

Art. 770. — Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 769 en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 769 selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Art. 771. — En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit, sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Art. 772. — Les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester la décision des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification par le syndic des décisions de l'assemblée.

Chapitre II

Des modes d'acquisition de la propriété

Section I

De l'occupation et de la succession

Art. 773. — Tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans héritier, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à l'Etat.

Art. 774. — La détermination des héritiers et de leurs parts héréditaires et la dévolution des biens successoraux sont régies par les règles du code de la famille.

Section II

Du testament

Art. 775. — Le testament est régi par le code de la famille et les lois y relatives.

Art. 776. — Tout acte juridique accompli par une personne pendant sa dernière maladie dans un but de libéralité, est censé être une disposition testamentaire et doit être régi par les règles du testament, quelle que soit la dénomination donnée à cet acte.

Les héritiers du disposant sont tenus de prouver que l'acte juridique a été accompli par leur auteur pendant sa dernière maladie. Cette preuve peut être administrée par tous les moyens. Si l'acte n'a pas acquis date certaine, il ne fait pas preuve de sa date à l'égard des héritiers.

Si les héritiers prouvent que l'acte a été accompli par leur auteur pendant sa dernière maladie, cet acte est censé être fait dans un but de libéralité à moins que le bénéficiaire ne prouve le contraire. Le tout sauf dispositions spéciales contraires.

Art. 777. — A moins de preuve contraire, lorsqu'une personne fait un acte de disposition au profit d'un de ses héritiers tout en se réservant, d'une manière quelconque, la possession et la jouissance de la chose objet de cette aliénation pour la durée de sa vie, l'acte est censé être une disposition testamentaire et doit être régi par les règles du testament.

Section III

De l'accession

Art. 778. — Les alluvions apportées successivement et imperceptiblement par les fleuves, appartiennent aux propriétaires riverains.

Art. 779. — Les relais de la mer appartiennent à l'Etat.

Il n'est pas permis d'empiéter sur la mer. Les terrains artificiellement soustraits à l'action du flot, appartiennent à l'Etat.

Art. 780. — Les propriétaires des terrains contigus à des eaux dormantes, telles que les lacs et les étangs, n'acquiescent pas les terres découvertes par le retrait de ces eaux, et ne perdent pas celles que les eaux envahissent.

Art. 781. — L'attribution des terrains déplacés ou découverts par le fleuve et les îles formées dans son lit, est réglée par les lois spéciales.

Art. 782. — Toute plantation, toute construction ou tout autre ouvrage existant au-dessus ou au-dessous du sol, est censé avoir été fait par le propriétaire du sol à ses frais et lui appartient.

Il peut, toutefois, être prouvé que l'ouvrage a été fait par un tiers à ses frais, comme il peut être prouvé que le propriétaire du sol a accordé à un tiers la propriété de l'ouvrage déjà existant ou le droit d'établir cet ouvrage et d'en acquiescer la propriété.

Art. 783. — Les plantations, constructions ou autres ouvrages faits avec des matériaux appartenant à autrui, deviennent la propriété exclusive du propriétaire du sol lorsque l'enlèvement de ces matériaux n'est pas possible sans graves dégâts aux ouvrages ou lorsque cet enlèvement est possible et que l'action en revendication n'a pas été intentée dans l'année à partir du jour où le propriétaire des matériaux a eu connaissance de leur incorporation dans ces ouvrages.

Au cas où le propriétaire du sol acquiesce la propriété des matériaux, il doit en payer la valeur avec la réparation du préjudice subi s'il y a lieu. En cas de revendication, l'enlèvement est fait aux frais du propriétaire du sol.

Art. 784. — Lorsque les ouvrages ont été faits, en connaissance de cause par un tiers avec ses propres matériaux, sans le consentement du propriétaire du sol, celui-ci peut, dans le délai d'un an à partir du jour où il a eu connaissance de l'exécution de ces ouvrages, demander soit leur enlèvement aux frais du tiers avec réparation du préjudice s'il y a lieu, soit leur maintien moyennant paiement ou de leur valeur en état de démolition ou d'une somme égale à la plus-value que ces ouvrages ont procuré au sol.

Le tiers qui a fait les ouvrages peut demander leur enlèvement s'il n'en résulte point des dommages au fonds, à moins que le propriétaire du sol ne préfère garder les ouvrages conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

Art. 785. — Si le tiers qui a exécuté les ouvrages mentionnés à l'article 784 était de bonne foi, le propriétaire du sol n'a pas le droit d'en demander l'enlèvement, mais il peut à son choix payer au tiers, lorsque celui-ci n'en demande pas la séparation, ou la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, ou une somme égale à la plus-value que ces ouvrages ont procurée au fonds.

Toutefois, si les ouvrages sont tellement considérables, que le remboursement de leur valeur s'avère onéreux pour le propriétaire du sol, celui-ci peut demander l'attribution au tiers de la propriété du sol contre paiement d'une indemnité équitable.

Art. 786. — Si un tiers fait des ouvrages avec ses propres matériaux, après avoir obtenu l'autorisation du propriétaire du sol, celui-ci ne peut, à défaut de convention au sujet de ces ouvrages, en demander l'enlèvement ; il doit payer au tiers, si ce dernier ne demande pas leur séparation, l'une des deux valeurs prévues au premier alinéa de l'article 785.

Art. 787. — Les dispositions de l'article 841 s'appliquent au règlement de l'indemnité prévue aux trois articles 784, 785 et 786.

Art. 788. — Si, en procédant à la construction d'un bâtiment dans son propre fonds, le propriétaire empiète, de bonne foi, sur une partie du fonds contiguë, le tribunal peut, suivant son appréciation, contraindre le propriétaire de ce dernier fonds, à céder à son voisin la propriété de la partie occupée par le bâtiment, moyennant une indemnité équitable.