

Art. 789. — Les constructions légères, telles que les chalets, les boutiques et les baraques, qui sont élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les établir en permanence, appartiennent à celui qui les a édifiées.

Art. 790. — Si les ouvrages sont faits par un tiers avec des matériaux appartenant à autrui, le propriétaire de ces matériaux ne peut pas les revendiquer, mais il a droit à une indemnité contre le tiers et même contre le propriétaire du fonds jusqu'à concurrence de ce qui reste dû par ce dernier de la valeur de ces ouvrages.

Art. 791. — Lorsque deux objets mobiliers, appartenant à deux propriétaires différents, se trouvent réunis sans qu'il soit possible de les séparer sans détérioration, le tribunal, lorsqu'il n'existe pas de convention entre les propriétaires, statue d'après les règles de l'équité en tenant compte du préjudice causé, de la condition et de la bonne foi de chacune des parties.

#### Section IV

##### Du contrat de propriété

Art. 792. — En matière immobilière, la propriété et les autres droits réels sont transférés par l'effet du contrat, quand le fonds appartient au disposant conformément à l'article 164 et ce sous réserve des dispositions suivantes.

Art. 793. — La propriété des immeubles et les autres droits réels ne sont transférés, aussi bien entre parties qu'à l'égard des tiers, que si les formalités prévues par la loi et notamment les textes régissant la publicité foncière sont observés.

#### Section V

##### De la chefâa (préemption)

###### § I — Des conditions d'exercice.

Art. 794. — La chefâa est la faculté de se substituer, dans une vente immobilière, à l'acheteur dans les cas et aux conditions prévus aux articles suivants.

Art. 795. — Sous réserve des dispositions prévues par l'ordonnance portant révolution agraire, le droit de chefâa appartient :

- Au nu-propriétaire dans le cas de vente de tout ou partie de l'usufruit correspondant à la nue-propriété,
- Au copropriétaire à l'indivis en cas de vente d'une partie de l'immeuble indivis à un tiers,
- A l'usufruitier en cas de vente de tout ou partie de la nue-propriété correspondant à son usufruit.

Art. 796. — En cas de concours de plusieurs préempteurs, l'exercice du droit de chefâa se fait dans l'ordre prévu aux articles suivants :

- S'il y a concours de plusieurs préempteurs de même rang, le droit de chefâa appartient à chacun d'eux dans la proportion de son droit,
- Si l'acquéreur se trouve dans les conditions prévues par l'article 795 pour se rendre préempteur, il est préféré aux préempteurs de même rang que lui ou de rang postérieur, mais il est primé par ceux de rang antérieur.

Art. 797. — Si un acheteur acquiert un immeuble susceptible de préemption, et le revend avant que ne se manifeste aucune déclaration de chefâa ou avant la transcription de cette déclaration conformément à l'article 801, la chefâa ne peut être admise que contre le deuxième acquéreur et suivant les conditions de son achat.

Art. 798. — Il n'y a pas lieu à chefâa :

- Si la vente est faite aux enchères publiques conformément à une procédure prescrite par la loi ;
- Si la vente a lieu entre ascendants et descendants, ou entre conjoints, ou entre parents jusqu'au quatrième degré, ou entre alliés jusqu'au deuxième degré ;
- Si le fonds vendu est destiné à l'exercice d'un culte ou doit être annexé à un immeuble déjà affecté à cet usage.

###### § II — De la procédure.

Art. 799. — Celui qui veut exercer le droit de chefâa doit, à peine de déchéance, et faire la déclaration tant au vendeur qu'à l'acheteur dans un délai de trente jours de la date de la sommation qui lui a été signifiée soit par le vendeur soit par l'acheteur. Ce délai est augmenté du délai de distance, s'il y a lieu.

Art. 800. — La sommation prévue à l'article 799 ci-dessus doit, à peine de nullité, contenir les indications suivantes :

- Une description suffisante de l'immeuble assujéti à la chefâa ;
- Le montant du prix et des frais dûment constatés, les conditions de la vente, les prénoms, noms, professions et domiciles du vendeur et de l'acheteur, le délai de trente jours pour faire la déclaration visée à l'art. 799.

Art. 801. — La déclaration de chefâa doit, à peine de nullité, être faite par acte authentique, signifié par la voie de greffe. Elle n'est opposable aux tiers que lorsqu'elle est transcrite.

Le prix de vente et les frais doivent, dans les trente jours, au plus tard, de la date de cette déclaration, être, sous peine de déchéance, intégralement déposés entre les mains du notaire à condition que ce dépôt soit effectué avant l'introduction de l'action en chefâa.

Art. 802. — La demande en chefâa doit, à peine de déchéance, être introduite contre le vendeur et l'acquéreur devant le tribunal de la situation de l'immeuble dans le délai de trente jours à partir de la date de la déclaration prévue à l'article 801.

Art. 803. — Sans préjudice des règles relatives à la publicité foncière, le jugement qui fait définitivement droit à la demande en chefâa vaut titre de propriété pour le préempteur.

###### § III — Des effets de la chefâa.

Art. 804. — Le préempteur est, vis-à-vis du vendeur, substitué à l'acquéreur en tous ses droits et obligations.

Il ne peut, toutefois, bénéficier du terme accordé à l'acquéreur pour le paiement du prix qu'avec le consentement du vendeur.

Si, après la préemption, l'immeuble est revendiqué par un tiers, le préempteur n'a recours que contre le vendeur.

Art. 805. — Si, avant la déclaration de chefâa, l'acquéreur a fait des constructions ou des plantations, sur l'immeuble préempté, le préempteur est tenu de rembourser à l'acquéreur au choix de celui-ci, soit la somme dépensée, soit le montant de la plus-value que ces constructions ou plantations ont procurées à l'immeuble.

Mais si les constructions ou les plantations ont été faites après déclaration de préemption, le préempteur peut demander qu'elles soient enlevées. S'il préfère les conserver, il n'est tenu qu'au paiement de la valeur des matériaux de construction, de la main-d'œuvre ou des frais de plantation.

Art. 806. — Ne sont pas opposables au préempteur les hypothèques et les affectations prises contre l'acquéreur de même que toutes ventes par lui consenties et tous droits réels constitués par lui ou contre lui, postérieurement à la date de la publicité de la déclaration de chefâa. Néanmoins, les créanciers inscrits conservent leurs droits de préférence sur le prix de l'immeuble revenant à l'acquéreur.

###### § IV — De la déchéance du droit de chefâa.

Art. 807. — Le droit de préemption ne peut être exercé dans les cas suivants :

- Si le préempteur y renonce même avant la vente ;
- S'il s'est écoulé un an à partir du jour de la transcription de l'acte de vente ;
- Dans les cas prévus par la loi.

#### Section VI

##### De la possession

###### § I — De l'acquisition, du transfert et de la perte de la possession.

Art. 808. — La possession ne peut être fondée sur des actes de pure faculté ou de simple tolérance.