donnée en gage.

Lorsque la créance engagée a pour objet une somme d'argent, le gagiste ne peut la recouvrer que jusqu'à concurrence du montant de sa propre créance.

Lorsque la créance engagée devient exigible avant l'échéance de la créance du gagiste, celui-ci peut contraindre le tiers débiteur à consigner la somme due par celui-ci. Dans ce cas, le droit de gage porte sur la somme consignée.

Lorsque la chose qui fait l'objet de la créance engagée est autre qu'une somme d'argent, le gagiste jouit d'un droit de gage sur ladite chose, qu'il a reçue en paiement.

ART. 368. — Le gagiste peut réaliser son gage par les moyens d'exécution prévus au Code de procédure civile, sans préjudice des dispositions contenues à l'article précédent.

CHAPITRE X

DES HYPOTHÈQUES

SECTION I

Dispositions générales.

ART. 369. — Le créancier hypothécaire a le droit de se faire payer par préférence aux autres créanciers sur les immeubles que le débiteur ou qu'un tiers a affectés, sans en transférer la possession, à la garantie de la dette.

Le droit de superficie et le droit d'emphytéose sont susceptibles d'hypothèque. Dans ce cas, les dispositions du présent chapitre sont applicables par analogie.

ART. 370. — L'hypothèque s'étend aux choses adjointes à l'immeuble et qui font corps avec lui, à l'exception des bâtiments élevés sur le fonds hypothéqué. Toutefois, il en est autrement, s'il existe des dispositions particulières dans l'acte constitutif, ou lorsque le créancier peut faire annuler les actes du débiteur en vertu des dispositions de l'article 424.

ART. 371. — Les dispositions de l'article précédent ne sont pas applicables aux fruits, si ce n'est après la saisie de l'immeuble hypothéqué ou après que le tiers acquéreur a reçu la notification dont il est parlé à l'article 381.

Lorsque le tiers acquéreur a reçu la notification dont

s'agit, les dispositions finales de l'alinéa précédent sont applicables, pourvu que la saisie de l'immeuble hypothéqué ait eu lieu dans l'année de la notification.

ART. 372. — Les dispositions des articles 296, 304 et 351 sont applicables par analogie à l'hypothèque.

SECTION II

De l'effet des hypothèques.

ART. 373. — Lorsque plusieurs hypothèques ont été constituées sur un même immeuble pour garantir plusieurs créances, leur rang respectif se détermine d'après l'ordre des inscriptions.

ART. 374. — Lorsque le créancier hypothécaire a droit à des intérêts ou autres redevances périodiques, il ne peut les réclamer par hypothèque que pour les deux dernières années échues. Toutefois, en ce qui concerne les redevances antérieures, si des inscriptions spéciales ont été prises après les échéances, il peut les réclamer par hypothèque à dater des dites inscriptions.

ART. 375. — Le créancier hypothécaire peut, soit affecter son hypothèque à la garantie d'une autre créance, soit céder son droit ou son rang d'hypothèque, ou y renoncer, au profit d'un autre créancier du même débiteur.

Si, dans les cas prévus à l'alinéa précédent, le créancier hypothécaire a disposé de son hypothèque au profit de plusieurs personnes, le rang de ces personnes se détermine d'après l'ordre des mentions additionnelles faites à l'inscription de l'hypothèque.

ART. 376.—Dans les cas prévus à l'article précédent, les dispositions prises par le créancier hypothécaire ne sont opposables au débiteur, à la caution, à celui qui a constitué l'hypothèque et à leurs successeurs, que si elles ont été notifiées au débiteur principal ou acceptées par lui, conformément à l'article 467.

Lorsque le débiteur principal a reçu la notification susmentionnée ou a donné son acceptation, le paiement fait, sans le consentement de la personne au profit de laquelle il a été disposé de l'hypothèque, n'est pas opposable à cette personne.

ART. 377.—Lorsqu'un tiers qui a acheté la propriété ou la superficie de l'immeuble hypothéqué en a payé le prix au créancier hypothécaire, à la demande de celui-ci, l'hypothèque se trouve éteinte au profit de ce tiers.

ART. 378.—Le tiers qui a acquis un droit de propriété, de superficie ou d'emphytéose sur l'immeuble hypothéqué peut, après offres faites au créancier hypothécaire et acceptation, par celui-ci, de ces offres, purger conformément aux dispositions des articles 382 à 384, en versant au créancier la somme offerte ou en la consignat.

ART. 379.—La purge ne peut être faite par le débiteur principal, la caution et leurs successeurs.

ART. 380.—Le tiers acquéreur sous condition suspensive ne peut purger tant que la condition est pendante.

ART. 381.—Lorsque le créancier hypothécaire veut exercer son droit d'hypothèque, il est tenu de notifier, par avance, son intention aux tiers acquéreurs mentionnés à l'article 378.

ART. 382.—Le tiers acquéreur peut, à tout moment, procéder à la purge, tant qu'il n'a pas reçu la notification prévue à l'article précédent.

Lorsque le tiers acquéreur a reçu la notification dont s'agit, il ne peut procéder à la purge que si, dans le mois qui suit, il fait les significations prescrites à l'article suivant.

Le tiers qui, après ladite notification, a acquis un des droits énumérés à l'article 378 peut procéder à la purge, dans le délai seulement où le tiers acquéreur dont il est parlé à l'alinéa précédent peut le faire lui-même.

ART. 383. — Lorsque le tiers acquéreur veut purger, il est tenu de signifier à chaque créancier inscrit :

1° Un acte indiquant le titre d'acquisition, sa date, les nom, prénoms et domicile de l'aliénateur et de l'acquéreur, la nature de l'immeuble hypothéqué, sa situation, le prix et les autres charges incombant à l'acquéreur ;

2° Un extrait du registre indiquant les inscriptions relatives à l'immeuble hypothéqué, sans qu'il soit nécessaire, toutefois, d'y mentionner les inscriptions relatives aux droits déjà éteints ;

3° Un acte constatant qu'à défaut, par les créanciers, de demander dans le délai d'un mois la surenchère, conformément aux dispositions de l'article suivant, le tiers acquéreur est prêt à leur payer ou à consigner, suivant le rang de leurs créances, le prix mentionné au n° 1 ou une somme spécialement déterminée.

ART. 384.—Lorsque le créancier ne demande pas la surenchère dans le mois qui suit la réception des significations prévues à l'article précédent, il est censé avoir accepté l'offre du tiers acquéreur.

Le créancier est tenu de former une surenchère entre les mains du tiers acquéreur, en déclarant que, faute de pouvoir vendre aux enchères l'immeuble hypothéqué à un prix supérieur d'un dixième à la somme offerte par le tiers acquéreur, il est prêt à acheter lui-même cet immeuble au prix ainsi accru d'un dixième.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le créancier est tenu de fournir une garantie pour le paiement du prix et des frais.

ART. 385.—Lorsque le créancier forme une surenchère, il est tenu de la notifier au débiteur et à l'aliénateur de l'immeuble hypothéqué, dans le délai prescrit à l'article précédent.

ART. 386.—Le créancier qui a formé une surenchère ne peut retirer sa demande, à moins que les autres créanciers inscrits n'y consentent.

ART. 387.—Lorsque le créancier hypothécaire n'a pas reçu du tiers acquéreur le versement de ce qui lui est dû ou la notification à fin de purge, dans les délais prescrits à l'article 382, il peut demander la vente aux enchères de l'immeuble hypothéqué.

ART. 388.—Lorsque le sol et le bâtiment qui s'y trouve appartiennent à un même propriétaire, si l'hypothèque ne porte que sur le sol ou sur le bâtiment seulement, celui qui l'a constituée est considéré comm

ayant établi un droit de superficie, pour le cas de la vente aux enchères. Dans ce cas, la redevance est fixée par le tribunal, sur la demande des parties.

ART. 389.—Lorsque, après la constitution de l'hypothèque, celui qui l'a constituée a élevé un bâtiment sur le sol hypothéqué, le créancier hypothécaire peut vendre aux enchères le bâtiment avec le sol. Toutefois, il ne peut exercer son droit de préférence que sur le prix du sol.

ART 390.—Le tiers acquéreur peut se porter adjudicataire.

ART. 391.—Lorsque le tiers acquéreur a fait des dépenses nécessaires ou utiles relativement à l'immeuble hypothéqué, il peut se faire rembourser tout d'abord sur le prix de l'immeuble, suivant les distinctions établies à l'article 196.

ART. 392.—Dans le cas où le créancier a l'hypothèque sur plusieurs immeubles pour une seule créance, s'il y a lieu de répartir au même moment le prix de ces immeubles, la charge de la créance se divise proportionnellement au montant de leur valeur.

S'il y a lieu de répartir seulement le prix d'un des immeubles, le créancier hypothécaire peut exiger que le prix soit versé entre ses mains jusqu'à concurrence du montant intégral de sa créance. Dans ce cas, le créancier hypothécaire immédiatement postérieur en rang peut agir hypothécairement, comme subrogé, jusqu'à concurrence de la somme que le créancier susmentionné était en droit d'exiger sur les autres immeubles, conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ART. 393.—Celui qui exerce l'hypothèque par subrogation, conformément aux dispositions de l'article précédent, peut faire mention de cette subrogation dans l'inscription de son hypothèque.

ART. 394.—Le créancier hypothécaire peut, pour la partie seulement de sa créance dont il n'a pas été payé sur le prix de l'immeuble hypothéqué, se faire payer sur les autres biens du débiteur.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables, lorsqu'il y a lieu de répartir le prix desdits biens avant le prix de l'immeuble hypothéqué. Toutefois, l'un quelconque des autres créanciers peut demander que la somme qui doit être attribuée au créancier hypothécaire soit consignée pour lui être ultérieurement versée, conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ART. 395.—Les baux n'excédant pas la durée prévue à l'article 602 sont opposables aux créanciers hypothécaires, même s'ils n'ont été inscrits qu'après l'inscription des hypothèques. Toutefois, lorsque ces baux portent préjudice aux créanciers hypothécaires, le tribunal peut, sur la demande de ceux-ci, en ordonner la résolution.

SECTION III

De l'extinction des hypothèques.

ART. 396.—L'hypothèque ne s'éteint, par prescription, à l'égard du débiteur et de celui qui l'a constituée, qu'en même temps que la créance qu'elle garantit.

ART. 397.—Lorsqu'une personne, autre que le débiteur ou celui qui a constitué l'hypothèque, a possédé l'immeuble, dans les conditions requises pour la prescription acquisitive, l'hypothèque s'éteint par ce fait.

ART. 398.—Si le titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose renonce audit droit, après l'avoir grevé d'hypothèque, sa renonciation n'est pas opposable aux créanciers hypothécaires.
