

Lorsque le mur mitoyen devient impropre à l'usage auquel il est normalement destiné, les frais de réparation et de reconstruction sont à la charge des copropriétaires, en proportion de leurs parts respectives.

Art. 705. — Le propriétaire peut, s'il a un intérêt sérieux, exhausser le mur mitoyen, pourvu qu'il n'en résulte pas un préjudice grave pour son copropriétaire. Il doit supporter seul les frais d'exhaussement ainsi que d'entretien de la partie exhaussée, et procéder aux travaux nécessaires pour que le mur puisse supporter le supplément de charge résultant de l'exhaussement, sans que sa solidité en soit diminuée. Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, le copropriétaire qui veut exhausser doit faire reconstruire le mur en entier et à ses frais de manière que l'excédent d'épaisseur soit, dans la mesure du possible, pris de son côté. Le mur reconstruit reste, en dehors de la partie exhaussée, mitoyen, sans que le voisin qui a exhaussé puisse réclamer une indemnité quelconque.

Art. 706. — Le voisin qui n'a pas contribué aux frais d'exhaussement, peut devenir copropriétaire de la partie exhaussée, s'il paie la moitié des frais qui ont été faits et la valeur de la moitié du sol sur lequel s'élève l'excédent d'épaisseur, au cas où il existe un excédent.

Art. 707. — A défaut de preuve contraire, le mur qui, au moment de sa construction, sépare deux bâtiments, est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge.

Art. 708. — Le propriétaire ne peut forcer son voisin à s'enclorre ni à céder une partie de son mur ou du terrain sur lequel le mur s'élève, sauf dans le cas prévu par l'article 697.

Toutefois, le propriétaire ne peut le détruire volontairement sans motif sérieux, si sa destruction porte préjudice au voisin dont la propriété est close.

Art. 709. — Nul ne peut avoir une vue droite sur son voisin à une distance moindre de 2 mètres. La distance se mesure du parement extérieur du mur où se trouve la vue ou de la ligne extérieure du balcon ou de la saillie.

Si la vue droite est acquise par prescription à une distance moindre de deux mètres sur le fonds du voisin, celui-ci ne peut bâtir à une distance moindre de deux mètres, mesurée de la manière indiquée plus haut, et cela sur toute la longueur du bâtiment où se trouve la vue.

Art. 710. — Nul ne peut avoir sur son voisin une vue oblique à une distance moindre de 60 centimètres du bord de l'ouverture. Cette prohibition cesse si cette vue oblique sur le fonds voisin constitue en même temps une vue droite sur la voie publique.

Art. 711. — Aucune distance n'est requise pour l'ouverture de simples jours établis à deux mètres au-dessus du sol de la pièce que l'on veut éclairer et qui sont destinés seulement au passage de l'air et de la lumière sans qu'ils puissent donner vue sur le fonds voisin.

Art. 712. — Les usines, puits, machines à vapeur et tous établissements nuisibles aux voisins doivent être construits aux distances et suivant les conditions prescrites par les règlements.

Section IV

De la propriété indivise

Art. 713. — Lorsque deux ou plusieurs personnes ont la propriété d'une chose, sans que la quote-part de chacune d'elles soit divisée, elles sont copropriétaires par indivis et, à moins de preuve contraire, les quotes-parts sont considérées comme égales.

Art. 714. — Tout copropriétaire à l'indivis a la pleine propriété de sa quote-part. Il peut en disposer, en percevoir les fruits et s'en servir, pourvu qu'il ne porte pas préjudice aux droits de ses co-indivisaires.

Si l'acte de disposition porte sur une part divisée de la chose commune et que cette part ne tombe point lors du partage dans le lot du disposant, le droit de l'acquéreur se transporte à compter de la date de l'aliénation, sur la part qui échoit au disposant en vertu du partage. L'acquéreur peut, s'il ignorait que le disposant n'était pas propriétaire divis de la chose, demander l'annulation de l'acte.

Art. 715. — A défaut d'accord contraire, l'administration de la chose commune appartient à tous les co-indivisaires en commun.

Art. 716. — La décision prise par la majorité des co-indivisaires, au sujet des actes ordinaires d'administration, est obligatoire pour tous. La majorité est calculée sur la base de la valeur des quotes-parts. A défaut de majorité, le tribunal peut, sur la demande de l'un des co-indivisaires, prendre les mesures nécessaires et désigner, s'il le faut, un administrateur pour la gestion du bien commun.

La majorité peut également choisir un administrateur comme elle peut établir un règlement pour l'administration et pour une meilleure jouissance de la chose commune applicable même aux ayants cause, à titre universel ou particulier de tous les co-indivisaires.

Le co-indivisaire qui administre le bien commun, sans opposition de la part des autres co-indivisaires, est réputé être leur mandataire.

Art. 717. — Les co-indivisaires, qui possèdent au moins les trois-quarts de la chose commune, peuvent décider, en vue d'une meilleure jouissance de la chose, d'apporter des modifications essentielles ou des changements dans la destination de cette chose qui dépassent l'administration ordinaire, pourvu que ces décisions soient notifiées aux autres co-indivisaires. Les co-indivisaires dissidents ont un recours devant le tribunal, dans un délai de deux mois à partir de la notification.

Le tribunal, saisi du recours, peut, tout en approuvant la décision prise par la majorité, ordonner toutes mesures qu'il estime opportunes. Il peut notamment ordonner qu'il soit fourni caution au co-indivisaire dissident, en garantie de ce qui peut lui être dû comme indemnité.

Art. 718. — Tout co-indivisaire peut, même sans l'assentiment des autres co-indivisaires, prendre les mesures nécessaires pour la conservation de la chose.

Art. 719. — Les frais d'administration de la chose commune, ainsi que les frais de conservation, les impôts dont elle est grevée et toutes les autres charges résultant de l'indivision ou grevant cette chose, sont supportés par tous les co-indivisaires, chacun proportionnellement à sa quote-part, sauf disposition contraire.

Art. 720. — Les co-indivisaires qui possèdent les trois-quarts au moins de la chose commune, peuvent en décider l'aliénation, pourvu que leur décision soit fondée sur des motifs sérieux et qu'elle soit notifiée aux autres co-indivisaires par acte extrajudiciaire. Le co-indivisaire dissident peut se pourvoir devant le tribunal dans un délai de deux mois à partir de la notification. Le tribunal a, au cas où le partage du bien indivis est préjudiciable aux intérêts des co-indivisaires, à apprécier, d'après les circonstances, si l'aliénation doit avoir lieu.

Art. 721. — Le co-indivisaire d'un bien meuble ou d'un ensemble de biens mobiliers ou immobiliers peut, avant le partage, exercer le retrait sur la part indivise vendue à l'amiable par l'un des co-indivisaires à un tiers. L'exercice du retrait doit être fait dans un délai d'un mois à partir du jour où le co-indivisaire aura pris connaissance de la vente ou du jour où la vente lui aura été notifiée. Le retrait s'effectue au moyen d'une déclaration notifiée au vendeur et à l'acquéreur. Le retrayant est subrogé aux droits et obligations de l'acquéreur s'il le dédommage de tous ses débours.

S'il y a plusieurs retrayants, chacun d'eux peut exercer le retrait proportionnellement à sa quote-part.

Art. 722. — Tout co-indivisaire peut demander le partage de la chose commune à moins qu'il ne soit tenu de demeurer dans l'indivision en vertu de la loi ou d'une convention.

On ne peut, par convention, exclure le partage pour une période dépassant cinq ans. Lorsque le terme stipulé ne dépasse pas cette période, la convention est efficace à l'égard du co-indivisaire et de son ayant cause.

Art. 723. — Les co-indivisaires peuvent, s'ils sont tous d'accord, partager la chose commune de la manière qu'ils veulent. Si l'un d'eux est incapable, les formalités prescrites par la loi doivent être observées.