

ABONNEMENTS

Fonds.....	3 Mois...	4 piastres...	2 fr. 50
id.	6	8	5 fr.
STRANJER...	3	5	3 fr.
id.	6	9	5 fr. 50
Agence et franq.	6	10	6 fr.
STRANJER...	6	13	8 fr.

Les abonnements partent des 1^{er} et 16 de chaque mois.

On s'abonne à Tunis, à l'Imprimerie sise la Casbah, et au Bureau de la rue du Moulin venue de la Marine.



INSERTIONS

ANNONCES...	12 Carou. (50 Cl.)	la lignes. 10
d°	20	» (80 Cl.) d° s. 20
RÉCLAMES...	1 p. 10 c. (1 l.)	d° s. 20
FAITS DIVERS	2 p. 10 c. (1 l. 50)	d° s. 20

Prix du Numéro

TUNIS — 3 Caroubes — (10 centimes).
ALGÉRIE ET L'ÉTRANGER — (15 centimes).

Pour les communications au Journal Officiel s'adresser à la Casbah, à Si EL-HADI-HASSEN LAZOUHILI, Directeur pour la partie Arabe, et à M. PERRINET, Directeur pour la partie Française, rue du Moulin (Avenue de la Marine).

Journal Officiel Tunisien

Le Journal Officiel Tunisien est désigné pour l'insertion des Annonces légales et judiciaires.

TUNIS le 12 JUILLET 1885.

ARTIE OFFICIELLE SOMMAIRE

LOI Sur la propriété foncière

LOI

DU

Ramadan 1302, (1^{er} Juillet 1885)

LOUANGES A DIEU

TITRE I.

immeubles. — De leur immatriculation. — Du titre de propriété.

CHAPITRE I.

DES IMMEUBLES

Les dispositions de la présente loi ne révoquent pas les prescriptions du chapitre II du titre et les droits réels sur ces immeubles.

Les dispositions du code civil français qui sont contraires à la présente loi s'appliquent en Tunisie aux immeubles immatriculés et aux droits réels sur ces immeubles.

Les biens sont immeubles, ou par leur nature ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.

5. Les moulins à vent ou à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

6. Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis, sont pareillement immeubles.

Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.

Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble.

7. Les coupes des bois taillis, ou de futaies mises en coupes réglées, ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus.

8. Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention.

Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles.

9. Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre immeuble, sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés.

10. Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination.

Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds :

- Les animaux attachés à la culture;
- Les ustensiles aratoires;
- Les semences données aux fermiers ou colons partiaires;
- Les pigeons des colombiers;
- Les lapins des garennes;
- Les ruches à miel;
- Les poissons des étangs;

Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines;

Les pailles et engrais;

Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

11. Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornements.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

12. Sont immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent :

Les droits réels immobiliers;

Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

13. Les droits réels immobiliers sont la propriété immobilière, l'usufruit et la rente de l'usufruit, l'usufruit des immeubles, l'usage et l'habitation, l'emphytéose, la superficie, les servitudes foncières, l'anticrèse, les privilèges et les hypothèques.

14. Les fonds de terre et les bâtiments sont les seuls immeubles susceptibles d'immatriculation.

15. Tout droit réel immobilier n'existera, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de son inscription à la conservation de la propriété foncière.

16. L'existence d'un droit réel résultera, à l'égard des tiers, de son inscription; l'annulation de cette dernière ne pourra en aucun cas être opposée aux tiers de bonne foi, sauf les exceptions prévues aux articles 235 et 236.

17. Tout bail dépassant une année devra être inscrit, pour être opposable aux tiers.

CHAPITRE II.

DE L'IMMATRICULATION DES IMMEUBLES.

SECTION I.

Dispositions Générales.

18. L'immatriculation a pour objet de placer l'immeuble qui y a été soumis sous le régime de la présente loi.

19. Tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation sont inscrits sur un titre de propriété, qui forme leur point de départ unique à l'exclusion de tous droits antérieurs.

20. Les immeubles immatriculés ressortiront exclusivement et d'une manière définitive à la juridiction des tribunaux français.

En cas de contestations sur les limites ou les servitudes d'immeubles contigus, lorsque l'un deux sera immatriculé et que l'autre ne le sera pas, la juridiction française sera seule compétente, et il sera fait application de la présente loi.

21. Il est institué à Tunis une conservation de la propriété foncière de la Régence.

Le conservateur de la propriété foncière est chargé :

- 1° De l'immatriculation des immeubles;
- 2° De la constitution des titres de propriété;
- 3° De la conservation des actes relatifs aux immeubles immatriculés;
- 4° De l'inscription des droits et charges sur ces immeubles.

22. L'immatriculation est facultative. Pourront seuls requérir l'immatriculation :

- 1° Le propriétaire;
- 2° L'enzeliste (débit rentier);
- 3° L'usufruitier;
- 4° L'antichrésiste;
- 5° Le créancier hypothécaire;
- 6° L'emphytéote;
- 7° Le superficiaire;

ces cinq derniers avec le consentement du propriétaire, ou de l'enzeliste pour les immeubles tenus à enzel.

SECTION II.

De la procédure d'immatriculation.

§ 1. — DE LA DÉCLARATION.

23. Tout requérant l'immatriculation devra remettre au conservateur de la propriété foncière, qui lui en donnera récépissé, une déclaration signée de lui, ou d'un fondé de pouvoirs muni d'une procuration spéciale, et contenant :

- 1° Ses nom, prénoms, surnoms et qualités;

2° Election de domicile dans une des villes de la Régence, chef-lieu de justice de paix;

3° Description de l'immeuble portant indication de sa valeur, de sa situation et de ses tenants et aboutissants ainsi que des constructions et des plantations qui peuvent s'y trouver;

4° Le détail des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble, avec la désignation des ayant-droits.

Cette pièce sera établie en triple expédition, en arabe et en français, et la traduction sera certifiée conforme par un des interprètes désignés par le conservateur de la propriété foncière et assermenté. Un règlement spécial fixera le tarif des traductions.

Elle sera accompagnée de tous les titres de propriété, contrats, actes publics ou privés et documents quelconques, avec leur traduction, certifiée comme il est dit ci-dessus, en français et en arabe, de nature à faire connaître les droits réels existant sur l'immeuble.

24. Le requérant déposera en même temps une somme égale au montant présumé des frais d'immatriculation, ainsi qu'ils seront déterminés par un règlement ultérieur.

§ 2. — DES PUBLICATIONS, DU BORNAGE ET DU PLAN.

25. Après l'accomplissement de ces prescriptions, le conservateur, dans les dix jours qui suivront, enverra au caïd du territoire et au juge de paix du canton dans lequel se trouve l'immeuble, une copie certifiée par lui, en arabe et en français, de la déclaration déposée par le requérant.

Dès la réception de cette pièce, le caïd et le juge de paix en accuseront réception au conservateur. Dans les quarante huit heures qui suivront, le juge de paix l'affichera dans son auditoire où elle restera jusqu'à l'expiration des délais fixés par l'article 27 ci-après; le caïd la fera publier dans les divers marchés de son territoire.

Au reçu de l'accusé de réception du juge de paix et du caïd, le conservateur fera insérer au Journal Officiel arabe et français un extrait du texte de la déclaration remise entre ses mains par le requérant conformément à l'article 23 ci-dessus.

26. Dans les trois mois qui suivront cette insertion le juge de paix, ou son délégué, après avoir prévenu le caïd, procédera au bornage provisoire de l'immeuble conformément aux limites indiquées par la déclaration, en présence du requérant l'immatriculation, ou lui dûment appelé, sans s'arrêter aux protestations qui pourraient se produire, mais qui seront toujours consignées au procès-verbal.

La date fixée pour cette opération sera portée à la connaissance du public au moins vingt jours à l'avance et le procès-verbal de bornage constatera les diligences faites à cet effet.

La date de la clôture sera publiée sommairement au Journal Officiel arabe et français.

27. Le procès-verbal de l'opération du bornage mentionnera les oppositions formulées par les tiers intervenants au cours du bornage.

Ces oppositions pourront également être faites entre les mains du juge de paix, du caïd et du conservateur de la propriété foncière, jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à dater de l'insertion au Journal Officiel de l'avis de clôture du

procès-verbal de bornage. Passé ce délai toute opposition est frappée de déchéance.

28. A l'expiration de ce délai, le juge de paix et le caïd enverront au conservateur de la propriété foncière :

- 1° La copie de la déclaration communiquée;
- 2° Les procès-verbaux des oppositions portées devant eux; sinon, un certificat négatif;
- 3° Le procès-verbal de bornage;
- 4° Les certificats constatant l'accomplissement des formalités d'affichage à la justice de paix et de publications dans les marchés.

29. Le requérant l'immatriculation sera tenu de remettre au conservateur de la propriété foncière, dans un délai de trois mois à dater de l'insertion au Journal Officiel de l'avis de clôture du procès-verbal de bornage, un plan de l'immeuble, dressé conformément à ce bornage, selon le système métrique, par un géomètre assermenté.

Faute de production de ce plan dans ce délai, il perdra le bénéfice de l'accomplissement de toutes les autres formalités, et notamment celui accordé par le deuxième paragraphe de l'article 35 ci-après.

Le mode d'établissement et les frais du plan feront l'objet d'un règlement spécial.

30. Les délais prescrits ci-dessus, soit pour le bornage, soit pour le dépôt du plan, pourront être prorogés exceptionnellement par une ordonnance motivée du Président du tribunal mixte institué ci-après, auquel est attribué à ce sujet un pouvoir d'appréciation discrétionnaire.

Les demandes de prolongations de délai devront toujours être formulées dans les délais légaux.

§ 3. — DES INCAPABLES ET NON PRÉSENTS.

31. En même temps qu'il enverra la déclaration au caïd et au juge de paix, le conservateur en adressera au greffe du tribunal mixte la troisième copie ainsi que les titres et pièces déposés à l'appui de cette déclaration. Le Président désignera immédiatement un juge de ce tribunal pour procéder aux enquêtes et rapport dans les conditions ci-après déterminées.

Ce juge, outre les obligations qui lui sont imposées par l'article 41 ci-après, aura pour mission de veiller pendant le cours de la procédure en immatriculation à ce qu'aucun droit immobilier des incapables ou des personnes non présentes de la Régence, ne soit lésé; et à cet effet il procédera à toutes vérifications et enquêtes nécessaires. Les pouvoirs qui lui sont conférés dans ce cas sont discrétionnaires.

Sur la demande du juge rapporteur, faite dans l'intérêt d'incapables ou de non présents, le Président du tribunal mixte pourra, dans les conditions établies par l'article 30, accorder une augmentation de délai à l'effet de former opposition en leur nom à une immatriculation.

32. Pourront toujours, dans les délais des articles 25 à 30, former directement opposition, au nom des incapables ou non présents, les tuteurs, représentants légaux, parents ou amis, le Procureur de la République, les juges de paix et les cadis.

SECTION III.

Des oppositions à l'immatriculation.

§ 1. — COMPOSITION DU TRIBUNAL MIXTE.

33. Les pièces envoyées par le caïd et le juge de paix conformément à l'article 28 ci-dessus seront transmises par le conservateur avec les oppositions formées directement entre ses mains, au greffe d'un tribunal mixte composé d'un Président, de six membres et d'un greffier, nommés par S. A. le Bey. Le Président du tribunal mixte sera un magistrat français, nommé sur la proposition du Ministre Résident de France à Tunis. Les membres seront proposés, trois par le tribunal français, trois par le chara, ou à son défaut par le Gouvernement Tunisien. Le greffier sera nommé sur la proposition du tribunal français.

Le conservateur transmettra également au greffe de ce tribunal, dès qu'il lui sera remis, le plan déposé en exécution de l'article 29 ci-dessus.

34. Lorsqu'il n'y aura que des justiciables du tribunal français en cause, la chambre qui statuera, sera composée de trois magistrats français ;

Lorsqu'il n'y aura que des tunisiens en cause, la chambre qui statuera, sera composée de trois magistrats tunisiens ;

Et lorsqu'il y aura en cause des justiciables du tribunal français et des tunisiens, la chambre saisie sera une chambre mixte, composée de deux magistrats français et de deux magistrats tunisiens, sous la présidence obligatoire du Président du tribunal mixte ou de son délégué.

Si des conflits surgissent relativement à la compétence des diverses chambres du tribunal mixte, ces conflits seront tranchés souverainement par une décision du tribunal, toutes chambres réunies.

2. — COMPÉTENCE ET POUVOIRS DU TRIBUNAL MIXTE.

35. Les contestations actuellement pendantes seront soumises aux tribunaux qui en sont saisis, et l'immatriculation sera suspendue jusqu'à décision de ces tribunaux.

A partir de la promulgation de la présente loi, toute personne citée en cause, avant toute défense à fond à la citation, et par l'accomplissement des formalités prescrites par les art. 23 et 24 ci-dessus, essayer le tribunal compétent, à condition qu'elle aie sur sa demande en immatriculation.

36. Dans le cas où une opposition à une immatriculation requise par un justiciable des tribunaux français, serait formée par un justiciable de ces mêmes tribunaux, il sera loisible à ce dernier de la porter devant la juridiction française, pourvu qu'il le fasse avant toute défense au fonds devant le tribunal mixte et pourvu que l'instance soit née sur un droit existant entre ses mains avant insertion au Journal Officiel de la déclaration d'immatriculation.

Auquel cas, le tribunal mixte sursoiera à statuer sur l'admissibilité de la demande à fin d'immatriculation, jusqu'après décision, passée en force de chose jugée, du tribunal compétent.

37. Les décisions du tribunal mixte ne seront motivées et ne statueront que sur l'admissibilité ou le rejet, en tout ou en partie, de l'immatriculation et, en cas d'immatriculation, des droits réels immobiliers sur l'immeuble.

Elles ne seront susceptibles d'aucune opposition, appel ou recours quelconque.

Elles seront transmises directement, par le greffier du tribunal mixte, au conservateur chargé de procéder, s'il y a lieu à l'immatriculation de l'immeuble.

38. Toute personne dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation, n'aura jamais de recours sur l'immeuble mais seulement une action personnelle en dommages-intérêts.

39. Il est institué un fonds d'assurance destiné à indemniser celui qui se trouverait lésé par l'immatriculation d'un immeuble ou par l'inscription d'un droit réel.

Ce fonds d'assurance sera constitué et entretenu par un droit de un pour mille prélevé sur la valeur de l'immeuble immatriculé, et, après immatriculation, sur le montant de chaque droit réel ou de chaque bail inscrits à la conservation de la propriété foncière, et par un droit fixe de un franc payé lors de l'inscription pour les droits dont la valeur est indéterminée.

Ces droits sont toujours à la charge du requérant l'immatriculation ou l'inscription.

40. Les demandes à fin d'indemnité seront portées devant le tribunal français; elles ne seront recevables contre le fonds d'assurance qu'autant que le demandeur aura discuté au préalable les auteurs directs du dommage.

Les attributions d'indemnités allouées par le tribunal ne pourront jamais excéder les deux tiers du fond d'assurance au moment du jugement.

§ 3. — PROCÉDURE DEVANT LE TRIBUNAL MIXTE.

41. Le greffier remettra au juge rapporteur commis par le Président du tribunal mixte, conformément à l'art. 31, les procès que lui aura transmis le conservateur en vertu des dispositions des articles 31 et 33.

Ce juge mettra au demeure les opposants de lui faire parvenir leur requête introductive d'instance dans un délai de quinze jours augmenté des délais de distance en vigueur en Tunisie près de la juridiction française.

Si, dans ce délai, la requête introductive d'instance n'est pas produite, le tribunal déclarera la réclamation dénuée.

La requête introductive d'instance devra contenir tous les moyens invoqués par le réclamant et être accompagnée des pièces à l'appui; le requérant l'immatriculation sera invité par le rapporteur à en prendre connaissance et à répondre dans un délai qu'il fixera.

Toutes notifications aux parties intéressées dans une instance pendante devant le tribunal mixte seront faites administrativement.

42. Toute demande en immatriculation fera l'objet d'une décision du Tribunal mixte qui statuera sur son admissibilité totale ou partielle, fera rectifier le bornage et le plan, s'il y a lieu, et relatera les inscriptions à porter sur le titre de propriété.

Elle sera signée par tous les membres qui y auront participé, et sera classée aux minutes du greffe.

Le conservateur procédera à l'immatriculation

sur l'expédition conforme qui en sera délivrée par le greffier et countersignée par le Président du tribunal mixte.

En même temps qu'il procédera à l'immatriculation d'un immeuble, le conservateur inscrira les droits réels immobiliers existant sur cet immeuble tels qu'ils résultent de la décision du tribunal mixte.

Les parties du domaine public comprises dans un immeuble immatriculé ne sont pas astreintes à l'immatriculation et les droits qui s'y appliquent subsistent indépendamment de toute inscription.

43. Les frais des instances devant le tribunal mixte seront supportés par celle des parties qui sera condamnée par ce tribunal; ils seront taxés par le Président.

CHAPITRE III.

DU TITRE DE PROPRIÉTÉ.

SECTION I.

De l'établissement du titre de propriété.

44. Chaque immatriculation donne lieu à l'établissement, par le conservateur de la propriété foncière, d'un titre en langue française comportant la description de l'immeuble avec ses tenants et aboutissants, sa contenance, les plantations et constructions qui s'y trouvent et l'inscription des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent.

Le plan et le procès-verbal de bornage y restent annexés.

Chaque titre de propriété porte un numéro d'ordre.

45. Ce titre restera déposé dans les archives de la conservation de la propriété foncière.

46. Lorsqu'un immeuble est divisé, soit par suite de démembrement, soit par suite de partage, il est procédé au bornage de chacun des lots par un géomètre assermenté qui rapporte cette opération sur une expédition du plan. Il est établi un titre et un plan distincts pour chacune des divisions de l'immeuble.

47. Les inscriptions conservent le droit qu'elles relaient, tant qu'elles n'ont pas été rayées ou modifiées ou que le droit n'a pas été prescrit.

48. Lorsque le titre de propriété sera établi au nom d'un mineur ou de tout autre incapable, l'âge du mineur et la nature de l'incapacité seront indiqués sur le titre.

Lorsque l'état de minorité ou d'incapacité aura pris fin, le mineur devenu majeur, ou l'incapable devenu capable, pourra obtenir la rectification de son titre.

49. Lorsque le titre de propriété sera établi au nom d'une femme mariée sous le régime dotal, mention de cet état devra être faite sur le titre. Lorsque la femme reprendra la libre administration de ses biens, elle pourra obtenir la rectification de son titre.

50. Lorsque le conservateur établira un nouveau titre de propriété il annulera le précédent, en y apposant une mention spéciale d'annulation signée de lui avec le timbre de la conservation et une griffe d'annulation apposée sur toutes les

pages. Il annulera de la même façon la copie et la conservera dans ses archives.

SECTION II.

Des copies de titres de propriété.

51. Tout propriétaire ou enclavé, à l'exclusion de tous autres, aura droit à une copie exacte et complète du titre de propriété.

Cette copie sera nominative et le conservateur en certifiera l'authenticité en y apposant sa signature et le timbre de la conservation.

Les autres intéressés n'auront droit qu'à la délivrance de certificats d'inscription.

52. Lorsque deux ou plus de deux personnes seront propriétaires indivis d'un immeuble, des duplicata authentiques du titre de propriété, seront délivrés au nom de tous les propriétaires indivisément et à chacun d'eux.

SECTION III.

Des oppositions conservatoires.

53. Toute demande tendant à faire prononcer l'annulation ou la modification de droits réels immobiliers, sera inscrite elle-même, avant d'être portée devant le tribunal, en regard de l'inscription du droit qui fait l'objet du litige.

La validité des inscriptions ultérieures restera subordonnée à la décision judiciaire.

54. Si la demande n'a pas été inscrite, le jugement n'aura d'effet, vis-à-vis des tiers, qu'à dater du jour de son inscription.

55. Tout commandement à fin de saisie immobilière pourra être signifié au conservateur de la propriété foncière qui l'inscrira. A partir de cette signification, aucune inscription nouvelle ne pourra être prise sur l'immeuble pendant les délais déterminés par les lois de procédure.

TITRE II

De la Propriété Immobilière.

56. La propriété immobilière est le droit de jouir et disposer d'un immeuble par nature ou par destination de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

57. Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et conformément aux lois en vigueur sur les expropriations.

58. La propriété d'un immeuble donne droit sur tout ce qu'il produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle droit d'accession.

CHAPITRE I.

DU DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI EST PRODUIT PAR L'IMMEUBLE.

59. Les fruits naturels ou industriels de la terre, Les fruits civils, Le croît des animaux,

Appartiennent au propriétaire par droit d'accession.

60. Les fruits produits par l'immeuble n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers.

61. Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi; dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec l'immeuble au propriétaire qui le revendique.

62. Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre dont il ignore les vices.

Il cesse d'être de bonne foi du moment où les vices de sa possession lui sont connus.

CHAPITRE II.

DU DROIT D'ACCESSION SUR CE QUI S'UNIT ET S'INCORPORE À L'IMMEUBLE.

63. Tout ce qui s'unit et s'incorpore à l'immeuble appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

64. La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions, qu'il jugera à propos, sauf les exceptions établies au Titre VIII de la présente loi.

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elle peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, aux objets d'art et d'antiquité, et des lois et règlements de police.

65. Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé, sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

66. Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dommages et intérêts s'il y a lieu; mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.

67. Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a le droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu réce-

voir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.

68. Les atterrissements et accroissements qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière s'appellent alluvion.

L'alluvion profite au propriétaire riverain, à la charge de laisser le marchepied ou chemin d'allage, conformément aux règlements.

69. Il en est de même des relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement d'une de ses rives en se portant sur l'autre; le propriétaire de la rive découverte profite de l'alluvion, sans qu'il y ait de rive opposée puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer.

70. L'alluvion n'a pas lieu à l'égard des étangs dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer.

Réciproquement le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines qu'il son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires.

71. Si un fleuve ou une rivière, navigable ou non, enlève par une force subite une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer sa propriété; mais il est tenu de former sa demande dans l'année; après ce délai, il n'y sera plus recevable, à moins que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie, n'ait pas encore pris possession de celle-ci.

72. Les îles, îlots, atterrissements, qui se forment dans le lit des fleuves, des rivières ou des cours d'eau, appartiennent à l'Etat, s'il n'y a prescription contraire.

73. Si un cours d'eau, une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ.

74. Si un fleuve ou une rivière se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé.

75. Les accroissements ou modifications d'un immeuble par l'un des moyens énoncés dans les articles 68, 69, 71 et 74, ci-dessus, peuvent donner lieu à la rectification du titre de propriété, du bornage et du plan,

Elle sera autorisée par le tribunal de la situation de l'immeuble, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir les formalités prescrites par le Chapitre II du Titre I de la présente loi.