

12-31-2015

Louisiana Civil Code - Code civil de Louisiane : Book II – Livre II

Center of Civil Law Studies

Follow this and additional works at: <http://digitalcommons.law.lsu.edu/jcls>

 Part of the [Civil Law Commons](#)

Repository Citation

Center of Civil Law Studies, *Louisiana Civil Code - Code civil de Louisiane : Book II – Livre II*, 8 J. Civ. L. Stud. (2015)
Available at: <http://digitalcommons.law.lsu.edu/jcls/vol8/iss2/6>

This Civil Law Translation is brought to you for free and open access by the Law Reviews and Journals at LSU Law Digital Commons. It has been accepted for inclusion in Journal of Civil Law Studies by an authorized editor of LSU Law Digital Commons. For more information, please contact kayla.reed@law.lsu.edu.

LOUISIANA CIVIL CODE **CODE CIVIL DE LOUISIANE**

The Journal of Civil Law Studies continues the publication of the Louisiana Civil Code in English and in French, with the full text of Book Two, Things and the Different Modifications of Ownership. Volume 5 (2012) included the Preliminary Title and the general law of obligations, namely three titles of Book Three: Obligations in General (Title 3), Conventional Obligations or Contracts (Title 4), and Obligations Arising without Agreement (Title 5). Representation and Mandate (Title 15) and Suretyship (Title 16) were published in Volume 6 (2013). Sale (Title 7) and Exchange (Title 8) were published in Volume 7 (2014). Volume 8 Number 1 featured Matrimonial Regimes (Title 6).

The translation is made at the Louisiana State University Center of Civil Law Studies, with the support of the Partner University Fund supporting transatlantic partnership around research and higher education, within the ‘Training Multilingual Jurists’ Project, in cooperation with the University of Nantes, France.¹

Le Journal of Civil Law Studies poursuit la publication du Code civil louisianais en anglais et en français avec la publication intégrale du Livre II, Des choses et des différentes modifications de la propriété. Le Titre préliminaire et les trois titres du Livre III couvrant la partie générale du droit des obligations : Titre III (Des obligations en général), Titre IV (Des obligations conventionnelles ou des contrats) et Titre V (Des engagements qui se forment sans convention) furent publiés au volume 5 (2012). Les Titres XV (De la représentation et du mandat) et XVI (Du cautionnement) furent publiés au Volume 6 (2013). Les Titres VII (De la vente) et VIII (De l'échange) furent publiés au Volume 7 (2014) et le Titre VI (Des régimes matrimoniaux) au premier numéro du Volume 8 (2015).

La traduction est faite au Centre de droit civil, avec le soutien du Partner University Fund, supporting transatlantic partnership around research and higher education, dans le cadre du projet ‘Training Multilingual Jurists’ en coopération avec l’Université de Nantes, France.¹

¹ For a general presentation of the translation project, see Olivier Moréteau, *The Louisiana Civil Code Translation Project: An Introduction*, 5 J. CIV. L. STUD. 97-104 (2012); *Le Code civil de Louisiane, traduction et retraduction*, 28 INTERNATIONAL JOURNAL FOR THE SEMIOTICS OF LAW 155-175 (2015).

BOOK II. THINGS AND THE
DIFFERENT
MODIFICATIONS OF
OWNERSHIP

(...)

TITLE I. THINGS
[Acts 1978, No. 728, §1, eff. Jan.
1, 1979]

CHAPTER 1 - DIVISION OF
THINGS

SECTION 1 - GENERAL
PRINCIPLES

Art. 448. Things are divided
into common, public, and
private; corporeals and
incorporeals; and movables and
immovables.

Art. 449. Common things
may not be owned by anyone.
They are such as the air and the
high seas that may be freely used
by everyone conformably with
the use for which nature has
intended them.

Art. 450. Public things are
owned by the state or its political
subdivisions in their capacity as
public persons.

Public things that belong to
the state are such as running
waters, the waters and bottoms of
natural navigable water bodies,
the territorial sea, and the
seashore.

Public things that may belong
to political subdivisions of the
state are such as streets and
public squares.

LIVRE II. DES CHOSES ET DES
DIFFÉRENTES
MODIFICATIONS DE LA
PROPRIÉTÉ

(...)

TITRE I. DES CHOSES
[Loi de 1978, n° 728, §1, en
vigueur le 1er janvier 1979]

CHAPITRE 1 - DE LA
DIVISION DES CHOSES

SECTION 1 - PRINCIPES
GÉNÉRAUX

Art. 448. Les choses sont
*communes, publiques ou
privées ; corporelles ou
incorporelles ; meubles ou
immeubles.*

Art. 449. Les choses
*communes sont celles dont la
propriété n'appartient à
personne, tels l'air et la haute
mer dont chacun peut se servir
librement, conformément à
l'usage pour lequel la nature les
a destinées.*

Art. 450. Les choses
*publiques sont celles qui
appartiennent à l'état ou à ses
subdivisions politiques en tant
que personnes publiques.*

*Les choses publiques
appartenant à l'état comprennent
les eaux courantes, les eaux et
les fonds des étendues d'eau
naturelles navigables, les eaux
territoriales et le rivage de la
mer.*

*Les rues et les places
publiques sont parmi les choses
publiques qui peuvent appartenir
aux subdivisions politiques de*

Art. 451. Seashore is the space of land over which the waters of the sea spread in the highest tide during the winter season.

Art. 452. Public things and common things are subject to public use in accordance with applicable laws and regulations. Everyone has the right to fish in the rivers, ports, roadsteads, and harbors, and the right to land on the seashore, to fish, to shelter himself, to moor ships, to dry nets, and the like, provided that he does not cause injury to the property of adjoining owners.

The seashore within the limits of a municipality is subject to its police power, and the public use is governed by municipal ordinances and regulations.

Art. 453. Private things are owned by individuals, other private persons, and by the state or its political subdivisions in their capacity as private persons.

Art. 454. Owners of private things may freely dispose of them under modifications established by law.

Art. 455. Private things may be subject to public use in accordance with law or by dedication.

Art. 456. The banks of navigable rivers or streams are private things that are subject to public use.

l'état.

Art. 451. Le rivage de la mer est l'estran d'hiver.

Art. 452. Les choses publiques et les choses communes sont soumises à l'usage public conformément aux lois et règlements applicables. Il est permis à chacun de pêcher dans les rivières, ports, rades et havres, et d'aborder sur le rivage maritime, d'y pêcher, de s'y abriter, d'y amarrer ses vaisseaux, et d'y faire sécher ses filets et autres usages semblables, pourvu qu'on ne cause aucun dommage aux biens des riverains.

Le rivage maritime au sein des limites de la municipalité relève de son pouvoir de police, et son usage public est régi par les ordonnances et règlements municipaux.

Art. 453. Les choses privées sont celles qui appartiennent aux individus et autres personnes privées, à l'état ou à ses subdivisions politiques en tant que personnes privées.

Art. 454. Les propriétaires de choses privées peuvent en disposer librement sous réserve des modifications établies par la loi.

Art. 455. Les choses privées peuvent être soumises à l'usage public par l'effet de la loi ou du fait de leur affectation.

Art. 456. Les rives des fleuves et des rivières navigables sont des choses privées affectées à l'usage public.

The bank of a navigable river or stream is the land lying between the ordinary low and the ordinary high stage of the water. Nevertheless, when there is a levee in proximity to the water, established according to law, the levee shall form the bank.

Art. 457. A road may be either public or private.

A public road is one that is subject to public use. The public may own the land on which the road is built or merely have the right to use it.

A private road is one that is not subject to public use.

Art. 458. Works built without lawful permit on public things, including the sea, the seashore, and the bottom of natural navigable waters, or on the banks of navigable rivers, that obstruct the public use may be removed at the expense of the persons who built or own them at the instance of the public authorities, or of any person residing in the state.

The owner of the works may not prevent their removal by alleging prescription or possession.

Art. 459. A building that merely encroaches on a public way without preventing its use, and which cannot be removed without causing substantial damage to its owner, shall be permitted to remain. If it is demolished from any cause, the owner shall be bound to restore

La rive d'un fleuve ou d'une rivière navigable est l'espace de terre situé entre les niveaux ordinaires des eaux les plus basses et les plus hautes. Néanmoins, lorsqu'il y existe une levée légalement établie à proximité de l'eau, cette levée en forme la rive.

Art. 457. Une voie peut être publique ou privée.

La voie publique est celle affectée à l'usage public. Le public peut être propriétaire du terrain sur lequel la route est construite ou simplement avoir le droit d'en faire usage.

La voie privée est celle qui n'est pas affectée à l'usage public.

Art. 458. Les ouvrages construits sans permis valide sur des choses publiques, y compris la mer, son rivage, et les fonds des eaux naturelles navigables, ou sur les rives des cours d'eaux navigables, qui font obstacle à l'usage public, peuvent être enlevés aux dépens des personnes qui les ont construits ou auxquelles ils appartiennent à la demande des autorités publiques, ou de toute personne résidant dans l'état.

Le propriétaire des ouvrages ne peut en empêcher l'enlèvement en alléguant la prescription ou la possession.

Art. 459. Le bâtiment qui empiète simplement sur la voie publique sans en empêcher l'usage, et qui ne peut être enlevé sans causer d'importants dommages à son propriétaire, doit être maintenu en l'état. S'il est démoli pour quelque raison que ce soit, le propriétaire est

to the public the part of the way upon which the building stood.

tenu de restituer au public la part de la voie sur laquelle était le bâtiment.

Art. 460. Port commissions of the state, or in the absence of port commissions having jurisdiction, municipalities may, within the limits of their respective jurisdictions, construct and maintain on public places, in beds of natural navigable water bodies, and on their banks or shores, works necessary for public utility, including buildings, wharves, and other facilities for the mooring of vessels and the loading or discharging of cargo and passengers.

Art. 460. Les commissions portuaires de l'état ou, en l'absence de commissions portuaires compétentes, les municipalités, dans les limites de leurs compétences respectives, peuvent construire et maintenir sur les places publiques, dans les lits des étendues d'eau naturelles navigables, et sur leurs rives ou rivages, des ouvrages justifiés par l'utilité publique, tels que des bâtiments, des quais et autres installations pour l'amarrage des vaisseaux et le chargement ou déchargement des cargaisons et passagers.

Art. 461. Corporeals are things that have a body, whether animate or inanimate, and can be felt or touched.

Art. 461. Les choses corporelles sont celles qui ont un corps, soit animé, soit inanimé, et qu'il est possible de sentir et toucher.

Incorporeals are things that have no body, but are comprehended by the understanding, such as the rights of inheritance, servitudes, obligations, and right of intellectual property.

Les choses incorporelles sont celles qui n'ont pas de corps, mais qui se conçoivent par l'entendement, tels que les droits d'hérédité, les servitudes, les obligations et les droits de propriété intellectuelle.

SECTION 2 - IMMOVABLES

SECTION 2 - DES IMMEUBLES

Art. 462. Tracts of land, with their component parts, are immovables.

Art. 462. Sont immeubles les fonds de terre avec leurs parties composantes.

Art. 463. Buildings, other constructions permanently attached to the ground, standing timber, and unharvested crops or ungathered fruits of trees, are component parts of a tract of land when they belong to the owner of the ground.

Art. 463. Sont parties composantes d'un fonds de terre lorsqu'elles appartiennent au propriétaire du sol, les bâtiments ou autre construction attachée au sol de manière permanente, le bois sur pied, et les cultures non récoltées ou les fruits des arbres non cueillis.

Art. 464. Buildings and standing timber are separate immovables when they belong to a person other than the owner of the ground.

Art. 465. Things incorporated into a tract of land, a building, or other construction, so as to become an integral part of it, such as building materials, are its component parts.

Art. 466. Things that are attached to a building and that, according to prevailing usages, serve to complete a building of the same general type, without regard to its specific use, are its component parts. Component parts of this kind may include doors, shutters, gutters, and cabinetry, as well as plumbing, heating, cooling, electrical, and similar systems.

Things that are attached to a construction other than a building and that serve its principal use are its component parts.

Other things are component parts of a building or other construction if they are attached to such a degree that they cannot be removed without substantial damage to themselves or to the building or other construction. [Acts 2005, No. 301, §1, eff. June 29, 2005; Acts 2006, No. 765, §1; Acts 2008, No. 632, §1, eff. July 1, 2008]

Art. 467. The owner of an immovable may declare that machinery, appliances, and

Art. 464. Les bâtiments et le bois sur pied sont des immeubles distincts lorsqu'ils appartiennent à une personne autre que le propriétaire du sol.

Art. 465. Sont parties composantes d'un fonds de terre, d'un bâtiment ou d'une autre construction, les choses qui y sont incorporées de telle façon qu'elles en deviennent partie intégrante, tels les matériaux de construction.

Art. 466. Sont parties composantes d'un bâtiment les choses qui lui sont attachées et qui, selon l'usage qui prévaut, servent à compléter un bâtiment de même catégorie, sans tenir compte de son utilisation particulière. De telles parties composantes comprennent notamment les portes, les volets, les gouttières et les rangements, ainsi que les systèmes électriques, de plomberie, de chauffage, de refroidissement, et autres systèmes similaires.

Les choses qui sont attachées à une construction autre qu'un bâtiment et qui servent à son usage principal sont ses parties composantes.

Sont également parties composantes d'un bâtiment ou autre construction les choses qui y sont attachées de sorte qu'elles ne puissent être enlevées sans subir ou sans y causer de dommage important. [Loi de 2005, n° 301, §1, en vigueur le 29 juin 2005 ; loi de 2006, n° 765, §1 ; loi de 2008, n° 632, §1, en vigueur le 1^{er} juillet 2008]

Art. 467. Le propriétaire d'un immeuble ne lui servant pas de résidence privée peut déclarer que les machines, appareils et

equipment owned by him and placed on the immovable, other than his private residence, for its service and improvement are deemed to be its component parts. The declaration shall be filed for registry in the conveyance records of the parish in which the immovable is located.

Art. 468. Component parts of an immovable so damaged or deteriorated that they can no longer serve the use of lands or buildings are deimmobilized.

The owner may deimmobilize the component parts of an immovable by an act translative of ownership and delivery to acquirers in good faith.

In the absence of rights of third persons, the owner may deimmobilize things by detachment or removal.

[Amended by Acts 1979, No. 180, §2]

Art. 469. The transfer or encumbrance of an immovable includes its component parts. [Amended by Acts 1979, No. 180, §2]

Art. 470. Rights and actions that apply to immovable things are incorporeal immovables. Immovables of this kind are such as personal servitudes established on immovables, predial servitudes, mineral rights, and petitory or possessory actions.

équipements qui lui appartiennent, et qu'il y a placés pour son service et son exploitation, sont réputés en être des parties composantes. La déclaration doit être inscrite au registre foncier de la paroisse² où se situe l'immeuble.

Art. 468. Lorsqu'elles sont endommagées ou détériorées au point de ne plus pouvoir servir l'usage des terres ou des bâtiments, les parties composantes d'un immeuble perdent leur qualité de chose immobilière.

Le propriétaire peut faire perdre la qualité de chose immobilière aux parties composantes d'un immeuble par acte translatif de propriété et délivrance aux acquéreurs de bonne foi.

En l'absence de droits des tiers, le propriétaire peut faire perdre aux choses leur qualité immobilière par détachement ou enlèvement. [Modifiée par la loi de 1979, n° 180, §2]

Art. 469. Le transfert de la propriété d'un immeuble ou les charges consenties sur celui-ci comprennent ses parties composantes. [Modifiée par la loi de 1979, n° 180, §2]

Art. 470. Les droits et actions relatifs aux choses immobilières sont des immeubles incorporels. Ces immeubles comprennent les servitudes personnelles constituées sur des immeubles, les servitudes réelles, les droits miniers et les actions pétitoires ou possessoires.

² *NdT* : La Louisiane a conservé la paroisse comme division territoriale. Celle-ci est l'équivalent du comté dans les autres états.

SECTION 3 - MOVABLES

Art. 471. Corporeal movables are things, whether animate or inanimate, that normally move or can be moved from one place to another.

Art. 472. Materials gathered for the erection of a new building or other construction, even though deriving from the demolition of an old one, are movables until their incorporation into the new building or after construction.

Materials separated from a building or other construction for the purpose of repair, addition, or alteration to it, with the intention of putting them back, remain immovables.

Art. 473. Rights, obligations, and actions that apply to a movable thing are incorporeal movables. Movables of this kind are such as bonds, annuities, and interests or shares in entities possessing juridical personality.

Interests or shares in a juridical person that owns immovables are considered as movables as long as the entity exists; upon its dissolution, the right of each individual to a share in the immovables is an immovable.

Art. 474. Unharvested crops and ungathered fruits of trees are movables by anticipation when they belong to a person other than the landowner. When encumbered with security rights of third persons, they are movables by anticipation insofar as the creditor is concerned.

The landowner may, by act

SECTION 3 - DES MEUBLES

Art. 471. Les meubles corporels sont les choses, soit animées, soit inanimées, qui peuvent normalement se mouvoir, ou que l'on peut transporter, d'un lieu à un autre.

Art. 472. Les matériaux assemblés pour la construction d'un nouveau bâtiment ou autre construction, bien que provenant de la démolition d'un ancien, sont meubles jusqu'à leur incorporation au nouveau bâtiment ou autre construction.

Les matériaux séparés d'un bâtiment ou autre construction pour le réparer, l'augmenter ou le transformer, avec l'intention de les y replacer, demeurent des immeubles.

Art. 473. Les droits, créances et actions relatifs à une chose mobilière sont des meubles incorporels. De tels meubles comprennent les obligations, rentes, intérêts ou parts sociales d'entités ayant la personnalité juridique.

Les intérêts ou parts sociales d'une personne morale propriétaire d'immeubles sont réputés meubles tant que l'entité existe; à sa dissolution, le droit de chaque individu à une quote-part des immeubles est un droit immobilier.

Art. 474. Les cultures non récoltées et les fruits des arbres non cueillis sont des meubles par anticipation lorsqu'ils appartiennent à une personne autre que le propriétaire foncier. Lorsqu'ils sont grevés de sûretés appartenant à des tiers, ce sont des meubles par anticipation dans la mesure où le créancier

translative of ownership or by pledge, mobilize by anticipation unharvested crops and ungathered fruits of trees that belong to him.

Art. 475. All things, corporeal or incorporeal, that the law does not consider as immovables, are movables.

CHAPTER 2 - RIGHTS IN THINGS

Art. 476. One may have various rights in things:

1. Ownership;
2. Personal and predial servitudes; and
3. Such other real rights as the law allows.

TITLE II. OWNERSHIP [Acts 1979, No. 180, §1]

CHAPTER 1 - GENERAL PRINCIPLES

Art. 477. A. Ownership is the right that confers on a person direct, immediate, and exclusive authority over a thing. The owner of a thing may use, enjoy, and dispose of it within the limits and under the conditions established by law.

B. A buyer and occupant of a residence under a bond for deed contract is the owner of the thing for purposes of the homestead exemption granted to other property owners pursuant to Article VII, Section 20(A) of the Constitution of Louisiana. The

est concerné.

Le propriétaire foncier peut, par acte translatif de propriété ou par sûreté réelle, rendre meubles par anticipation les cultures non récoltées et les fruits des arbres non cueillis qui lui appartiennent.

Art. 475. *Sont meubles toutes les choses corporelles ou incorporelles qui, par détermination de la loi, ne sont pas immeubles.*

CHAPITRE 2 - DES DROITS SUR LES CHOSES

Art. 476. *On peut avoir sur les biens différentes espèces de droits :*

- 1. La propriété ;*
- 2. Les servitudes réelles et personnelles ; et*
- 3. Tout autre droit réel que la loi autorise.*

TITRE II. DU DROIT DE PROPRIÉTÉ [Loi de 1979, n° 180, §1]

CHAPITRE 1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Art. 477. A. *La propriété est le droit qui confère à une personne l'autorité directe, immédiate et exclusive sur une chose. Le propriétaire d'une chose peut en user, jouir et disposer dans les limites et conditions établies par la loi.*

B. *Celui qui occupe un logement qu'il a acheté sous contrat stipulant des paiements échelonnés au vendeur est considéré comme propriétaire de la chose aux fins de l'exemption relative aux propriétés familiales accordée aux propriétaires par*

buyer under a bond for deed contract shall apply for the homestead exemption each year. [Acts 1995, No. 640, §1, eff. Jan. 1, 1996; HR 17, 1998 1st Ex. Sess.; HCR 13, 1998 R.S.]

Art. 478. The right of ownership may be subject to a resolatory condition, and it may be burdened with a real right in favor of another person as allowed by law. The ownership of a thing burdened with a usufruct is designated as naked ownership.

Art. 479. The right of ownership may exist only in favor of a natural person or a juridical person.

Art. 480. Two or more persons may own the same thing in indivision, each having an undivided share.

Art. 481. The ownership and the possession of a thing are distinct.

Ownership exists independently of any exercise of it and may not be lost by nonuse. Ownership is lost when acquisitive prescription accrues in favor of an adverse possessor.

Art. 482. The ownership of a thing includes by accession the ownership of everything that it produces or is united with it, either naturally or artificially, in accordance with the following provisions.

l'Article VII, Section 20(A) de la Constitution de la Louisiane. En ce cas, l'acheteur doit demander chaque année l'exemption. [Loi de 1995, n° 640, §1, en vigueur le 1er janvier 1996]

Art. 478. Le droit de propriété peut être acquis sous condition résolutoire et peut être grevé d'un droit réel en faveur d'un tiers dans les limites de ce que la loi autorise. La propriété de la chose grevée par un usufruit est qualifiée de nue-propriété.

Art. 479. Le droit de propriété ne peut exister qu'en faveur d'une personne physique ou d'une personne morale.

Art. 480. Deux ou plusieurs personnes peuvent être propriétaires de la même chose en indivision, chacune ayant une part indivise.

Art. 481. La propriété et la possession d'une chose sont deux notions distinctes.

La propriété existe indépendamment de son exercice et ne se perd pas par non-usage. La propriété se perd lorsqu'un tiers possesseur l'acquiert par prescription acquisitive.

Art. 482. La propriété d'une chose comprend par accession la propriété de tout ce qu'elle produit et de tout ce qui s'y unit, soit naturellement, soit artificiellement, en application des dispositions suivantes.

CHAPTER 2 - RIGHT OF
ACCESSION

CHAPITRE 2 - DU DROIT
D'ACCESSION

SECTION 1 - OWNERSHIP OF
FRUITS

SECTION 1 - DE LA
PROPRIÉTÉ DES FRUITS

Art. 483. In the absence of rights of other persons, the owner of a thing acquires the ownership of its natural and civil fruits.

Art. 483. En l'absence de droits de tiers, le propriétaire d'une chose acquiert la propriété de ses fruits naturels et civils.

Art. 484. The young of animals belong to the owner of the mother of them.

Art. 484. Les petits des animaux appartiennent au propriétaire de la mère.

Art. 485. When fruits that belong to the owner of a thing by accession are produced by the work of another person, or from seeds sown by him, the owner may retain them on reimbursing such person his expenses.

Art. 485. Lorsque les fruits qui appartiennent par accession au propriétaire d'une chose sont produits par les travaux ou les semis faits par un tiers, le propriétaire peut les retenir en lui remboursant les frais.

Art. 486. A possessor in good faith acquires the ownership of fruits he has gathered. If he is evicted by the owner, he is entitled to reimbursement of expenses for fruits he was unable to gather.

Art. 486. Le possesseur de bonne foi acquiert la propriété des fruits qu'il a recueillis. S'il est évincé par le propriétaire, il a droit au remboursement des impenses pour les fruits qu'il n'a pas été capable de recueillir.

A possessor in bad faith is bound to restore to the owner the fruits he has gathered, or their value, subject to his claim for reimbursement of expenses.

Le possesseur de mauvaise foi est tenu de rendre au propriétaire les fruits qu'il a recueillis, ou leur valeur, sous réserve de son droit au remboursement des impenses.

Art. 487. For purposes of accession, a possessor is in good faith when he possesses by virtue of an act translative of ownership and does not know of any defects in his ownership. He ceases to be in good faith when these defects are made known to him or an action is instituted against him by the owner for the recovery of the thing.

Art. 487. Aux fins d'accession, le possesseur de bonne foi est celui qui a possédé en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi, du moment où ces vices lui sont connus ou lorsqu'une action en revendication est exercée contre lui par le propriétaire de la chose. → CC 1825, art. 495.

Art. 488. Products derived from a thing as a result of diminution of its substance belong to the owner of that thing. When they are reclaimed by the owner, a possessor in good faith has the right to reimbursement of his expenses. A possessor in bad faith does not have this right.

Art. 488. Les produits dérivés d'une chose résultant de la diminution de sa substance appartiennent au propriétaire de la chose. Lorsqu'ils sont réclamés par le propriétaire, le possesseur de bonne foi a droit au remboursement de ses impenses. Le possesseur de mauvaise foi n'a pas ce droit.

Art. 489. In the absence of other provisions, one who is entitled to the fruits of a thing from a certain time or up to a certain time acquires the ownership of natural fruits gathered during the existence of his right, and a part of the civil fruits proportionate to the duration of his right.

Art. 489. En l'absence d'autres dispositions, celui qui a droit aux fruits d'une chose depuis un certain temps ou jusqu'à un certain temps acquiert la propriété des fruits naturels recueillis durant l'existence de ce droit et une partie des fruits civils proportionnellement à la durée de ce droit.

SECTION 2 - ACCESSION IN RELATION TO IMMOVABLES

SECTION 2 - DE L'ACCESSION RELATIVEMENT AUX BIENS IMMEUBLES

Art. 490. Unless otherwise provided by law, the ownership of a tract of land carries with it the ownership of everything that is directly above or under it.

Art. 490. À moins que la loi n'en dispose autrement, la propriété d'un fonds de terre emporte la propriété du dessus et du dessous.

The owner may make works on, above, or below the land as he pleases, and draw all the advantages that accrue from them, unless he is restrained by law or by rights of others.

Le propriétaire peut faire des travaux sur, au-dessus ou au-dessous du fonds comme bon lui semble et en tirer tous les avantages, à moins qu'il ne soit restreint par la loi ou les droits des tiers.

Art. 491. Buildings, other constructions permanently attached to the ground, standing timber, and unharvested crops or ungathered fruits of trees may belong to a person other than the owner of the ground. Nevertheless, they are presumed

Art. 491. Les bâtiments, les autres constructions attachées au sol de manière permanente, le bois sur pied, et les cultures non récoltées ou les fruits des arbres non cueillis peuvent appartenir à une personne autre que le propriétaire du sol. Néanmoins,

to belong to the owner of the ground, unless separate ownership is evidenced by an instrument filed for registry in the conveyance records of the parish in which the immovable is located.

Art. 492. Separate ownership of a part of a building, such as a floor, an apartment, or a room, may be established only by a juridical act of the owner of the entire building when and in the manner expressly authorized by law.

Art. 493. Buildings, other constructions permanently attached to the ground, and plantings made on the land of another with his consent belong to him who made them. They belong to the owner of the ground when they are made without his consent.

When the owner of buildings, other constructions permanently attached to the ground, or plantings no longer has the right to keep them on the land of another, he may remove them subject to his obligation to restore the property to its former condition. If he does not remove them within ninety days after written demand, the owner of the land may, after the ninetieth day from the date of mailing the written demand, appropriate ownership of the improvements by providing an additional written notice by certified mail, and upon receipt of the certified mail by the owner of the

ils sont présumés appartenir au propriétaire du sol, à moins que l'existence de droits de propriété distincts ne soit prouvée par un document inscrit au registre foncier de la paroisse³ où se situe l'immeuble.
→ CC 1825, art. 498.

Art. 492. Un droit de propriété distinct sur une partie d'un bâtiment, telle qu'un étage, un appartement ou une chambre, ne peut être établi que par un acte juridique émanant du propriétaire de la totalité du bâtiment selon les dispositions expresses de la loi et les formes qu'elle prévoit.

Art. 493. Les bâtiments, les autres constructions attachées au sol de manière permanente et les plantations faits sur le fonds d'autrui avec son consentement appartiennent à leur auteur. Ils appartiennent au propriétaire du sol lorsqu'ils sont faits sans son consentement.

Lorsque le propriétaire de ceux-ci n'a plus le droit de les retenir sur le fonds d'autrui, il peut les enlever, sous réserve de son obligation de remettre le fonds en l'état. S'il ne les enlève pas dans les quatre-vingt-dix jours suivant la demande écrite, le propriétaire du fonds peut, après le quatre-vingt-dixième jour à compter de la date d'envoi de la demande écrite, s'approprier les améliorations en fournissant un avis écrit supplémentaire par lettre recommandée. Après réception de la lettre recommandée par le propriétaire des améliorations, le propriétaire du fonds acquiert la propriété des améliorations et

³ Voir *supra* note 2.

improvements, the owner of the land obtains ownership of the improvements and owes nothing to the owner of the improvements. Until such time as the owner of the land appropriates the improvements, the improvements shall remain the property of he who made them and he shall be solely responsible for any harm caused by the improvements.

When buildings, other constructions permanently attached to the ground, or plantings are made on the separate property of a spouse with community assets or with separate assets of the other spouse and when such improvements are made on community property with the separate assets of a spouse, this Article does not apply. The rights of the spouses are governed by Articles 2366, 2367, and 2367.1. [Acts 1984, No. 933, §1; Acts 2003, No. 715, §1] NOTE: See HCR No 306, 2004 R.S., relative to retroactive effects.

Art. 493.1. Things incorporated in or attached to an immovable so as to become its component parts under Articles 465 and 466 belong to the owner of the immovable. [Acts 1984, No. 933, §1]

Art. 493.2. One who has lost the ownership of a thing to the owner of an immovable may have a claim against him or against a third person in accordance with the following provisions. [Acts 1984, No. 933, §1]

ne doit rien à leur ancien propriétaire. Tant que le propriétaire du fonds ne s'est pas approprié les améliorations, elles demeurent la propriété de celui qui les a faites et ce dernier est seul responsable de tout dommage qu'elles ont causé.

Cet article n'est pas applicable lorsque les bâtiments, les autres constructions attachées au sol de manière permanente ou les plantations sont faits sur les biens propres d'un époux avec des actifs communs ou des actifs propres à l'autre époux, et lorsque de telles améliorations sont faites sur les biens communs avec les éléments d'actif propres d'un époux. Les droits des époux sont régis par les articles 2366, 2367 et 2367.1. [Loi de 1984, n° 933, §1 ; loi de 2003, n° 715, §1] → CC 1825, art. 498.

Art. 493.1. Les choses incorporées ou attachées à un immeuble de telle façon qu'elles en deviennent des parties composantes conformément aux articles 465 et 466 appartiennent au propriétaire de l'immeuble. [Loi de 1984, n° 933, §1]

Art. 493.2. Celui qui a perdu la propriété d'une chose au profit du propriétaire d'un immeuble peut agir contre celui-ci ou contre un tiers conformément aux dispositions suivantes. [Loi de 1984, n° 933, §1]

Art. 494. When the owner of an immovable makes on it constructions, plantings, or works with materials of another, he may retain them, regardless of his good or bad faith, on reimbursing the owner of the materials their current value and repairing the injury that he may have caused to him.

Art. 495. One who incorporates in, or attaches to, the immovable of another, with his consent, things that become component parts of the immovable under Articles 465 and 466, may, in the absence of other provisions of law or juridical acts, remove them subject to his obligation of restoring the property to its former condition.

If he does not remove them after demand, the owner of the immovable may have them removed at the expense of the person who made them or elect to keep them and pay, at his option, the current value of the materials and of the workmanship or the enhanced value of the immovable.

Art. 496. When constructions, plantings, or works are made by a possessor in good faith, the owner of the immovable may not demand their demolition and removal. He is bound to keep them and at his option to pay to the possessor either the cost of the materials and of the workmanship, or their current value, or the enhanced value of the immovable.

Art. 497. When constructions, plantings, or works are made by a bad faith possessor, the owner

Art. 494. Lorsque le propriétaire d'un immeuble y fait des constructions, plantations ou ouvrages avec des matériaux d'autrui, il peut les retenir, qu'il soit de bonne ou mauvaise foi, à condition d'en rembourser la valeur actuelle au propriétaire et de réparer le dommage qu'il peut lui avoir causé.

Art. 495. Celui qui incorpore ou attache à l'immeuble d'autrui, avec son consentement, des choses qui en deviennent des parties composantes conformément aux articles 465 et 466, peut, en l'absence d'autres dispositions de la loi ou d'actes juridiques, les enlever, sous réserve de son obligation de remettre le bien en l'état.

S'il ne les enlève pas après demande, le propriétaire de l'immeuble peut les faire enlever aux frais de la personne qui les a faites ou choisir de les retenir et payer, selon son choix, une somme égale à la valeur actuelle des matériaux et de la main d'œuvre ou à l'augmentation de valeur de l'immeuble.

Art. 496. Lorsque les constructions, plantations ou ouvrages ont été faits par un possesseur de bonne foi, le propriétaire de l'immeuble ne peut demander ni leur démolition ni leur retrait. Il est tenu de les retenir et de payer au possesseur, au choix, soit le coût des matériaux et de la main d'œuvre, soit leur valeur actuelle, soit une somme égale à l'augmentation de valeur de l'immeuble.

Art. 497. Lorsque les constructions, plantations et

of the immovable may keep them or he may demand their demolition and removal at the expense of the possessor, and, in addition, damages for the injury that he may have sustained. If he does not demand demolition and removal, he is bound to pay at his option either the current value of the materials and of the workmanship of the separable improvements that he has kept or the enhanced value of the immovable.

Art. 498. One who has lost the ownership of a thing to the owner of an immovable may assert against third persons his rights under Articles 493, 493.1, 494, 495, 496, or 497 when they are evidenced by an instrument filed for registry in the appropriate conveyance or mortgage records of the parish in which the immovable is located. [Acts 1984, No. 933, §1]

Art. 499. Accretion formed successively and imperceptibly on the bank of a river or stream, whether navigable or not, is called alluvion. The alluvion belongs to the owner of the bank, who is bound to leave public that portion of the bank which is required for the public use.

The same rule applies to dereliction formed by water receding imperceptibly from a bank of a river or stream. The owner of the land situated at the edge of the bank left dry owns the dereliction.

ouvrages ont été faits par un possesseur de mauvaise foi, le propriétaire de l'immeuble peut les retenir ou demander leur démolition et retrait aux frais du possesseur. Il peut en outre demander des dommages-intérêts pour le dommage subi. S'il ne demande pas la démolition et le retrait, il est tenu de payer, selon son choix, soit la valeur actuelle des matériaux et de la main d'œuvre des améliorations dissociables qu'il a retenues, soit une somme égale à l'augmentation de valeur de l'immeuble.

Art. 498. Celui qui a perdu la propriété d'une chose au profit du propriétaire d'un immeuble peut opposer ses droits aux tiers, conformément aux articles 493, 493.1, 494, 495, 496, ou 497, lorsque leur existence est prouvée par un document inscrit au registre foncier ou au registre des hypothèques de la paroisse⁴ où se situe l'immeuble. [Loi de 1984, n° 933, §1]

Art. 499. L'accroissement formé successivement et imperceptiblement sur la rive d'un fleuve ou d'une rivière, navigable ou non, s'appelle alluvion. L'alluvion appartient au propriétaire de la rive, qui est tenu de laisser publique la portion de la rive requise pour l'usage public.

Il en est de même du relais formé par l'eau courante qui se retire insensiblement d'une rive d'un fleuve ou d'une rivière. Le relais appartient au propriétaire du fonds situé au bord de la rive

⁴ Voir *supra* note 2.

découverte.

Art. 500. There is no right to alluvion or dereliction on the shore of the sea or of lakes.

Art. 500. Il n'y a pas de droit d'alluvion ou de relais sur le rivage de la mer ou sur les rives des lacs.

Art. 501. Alluvion formed in front of the property of several owners is divided equitably, taking into account the extent of the front of each property prior to the formation of the alluvion in issue. Each owner is entitled to a fair proportion of the area of the alluvion and a fair proportion of the new frontage on the river, depending on the relative values of the frontage and the acreage.

Art. 501. L'alluvion formée en face de plusieurs propriétés riveraines est partagée équitablement entre les propriétaires, suivant l'étendue de la bordure de chaque héritage avant la formation de l'alluvion. Chaque propriétaire a droit à une juste part de la superficie de l'alluvion et à une juste part du nouveau rivage, en fonction de la valeur relative de la bordure et de la superficie.

Art. 502. If a sudden action of the waters of a river or stream carries away an identifiable piece of ground and unites it with other lands on the same or on the opposite bank, the ownership of the piece of ground so carried away is not lost. The owner may claim it within a year, or even later, if the owner of the bank with which it is united has not taken possession.

Art. 502. Si un fleuve ou une rivière emporte par une force subite un morceau identifiable d'un fonds et l'unit à d'autres fonds de la même rive ou de la rive opposée, la propriété du fonds ainsi emporté n'est pas perdue. Le propriétaire peut la réclamer dans l'année, ou même plus tard, si le propriétaire de la rive à laquelle son fonds a été uni n'en a pas encore pris possession.

Art. 503. When a river or stream, whether navigable or not, opens a new channel and surrounds riparian land making it an island, the ownership of that land is not affected.

Art. 503. Lorsqu'un fleuve ou une rivière, navigable ou non, forme un nouveau bras et embrasse le fonds riverain en en faisant une île, la propriété sur ce fonds n'est pas affectée.

Art. 504. When a navigable river or stream abandons its bed and opens a new one, the owners of the land on which the new bed is located shall take by way of indemnification the abandoned bed, each in proportion to the quantity of land that he lost.

Art. 504. Lorsqu'un fleuve ou une rivière navigable abandonne son lit et en forme un nouveau, les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent à titre d'indemnité, le lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qu'il a

If the river returns to the old bed, each shall take his former land.

perdu.

Si le cours d'eau reprend son lit d'origine, chacun reprend son ancien terrain.

Art. 505. Islands, and sandbars that are not attached to a bank, formed in the beds of navigable rivers or streams, belong to the state.

Art. 505. Lorsqu'ils se forment dans les lits des fleuves ou rivières navigables, les îles et les atterrissements non rattachés à la rive appartiennent à l'état.

Art. 506. In the absence of title or prescription, the beds of nonnavigable rivers or streams belong to the riparian owners along a line drawn in the middle of the bed.

Art. 506. En l'absence de titre ou de prescription, les lits des fleuves et rivières non navigables appartiennent aux propriétaires riverains, en deçà d'une ligne tracée au milieu du lit.

SECTION 3 - ACCESSION IN RELATION TO MOVABLES

SECTION 3 - DE L'ACCESSION RELATIVEMENT AUX BIENS MEUBLES

Art. 507. In the absence of other provisions of law or contract, the consequences of accession as between movables are determined according to the following rules.

Art. 507. En l'absence d'autres dispositions légales ou contractuelles, les effets de l'accession mobilière sont déterminés selon les règles suivantes.

Art. 508. Things are divided into principal and accessory. For purposes of accession as between movables, an accessory is a corporeal movable that serves the use, ornament, or complement of the principal thing.

Art. 508. Les choses sont principales ou accessoires. Aux fins de l'accession mobilière, un accessoire est un bien meuble corporel qui sert à l'usage, l'ornement ou le complément de la chose principale.

In the case of a principal thing consisting of a movable construction permanently attached to the ground, its accessories include things that would constitute its component parts under Article 466 if the construction were immovable. [Acts 2008, No. 632, §1, eff. July 1, 2008]

Lorsqu'une chose principale consiste en une construction mobilière attachée au sol de manière permanente, ses accessoires comprennent les choses qui en auraient été les parties composantes en vertu de l'article 466 si la construction avait été immobilière. [Loi de 2008, n° 632, §1, en vigueur le 1er juillet 2008]

Art. 509. In case of doubt as

Art. 509. En cas de doute sur

to which is a principal thing and which is an accessory, the most valuable, or the most bulky if value is nearly equal, shall be deemed to be principal.

Art. 510. When two corporeal movables are united to form a whole, and one of them is an accessory of the other, the whole belongs to the owner of the principal thing. The owner of the principal thing is bound to reimburse the owner of the accessory its value. The owner of the accessory may demand that it be separated and returned to him, although the separation may cause some injury to the principal thing, if the accessory is more valuable than the principal and has been used without his knowledge.

Art. 511. When one uses materials of another to make a new thing, the thing belongs to the owner of the materials, regardless of whether they may be given their earlier form. The owner is bound to reimburse the value of the workmanship.

Nevertheless, when the value of the workmanship substantially exceeds that of the materials, the thing belongs to him who made it. In this case, he is bound to reimburse the owner of the materials their value.

Art. 512. If the person who made the new thing was in bad faith, the court may award its

la qualité principale ou accessoire de la chose, est réputée principale, la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales.

Art. 510. Lorsque deux biens meubles corporels sont unis de manière à former un tout et que l'un d'entre eux est l'accessoire de l'autre, le tout appartient au propriétaire de la chose principale. Le propriétaire de la chose principale est tenu de rembourser au propriétaire de l'accessoire la valeur de ce dernier. Le propriétaire de l'accessoire peut demander à ce que ce dernier soit séparé et lui soit rendu, même lorsqu'il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose principale, lorsque l'accessoire est plus considérable en valeur que le principal et a été utilisé à son insu.

Art. 511. Lorsqu'une personne emploie des matériaux d'autrui, à former une nouvelle chose, cette chose appartient au propriétaire des matériaux, qu'ils puissent ou non reprendre leur première forme. Le propriétaire est tenu de rembourser la valeur de la main-d'œuvre.

Néanmoins, lorsque la valeur de la main-d'œuvre surpasse de beaucoup celle des matériaux employés, la chose appartient à celui qui l'a formée. Dans ce cas, ce dernier est tenu de rembourser la valeur des matériaux à leur propriétaire.

Art. 512. Lorsque la personne qui a formé la nouvelle chose était de mauvaise foi, le

ownership to the owner of the materials.

Art. 513. When one used partly his own materials and partly the materials of another to make a new thing, unless the materials can be conveniently separated, the thing belongs to the owners of the materials in indivision. The share of one is determined in proportion to the value of his materials and of the other in proportion to the value of his materials and workmanship.

Art. 514. When a new thing is formed by the mixture of materials of different owners, and none of them may be considered as principal, an owner who has not consented to the mixture may demand separation if it can be conveniently made.

If separation cannot be conveniently made, the thing resulting from the mixture belongs to the owners of the materials in indivision. The share of each is determined in proportion to the value of his materials.

One whose materials are far superior in value in comparison with those of any one of the others, may claim the thing resulting from the mixture. He is then bound to reimburse the others the value of their materials.

Art. 515. When an owner of materials that have been used

judge peut octroyer la propriété de la chose au propriétaire des matériaux.

Art. 513. Lorsqu'une personne a employé en partie ses propres matériaux et en partie ceux d'autrui pour former une nouvelle chose, à moins que les matériaux puissent être commodément séparés, la chose appartient aux propriétaires des matériaux en indivision. La part de l'un est déterminée en raison de la valeur de ses matériaux et celle de l'autre, en raison de la valeur de ses matériaux et de sa main-d'œuvre. → CC 1825, art. 519.

Art. 514. Lorsqu'une nouvelle chose est formée par le mélange de matériaux appartenant à différents propriétaires, et qu'aucun de ces matériaux ne peut être considéré comme principal, celui qui n'a pas consenti au mélange peut demander la séparation lorsqu'elle peut être faite commodément.

Si la séparation ne peut être faite commodément, la chose résultant du mélange appartient en indivision aux propriétaires des matériaux. La part de chacun est déterminée dans la proportion de la valeur des matériaux appartenant à chacun d'eux.

Celui dont les matériaux sont de beaucoup supérieurs en valeur à ceux des autres, peut prétendre à la chose résultant du mélange. Il est ensuite tenu de rembourser aux autres la valeur de leurs matériaux.

Art. 515. Lorsque le propriétaire dont les matériaux

without his knowledge for the making of a new thing acquires the ownership of that thing, he may demand that, in lieu of the ownership of the new thing, materials of the same species, quantity, weight, measure and quality or their value be delivered to him.

Art. 516. One who uses a movable of another, without his knowledge, for the making of a new thing may be liable for the payment of damages.

CHAPTER 3 - TRANSFER OF OWNERSHIP BY AGREEMENT

Art. 517. The ownership of an immovable is voluntarily transferred by a contract between the owner and the transferee that purports to transfer the ownership of the immovable. The transfer of ownership takes place between the parties by the effect of the agreement and is not effective against third persons until the contract is filed for registry in the conveyance records of the parish in which the immovable is located. [Acts 2005, No. 169, §2, eff. July 1, 2006; Acts 2005, 1st Ex. Sess., No. 13, §1, eff. Nov. 29, 2005]

Art. 518. The ownership of a movable is voluntarily transferred by a contract between the owner and the transferee that purports to transfer the ownership of the movable. Unless otherwise provided, the transfer of ownership takes place as between the parties by the effect of the agreement and

ont été employés à son insu pour former une nouvelle chose en acquiert la propriété, il peut réclamer la restitution de matériaux de même nature, quantité, poids, mesure et qualité ou leur valeur, au lieu de la propriété de la nouvelle chose.

Art. 516. Celui qui emploie le meuble d'autrui, à son insu, pour former une nouvelle chose peut être condamné à des dommages-intérêts.

CHAPITRE 3 - DU TRANSFERT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ PAR CONTRAT

Art. 517. La propriété d'un immeuble est volontairement transférée par contrat entre le propriétaire et le cessionnaire aux fins du transfert de la propriété de l'immeuble. Le transfert de propriété a lieu entre les parties par l'effet de l'accord et n'est pas opposable aux tiers tant que le contrat n'est pas inscrit au registre foncier de la paroisse⁵ où se situe l'immeuble. [Loi de 2005, n° 169, §2, entrée en vigueur le 1er juillet 2006 ; Loi de 2005, 1ère Sess. ext. n° 13, §1, entrée en vigueur le 29 novembre 2005]

Art. 518. La propriété d'un meuble est volontairement transférée par contrat entre le propriétaire et le cessionnaire aux fins du transfert de la propriété du meuble. Sauf disposition contraire, le transfert de propriété a lieu entre les parties par l'effet de l'accord et est opposable aux tiers lorsque le

⁵ Voir *supra* note 2.

against third persons when the possession of the movable is delivered to the transferee.

When possession has not been delivered, a subsequent transferee to whom possession is delivered acquires ownership provided he is in good faith. Creditors of the transferor may seize the movable while it is still in his possession. [Acts 1984, No. 331, §2, eff. Jan. 1, 1985]

Art. 519. When a movable is in the possession of a third person, the assignment of the action for the recovery of that movable suffices for the transfer of its ownership.

Art. 520. Repealed by Acts 1981, No. 125, §1.

Art. 521. One who has possession of a lost or stolen thing may not transfer its ownership to another. For purposes of this Chapter, a thing is stolen when one has taken possession of it without the consent of its owner. A thing is not stolen when the owner delivers it or transfers its ownership to another as a result of fraud.

Art. 522. A transferee of a corporeal movable in good faith and for fair value retains the ownership of the thing even though the title of the transferor is annulled on account of a vice of consent.

Art. 523. An acquirer of a corporeal movable is in good faith for purposes of this Chapter unless he knows, or should have known, that the transferor was not the owner.

cessionnaire est mis en possession du meuble.

Lorsqu'il n'y a pas eu mise en possession, un nouveau cessionnaire qui a été mis en possession devient propriétaire pourvu qu'il soit de bonne foi. Les créanciers du cédant peuvent saisir le meuble lorsqu'il est toujours en sa possession. [Loi de 1984, n° 331, §2, entrée en vigueur le 1er janvier 1985]

Art. 519. Quand le meuble est en possession d'un tiers, la cession de l'action en répétition du meuble suffit au transfert de propriété.

Art. 520. [Abrogé par la loi de 1981, n° 125, §1]

Art. 521. Celui qui a en sa possession une chose perdue ou volée ne peut en transférer la propriété à autrui. Aux fins du présent chapitre, une chose est volée lorsqu'une personne en a pris possession sans le consentement de son propriétaire. Une chose n'est pas volée lorsque sa délivrance ou le transfert de sa propriété à autrui par le propriétaire résulte d'une fraude.

Art. 522. Le cessionnaire de bonne foi d'un meuble corporel cédé à sa juste valeur conserve la propriété de la chose même si le titre du cédant est annulé pour vice du consentement.

Art. 523. L'acquéreur d'un meuble corporel est de bonne foi aux fins du présent chapitre sauf s'il savait ou aurait dû savoir que le cédant n'était pas le propriétaire.

Art. 524. The owner of a lost or stolen movable may recover it from a possessor who bought it in good faith at a public auction or from a merchant customarily selling similar things on reimbursing the purchase price.

The former owner of a lost, stolen, or abandoned movable that has been sold by authority of law may not recover it from the purchaser.

Art. 525. The provisions of this Chapter do not apply to movables that are required by law to be registered in public records.

CHAPTER 4 - PROTECTION OF OWNERSHIP

Art. 526. The owner of a thing is entitled to recover it from anyone who possesses or detains it without right and to obtain judgment recognizing his ownership and ordering delivery of the thing to him.

Art. 527. The evicted possessor, whether in good or in bad faith, is entitled to recover from the owner compensation for necessary expenses incurred for the preservation of the thing and for the discharge of private or public burdens. He is not entitled to recover expenses for ordinary maintenance or repairs.

Art. 528. An evicted possessor in good faith is entitled to recover from the owner his useful expenses to the extent that

Art. 524. Le propriétaire d'un meuble perdu ou volé peut le recouvrer du possesseur qui l'a acheté de bonne foi dans une vente publique ou auprès d'un commerçant vendant habituellement des choses pareilles, en lui remboursant le prix qu'il lui a coûté.

L'ancien propriétaire d'un meuble perdu, volé ou abandonné qui a été vendu par autorité de justice ne peut le recouvrer de l'acheteur.

Art. 525. Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux meubles dont la loi exige qu'ils soient inscrits aux registres publics.

CHAPITRE 4 - DE LA PROTECTION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Art. 526. Le propriétaire d'une chose a le droit de la recouvrer de quiconque la possède ou la détient sans droit et d'obtenir un jugement reconnaissant sa propriété et ordonnant que la chose lui soit délivrée.

Art. 527. Le possesseur évincé, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi, a le droit de recouvrer du propriétaire une compensation pour les dépenses nécessaires à la préservation de la chose et au règlement des charges privées ou publiques. Il n'a pas le droit de recouvrer les dépenses d'entretien ou de réparations ordinaires.

Art. 528. Un possesseur de bonne foi évincé a le droit de recouvrer du propriétaire ses dépenses utiles dans la mesure

they have enhanced the value of the thing.

Art. 529. The possessor, whether in good or in bad faith, may retain possession of the thing until he is reimbursed for expenses and improvements which he is entitled to claim.

Art. 530. The possessor of a corporeal movable is presumed to be its owner. The previous possessor of a corporeal movable is presumed to have been its owner during the period of his possession.

These presumptions do not avail against a previous possessor who was dispossessed as a result of loss or theft.

Art. 531. One who claims the ownership of an immovable against another in possession must prove that he has acquired ownership from a previous owner or by acquisitive prescription. If neither party is in possession, he need only prove a better title.

Art. 532. When the titles of the parties are traced to a common author, he is presumed to be the previous owner.

TITLE III. PERSONAL
SERVITUDES
[Acts 1976, No. 103, §1]

CHAPTER 1 - KINDS OF
SERVITUDES

Art. 533. There are two kinds of servitudes: personal servitudes

où celles-ci ont amélioré la valeur de la chose.

Art. 529. Le possesseur, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi, peut rester en possession de la chose jusqu'au remboursement des dépenses et des améliorations qu'il est en droit de réclamer.

Art. 530. Le possesseur d'un meuble corporel est présumé en être le propriétaire. L'ancien possesseur d'un meuble corporel est présumé en être le propriétaire pendant sa possession.

Ces présomptions ne valent pas à l'encontre d'un ancien possesseur qui a été dépossédé par perte ou par vol.

Art. 531. Celui qui revendique la propriété d'un immeuble en possession d'un tiers doit apporter la preuve qu'il a acquis la propriété d'un propriétaire antérieur ou par prescription acquisitive. Lorsqu'aucune des parties n'est en possession, il lui suffit de prouver un meilleur titre.

Art. 532. Lorsque les titres des parties sont attribuables à un auteur commun, celui-ci est présumé être le propriétaire antérieur.

TITRE III. DES SERVITUDES
PERSONNELLES
[Loi de 1976, n° 103, §1]

CHAPITRE 1 – DES
CATÉGORIES DE
SERVITUDES

Art. 533. Les servitudes sont

and predial servitudes.

Art. 534. A personal servitude is a charge on a thing for the benefit of a person. There are three sorts of personal servitudes: usufruct, habitation, and rights of use.

réelles ou personnelles.

Art. 534. La servitude personnelle est une charge grevant une chose au bénéfice d'une personne. Il y a trois sortes de servitudes personnelles : l'usufruit, l'habitation et les droits de jouissance.

CHAPTER 2 - USUFRUCT

CHAPITRE 2 - DE L'USUFRUIT

SECTION 1 - GENERAL PRINCIPLES

SECTION 1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Art. 535. Usufruct is a real right of limited duration on the property of another. The features of the right vary with the nature of the things subject to it as consumables or nonconsumables.

Art. 535. L'usufruit est un droit réel, à durée limitée, portant sur les biens d'autrui. Les caractéristiques de ce droit varient en fonction de la nature consommable ou non de la chose qui y est sujette.

Art. 536. Consumable things are those that cannot be used without being expended or consumed, or without their substance being changed, such as money, harvested agricultural products, stocks of merchandise, foodstuffs, and beverages.

Art. 536. Les choses consommables sont celles dont on ne peut faire usage sans les dépenser ou consommer, ou sans que leur substance soit modifiée, comme l'argent, les récoltes, les stocks de marchandises, les denrées alimentaires et les boissons.

Art. 537. Nonconsumable things are those that may be enjoyed without alteration of their substance, although their substance may be diminished or deteriorated naturally by time or by the use to which they are applied, such as lands, houses, shares of stock, animals, furniture, and vehicles.

Art. 537. Les choses non consommables sont celles dont on peut jouir sans en altérer la substance, quoiqu'elle puisse être diminuée ou détériorée naturellement par le temps ou l'usage qu'on en fait, comme les terrains, les maisons, les actions, les animaux, les meubles meublants et les véhicules.

Art. 538. If the things subject to the usufruct are consumables, the usufructuary becomes owner of them. He may consume, alienate, or encumber them as he

Art. 538. Lorsque les choses sujettes à l'usufruit sont consommables, l'usufruitier en devient le propriétaire. Il peut les consommer, aliéner ou grever à

sees fit. At the termination of the usufruct he is bound either to pay to the naked owner the value that the things had at the commencement of the usufruct or to deliver to him things of the same quantity and quality. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 539. If the things subject to the usufruct are nonconsumables, the usufructuary has the right to possess them and to derive the utility, profits, and advantages that they may produce, under the obligation of preserving their substance.

He is bound to use them as a prudent administrator and to deliver them to the naked owner at the termination of the usufruct.

Art. 540. Usufruct is an incorporeal thing. It is movable or immovable according to the nature of the thing upon which the right exists.

Art. 541. Usufruct is susceptible to division, because its purpose is the enjoyment of advantages that are themselves divisible. It may be conferred on several persons in divided or undivided shares, and it may be partitioned among the usufructuaries.

Art. 542. The naked ownership may be partitioned subject to the rights of the usufructuary.

Art. 543. When property is held in indivision, a person having a share in full ownership may demand partition of the property in kind or by licitation,

son gré. À la fin de l'usufruit, il doit payer au nu-proprétaire la valeur qu'avaient les choses à l'ouverture de l'usufruit ou lui délivrer des choses de même quantité et qualité. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 539. Lorsque les choses sujettes à l'usufruit ne sont pas consommables, l'usufruitier a le droit de les posséder et d'en tirer l'utilité, le profit et la commodité qu'elles peuvent produire, à la charge de celui-ci d'en préserver la substance.

Il doit en jouir en bon père de famille et les délivrer au nu-proprétaire à la fin de l'usufruit.

Art. 540. L'usufruit est un bien incorporel. Il est meuble ou immeuble selon la nature de la chose sur laquelle il porte.

Art. 541. L'usufruit est divisible car il a pour objet la jouissance d'avantages eux-mêmes divisibles. Il peut être accordé à plusieurs personnes par portions divisées ou indivisées, et peut être partagé entre les usufruitiers.

Art. 542. La nue-proprété peut être partagée sous réserve des droits de l'usufruitier.

Art. 543. Lorsqu'un bien est en indivision, la personne ayant une quote-part en pleine propriété peut demander le partage du bien en nature ou par

even though there may be other shares in naked ownership and usufruct.

A person having a share in naked ownership only or in usufruct only does not have this right, unless a naked owner of an undivided share and a usufructuary of that share jointly demand partition in kind or by licitation, in which event their combined shares shall be deemed to constitute a share in full ownership. [Acts 1983, No. 535, §1]

Art. 544. Usufruct may be established by a juridical act either inter vivos or mortis causa, or by operation of law. The usufruct created by juridical act is called conventional; the usufruct created by operation of law is called legal.

Usufruct may be established on all kinds of things, movable or immovable, corporeal or incorporeal.

Art. 545. Usufruct may be established for a term or under a condition, and subject to any modification consistent with the nature of usufruct.

The rights and obligations of the usufructuary and of the naked owner may be modified by agreement unless modification is prohibited by law or by the grantor in the act establishing the usufruct.

Art. 546. Usufruct may be established in favor of successive usufructuaries.

Art. 547. When the usufruct is established in favor of several usufructuaries, the termination of the interest of one usufructuary

licitation, même s'il y a d'autres quotes-parts en nue-propriété ou en usufruit.

Une personne ayant uniquement une quote-part en nue-propriété ou en usufruit n'a pas ce droit, à moins que le nu-propriétaire et l'usufruitier de cette quote-part indivise demandent conjointement le partage en nature ou par licitation, auquel cas leurs quotes-parts combinées sont réputées être une quote-part en pleine propriété. [Loi de 1983, n° 535, §1]

Art. 544. L'usufruit peut être établi par acte juridique entre vifs ou à cause de mort, ou par la loi. L'usufruit est conventionnel lorsqu'il est créé par acte juridique ; il est légal lorsqu'il est créé par la loi.

L'usufruit peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles, corporels ou incorporels.

Art. 545. L'usufruit peut être établi à terme ou sous condition, et peut faire l'objet de toute modification compatible avec la nature de l'usufruit.

Les droits et obligations de l'usufruitier et du nu-propriétaire peuvent être modifiés par convention, à moins que les modifications ne soient interdites par la loi ou l'acte constitutif d'usufruit.

Art. 546. L'usufruit peut être établi en faveur d'usufruitiers successifs.

Art. 547. Lorsque l'usufruit est établi en faveur de plusieurs usufruitiers, la fin des droits d'un usufruitier profite à ceux qui

inures to the benefit of those remaining, unless the grantor has expressly provided otherwise.

Art. 548. When the usufruct is established by an act inter vivos, the usufructuary must exist or be conceived at the time of the execution of the instrument. When the usufruct is established by an act mortis causa, the usufructuary must exist or be conceived at the time of the death of the testator.

Art. 549. Usufruct may be established in favor of a natural person or a juridical person. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

SECTION 2 - RIGHTS OF THE USUFRUCTUARY

Art. 550. The usufructuary is entitled to the fruits of the thing subject to usufruct according to the following articles.

Art. 551. Fruits are things that are produced by or derived from another thing without diminution of its substance.

There are two kinds of fruits; natural fruits and civil fruits.

Natural fruits are products of the earth or of animals.

Civil fruits are revenues derived from a thing by operation of law or by reason of a juridical act, such as rentals, interest, and certain corporate distributions.

Art. 552. A cash dividend declared during the existence of the usufruct belongs to the usufructuary. A liquidation dividend or a stock redemption

restent, à moins que le constituant n'en ait expressément disposé autrement.

Art. 548. Lorsque l'usufruit est établi par acte entre vifs, l'usufruitier doit exister ou être conçu au moment de la conclusion de l'acte. Lorsque l'usufruit est établi par testament, l'usufruitier doit exister ou être conçu au jour du décès du testateur.

Art. 549. L'usufruit peut être établi en faveur d'une personne physique ou morale. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

SECTION 2 - DES DROITS DE L'USUFRUITIER

Art. 550. L'usufruitier a droit aux fruits de la chose sujette à l'usufruit conformément aux articles suivants.

Art. 551. Les fruits sont des choses produites par une autre chose ou en provenant sans en diminuer la substance.

Les fruits sont naturels ou civils.

Les fruits naturels sont le produit de la terre ou le produit et le croît des animaux.

Les fruits civils sont les revenus provenant d'un bien, par l'effet de la loi ou d'un acte juridique, tels que les loyers, intérêts et certains revenus distribués par les sociétés.

Art. 552. Les dividendes en espèces, déclarés pendant la durée de l'usufruit, appartiennent à l'usufruitier. Sous réserve de l'usufruit, le dividende de

payment belongs to the naked owner subject to the usufruct.

Stock dividends and stock splits declared during the existence of the usufruct belong to the naked owner subject to the usufruct.

A stock warrant and a subscription right declared during the existence of the usufruct belong to the naked owner free of the usufruct.

Art. 553. The usufructuary has the right to vote shares of stock in corporations and to vote or exercise similar rights with respect to interests in other juridical persons, unless otherwise provided. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 554. The usufructuary's right to fruits commences on the effective date of the usufruct.

Art. 555. The usufructuary acquires the ownership of natural fruits severed during the existence of the usufruct. Natural fruits not severed at the end of the usufruct belong to the naked owner.

Art. 556. The usufructuary acquires the ownership of civil fruits accruing during the existence of the usufruct.

Civil fruits accrue day by day and the usufructuary is entitled to them regardless of when they are received.

Art. 557. The usufructuary takes the things in the state in which they are at the

liquidation ou le paiement de rachat d'actions appartient au nu-propriétaire.

Sous réserve de l'usufruit, les dividendes en actions et la division des actions déclarés pendant la durée de l'usufruit appartiennent au nu-propriétaire.

Une option de souscription d'action et un droit de souscription déclarés pendant la durée de l'usufruit appartiennent en pleine propriété au nu-propriétaire.

Art. 553. Sauf disposition contraire, l'usufruitier a le droit de vote au sein d'une société par actions ; de même, il a le droit de voter ou d'exercer des droits similaires au sein d'autres personnes morales. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 554. Le droit de l'usufruitier aux fruits naît avec l'usufruit.

Art. 555. L'usufruitier acquiert la propriété des fruits naturels détachés pendant la durée de l'usufruit. Les fruits naturels non détachés à la fin de l'usufruit appartiennent au nu-propriétaire.

Art. 556. L'usufruitier acquiert la propriété des fruits civils qui s'accumulent pendant la durée de l'usufruit.

Les fruits civils s'accumulent jour après jour et l'usufruitier y a droit indépendamment du moment où ils sont reçus.

Art. 557. L'usufruitier prend les choses dans l'état dans lequel elles se trouvent à l'ouverture de

commencement of the usufruct.

Art. 558. The usufructuary may make improvements and alterations on the property subject to the usufruct at his cost and with the written consent of the naked owner. If the naked owner fails or refuses to give his consent, the usufructuary may, after notice to the naked owner and with the approval of the court, make at his cost those improvements and alterations that a prudent administrator would make. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 559. The right of usufruct extends to the accessories of the thing at the commencement of the usufruct.

Art. 560. The usufructuary may cut trees growing on the land of which he has the usufruct and take stones, sand, and other materials from it, but only for his use or for the improvement or cultivation of the land.

Art. 561. The rights of the usufructuary and of the naked owner in mines and quarries are governed by the Mineral Code.

Art. 562. When the usufruct includes timberlands, the usufructuary is bound to manage them as a prudent administrator. The proceeds of timber operations that are derived from proper management of timberlands belong to the usufructuary.

Art. 563. The usufruct extends to the increase to the land caused by alluvion or

l'usufruit.

Art. 558. L'usufruitier peut faire des améliorations ou des modifications sur les biens sujets à l'usufruit, à ses frais et avec le consentement écrit du nu-propriétaire. Si le nu-propriétaire ne parvient pas à donner son consentement ou refuse de le faire, l'usufruitier peut, à ses frais, après notification au nu-propriétaire et accord du tribunal, améliorer ou modifier les biens en bon père de famille. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 559. Le droit d'usufruit s'étend aux accessoires de la chose dès l'ouverture de l'usufruit.

Art. 560. L'usufruitier peut faire des coupes de bois sur le fonds dont il a l'usufruit, en tirer des pierres, du sable, et autres matériaux, mais pour son usage seulement ou pour l'amélioration et l'exploitation de ce fonds.

Art. 561. Les droits de l'usufruitier et du nu-propriétaire quant aux mines et carrières sont régis par le Code minier.

Art. 562. Lorsque l'usufruit inclut des exploitations forestières, l'usufruitier est tenu de les gérer en bon père de famille. Les recettes des opérations liées à l'exploitation du bois provenant de la bonne gestion des exploitations forestières appartiennent à l'usufruitier.

Art. 563. L'usufruit s'étend à l'augmentation survenue au

dereliction.

Art. 564. The usufructuary has no right to the enjoyment of a treasure found in the property of which he has the usufruct. If the usufructuary has found the treasure, he is entitled to keep one-half of it as finder.

Art. 565. The usufructuary has a right to the enjoyment of predial servitudes due to the estate of which he has the usufruct. When the estate is enclosed within other lands belonging to the grantor of the usufruct, the usufructuary is entitled to a gratuitous right of passage.

Art. 566. The usufructuary may institute against the naked owner or third persons all actions that are necessary to insure the possession, enjoyment, and preservation of his right.

Art. 567. The usufructuary may lease, alienate, or encumber his right. All such contracts cease of right at the end of the usufruct.

If the usufructuary leases, alienates, or encumbers his right, he is responsible to the naked owner for the abuse that the person with whom he has contracted makes of the property. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 568. The usufructuary may not dispose of nonconsumable things unless the right to do so has been expressly granted to him. Nevertheless, he may dispose of corporeal movables that are gradually and substantially impaired by use,

fonds par alluvion ou relais.

Art. 564. L'usufruitier n'a aucun droit de jouissance sur les trésors inventés sur le fonds dont il a l'usufruit. Lorsque l'usufruitier invente un trésor, il a le droit d'en garder la moitié en tant qu'inventeur.

Art. 565. L'usufruitier peut jouir des servitudes réelles dues à l'héritage dont il a l'usufruit. Lorsque cet héritage se trouve enclavé dans d'autres possessions de celui qui a établi l'usufruit, le passage doit être fourni gratuitement à l'usufruitier.

Art. 566. L'usufruitier peut, pour entrer en possession de son droit, en jouir et le conserver, exercer toutes les actions nécessaires, tant contre le nu-propriétaire que contre les tiers.

Art. 567. L'usufruitier peut louer, aliéner ou grever son droit. Tous ces contrats prennent fin de plein droit à l'extinction de l'usufruit.

Lorsque l'usufruitier loue, aliène ou grève son droit, il est responsable envers le nu-propriétaire de l'abus que celui à qui il a transmis ses droits, ferait des biens. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 568. L'usufruitier ne peut disposer de choses non consommables à moins que ce droit ne lui ait été accordé de manière expresse. Néanmoins, il peut disposer de meubles corporels qui se détériorent peu à peu et substantiellement par

wear, or decay, such as equipment, appliances, and vehicles, provided that he acts as a prudent administrator.

The right to dispose of a nonconsumable thing includes the rights to lease, alienate, and encumber the thing. It does not include the right to alienate by donation inter vivos, unless that right is expressly granted. [Acts 1986, No. 203, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 568.1 If a thing subject to the usufruct is donated inter vivos by the usufructuary, he is obligated to pay to the naked owner at the termination of the usufruct the value of the thing as of the time of the donation. If a thing subject to the usufruct is otherwise alienated by the usufructuary, the usufruct attaches to any money or other property received by the usufructuary. The property received shall be classified as consumable or nonconsumable in accordance with the provisions of this Title, and the usufruct shall be governed by those provisions subject to the terms of the act establishing the original usufruct. If, at the time of the alienation, the value of the property received by the usufructuary is less than the value of the thing alienated, the usufructuary is bound to pay the difference to the naked owner at the termination of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 568.2 The right to dispose of a nonconsumable thing includes the right to lease the thing for a term that extends beyond the termination of the usufruct. If, at the termination of

l'usage, comme des équipements, des appareils et des véhicules, pourvu qu'il agisse en bon père de famille.

Le droit de disposer d'une chose non consommable inclut le droit de la louer, l'aliéner et la grever. À moins qu'il ne soit expressément accordé, le droit d'aliéner par donation entre vifs n'est pas inclus. [Loi de 1986, n° 203, §1 ; Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 568.1 Lorsqu'une chose sujette à l'usufruit fait l'objet d'une donation entre vifs par l'usufruitier, celui-ci est obligé de payer au nu-propriétaire, à la fin de l'usufruit, la valeur qu'avait la chose au moment de la donation. Lorsque la chose sujette à l'usufruit est aliénée d'une autre manière par l'usufruitier, l'usufruit porte sur toutes les sommes d'argent ou autres biens reçus par l'usufruitier. Les biens reçus sont qualifiés de consommables ou de non consommables conformément aux dispositions du présent titre, et l'usufruit est régi par celles-ci sous réserve des termes de l'acte constitutif de l'usufruit. Lorsqu'au moment de l'aliénation, la valeur du bien reçu par l'usufruitier est moins élevée que celle de la chose aliénée, l'usufruitier est tenu de payer la différence au nu-propriétaire à la fin de l'usufruit. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 568.2 Le droit de disposer d'une chose non consommable inclut le droit de la louer pour une durée pouvant excéder la fin de l'usufruit. Lorsqu'à la fin de l'usufruit, la chose est encore louée,

the usufruct, the thing remains subject to the lease, the usufructuary is accountable to the naked owner for any diminution in the value of the thing at that time attributable to the lease. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 568.3 If, at the termination of the usufruct, the thing subject to the usufruct is burdened by an encumbrance established by the usufructuary to secure an obligation, the usufructuary is bound to remove the encumbrance. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 569. If the usufructuary has not disposed of corporeal movables that are by their nature impaired by use, wear, or decay, he is bound to deliver them to the owner in the state in which they may be at the end of the usufruct.

The usufructuary is relieved of this obligation if the things are entirely worn out by normal use, wear, or decay. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

SECTION 3 - OBLIGATIONS OF THE USUFRUCTUARY

Art. 570. The usufructuary shall cause an inventory to be made of the property subject to the usufruct. In the absence of an inventory the naked owner may prevent the usufructuary's entry into possession of the property.

The inventory shall be made in accordance with the rules established in Articles 3131 through 3137 of the Code of Civil Procedure.

l'usufruitier est tenu envers le nu-proprétaire de toute diminution de la valeur de la chose causée par l'exécution du bail. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 568.3 Lorsqu'à la fin de l'usufruit, la chose qui y est sujette est grevée d'une charge établie par l'usufruitier aux fins de garantir une obligation, l'usufruitier est tenu de mettre fin à cette charge. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 569. Lorsque l'usufruitier n'a pas disposé de meubles corporels qui se détériorent par l'usage du fait de leur nature, il est tenu de les rendre au propriétaire dans l'état où ils se trouvent à la fin de l'usufruit.

L'usufruitier est déchargé de cette obligation lorsque les choses se trouvent entièrement détériorées par l'usage normal. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

SECTION 3 - DES OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER

Art. 570. L'usufruitier doit faire dresser un inventaire des biens sujets à l'usufruit. À défaut, le nu-proprétaire peut empêcher l'usufruitier d'entrer en possession des biens.

L'inventaire doit être dressé conformément aux articles 3131 à 3137 du Code de procédure civile.

Art. 571. The usufructuary shall give security that he will use the property subject to the usufruct as a prudent administrator and that he will faithfully fulfill all the obligations imposed on him by law or by the act that established the usufruct unless security is dispensed with. If security is required, the court may order that it be provided in accordance with law. [Acts 2004, No. 158, §1]

Art. 572. The security shall be in the amount of the total value of the property subject to the usufruct.

The court may increase or reduce the amount of the security, on proper showing, but the amount shall not be less than the value of the movables subject to the usufruct.

Art. 573. A. Security is dispensed with when any of the following occur:

(1) A person has a legal usufruct under Civil Code Article 223 or 3252.

(2) A surviving spouse has a legal usufruct under Civil Code Article 890 unless the naked owner is not a child of the usufructuary or if the naked owner is a child of the usufructuary and is also a forced heir of the decedent, the naked owner may obtain security but only to the extent of his legitime.

(3) A parent has a legal usufruct under Civil Code Article 891 unless the naked owner is not a child of the usufructuary.

(4) A surviving spouse has a legal usufruct under Civil Code Article 2434 unless the naked

Art. 571. S'il n'en est dispensé, l'usufruitier doit donner caution qu'il jouira en bon père de famille des biens sujets à l'usufruit, et qu'il remplira fidèlement toutes les obligations qui lui sont imposées par la loi ou par l'acte constitutif de l'usufruit. Si la caution est requise, le tribunal peut ordonner qu'elle soit donnée, conformément à la loi. [Loi de 2004, n° 158, §1]

Art. 572. Le montant de la caution sera de la valeur totale des biens sujets à l'usufruit.

Le tribunal peut, sur la base de preuves suffisantes, augmenter ou réduire le montant de la caution, mais ce montant ne peut être inférieur à la valeur des meubles sujets à l'usufruit.

Art. 573. A. Est dispensé de donner caution dans un des cas suivants :

(1) Une personne qui a un usufruit légal en vertu des articles 223 ou 3252 du présent Code.

(2) Le conjoint survivant qui a un usufruit légal en vertu de l'article 890 du présent Code ; cependant, lorsque le nu-propriétaire n'est pas un enfant de l'usufruitier ou lorsqu'il est un enfant de l'usufruitier et également un héritier réservataire du défunt, il peut obtenir une caution, mais seulement dans la mesure de sa réserve.

(3) Un parent qui a un usufruit légal en vertu de l'article 891 du présent Code sauf si le nu-propriétaire n'est pas un enfant de l'usufruitier.

owner is a child of the decedent but not a child of the usufructuary.

B. A seller or donor of property under reservation of usufruct are not required to give security. [Acts 2004, No. 158, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 574. A delay in giving security does not deprive the usufructuary of the fruits derived from the property since the commencement of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 575. If the usufructuary does not give security, the court may order that the property be delivered to an administrator appointed in accordance with Articles 3111 through 3113 of the Code of Civil Procedure for administration on behalf of the usufructuary. The administration terminates if the usufructuary gives security. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 576. The usufructuary is answerable for losses resulting from his fraud, default, or neglect.

Art. 577. The usufructuary is responsible for ordinary maintenance and repairs for keeping the property subject to the usufruct in good order, whether the need for these repairs arises from accident or force majeure, the normal use of things, or his fault or neglect.

The naked owner is responsible for extraordinary

(4) Le conjoint survivant qui a un usufruit légal en vertu de l'article 2434 du présent Code sauf si le nu-proprétaire est un enfant du défunt mais non de l'usufruitier.

B. Le vendeur ou donateur sous réserve de l'usufruit n'est point tenu de donner caution. [Loi de 2004, n° 158, §1 ; Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 574. Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits provenant des biens dès l'ouverture de l'usufruit. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 575. Si l'usufruitier ne donne pas caution, le tribunal peut ordonner que les biens soient remis à un administrateur nommé conformément aux articles 3111 à 3113 du Code de procédure civile afin qu'ils soient administrés pour le compte de l'usufruitier. L'administration prend fin lorsque l'usufruitier donne caution. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 576. L'usufruitier est responsable des détériorations qui proviennent de son dol, de sa faute ou de sa négligence.

Art. 577. L'usufruitier est tenu à l'entretien et aux réparations des biens sujets à l'usufruit, que ce soit à la suite d'un accident ou de la force majeure, de l'usage normal de la chose ou de sa propre faute ou négligence.

Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-proprétaire, à moins qu'elles

repairs, unless they have become necessary as a result of the usufructuary's fault or neglect in which case the usufructuary is bound to make them at his cost. [Acts 1976, No. 103, §1. Amended by Acts 1979, No. 157, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 201]

Art. 578. Extraordinary repairs are those for the reconstruction of the whole or of a substantial part of the property subject to the usufruct. All others are ordinary repairs.

Art. 579. During the existence of the usufruct, the naked owner may compel the usufructuary to make the repairs for which the usufructuary is responsible.

The usufructuary may not compel the naked owner to make the extraordinary repairs for which the owner is responsible. If the naked owner refuses to make them, the usufructuary may do so, and he shall be reimbursed without interest by the naked owner at the end of the usufruct.

Art. 580. If, after the usufruct commences and before the usufructuary is put in possession, the naked owner incurs necessary expenses or makes repairs for which the usufructuary is responsible, the naked owner has the right to claim the cost from the usufructuary and may retain the possession of the things subject to the usufruct until he is paid. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 581. The usufructuary is answerable for all expenses that become necessary for the

n'aient été occasionnées par la faute ou négligence de l'usufruitier, auquel cas il en est aussi tenu. [Amendé par la Loi de 1979, n° 157, §1 ; Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 578. Les grosses réparations sont celles visant à la reconstruction de tout ou d'une partie substantielle du bien sujet à l'usufruit. Toutes les autres sont des réparations d'entretien.

Art. 579. Pendant la durée de l'usufruit, le nu-propiétaire peut contraindre l'usufruitier à faire les réparations dont il est tenu.

L'usufruitier ne peut contraindre le nu-propiétaire à faire les grosses réparations dont le propriétaire est tenu. En cas de refus du nu-propiétaire, l'usufruitier peut faire les réparations et sera remboursé sans intérêts par le nu-propiétaire à la fin de l'usufruit.

Art. 580. Si, entre l'ouverture de l'usufruit et la mise en possession de l'usufruitier, le nu-propiétaire a engagé des dépenses nécessaires et fait des réparations incombant à l'usufruitier, il a le droit d'en réclamer le prix, et même de retenir la possession des choses sujettes à l'usufruit, jusqu'à ce qu'il en soit remboursé. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 581. L'usufruitier répond de tous les frais qui tiennent à la conservation et à

preservation and use of the property after the commencement of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 582. The usufructuary may release himself from the obligation to make repairs by abandoning the usufruct or, with the approval of the court, a portion thereof, even if the owner has instituted suit to compel him to make repairs or bear the expenses of them, and even if the usufructuary has been cast in judgment.

He may not release himself from the charges of the enjoyment during the period of his possession, nor from accountability for the damages that he, or persons for whom he is responsible, may have caused.

Art. 583. Neither the usufructuary nor the naked owner is bound to restore property that has been totally destroyed through accident, force majeure, or age.

If the naked owner elects to restore the property or to make extraordinary repairs, he shall do so within a reasonable time and in the manner least inconvenient and onerous for the usufructuary. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 584. The usufructuary is bound to pay the periodic charges, such as property taxes, that may be imposed, during his enjoyment of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 585. The usufructuary is bound to pay the extraordinary

l'usage des biens après l'ouverture de l'usufruit. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 582. L'usufruitier est le maître de se décharger des réparations dont il est tenu, en abandonnant l'usufruit, ou, avec l'accord du tribunal, une portion de celui-ci, quand bien même le propriétaire aurait intenté contre lui une action pour le contraindre à les faire ou supporter, et l'usufruitier y aurait été condamné.

Il ne peut se dégager ni des charges de la jouissance pendant la durée de sa possession, ni des détériorations que lui ou les personnes dont il doit répondre, pourraient avoir causées.

Art. 583. Ni l'usufruitier, ni le nu-propriétaire ne sont tenus de rétablir les biens qui ont été entièrement détruits par accident, force majeure ou vétusté.

Lorsque le nu-propriétaire choisit de rétablir les biens ou faire de grosses réparations, il doit le faire dans un délai raisonnable et de la manière la moins onéreuse et la moins incommode pour l'usufruitier. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 584. L'usufruitier est tenu d'acquitter les charges périodiques, telles que les taxes, qui peuvent être imposées sur les biens pendant la jouissance de l'usufruit. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 585. L'usufruitier est tenu d'acquitter les charges

charges that may be imposed, during the existence of the usufruct, on the property subject to it. If these charges are of a nature to augment the value of the property subject to the usufruct, the naked owner shall reimburse the usufructuary at the end of the usufruct only for the capital expended.

Art. 586. When the usufruct is established inter vivos, the usufructuary is not liable for debts of the grantor, but if the debt is secured by an encumbrance of the thing subject to the usufruct, the thing may be sold for the payment of the debt. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 587. When the usufruct is established mortis causa, the usufructuary is not liable for estate debts, but the property subject to the usufruct may be sold for the payment of estate debts, in accordance with the rules provided for the payment of the debt of an estate in Book III of this Code. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 588. When property subject to a usufruct established inter vivos is encumbered to secure a debt before the commencement of the usufruct, the usufructuary may advance the funds needed to discharge the indebtedness. If he does so, the naked owner shall reimburse the usufructuary, without interest, at the termination of the usufruct, for the principal of the debt the usufructuary has discharged, and for any interest the usufructuary has paid that had accrued on the

extraordinaires qui peuvent être imposées sur les biens sujets à l'usufruit, pendant la durée de celui-ci. Lorsque ces charges sont de nature à augmenter la valeur des biens sujets à l'usufruit, le nu-propriétaire lui en doit le remboursement à la fin de l'usufruit, mais en capital seulement.

Art. 586. Lorsque l'usufruit est établi entre vifs, l'usufruitier n'est pas tenu des dettes du constituant, mais si la dette est garantie par une charge grevant la chose sujette à l'usufruit, la chose peut être vendue pour le paiement de la dette. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 587. Lorsque l'usufruit est établi à cause de mort, l'usufruitier n'est pas tenu des dettes de la succession, mais le bien sujet à l'usufruit peut être vendu pour le paiement de ces dettes, conformément aux règles prévues pour le paiement des dettes de la succession au Livre III du présent Code. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 588. Lorsque le bien sujet à l'usufruit établi entre vifs est grevé afin de garantir une dette avant l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier peut avancer les fonds nécessaires à l'acquittement de la dette. Dans un tel cas, à la fin de l'usufruit, le nu-propriétaire doit rembourser à l'usufruitier, sans intérêts, le capital de la dette que l'usufruitier a acquittée et tout intérêt que celui-ci a payé et qui a couru avant l'ouverture de l'usufruit. [Loi de 2010, n° 881,

debt before the commencement of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 589. If the usufructuary of a usufruct established mortis causa advances funds to discharge an estate debt charged to the property subject to the usufruct, the naked owner shall reimburse the usufructuary, without interest, at the termination of the usufruct, but only to the extent of the principal of the debt he has discharged and for any interest he has paid that had accrued on the debt before the commencement of the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 590. If the usufructuary fails or refuses to advance the funds needed to discharge a debt secured by property subject to the usufruct, or an estate debt that is charged to the property subject to the usufruct, the naked owner may advance the funds needed. If he does so, the naked owner may demand that the usufructuary pay him interest during the period of the usufruct. If the naked owner does not advance the funds, he may demand that all or part of the property be sold as needed to discharge the debt. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 591. If property subject to the usufruct is sold to pay an estate debt, or a debt of the grantor, the usufruct attaches to any proceeds of the sale of the property that remain after payment of the debt. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

§1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 589. Si, dans le cas d'un usufruit à cause de mort, l'usufruitier avance des fonds pour acquitter des dettes de la succession grevant les biens sujets à l'usufruit, le nu-propiétaire doit le rembourser à la fin de l'usufruit, sans intérêts, mais seulement dans la mesure du capital de la dette qu'il a acquittée et de tout intérêt que celui-ci a payé et qui a couru avant l'ouverture de l'usufruit. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 590. Si l'usufruitier ne parvient pas ou refuse d'avancer les fonds nécessaires pour acquitter une dette garantie par des biens sujets à l'usufruit, ou une dette de la succession grevant un bien sujet à l'usufruit, le nu-propiétaire peut avancer ces fonds. Dans ce cas, le nu-propiétaire peut demander que l'usufruitier lui paie les intérêts pendant la durée de l'usufruit. Lorsque le nu-propiétaire n'avance pas les fonds, il peut demander que tout ou partie des biens soit vendu pour l'acquittement de la dette. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 591. Lorsque les biens sujets à l'usufruit sont vendus pour payer une dette de la succession, ou une dette du constituant, l'usufruit porte sur les recettes de la vente qui restent après le paiement de la dette. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 592. If there is more than one usufructuary of the same property, each contributes to the payment of estate debts that are charged to the property in proportion to his enjoyment of the property. If one or more of the usufructuaries fails to advance his share, those of them who advance the funds shall have the right to recover the funds they advance from those who do not advance their shares. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 593. Unless there is a governing testamentary disposition, the legacy of an annuity that is chargeable to property subject to a usufruct is payable first from the fruits and products of the property subject to the usufruct and then from the property itself. [Acts 1990, No. 706, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 594. Court costs in actions concerning the property subject to the usufruct are taxed in accordance with the rules of the Code of Civil Procedure. Expenses of litigation other than court costs are apportioned between usufructuaries and naked owners in accordance with the following Articles. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 595. Parents who have a legal usufruct of the property of their children are bound for expenses of litigation concerning that property, in the same manner as if they were owners of it; but reimbursement may be ordered

Art. 592. Lorsqu'il y a plus d'un usufruitier pour un même bien, chacun contribue au paiement des dettes de la succession qui grèvent le bien en proportion de sa jouissance du bien. Lorsqu'un ou plusieurs des usufruitiers ne peut avancer sa part, ceux qui ont avancé les fonds ont le droit d'en demander restitution. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 593. Sauf disposition testamentaire, le legs d'une rente garantie par des biens sujets à l'usufruit est payable dans un premier temps sur les fruits et produits de ces biens et, dans un deuxième temps, sur les biens eux-mêmes. [Loi de 1990, n° 706, §1 ; Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 594. Les frais de justice dans le cadre d'actions concernant les biens sujets à l'usufruit sont imposés conformément aux règles du Code de procédure civile. Les frais de contentieux autres que les frais de justice sont répartis entre les usufruitiers et les nuspropriétaires conformément aux articles suivants. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 595. Les parents ayant un usufruit légal sur les biens de leurs enfants sont tenus des frais de contentieux concernant ces biens, comme s'ils en étaient propriétaires. Cependant, le

by the court at the termination of the usufruct in cases in which inequity might otherwise result.

remboursement peut être ordonné par le tribunal à la fin de l'usufruit en cas de conséquence inéquitable.

Art. 596. Conventional usufructuaries are bound for expenses of litigation with third persons concerning the enjoyment of the property. Expenses of litigation with third persons concerning both the enjoyment and the ownership are divided equitably between the usufructuary and the naked owner. Expenses of litigation between the usufructuary and the naked owner are borne by the person who has incurred them.

Art. 596. Les usufruitiers conventionnels sont tenus des frais de contentieux contre des tiers en ce qui concerne la jouissance des biens. Les frais de contentieux contre des tiers, concernant à la fois la jouissance et la propriété, sont équitablement divisés entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Les frais de contentieux opposant l'usufruitier au nu-propriétaire sont supportés par la personne qui les a engagés.

Art. 597. The usufructuary who loses a predial servitude by nonuse or who permits a servitude to be acquired on the property by prescription is responsible to the naked owner.

Art. 597. L'usufruitier, qui perd une servitude réelle par non-usage ou qui en laisse acquérir une sur les biens par prescription, en est responsable envers le nu-propriétaire.

Art. 598. If, during the existence of the usufruct, a third person encroaches on the immovable property or violates in any other way the rights of the naked owner, the usufructuary must inform the naked owner. When he fails to do so, he shall be answerable for the damages that the naked owner may suffer.

Art. 598. Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur l'immeuble, ou attente autrement aux droits du nu-propriétaire, l'usufruitier est tenu d'en donner avis à celui-ci. Faute de ce, il sera responsable de tout le dommage qui en peut résulter pour le nu-propriétaire.

Art. 599. When the usufruct includes a herd of animals, the usufructuary is bound to use it as a prudent administrator and, from the increase of the herd, replace animals that die. If the entire herd perishes without the fault of the usufructuary, the loss is borne by the naked owner.

Art. 599. Lorsque l'usufruit inclut un troupeau d'animaux, l'usufruitier est tenu d'en user en bon père de famille et de remplacer jusqu'à concurrence du croît, les animaux qui ont péri. Lorsque le troupeau périt entièrement sans faute de l'usufruitier, la perte est supportée par le nu-propriétaire.

Art. 600. The usufructuary

Art. 600. L'usufruitier peut

may dispose of individual animals of the herd, subject to the obligation to deliver to the naked owner at the end of the usufruct the value that the animals had at the time of disposition.

The usufructuary may also dispose of the herd or of a substantial part thereof, provided that he acts as a prudent administrator. In such a case, the proceeds are subject to the provisions of Article 618.

Art. 601. The usufructuary may remove all improvements he has made, subject to the obligation of restoring the property to its former condition. He may not claim reimbursement from the owner for improvements that he does not remove or that cannot be removed. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 602. The usufructuary may set off against damages due to the owner for the destruction or deterioration of the property subject to the usufruct the value of improvements that cannot be removed, provided they were made in accordance with Article 558.

SECTION 4 - RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE NAKED OWNER

Art. 603. The naked owner may dispose of the naked ownership, but he cannot thereby affect the usufruct [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 604. The naked owner may establish real rights on the

disposer d'animaux du troupeau sous réserve de compenser le nu-propiétaire, à la fin de l'usufruit, de la valeur qu'avaient ceux-ci lors de l'acte de disposition.

L'usufruitier peut aussi disposer du troupeau ou d'une partie substantielle de celui-ci, pourvu qu'il agisse en bon père de famille. Dans un tel cas, les recettes sont soumises aux dispositions de l'article 618.

Art. 601. L'usufruitier peut enlever toute amélioration qu'il a faite, sous réserve de l'obligation de remettre le bien en l'état. Il ne peut demander au propriétaire le remboursement des améliorations qu'il n'enlève pas ou ne peut enlever. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 602. L'usufruitier peut compenser les dommages-intérêts dus au propriétaire pour destruction ou détérioration du bien sujet à l'usufruit avec la valeur des améliorations qui ne peuvent être enlevées, lorsque faites en conformité avec l'article 558.

SECTION 4 - DES DROITS ET OBLIGATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE

Art. 603. Le nu-propiétaire peut disposer de la nue-propiété, sans toutefois porter atteinte à l'usufruit. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 604. Le nu-propiétaire peut créer des droits réels sur les

property subject to the usufruct, provided that they may be exercised without impairing the usufructuary's rights. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

biens sujets à l'usufruit, pourvu qu'ils puissent être exercés sans nuire aux droits de l'usufruitier. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]
→ CC 1825, art. 595

Art. 605. The naked owner must not interfere with the rights of the usufructuary.

Art. 605. Le nu-proprétaire ne doit pas interférer avec les droits de l'usufruitier. [Loi de 1976, n° 103, §1]

Art. 606. The naked owner may not make alterations or improvements on the property subject to the usufruct.

Art. 606. Le nu-proprétaire ne peut effectuer de changements ou d'améliorations sur les biens sujets à l'usufruit.

SECTION 5 - TERMINATION OF USUFRUCT

SECTION 5 - DE LA FIN DE L'USUFRUIT

Art. 607. The right of usufruct expires upon the death of the usufructuary.

Art. 607. Le droit de l'usufruit finit par la mort de l'usufruitier.
→ CC 1825, art. 601

Art. 608. A usufruct established in favor of a juridical person terminates if the juridical person is dissolved or liquidated, but not if the juridical person is converted, merged or consolidated into a successor juridical person. In any event, a usufruct in favor of a juridical person shall terminate upon the lapse of thirty years from the date of the commencement of the usufruct. This Article shall not apply to a juridical person in its capacity as the trustee of a trust. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 608. L'usufruit établi en faveur d'une personne morale prend fin à la dissolution ou à la liquidation de celle-ci, mais pas en cas de transformation, de fusion ou de regroupement en une nouvelle personne morale qui lui succède. Dans tous les cas, un usufruit en faveur d'une personne morale prend fin trente ans après l'ouverture de l'usufruit. Le présent article ne s'applique pas à la personne morale ayant qualité de fiduciaire d'une fiducie. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 609. A legacy of revenues from specified property is a kind of usufruct and terminates upon death of the legatee unless a shorter period has been expressly stipulated.

Art. 609. Le legs des revenus d'un bien déterminé est une espèce d'usufruit qui s'éteint au décès du donataire à moins qu'un délai plus court n'ait été expressément stipulé.

Art. 610. A usufruct established for a term or subject to a condition terminates upon the expiration of the term or the happening of the condition.

Art. 610. L'usufruit assorti d'un terme ou d'une condition prend fin à l'expiration du terme ou à l'accomplissement de la condition.

Art. 611. When the usufructuary is charged to restore or transfer the usufruct to another person, his right terminates when the time for restitution or delivery arrives.

Art. 611. Lorsque l'usufruitier est chargé de restituer ou de transférer l'usufruit à une autre personne, son droit prend fin au moment de la restitution ou de la délivrance.

Art. 612. A usufruct granted until a third person reaches a certain age is a usufruct for a term. If the third person dies, the usufruct continues until the date the deceased would have reached the designated age.

Art. 612. L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixé est un usufruit à terme. En cas de décès du tiers, l'usufruit dure jusqu'à la date à laquelle le défunt aurait atteint l'âge fixé.

Art. 613. The usufruct of nonconsumables terminates by the permanent and total loss, extinction, or destruction through accident, force majeure or decay of the property subject to the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 613. L'usufruit portant sur des biens non consommables prend fin par la perte permanente et totale, l'extinction ou la destruction par accident, force majeure ou vétusté des biens sujets à l'usufruit. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 614. When any loss, extinction, or destruction of property subject to usufruct is attributable to the fault of a third person, the usufruct does not terminate but attaches to any claim for damages and the proceeds therefrom.

Art. 614. Lorsque la perte, l'extinction ou la destruction des biens sujets à l'usufruit est attribuable à la faute d'un tiers, l'usufruit ne prend pas fin mais porte sur les créances en dommages et intérêts et les produits qui en découlent.

Art. 615. When property subject to usufruct changes form without an act of the usufructuary, the usufruct does not terminate even though the property may no longer serve the use for which it was originally destined.

Art. 615. Lorsque le bien sujet à l'usufruit change de forme indépendamment du fait de l'usufruitier, l'usufruit ne prend pas fin alors même que le bien ne peut plus servir à l'usage auquel il était originellement destiné.

When property subject to usufruct is converted into money

Lorsque le bien sujet à l'usufruit est transformé en argent ou en un autre bien

or other property without an act of the usufructuary, as in a case of expropriation of an immovable or liquidation of a corporation, the usufruct terminates as to the property converted and attaches to the money or other property received by the usufructuary. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 616. When property subject to usufruct is sold or exchanged, whether in an action for partition or by agreement between the usufructuary and the naked owner or by a usufructuary who has the power to dispose of nonconsumable property, the usufruct terminates as to the nonconsumable property sold or exchanged, but as provided in Article 568.1, the usufruct attaches to the money or other property received by the usufructuary, unless the parties agree otherwise.

Any tax or expense incurred as the result of the sale or exchange of property subject to usufruct shall be paid from the proceeds of the sale or exchange, and shall be deducted from the amount due by the usufructuary to the naked owner at the termination of the usufruct. [Acts 1983, No. 525, §1; Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 617. When proceeds of insurance are due on account of loss, extinction, or destruction of property subject to usufruct, the usufruct attaches to the proceeds. If the usufructuary or the naked owner has separately insured his interest only, the proceeds belong to the insured party.

Art. 618. In cases governed

indépendamment du fait de l'usufruitier, comme en cas d'expropriation immobilière ou de liquidation d'une société, l'usufruit prend fin sur le bien transformé pour s'exercer sur l'argent ou tout autre bien reçu par l'usufruitier. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 616. Lorsque le bien sujet à l'usufruit est vendu ou échangé, que ce soit dans le cadre d'une action en partage ou par convention entre l'usufruitier et le nu-propriétaire ou par un usufruitier ayant le pouvoir de disposer d'un bien non consommable, l'usufruit prend fin quant au bien non consommable vendu ou échangé. Toutefois, en vertu de l'article 568.1, l'usufruit s'exerce sur l'argent ou tout autre bien reçu par l'usufruitier, sauf si les parties en conviennent autrement.

Toute imposition ou dépense résultant de la vente ou de l'échange du bien sujet à l'usufruit est payée sur le produit de la vente ou de l'échange, et est déduite du montant dû par l'usufruitier au nu-propriétaire à la fin de l'usufruit. [Loi de 1983, n° 525, §1 ; Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 617. Lorsqu'une indemnité d'assurance est due en raison de la perte, de l'extinction ou de la destruction du bien sujet à l'usufruit, ce dernier porte sur l'indemnité. Lorsque l'usufruitier ou le nu-propriétaire a assuré séparément son seul intérêt, l'indemnité appartient à la partie assurée.

Art. 618. Dans les cas régis

by Articles 614, 615, 616, and the first sentence of Article 617, the naked owner may demand, within one year from receipt of the proceeds by the usufructuary that the usufructuary give security for the proceeds. If such a demand is made, and the parties cannot agree, the nature of the security shall be determined by the court.

This Article does not apply to corporeal movables referred to in the second sentence of Article 568, or to property disposed of by the usufructuary pursuant to the power to dispose of nonconsumables if the grantor of the usufruct has dispensed with the security. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 619. A usufruct by donation mortis causa is not considered revoked merely because the testator has made changes in the property after the date of his testament. The effect of the legacy is determined by application of the rules contained in the title: Of donations inter vivos and mortis causa. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 620. Usufruct terminates by the enforcement of an encumbrance established upon the property prior to the creation of the usufruct to secure a debt. The usufructuary may have an action against the grantor of the usufruct or against the naked owner under the provisions established in Section 3 of this Chapter.

The judicial sale of the

par les articles 614, 615, 616 et par la première phrase de l'article 617, le nu-propriétaire peut demander, dans le délai d'un an à compter de la réception du produit par l'usufruitier, que ce dernier donne des garanties. Lorsqu'une telle demande est faite, et que les parties ne peuvent s'accorder, la sûreté est déterminée par le juge.

Le présent article ne s'applique pas aux meubles corporels visés à la deuxième phrase de l'article 568, ni aux biens dont l'usufruitier a disposé en vertu de son pouvoir de disposer de biens non consommables lorsque le constituant de l'usufruit l'a dispensé de caution. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 619. L'usufruit par donation à cause de mort n'est pas réputé révoqué du seul fait de changements opérés par le testateur sur le bien après la date du testament. Les effets du legs sont régis par le titre : Des donations⁶. Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 620. L'usufruit prend fin par la mise à exécution d'une sûreté établie sur le bien avant la création de l'usufruit. L'usufruitier peut agir contre le constituant ou le nu-propriétaire conformément à la section 3 du présent chapitre.

La vente judiciaire de l'usufruit par les créanciers de l'usufruitier le prive de la jouissance du bien mais ne met

⁶ *NdT.* L'intitulé du titre, modifié par la loi de 2008, no 204, n'a pas été rectifié à l'article 619.

usufruct by creditors of the usufructuary deprives the usufructuary of his enjoyment of the property but does not terminate the usufruct. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 621. A usufruct terminates by the prescription of nonuse if neither the usufructuary nor any other person acting in his name exercises the right during a period of ten years. This applies whether the usufruct has been constituted on an entire estate or on a divided or undivided part of an estate.

Art. 622. A usufruct terminates by confusion when the usufruct and the naked ownership are united in the same person. The usufruct does not terminate if the title by which the usufruct and the naked ownership were united is annulled for some previously existing defect or some vice inherent in the act.

Art. 623. The usufruct may be terminated by the naked owner if the usufructuary commits waste, alienates things without authority, neglects to make ordinary repairs, or abuses his enjoyment in any other manner. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 624. In the cases covered by the preceding Article, the court may decree termination of the usufruct or decree that the

pas fin à l'usufruit. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

*Art. 621. L'usufruit se perd par le défaut de jouissance de ce droit de la part de l'usufruitier, ou d'aucune personne en son nom pendant dix ans, soit que cet usufruit soit constitué sur un fonds entier, ou qu'il le soit seulement sur une partie divisée ou indivisée d'un fonds⁷.
→ CC 1825, art. 613*

Art. 622. L'usufruit s'éteint par consolidation lorsque l'usufruit et la nue-propriété sont réunis en une même personne. Il ne s'éteint pas lorsque le titre par lequel l'usufruit et la nue-propriété étaient unis est annulé par une cause ancienne ou en raison d'un vice inhérent à l'acte. → CC 1825, art. 615

Art. 623. Le nu-propriétaire peut mettre fin à l'usufruit lorsque l'usufruitier commet des dégradations, aliène des choses sans y être autorisé, néglige d'effectuer des réparations ordinaires, ou abuse de sa jouissance de toute autre manière. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 624. Dans les cas couverts par l'article précédent, le juge peut prononcer la fin de l'usufruit ou décider que le bien

⁷ *NdT.* Les réviseurs ont maintenu la rédaction de 1825 mais auraient préféré : « L'usufruit s'éteint par non-usage pendant dix ans par l'usufruitier ou son représentant, qu'il soit constitué sur un fonds entier ou sur une partie divisée ou indivisée d'un fonds, » voir un texte encore plus proche de l'art. 617 C. civ. Fr.

property be delivered to the naked owner on the condition that he shall pay to the usufructuary a reasonable annuity until the end of the usufruct. The amount of the annuity shall be based on the value of the usufruct.

The usufructuary may prevent termination of the usufruct or delivery of the property to the naked owner by giving security to insure that he will take appropriate corrective measures within a period fixed by the court. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 625. A creditor of the usufructuary may intervene and may prevent termination of the usufruct and delivery of the property to the naked owner by offering to repair the damages caused by the usufructuary and by giving security for the future. [Acts 2010, No. 881, §1, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 626. A usufruct terminates by an express written renunciation. A creditor of the usufructuary may cause to be annulled a renunciation made to his prejudice.

Art. 627. Upon termination of the usufruct, the usufructuary or his heirs have the right to retain possession of the property until reimbursed for all expenses and advances for which they have recourse against the owner or his heirs.

Art. 628. Upon termination of a usufruct of nonconsumables for a cause other than total and permanent destruction of the property, full ownership is

soit délivré au nu-proprétaire à la condition qu'il paie à l'usufruitier une rente raisonnable jusqu'à la fin de l'usufruit. Le montant de la rente est fondé sur la valeur de l'usufruit.

L'usufruitier peut éviter l'extinction de l'usufruit ou la délivrance du bien au nu-proprétaire en donnant sûreté afin d'assurer qu'il prendra les mesures nécessaires dans le délai fixé par le juge. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 625. Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir et empêcher la fin de l'usufruit et la délivrance du bien au nu-proprétaire en offrant la réparation des dégradations commises par l'usufruitier, et des garanties pour l'avenir. [Loi de 2010, n° 881, §1, en vigueur le 2 juillet 2010]

→ CC 1825, art. 618

Art. 626. L'usufruit s'éteint par renonciation écrite expresse. Un créancier de l'usufruitier peut faire annuler une renonciation qui lui porte préjudice.

Art. 627. À la fin de l'usufruit, l'usufruitier ou ses héritiers ont le droit de retenir la possession du bien jusqu'à ce qu'ils soient remboursés de toutes les dépenses ou avances dont ils ont la répétition contre le propriétaire ou ses héritiers.

→ CC 1825, art. 620

Art. 628. La pleine propriété est restituée lorsqu'un usufruit portant sur des biens non consommables prend fin pour une cause autre que la destruction

restored. The usufructuary or his heirs are bound to deliver the property to the owner with its accessories and fruits produced since the termination of the usufruct.

If property has been lost or deteriorated through the fault of the usufructuary, the owner is entitled to the value the property otherwise would have had at the termination of the usufruct.

Art. 629. At the termination of a usufruct of consumables, the usufructuary is bound to deliver to the owner things of the same quantity and quality or the value they had at the commencement of the usufruct.

CHAPTER 3 - HABITATION

Art. 630. Habitation is the nontransferable real right of a natural person to dwell in the house of another.

Art. 631. The right of habitation is established and extinguished in the same manner as the right of usufruct.

Art. 632. The right of habitation is regulated by the title that establishes it. If the title is silent as to the extent of habitation, the right is regulated in accordance with Articles 633 through 635.

Art. 633. A person having the right of habitation may reside in the house with his family, although not married at the time the right was granted to him.

totale et permanente du bien. L'usufruitier ou ses héritiers sont tenus de délivrer le bien au propriétaire avec ses accessoires et ses fruits accrus depuis la fin de l'usufruit.

Lorsque le bien a été perdu ou détérioré par la faute de l'usufruitier, le propriétaire a droit à la valeur que le bien aurait eu à la fin de l'usufruit.

Art. 629. À la fin d'un usufruit portant sur des biens consommables, l'usufruitier est tenu de remettre au propriétaire, ou bien des choses de même quantité et qualité, ou bien leur valeur à l'ouverture de l'usufruit.

CHAPITRE 3 - DU DROIT D'HABITATION

*Art. 630. L'habitation est le droit réel intransmissible d'une personne physique d'habiter dans la maison d'autrui.
→ CC 1825 Art. 622*

Art. 631. Le droit d'habitation s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit. → CC 1825 Art. 623

Art. 632. Le droit d'habitation se règle par le titre qui l'a établi. Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ce droit, il se règle conformément aux articles 633 à 635. → CC 1825 Art. 626, 627

Art. 633. Celui qui a un droit d'habitation dans une maison, peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été accordé. → CC 1825 Art. 636

Art. 634. A person having the right of habitation is entitled to the exclusive use of the house or of the part assigned to him, and, provided that he resides therein, he may receive friends, guests, and boarders.

Art. 635. A person having the right of habitation is bound to use the property as a prudent administrator and at the expiration of his right to deliver it to the owner in the condition in which he received it, ordinary wear and tear excepted.

Art. 636. When the person having the right of habitation occupies the entire house, he is liable for ordinary repairs, for the payment of taxes, and for other annual charges in the same manner as the usufructuary.

When the person having the right of habitation occupies only a part of the house, he is liable for ordinary repairs to the part he occupies and for all other expenses and charges in proportion to his enjoyment.

Art. 637. The right of habitation is neither transferable nor heritable. It may not be alienated, let, or encumbered.

Art. 638. The right of habitation terminates at the death of the person having it unless a shorter period is stipulated.

Art. 634. Celui à qui le droit d'habitation a été accordé peut jouir de la maison ou de la partie qui lui a été assignée de manière exclusive et, pourvu qu'il y demeure, peut recevoir des amis, des hôtes et des pensionnaires.
→ CC 1825 Art. 637

Art. 635. Celui qui a le droit d'habitation doit jouir de la chose en bon père de famille, et la remettre au propriétaire à l'expiration de la durée de son droit, dans l'état où il l'a reçue, à l'exception de l'usure normale.

Art. 636. Lorsque la personne qui a le droit d'habitation occupe la totalité de la maison, elle est assujettie aux réparations d'entretien, au paiement des contributions et aux autres charges annuelles, comme l'est l'usufruitier.

Lorsqu'elle n'en occupe qu'une partie, elle n'est assujettie qu'au prorata de ce dont elle jouit.
→ CC 1825 Art. 641.

Art 637. Le droit d'habitation n'est ni cessible ni transmissible à cause de mort. Il ne peut être ni aliéné, ni loué, ni grevé. → CC 1825 Art. 639 omet 'loué' que l'on trouve dans Digeste 1808, l. 2, t. 3, art. 79 et C.civ.fr. art. 634

Art. 638. Le droit d'habitation s'éteint au décès de son titulaire, sauf si une durée plus courte a été stipulée.

CHAPTER 4 - RIGHTS OF USE

CHAPITRE 4 - DU DROIT
D'USAGE

Art. 639. The personal servitude of right of use confers in favor of a person a specified use of an estate less than full enjoyment.

Art. 639. La servitude personnelle de droit d'usage confère à son titulaire le droit d'user de la chose de manière spécifique sans qu'il en ait la pleine jouissance.

Art. 640. The right of use may confer only an advantage that may be established by a predial servitude.

Art. 640. Le droit d'usage ne peut conférer de bénéfice excédant celui d'une servitude réelle.

Art. 641. A right of use may be established in favor of a natural person or a legal entity.

Art. 641. Un droit d'usage peut être établi en faveur d'une personne physique ou morale.

Art. 642. A right of use includes the rights contemplated or necessary to enjoyment at the time of its creation as well as rights that may later become necessary, provided that a greater burden is not imposed on the property unless otherwise stipulated in the title.

Art. 642. Le droit d'usage comprend les droits envisagés lors de sa création et ceux nécessaires à la jouissance à ce moment ou par la suite, sans que la charge ne grève le bien au-delà des stipulations de l'acte constitutif.

Art. 643. The right of use is transferable unless prohibited by law or contract.

Art. 643. Sauf prohibition légale ou conventionnelle, le droit d'usage est transmissible.

Art. 644. A right of use is not extinguished at the death of the natural person or at the dissolution of any other entity having the right unless the contrary is provided by law or contract.

Art. 644. Sauf disposition ou stipulation contraire, le droit d'usage ne s'éteint pas au décès ou à la dissolution de son titulaire.

Art. 645. A right of use is regulated by application of the rules governing usufruct and predial servitudes to the extent that their application is compatible with the rules governing a right of use servitude.

Art. 645. Le droit d'usage est soumis aux mêmes règles que l'usufruit et les servitudes réelles, dans la mesure où elles sont compatibles.

TITLE IV. PREDIAL
SERVITUDES
[Acts 1977, No. 514, §1]

CHAPTER 1 - GENERAL
PRINCIPLES

Art. 646. A predial servitude is a charge on a servient estate for the benefit of a dominant estate.

The two estates must belong to different owners.

Art. 647. There must be a benefit to the dominant estate. The benefit need not exist at the time the servitude is created; a possible convenience or a future advantage suffices to support a servitude.

There is no predial servitude if the charge imposed cannot be reasonably expected to benefit the dominant estate.

Art. 648. Neither contiguity nor proximity of the two estates is necessary for the existence of a predial servitude. It suffices that the two estates be so located as to allow one to derive some benefit from the charge on the other.

Art. 649. A predial servitude is an incorporeal immovable.

Art. 650. A predial servitude is inseparable from the dominant estate and passes with it. The right of using the servitude cannot be alienated, leased, or encumbered separately from the dominant estate.

B. The predial servitude continues as a charge on the

TITRE IV. DES SERVITUDES
RÉELLES
[Loi de 1977, n° 514, §1]

CHAPITRE 1 - PRINCIPES
GÉNÉRAUX

Art. 646. La servitude réelle est une charge imposée sur un fonds servant en faveur d'un fonds dominant. Les deux fonds doivent appartenir à des propriétaires différents.

Art. 647. Le fonds dominant doit en retirer une utilité, sans qu'il soit nécessaire qu'elle existe au moment de la création de la servitude ; le seul agrément ou avantage futur suffisent pour la validité de celle-ci. Il n'y a pas de servitude réelle lorsqu'aucune utilité en faveur du fonds dominant ne peut être raisonnablement attendue de la charge imposée.
→ CC 1825, art. 646

Art. 648. Ni la contiguïté ni le voisinage des deux fonds ne sont nécessaires à l'existence de la servitude. Il suffit qu'ils soient situés de façon à ce que l'un puisse retirer utilité de la charge imposée à l'autre.

Art. 649. La servitude réelle est un immeuble incorporel.

Art. 650. A. La servitude réelle est inséparable du fonds dominant et se transmet avec lui. Le droit d'user de la servitude ne peut être aliéné, loué ou grevé indépendamment du fonds dominant.

B. La servitude réelle suit le fonds servant en quelques mains

servient estate when ownership changes. [Acts 2004, No. 821, §2, eff. Jan. 1, 2005]

Art. 651. The owner of the servient estate is not required to do anything. His obligation is to abstain from doing something on his estate or to permit something to be done on it. He may be required by convention or by law to keep his estate in suitable condition for the exercise of the servitude due to the dominant estate. A servitude may not impose upon the owner of the servient estate or his successors the obligation to pay a fee or other charge on the occasion of an alienation, lease, or encumbrance of the servient estate. [Acts 2010, No. 938, §2, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 652. A predial servitude is indivisible. An estate cannot have upon another estate part of a right of way, or of view, or of any other servitude, nor can an estate be charged with a part of a servitude.

The use of a servitude may be limited to certain days or hours; when limited, it is still an entire right. A servitude is due to the whole of the dominant estate and to all parts of it; if this estate is divided, every acquirer of a part has the right of using the servitude in its entirety.

Art. 653. The advantages resulting from a predial servitude may be divided, if they are susceptible of division.

Art. 654. Predial servitudes may be natural, legal, and voluntary or conventional.

qu'il passe. [Loi de 2004, n° 821, §2, en vigueur le 1^{er} janvier 2005]

Art. 651. Le propriétaire du fonds servant n'a pas d'obligation de faire, mais de ne pas faire ou de souffrir qu'une chose soit faite sur son fonds. Il peut se voir imposer par la loi ou par convention de conserver son bien afin que la servitude puisse être exercée au profit du fonds dominant. Aucuns frais ni charges ne peuvent être exigés du propriétaire du fonds servant ni de ses successeurs à l'occasion de l'aliénation, du louage ou de la constitution de sûreté sur le fonds servant. [Loi de 2010, n° 938, §2, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 652. La servitude réelle est indivisible. Un fonds ne peut avoir pour partie, sur un autre fonds, un droit de passage, un droit de vue ou quelque autre droit de servitude ni en être chargé pour partie. L'usage de la servitude peut être limité à certains jours ou à certaines heures ; malgré cette limite, la servitude est un droit entier.

La servitude est due à l'intégralité du fonds dominant et à chacune de ses parties. Si le fonds est vendu par portion, chaque acquéreur pourra exercer son droit de servitude en son entier. → CC 1825, art. 652

Art. 653. L'utilité résultant de la servitude réelle peut être divisée si elle est susceptible de partage. → CC 1825, art. 653

Art. 654. La servitude réelle peut être naturelle, légale, ou volontaire ou conventionnelle.

Natural servitudes arise from the natural situation of estates; legal servitudes are imposed by law; and voluntary or conventional servitudes are established by juridical act, prescription, or destination of the owner.

La servitude naturelle dérive de la situation naturelle des lieux. La servitude légale est imposée par la loi et la servitude volontaire ou conventionnelle est établie par acte juridique, prescription ou destination du père de famille. → CC 1825, art. 655.

CHAPTER 2 - NATURAL SERVITUDES

CHAPITRE 2 - DES SERVITUDES NATURELLES

Art. 655. An estate situated below is bound to receive the surface waters that flow naturally from an estate situated above unless an act of man has created the flow.

Art. 655. Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que la main de l'homme y ait contribué. → CC 1825, art. 656.

Art. 656. The owner of the servient estate may not do anything to prevent the flow of the water. The owner of the dominant estate may not do anything to render the servitude more burdensome.

Art. 656. Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui empêche l'écoulement des eaux. Le propriétaire du fonds dominant ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds servant. → CC 1825, art. 656

Art. 657. The owner of an estate bordering on running water may use it as it runs for the purpose of watering his estate or for other purposes.

Art. 657. Celui dont la propriété borde une eau courante, peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de sa propriété, ou pour d'autres usages. → CC 1825, art. 657

Art. 658. The owner of an estate through which water runs, whether it originates there or passes from lands above, may make use of it while it runs over his lands. He cannot stop it or give it another direction and is bound to return it to its ordinary channel where it leaves his estate.

Art. 658. Celui dont l'eau traverse l'héritage, soit qu'elle y prenne sa source, soit qu'elle vienne de fonds supérieurs, peut en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt. Il ne peut la supprimer ou la détourner, et il est tenu de la rendre, à la sortie de son fonds, à son cours ordinaire. → CC 1825, art. 657

CHAPTER 3 - LEGAL
SERVITUDES

SECTION 1 - LIMITATIONS
ON OWNERSHIP

Art. 659. Legal servitudes are limitations on ownership established by law for the benefit of the general public or for the benefit of particular persons.

Art. 660. The owner is bound to keep his buildings in repair so that neither their fall nor that of any part of their materials may cause damage to a neighbor or to a passerby. However, he is answerable for damages only upon a showing that he knew or, in the exercise of reasonable care, should have known of the vice or defect which caused the damage, that the damage could have been prevented by the exercise of reasonable care, and that he failed to exercise such reasonable care. Nothing in this Article shall preclude the court from the application of the doctrine of *res ipsa loquitur* in an appropriate case. [Acts 1996, 1st Ex. Sess., No. 1, §1, eff. April 16, 1996]

Art. 661. When a building or other construction is in danger of falling a neighbor has a right of action to compel the owner to have it properly supported or demolished. When the danger is imminent the court may authorize the neighbor to do the necessary work for which he shall be reimbursed by the owner.

CHAPITRE 3 - DES
SERVITUDES LÉGALES

SECTION 1 - DES
LIMITATIONS AU DROIT DE
PROPRIÉTÉ

Art. 659. *Les servitudes établies par la loi, sont des limitations à la propriété ayant pour objet l'utilité publique ou celle des particuliers.*
→ CC 1825, art. 660

Art. 660. *Le propriétaire doit entretenir ses bâtiments de manière que leur chute, ou les matériaux qui s'en détachent, ne puissent causer un dommage aux voisins ou aux passants. Il n'est responsable des dommages causés que s'il est prouvé qu'il connaissait ou, en agissant avec une diligence raisonnable, qu'il aurait dû avoir connaissance du vice ou du défaut ayant causé le dommage, que celui-ci aurait pu être évité en agissant avec une diligence raisonnable et qu'il a failli à ce devoir. Le cas échéant, rien dans le présent article n'interdit au juge d'appliquer la règle *res ipsa loquitur*. [Loi de 1996, 1ère Sess. Ex., n° 1, §1, en vigueur le 16 avril 1996]*
→ CC 1825, art. 666

Art. 661. *Lorsqu'un bâtiment ou toute autre construction menace ruine, le voisin a une action pour obliger le propriétaire à le faire étayer ou démolir. En cas de danger imminent, le juge peut autoriser le voisin à effectuer les travaux nécessaires dont il aura remboursement par le propriétaire.*

→ CC 1825, art. 667

Art. 662. One who builds near a wall, whether common or not, is bound to take all necessary precautions to protect his neighbor against injury.

Art. 662. Celui qui édifie près d'un mur, mitoyen ou non, doit prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger son voisin d'un quelconque préjudice.

Art. 663. A landowner may not build projections beyond the boundary of his estate.

Art. 663. Le propriétaire ne peut construire de saillie au-delà des limites de sa propriété.

Art. 664. A landowner is bound to fix his roof so that rainwater does not fall on the ground of his neighbor.

Art. 664. Tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales ne s'écoulent pas sur le fonds de son voisin. → CC 1825, art. 694

Art. 665. Servitudes imposed for the public or common utility relate to the space which is to be left for the public use by the adjacent proprietors on the shores of navigable rivers and for the making and repairing of levees, roads, and other public or common works. Such servitudes also exist on property necessary for the building of levees and other water control structures on the alignment approved by the U.S. Army Corps of Engineers as provided by law, including the repairing of hurricane protection levees.

Art. 665. Les servitudes établies pour l'utilité publique ou communale, ont pour objet l'espace qui doit être laissé par les riverains, pour l'usage public, sur le bord des rivières navigables, et la construction et réparation des levées, chemins et autres ouvrages publics ou communaux. De telles servitudes existent également sur les terrains nécessaires à la construction de levées et autres structures de contrôle des eaux sur la base de l'alignement approuvé par le Corps des ingénieurs de l'armée des États-Unis tel que prévu par la loi, y compris la réparation des levées anti-ouragan.

All that relates to this kind of servitude is determined by laws or particular regulations. [Acts 2006, No. 776, §1]

Tout ce qui concerne cette espèce de servitude, est l'objet de lois ou de règlements particuliers. [Loi de 2006, n° 776, §1] → CC 1825, art. 661

Art. 666. He who from his title as owner is bound to give a public road on the border of a river or stream, must furnish another without any

Art. 666. Celui qui, d'après son titre de propriété, doit un chemin public sur le bord d'un fleuve ou d'un cours d'eau, est obligé d'en fournir un autre,

compensation, if the first be destroyed or carried away.

And if the road be so injured or inundated by the water, without being carried away, that it becomes impassable, the owner is obliged to give the public a passage on his lands, as near as possible to the public road, without recompense therefor.

Art. 667. Although a proprietor may do with his estate whatever he pleases, still he cannot make any work on it, which may deprive his neighbor of the liberty of enjoying his own, or which may be the cause of any damage to him. However, if the work he makes on his estate deprives his neighbor of enjoyment or causes damage to him, he is answerable for damages only upon a showing that he knew or, in the exercise of reasonable care, should have known that his works would cause damage, that the damage could have been prevented by the exercise of reasonable care, and that he failed to exercise such reasonable care. Nothing in this Article shall preclude the court from the application of the doctrine of *res ipsa loquitur* in an appropriate case. Nonetheless, the proprietor is answerable for damages without regard to his knowledge or his exercise of reasonable care, if the damage is caused by an ultrahazardous activity. An ultrahazardous activity as used in this Article is strictly limited to pile driving or blasting with explosives. [Acts 1996, 1st Ex. Sess., No. 1, §1, eff. April 16, 1996]

sans indemnité si celui qu'il avait déjà fourni vient à être détruit ou emporté.

S'il arrive que ce chemin, sans être emporté, soit tellement gâté ou inondé par le cours d'eau qu'on ne puisse plus y passer, le propriétaire est tenu de donner au public un passage sur ses terres, le plus près possible du chemin inondé, sans pouvoir exiger aucune indemnité à cet égard.

Art. 667. *Quoiqu'un propriétaire puisse faire dans son fonds tout ce que bon lui semble, il ne peut cependant y faire d'ouvrage qui ôte à son voisin la liberté de jouir du sien, ou qui lui cause quelque dommage. Toutefois, si l'ouvrage réalisé sur son fonds cause au voisin une perte de jouissance ou un dommage, il n'est responsable que s'il est prouvé qu'il connaissait ou, qu'en agissant avec une diligence raisonnable, il aurait dû savoir que son ouvrage causerait un dommage, qui aurait pu être évité en agissant avec une diligence raisonnable, et qu'il a failli à ce devoir. Le cas échéant, rien dans le présent article n'interdit au juge d'appliquer la règle *res ipsa loquitur*. Néanmoins, le propriétaire est responsable indépendamment de sa connaissance ou de sa diligence raisonnable, si le dommage est causé par une activité extrêmement dangereuse. Au sens de cet article, le terme d'activité extrêmement dangereuse est strictement limité au battage des pieux ou à la destruction par explosifs. [Loi de 1996, 1^{ère} Sess., Ex. n° 1, §1, en vigueur le 16 avril 1996]*
→ CC 1825, art. 663

Art. 668. Although one be not at liberty to make any work by which his neighbor's buildings may be damaged, yet every one has the liberty of doing on his own ground whatsoever he pleases, although it should occasion some inconvenience to his neighbor.

Thus he who is not subject to any servitude originating from a particular agreement in that respect, may raise his house as high as he pleases, although by such elevation he should darken the lights of his neighbors's [neighbor's] house, because this act occasions only an inconvenience, but not a real damage.

Art. 669. If the works or materials for any manufactory or other operation, cause an inconvenience to those in the same or in the neighboring houses, by diffusing smoke or nauseous smell, and there be no servitude established by which they are regulated, their sufferance must be determined by the rules of the police, or the customs of the place.

Art. 670. When a landowner constructs in good faith a building that encroaches on an adjacent estate and the owner of that estate does not complain within a reasonable time after he knew or should have known of the encroachment, or in any event complains only after the construction is substantially completed the court may allow the building to remain. The owner of the building acquires a predial servitude on the land occupied by the building upon

Art. 668. Quoiqu'on ne puisse faire d'ouvrages dont le bâtiment voisin soit endommagé, chacun a la liberté de faire dans son fonds, ce que bon lui semble, même s'il devait en résulter quelque incommodité pour le voisin.

Ainsi celui qui n'est assujetti à aucune servitude conventionnelle à cet égard, peut élever sa maison aussi haut que bon lui semble, quoique par cette élévation, il ôte les jours de celle de son voisin, parce qu'il ne résulte de ce fait qu'une incommodité et non un dommage réel. → CC 1825, art. 664

Art. 669. Lorsqu'en l'absence de servitude à cet effet, les ouvrages ou matériaux destinés à la manufacture ou toute autre opération causent un inconvénient aux habitants de la maison ou des maisons voisines, en répandant de la fumée ou des odeurs incommodes, l'incommodité est régie par les règlements de police ou les usages locaux.

Art. 670. Quand le propriétaire construit de bonne foi un bâtiment empiétant sur le fonds voisin et que son propriétaire n'adresse aucune plainte dans un délai raisonnable à compter du moment où il a eu connaissance ou aurait dû avoir connaissance de l'empiètement, ou ne le fait qu'après son achèvement substantiel, le juge pourra en autoriser la conservation. Le propriétaire du bâtiment acquiert de ce fait une servitude réelle sur le fonds

payment of compensation for the value of the servitude taken and for any other damage that the neighbor has suffered.

occupé par le bâtiment moyennant une compensation équivalente à la valeur de la servitude acquise et à tout autre dommage que le voisin a dû supporter.

Art. 671. Governing bodies of parishes and municipalities are authorized to adopt regulations determining the mode of proceeding to prevent the spread of fire by the destruction of buildings.

Art. 671. Les autorités paroissiales et municipales pourront adopter des règlements permettant de prévenir la propagation d'un incendie par la destruction de bâtiments.

When private property is so destroyed in order to combat a conflagration, the owner shall be indemnified by the political subdivision for his actual loss.

Les propriétaires dont les biens auront été ainsi détruits auront droit à une indemnisation de la collectivité locale pour la perte occasionnée.

→ CC 1825, art. 668

Art. 672. Other legal servitudes relate to common enclosures, such as common walls, fences and ditches, and to the right of passage for the benefit of enclosed estates.

Art. 672. Les autres servitudes légales sont relatives aux clôtures mitoyennes, telles que les murs, les palissades et les fossés mitoyens, et au droit de passage en faveur des fonds enclavés.

SECTION 2 - COMMON ENCLOSURES

SECTION 2 - DES CLÔTURES MITOYENNES

Art. 673. A landowner who builds first may rest one-half of a partition wall on the land of his neighbor, provided that he uses solid masonry at least as high as the first story and that the width of the wall does not exceed eighteen inches, not including the plastering which may not be more than three inches in thickness.

Art. 673. Le propriétaire qui bâtit le premier peut faire porter la moitié de son mur sur la terre de son voisin, pourvu qu'il utilise des maçonneries solides au moins jusqu'à la hauteur du premier étage et que l'épaisseur entière de ce mur n'excède pas dix-huit pouces, sans y comprendre le revêtement qui ne doit pas avoir plus de trois pouces d'épaisseur.

→ CC 1825, art. 671

Art. 674. The wall thus raised becomes common if the neighbor is willing to contribute one-half of its cost. If the neighbor refuses to contribute, he preserves the

Art. 674. Si le voisin veut contribuer pour moitié au coût de construction du mur ainsi édifié, celui-ci devient alors mitoyen. Le voisin qui refuse d'y

right to make the wall common in whole or in part, at any time, by paying to the owner one-half of the current value of the wall, or of the part that he wishes to make common.

Art. 675. A wall that separates adjoining buildings and is partly on one estate and partly on another is presumed to be common up to the highest part of the lower building unless there is proof to the contrary.

Art. 676. When a solid masonry wall adjoins another estate, the neighbor has a right to make it a common wall, in whole or in part, by paying to its owner one-half of the current value of the wall, or of the part that he wishes to make common, and one-half of the value of the soil on which the wall is built.

Art. 677. In the absence of a written agreement or controlling local ordinance the rights and obligations of the co-owners of a common wall, fence, or ditch are determined in accordance with the following provisions.

Art. 678. Necessary repairs to a common wall, including partial rebuilding, are to be made at the expense of those who own it in proportion to their interests.

Art. 679. The co-owner of a common wall may be relieved of the obligation to contribute to the cost of repairs by abandoning in writing his right to use it, if no construction of his is actually

contribuer, conserve, le droit de rendre le mur mitoyen en tout ou en partie, à tout moment, en payant au propriétaire la moitié de sa valeur actuelle ou la moitié de la portion qu'il veut rendre mitoyenne. → CC 1825, art. 680

Art. 675. Sauf preuve contraire, tout mur de séparation entre bâtiments contigus et situé en partie sur un fonds et en partie sur l'autre, est présumé mitoyen jusqu'à la partie la plus élevée du bâtiment inférieur.

Art. 676. Lorsqu'un mur de solide maçonnerie est adossé à un autre fonds, le voisin a le droit de le rendre mitoyen, en tout ou en partie, en payant au propriétaire la moitié de la valeur actuelle du mur ou de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. → CC 1825, art. 680

Art. 677. En l'absence d'accord écrit ou de règlement local, les droits et obligations des copropriétaires d'un mur, d'une palissade ou d'un fossé mitoyens sont réglés par les dispositions suivantes.

Art. 678. Les réparations nécessaires du mur mitoyen, y compris sa reconstruction partielle, sont à la charge de ceux à qui il appartient, à proportion des intérêts de chacun.

Art. 679. Le copropriétaire d'un mur mitoyen peut être dispensé de l'obligation de contribuer au coût des réparations en abandonnant par écrit le droit de mitoyenneté,

supported by the common wall.

pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

→ CC 1825, art. 675

Art. 680. The co-owner of a common wall may use it as he sees fit, provided that he does not impair its structural integrity or infringe on the rights of his neighbor.

Art. 680. Le copropriétaire d'un mur mitoyen peut en faire usage à sa convenance, pourvu qu'il n'en altère pas l'intégrité structurelle ou ne porte pas atteinte aux droits de son voisin.

Art 681. The co-owner of a common wall may not make any opening in the wall without the consent of his neighbor.

Art. 681. Le copropriétaire d'un mur mitoyen n'est pas autorisé à pratiquer des ouvertures dans le mur sans le consentement de son voisin.

Art. 682. A co-owner may raise the height of a common wall at his expense provided the wall can support the additional weight. In such a case, he alone is responsible for the maintenance and repair of the raised part.

Art. 682. Le copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, à ses frais, pourvu que le mur soit en mesure de supporter l'exhaussement. Dans ce cas, il sera seul responsable des travaux d'entretien et des réparations de la partie surélevée.

Art. 683. The neighbor who does not contribute to the raising of the common wall may at any time cause the raised part to become common by paying to its owner one-half of its current value.

Art. 683. Le voisin qui ne contribue pas à l'exhaussement peut à tout moment en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de sa valeur actuelle.

Art. 684. A landowner has the right to enclose his land.

Art. 684. Tout propriétaire a le droit de clore sa propriété.

Art. 685. A fence on a boundary is presumed to be common unless there is proof to the contrary.

Art. 685. Sauf preuve contraire, toute clôture située à la limite d'une propriété est réputée mitoyenne. Lorsque deux fonds contigus sont clôturés, le propriétaire peut contraindre ses voisins à contribuer aux dépenses de construction et de réparation des clôtures mitoyennes séparant leurs fonds respectifs. Lorsqu'ils ne le sont

When adjoining lands are enclosed, a landowner may compel his neighbors to contribute to the expense of making and repairing common fences by which the respective lands are separated.

When adjoining lands are not enclosed, a landowner may compel his neighbors to contribute to the expense of making and repairing common fences only as prescribed by local ordinances.

Art. 686. A ditch between two estates is presumed to be common unless there be proof to the contrary.

Adjoining owners are responsible for the maintenance of a common ditch.

Art. 687. Trees, bushes, and plants on the boundary are presumed to be common unless there be proof to the contrary.

An adjoining owner has the right to demand the removal of trees, bushes, or plants on the boundary that interfere with the enjoyment of his estate, but he must bear the expense of removal.

Art. 688. A landowner has the right to demand that the branches or roots of a neighbor's trees, bushes, or plants, that extend over or into his property be trimmed at the expense of the neighbor.

A landowner does not have this right if the roots or branches do not interfere with the enjoyment of his property.

SECTION 3 - RIGHT OF PASSAGE

Art. 689. The owner of an estate that has no access to a public road or utility may claim a right of passage over neighboring property to the nearest public road or utility. He is bound to compensate his neighbor for the

pas, le propriétaire peut contraindre ses voisins à contribuer aux dépenses de construction et de réparation des clôtures mitoyennes conformément aux dispositions réglementaires locales.

Art. 686. Sauf preuve contraire, tout fossé entre deux héritages est réputé mitoyen.

L'entretien du fossé mitoyen est à la charge des propriétaires voisins.

Art. 687. Sauf preuve contraire, les arbres, buissons et plantes situés à la limite de deux fonds sont réputés mitoyens.

Le voisin a le droit d'exiger l'enlèvement des arbres, buissons et plantes situés à la limite de son fonds qui nuisent à la jouissance de son bien, à charge pour lui d'en supporter la dépense.

Art. 688. Tout propriétaire a le droit d'exiger que les branches ou racines des arbres, des buissons ou des plantes du voisin, qui s'étendent sur sa propriété soient coupées, aux frais du voisin.

Ce droit n'existe que dans la limite où les racines ou les branches portent atteinte à la jouissance du bien.

SECTION 3 - DU DROIT DE PASSAGE

Art. 689. Le propriétaire d'un fonds qui n'a aucune issue sur la voie publique ou les réseaux publics peut réclamer un droit de passage sur le fonds voisin situé le plus près de la voie ou du réseau. Il doit

right of passage acquired and to indemnify his neighbor for the damage he may occasion.

New or additional maintenance burdens imposed upon the servient estate or intervening lands resulting from the utility servitude shall be the responsibility of the owner of the dominant estate. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012]

Art. 690. The right of passage for the benefit of an enclosed estate shall be suitable for the kind of traffic or utility that is reasonably necessary for the use of that estate. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012]

Art. 691. The owner of the enclosed estate may construct on the right-of-way the type of road, utility, or railroad reasonably necessary for the exercise of the servitude.

The utility crossing shall be constructed in compliance with all appropriate and applicable federal and state standards so as to mitigate all hazards posed by the passage and the particular conditions of the servient estate and intervening lands. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012]

Art. 692. The owner of the enclosed estate may not demand the right of passage or the right-of-way for the utility anywhere he chooses. The passage generally shall be taken along the shortest route from the enclosed estate to the public road or utility at the location least injurious to

compenser son voisin pour le droit de passage acquis et l'indemniser pour le dommage qu'il peut occasionner.

Lorsqu'elles résultent de la servitude d'utilité publique, les charges d'entretien nouvelles ou additionnelles imposées au fonds servant ou aux fonds intermédiaires sont à la charge du propriétaire du fonds dominant. [Loi de 2012, n° 739, §1, en vigueur le 1^{er} Août 2012]

Art. 690. Le droit de passage en faveur d'un fonds enclavé doit être adapté au type de circulation ou de réseau public raisonnablement nécessaire à l'usage du fonds. [Loi de 2012, n° 739, §1, en vigueur le 1^{er} Août 2012]

Art. 691. Le propriétaire du fonds enclavé peut construire sur le droit de passage le type de route, réseau ou chemin de fer raisonnablement nécessaire à l'exercice de la servitude.

Les réseaux traversant le fonds doivent être construits conformément aux normes fédérales et étatiques pertinentes et applicables afin de réduire tout danger résultant du passage et de la condition particulière du fonds servant et des fonds intermédiaires. [Loi de 2012, n° 739, §1, en vigueur le 1^{er} Août 2012]

Art. 692. Le propriétaire du fonds enclavé ne peut exiger le passage ou la desserte en quelque endroit qu'il veut. Le passage doit être ordinairement pris du côté où le trajet est le plus court, du fonds enclavé à la voie publique ou au réseau public, dans l'endroit le moins

the intervening lands.

The location of the utility right-of-way shall coincide with the location of the servitude of passage unless an alternate location providing access to the nearest utility is least injurious to the servient estate and intervening lands.

The court shall evaluate and determine that the location of the servitude of passage or utility shall not affect the safety of the operations or significantly interfere with the operations of the owner of the servient estate or intervening lands prior to the granting of the servitude of passage or utility. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012]

Art. 693. If an estate becomes enclosed as a result of a voluntary act or omission of its owner, the neighbors are not bound to furnish a passage to him or his successors.

Art. 694. When in the case of partition, or a voluntary alienation of an estate or of a part thereof, property alienated or partitioned becomes enclosed, passage shall be furnished gratuitously by the owner of the land on which the passage was previously exercised, even if it is not the shortest route to the public road or utility, and even if the act of alienation or partition does not mention a servitude of passage. [Acts 2012; No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012]

Art. 695. The owner of the enclosed estate has no right to the relocation of this servitude

dommageable pour les fonds intermédiaires.

L'emplacement des réseaux publics doit coïncider avec celui de la servitude de passage, à moins qu'il n'existe un autre accès vers le réseau le plus proche moins dommageable pour le fonds servant et les fonds intermédiaires.

Avant d'accorder la servitude, le juge devra s'assurer que son emplacement n'affecte pas la sécurité des activités ou ne nuit pas de manière significative aux activités du propriétaire du fonds servant ou des fonds intermédiaires. [Loi de 2012, n° 739, §1, en vigueur le 1^{er} Août 2012]

Art. 693. Lorsqu'un fonds devient enclavé en raison d'un acte ou d'une omission volontaire de son propriétaire, les voisins ne sont pas tenus de fournir un passage, à celui-ci ou à ses successeurs.

Art. 694. Quand suite à un partage ou à une aliénation volontaire du fonds ou d'une partie de celui-ci, le bien partagé ou aliéné devient enclavé, un passage doit être fourni à titre gratuit par le propriétaire du fonds sur lequel le droit de passage était auparavant exercé, et ce même si ce n'est pas le trajet le plus court menant à la voie publique ou au réseau public, et même si l'acte d'aliénation ou de partage ne fait aucune mention d'une servitude de passage. [Loi de 2012, n° 739, §1, en vigueur le 1^{er} Août 2012]

Art. 695. Une fois l'emplacement de la servitude de

after it is fixed. The owner of the servient estate has the right to demand relocation of the servitude to a more convenient place at his own expense, provided that it affords the same facility to the owner of the enclosed estate.

Art. 696. The right for indemnity against the owner of the enclosed estate may be lost by prescription. The accrual of this prescription has no effect on the right of passage.

Art. 696.1. As used in this Section, a utility is a service such as electricity, water, sewer, gas, telephone, cable television, and other commonly used power and communication networks required for the operation of an ordinary household or business. [Acts 2012; No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012]

CHAPTER 4 - CONVENTIONAL OR VOLUNTARY SERVITUDES

SECTION 1 - KINDS OF CONVENTIONAL SERVITUDES

Art. 697. Predial servitudes may be established by an owner on his estate or acquired for its benefit.

The use and extent of such servitudes are regulated by the

passage établi, le propriétaire du fonds enclavé ne peut plus en changer la situation. Le propriétaire du fonds servant a le droit de demander le déplacement de la servitude de passage dans un lieu plus commode, à ses frais, pourvu que le propriétaire du fonds enclavé y trouve la même facilité.
→ CC 1825, art. 699

Art. 696. L'action en indemnité contre le propriétaire du fonds enclavé est prescriptible. L'écoulement de cette prescription n'affecte pas le droit de passage.

Art. 696.1. Le terme de réseau public, tel qu'utilisé dans la présente section, s'entend de tout service requis pour le fonctionnement d'une activité ménagère ou professionnelle ordinaire, comme l'électricité, l'eau, les égouts, le gaz, le téléphone, la télévision câblée et les autres réseaux électriques et de communications habituellement utilisés. [Loi de 2012, n° 739, §1, en vigueur le 1^{er} Août 2012]

CHAPITRE 4 - DES SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU VOLONTAIRES

SECTION 1 - DES CATÉGORIES DE SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Art. 697. Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou d'acquérir en faveur de celles-ci des servitudes réelles.

Leur usage et leur étendue se

title by which they are created, and, in the absence of such regulation, by the following rules.

Art. 698. Predial servitudes are established on, or for the benefit of, distinct corporeal immovables.

Art. 699. The following are examples of predial servitudes:
Rights of support, projection, drip, drain, or of preventing drain, those of view, of light, or of preventing view or light from being obstructed, of raising buildings or walls, or of preventing them from being raised, of passage, of drawing water, of aqueduct, of watering animals, and of pasturage.

Art. 700. The servitude of support is the right by which buildings or other constructions of the dominant estate are permitted to rest on a wall of the servient estate.

Unless the title provides otherwise, the owner of the servient estate is bound to keep the wall fit for the exercise of the servitude, but he may be relieved of this charge by abandoning the wall.

Art. 701. The servitude of view is the right by which the owner of the dominant estate enjoys a view; this includes the right to prevent the raising of constructions on the servient estate that would obstruct the view.

Art. 702. The servitude of prohibition of view is the right of the owner of the dominant estate

règlent par le titre qui les constitue, et à défaut de titre, par les règles ci-après.
→ CC 1825, art. 705

Art. 698. Les servitudes réelles sont établies à la charge ou au profit de biens corporels immobiliers distincts.

*Art. 699. Constituent des servitudes réelles :
Les droits d'appui, de saillies, d'égout, d'écoulement ou d'empêcher cet écoulement, de vues ou de jours, ou d'empêcher qu'on n'y nuise, d'élever ou d'empêcher l'élévation des bâtiments ou des murs, de passage, de puisage, d'aqueduc, d'abreuvement des bestiaux, ainsi que de pâturage.*
→ CC 1825, art. 707

Art. 700. Le droit d'appui est une servitude d'après laquelle les bâtiments ou toute autre construction édiflée sur le fonds dominant peuvent reposer sur un mur du fonds servant.

C'est au propriétaire du bâtiment asservi à tenir le mur en état de supporter la servitude, s'il n'en a été autrement convenu ; mais il peut se délivrer de cette charge en abandonnant le mur.
→ CC 1825, art. 708

Art. 701. La servitude de vue est le droit en vertu duquel le propriétaire du fonds dominant jouit d'une vue libre, ce qui implique le droit d'empêcher l'édification sur le fonds servant de constructions susceptibles de l'obstruer.

Art. 702. La servitude de prohibition de vue est le droit du propriétaire du fonds dominant

to prevent or limit openings of view on the servient estate.

d'empêcher ou de restreindre les ouvertures avec vue sur le fonds servant.

Art. 703. The servitude of light is the right by which the owner of the dominant estate is entitled to make openings in a common wall for the admission of light; this includes the right to prevent the neighbor from making an obstruction.

Art.703. La servitude de jour confère au propriétaire du fonds dominant le droit de pratiquer des ouvertures dans un mur mitoyen afin d'assurer le passage de la lumière, ce qui inclut le droit d'en empêcher l'obstruction par le voisin.

Art. 704. The servitude of prohibition of light is the right of the owner of the dominant estate to prevent his neighbor from making an opening in his own wall for the admission of light or that limits him to certain lights only.

Art. 704. La servitude de prohibition de jours donne au propriétaire du fonds dominant le droit d'empêcher le voisin d'ouvrir son propre mur pour prendre un jour, ou qui borne la liberté de prendre de certains jours. → CC 1825, art. 713

Art. 705. The servitude of passage is the right for the benefit of the dominant estate whereby persons, animals, utilities, or vehicles are permitted to pass through the servient estate. Unless the title provides otherwise, the extent of the right and the mode of its exercise shall be suitable for the kind of traffic or utility necessary for the reasonable use of the dominant estate. [Acts 2012, No. 739, §1, eff. Aug. 1, 2012]

Art.705. La servitude de passage est le droit au profit du fonds dominant par lequel les personnes, les animaux, les réseaux d'utilité publique ou les véhicules sont autorisés à passer par le fonds servant. S'il n'en a été autrement convenu, l'étendue du droit ainsi que ses modalités d'exercice doivent correspondre au type de circulation ou de réseau d'utilité publique nécessaire à l'usage raisonnable du fonds dominant. [Loi de 2012, n° 739, §1, en vigueur le 1^{er} août 2012]

Art. 706. Predial servitudes are either affirmative or negative.

Art.706. Les servitudes réelles sont affirmatives ou négatives.

Affirmative servitudes are those that give the right to the owner of the dominant estate to do a certain thing on the servient estate. Such are the servitudes of right of way, drain, and support.

Les servitudes affirmatives sont celles qui confèrent au propriétaire du fonds dominant le droit de faire certaines choses sur le fonds servant. Il en va ainsi des servitudes de passage, d'écoulement et d'appui.

Negative servitudes are those that impose on the owner of the servient estate the duty to abstain

Les servitudes négatives sont

from doing something on his estate. Such are the servitudes of prohibition of building and of the use of an estate as a commercial or industrial establishment.

Art. 707. Predial servitudes are either apparent or nonapparent. Apparent servitudes are those that are perceivable by exterior signs, works, or constructions; such as a roadway, a window in a common wall, or an aqueduct.

Nonapparent servitudes are those that have no exterior sign of their existence; such as the prohibition of building on an estate or of building above a particular height.

SECTION 2 - ESTABLISHMENT OF PREDIAL SERVITUDES BY TITLE

Art. 708. The establishment of a predial servitude by title is an alienation of a part of the property to which the laws governing alienation of immovables apply.

Art. 709. A mandatary may establish a predial servitude if he has an express and special power to do so.

Art. 710. The naked owner may establish a predial servitude that does not infringe on the rights of the usufructuary or that is to take effect at the termination

celles qui imposent au propriétaire du fonds servant une obligation de ne pas faire certaines choses sur son fonds. Il en va ainsi des servitudes interdisant de bâtir et des servitudes de non-usage du fonds à des fins commerciales ou industrielles.

Art. 707. Les servitudes réelles sont apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des signes extérieurs, des ouvrages ou des constructions, comme une chaussée, une fenêtre dans un mur mitoyen ou un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signes extérieurs de leur existence, comme la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée. → CC 1825, art. 724

SECTION 2 - DE L'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES RÉELLES PAR TITRE

Art. 708. L'établissement d'une servitude réelle par titre est un acte de disposition d'une partie d'un bien, régi par les règles relatives à la disposition des biens immobiliers.

Art. 709. Un mandataire peut établir une servitude réelle s'il a le pouvoir exprès et spécial de le faire.

Art. 710. Le nu-propriétaire peut établir une servitude réelle qui ne porte aucune atteinte aux droits de l'usufruitier, ou commence à la fin de l'usufruit.

of the usufruct.

The consent of the usufructuary is required for the establishment of any other predial servitude.

Art. 711. The usufructuary may not establish on the estate of which he has the usufruct any charges in the nature of predial servitudes.

Art. 712. A person having ownership subject to a term or the happening of a condition may establish a predial servitude, but it ceases with his right.

Art. 713. A purchaser under a reserved right of redemption may establish a predial servitude on the property, but it ceases if the seller exercises his right of redemption.

Art. 714. A predial servitude on an estate owned in indivision may be established only with the consent of all the co-owners.

When a co-owner purports to establish a servitude on the entire estate, the contract is not null; but, its execution is suspended until the consent of all co-owners is obtained.

Art. 715. A co-owner who has consented to the establishment of a predial servitude on the entire estate owned in indivision may not prevent its exercise on the ground that the consent of his co-owner has not been obtained.

If he becomes owner of the whole estate by any means which

Le consentement de l'usufruitier doit être obtenu pour l'établissement de toute autre servitude réelle.

Art. 711. L'usufruitier ne peut accorder sur le fonds dont il a l'usufruit aucun droit qui puisse être qualifié de servitude réelle. → CC 1825, art. 733

Art. 712. La personne dont le droit de propriété est assorti d'un terme ou dépend de l'accomplissement d'une condition peut établir une servitude réelle, mais elle s'évanouit avec son droit. → CC 1825, art. 732

Art. 713. L'acquéreur sous faculté de rachat ou de réméré peut établir une servitude réelle sur le bien, mais elle cesse si le vendeur exerce son droit de rachat. → CC 1825, art. 731

Art. 714. Une servitude réelle sur un fonds indivis ne peut être établie qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

Lorsqu'un copropriétaire établit une servitude sur l'ensemble du fonds, le contrat n'est pas nul, mais l'exécution est suspendue jusqu'à ce que tous les copropriétaires y aient consenti. → CC 1825, art. 734

Art. 715. Le copropriétaire qui a consenti à l'établissement d'une servitude sur l'ensemble du fonds commun, ne peut pas, pour empêcher l'exercice, opposer le défaut de consentement de ses copropriétaires.

S'il devient seul propriétaire du fonds, par quelque moyen que

terminates the indivision, the predial servitude to which he has consented burdens his property.

Art. 716. When a co-owner has consented to the establishment of a predial servitude on his undivided part only, the consent of the other co-owners is not required, but the exercise of the servitude is suspended until his divided part is determined at the termination of the state of indivision.

Art. 717. If the estate owned in indivision is partitioned in kind, the servitude established by a co-owner on his undivided part burdens only the part allotted to him.

Art. 718. If the estate is partitioned by licitation and the co-owner who consented to the establishment of the predial servitude acquires the ownership of the whole, the servitude burdens the entire estate as if the co-owner had always been sole owner. If the entire estate is adjudicated to any other person the right granted by the co-owner is extinguished.

Art. 719. Except as provided in Article 718, the successor of the co-owner who has consented to the establishment of a predial servitude, whether on the entire estate owned in indivision or on his undivided part only, occupies the same position as his ancestor. If he becomes owner of a divided part of the estate the servitude burdens that part, and if he becomes owner of the whole the

ce soit causant l'extinction de l'indivision, il est obligé de laisser exercer la servitude qu'il avait seul établie auparavant.
→ CC 1825, art. 735

Art. 716. Lorsque le copropriétaire n'a établi la servitude que sur sa part indivise, le consentement des autres copropriétaires n'est pas nécessaire, mais l'exercice de la servitude demeure suspendu, jusqu'à ce que la portion de celui qui l'a accordée, soit reconnue par un partage.
→ CC 1825, art. 736

Art. 717. Si le fonds indivis est partagé en nature, la servitude établie par un copropriétaire sur sa part indivise ne grève que la part qui lui est assignée.

Art. 718. Lorsque le fonds est partagé par licitation et que le copropriétaire qui a accordé la servitude réelle acquiert la propriété de l'ensemble, alors la servitude aura lieu pour le tout, comme s'il en eût toujours été seul propriétaire. Si le fonds est adjugé à toute autre personne, le droit ainsi accordé par le copropriétaire s'éteint.
→ CC 1825, art. 737

Art. 719. Sous réserve des dispositions de l'article 718, le successeur du copropriétaire ayant consenti à l'établissement d'une servitude réelle, sur l'ensemble du bien indivis ou sur sa seule part indivise, se trouve dans la même situation que son auteur. S'il devient propriétaire d'une part indivise du bien, la servitude grève ladite part. S'il devient propriétaire de

servitude burdens the entire estate.

l'ensemble, la servitude porte sur l'intégralité du fonds.

Art. 720. The owner of the servient estate may establish thereon additional servitudes, provided they do not affect adversely the rights of the owner of the dominant estate.

Art. 720. Le propriétaire du fonds servant peut y établir des servitudes supplémentaires, pourvu qu'elles ne préjudicient pas aux droits du propriétaire du fonds dominant.
→ CC 1825, art. 745

Art. 721. A predial servitude may be established on mortgaged property. If the servitude diminishes the value of the estate to the substantial detriment of the mortgagee, he may demand immediate payment of the debt.

Art. 721. Une servitude réelle peut être établie sur un bien hypothéqué. Si la servitude déprécie la valeur du fonds au détriment substantiel du créancier hypothécaire, celui-ci peut prétendre au recouvrement immédiat de sa créance.

If there is a sale for the enforcement of the mortgage the property is sold free of all servitudes established after the mortgage. In such a case, the acquirer of the servitude has an action for the restitution of its value against the owner who established it.

Dans le cas d'une vente pour la purge de l'hypothèque, le bien est vendu libre de toute servitude établie après l'hypothèque. Dans une telle hypothèse, l'acquéreur de la servitude dispose d'une action en indemnité contre le propriétaire qui lui a accordé la servitude. → CC 1825, art. 746

Art. 722. Predial servitudes are established by all acts by which immovables may be transferred. Delivery of the act of transfer or use of the right by the owner of the dominant estate constitutes tradition.

Art. 722. Les servitudes réelles se constituent par toute espèce d'actes translatifs de propriété immobilière. La délivrance de l'acte ou l'usage que le propriétaire du fonds dominant fait de ce droit tient lieu de tradition.

Art. 723. Predial servitudes may be established on public things, including property of the state, its agencies and political subdivisions.

Art. 723. Les servitudes réelles peuvent être établies sur des choses publiques, lesquelles incluent les biens de l'état, ses démembrements et collectivités publiques.

Art. 724. A predial servitude may be established on several estates for the benefit of one estate. One estate may be subjected to a servitude for the

Art. 724. Une servitude réelle peut être établie sur plusieurs fonds différents au profit d'un seul. Un fonds peut être assujéti à une servitude

benefit of several estates.

envers divers fonds.
→ CC 1825, art. 741

Art. 725. The title that establishes a servitude for the benefit of the dominant estate may also establish a servitude on the dominant estate for the benefit of the servient estate.

Art. 725. Le titre établissant une servitude au profit du fonds dominant peut également établir une servitude sur le fonds dominant au profit du fonds servant.

Art. 726. Parties may agree to establish a predial servitude on, or for the benefit of, an estate of which one is not then the owner. If the ownership is acquired, the servitude is established.

Art. 726. On peut établir une servitude réelle sur ou pour un fonds dont on n'est pas encore propriétaire. Si la propriété est acquise, la servitude est établie.

Parties may agree that a building not yet built will be subjected to a servitude or that it will have the benefit of a servitude when it is built.

On peut même stipuler qu'un édifice qui n'est pas encore bâti, supportera une servitude, ou en jouira quand il sera construit.
→ CC 1825, art. 743

Art. 727. A predial servitude may be established on a certain part of an estate, if that part is sufficiently described.

Art. 727 On peut établir une servitude sur une certaine partie d'un fonds, pourvu que cette partie fasse l'objet d'une description suffisante.
→ CC 1825, art. 744

Art. 728. The use of a predial servitude may be limited to certain times. Thus, the rights of drawing water and of passage may be confined to designated hours.

Art. 728. L'exercice de la servitude réelle peut être limité à certains temps. Ainsi, on peut dire des droits de puisage et de passage, qu'ils ne seront exercés qu'à certaines heures.
→ CC 1825, art. 747

Art. 729. Legal and natural servitudes may be altered by agreement of the parties if the public interest is not affected adversely.

Art. 729. On peut déroger par convention aux servitudes légales et naturelles, pourvu qu'on ne lèse point l'intérêt public. → CC 1825, art. 748

Art. 730. Doubt as to the existence, extent, or manner of exercise of a predial servitude shall be resolved in favor of the servient estate.

Art. 730. Le doute sur l'existence, l'étendue ou les modalités d'exercice de la servitude réelle doit être résolu en faveur du fonds servant.
→ CC 1825, art. 749

Art. 731. A charge established on an estate expressly for the benefit of another estate is a predial servitude although it is not so designated.

Art. 731. La charge grevant un fonds expressément en faveur d'un autre est une servitude réelle, quand bien même ce droit ne serait pas qualifié de servitude. → CC 1825, art. 750

Art. 732. When the act does not declare expressly that the right granted is for the benefit of an estate or for the benefit of a particular person, the nature of the right is determined in accordance with the following rules.

Art. 732. Lorsque l'acte n'énonce pas expressément que le droit est accordé en faveur d'un fonds ou d'une personne particulière, la nature du droit est déterminée conformément aux règles suivantes.

Art. 733. When the right granted be of a nature to confer an advantage on an estate, it is presumed to be a predial servitude.

Art. 733. Lorsque le droit concédé est de nature à procurer une utilité réelle au fonds, il est présumé être une servitude réelle. → CC 1825, art. 752

Art. 734. When the right granted is merely for the convenience of a person, it is not considered to be a predial servitude, unless it is acquired by a person as owner of an estate for himself, his heirs and assigns.

Art. 734. Lorsque le droit concédé ne procure qu'un agrément personnel à l'individu, il ne peut être considéré comme une servitude réelle, sauf s'il est acquis par une personne en qualité de propriétaire d'un fonds, et tant pour lui que pour ses successeurs ou ayant-cause. → CC 1825, art. 753

SECTION 3 - ACQUISITION OF CONVENTIONAL SERVITUDES FOR THE DOMINANT ESTATE

SECTION 3 - DE L'ACQUISITION DES SERVITUDES CONVENTIONNELLES POUR LE FONDS DOMINANT

Art. 735. A predial servitude may be acquired for the benefit of the dominant estate by the owner of that estate or by any other person acting in his name or in his behalf.

Art. 735. La servitude réelle peut être acquise en faveur du fonds dominant par le propriétaire dudit fonds ou par toute autre personne agissant en son nom ou pour son compte.

Art. 736. An incompetent may acquire a predial servitude for the benefit of his estate without the assistance of the

Art. 736. Une personne incapable peut acquérir une servitude réelle en faveur de son fonds sans l'assistance de

administrator of his patrimony or of his tutor or curator.

l'administrateur de son patrimoine ou de son tuteur ou curateur.

Art. 737. The owner of the dominant estate may renounce the contract by which a predial servitude was acquired for the benefit of his estate, if he finds the contract onerous, and if the contract was made without his authority or while he was incompetent.

Art. 737. Le propriétaire du fonds dominant peut renoncer à la convention par laquelle la servitude réelle a été acquise en faveur de son fonds, s'il trouve la convention onéreuse et si elle a été conclue sans son mandat ou lorsqu'il était incapable.

→ CC 1825, art. 757

Art. 738. The grantor may not revoke the servitude on the ground that the person who acquired it for the benefit of the dominant estate was not the owner, that he was incompetent, or that he lacked authority.

Art. 738. Le cédant ne peut révoquer la servitude au motif que la personne l'ayant acquise en faveur du fonds dominant n'était pas propriétaire, était incapable ou n'avait pas mandat pour ce faire.

Art. 739. Nonapparent servitudes may be acquired by title only, including a declaration of destination under Article 741. [Amended by Acts 1978, No. 479, §1]

Art. 739. Les servitudes non apparentes ne s'acquièrent que par titre, y compris une déclaration de destination du père de famille conformément à l'article 741. [Modifié par la Loi de 1978, n° 479, §1]

Art. 740. Apparent servitudes may be acquired by title, by destination of the owner, or by acquisitive prescription.

Art. 740. Les servitudes apparentes s'acquièrent par titre, par destination du père de famille ou par prescription acquisitive.

Art. 741. Destination of the owner is a relationship established between two estates owned by the same owner that would be a predial servitude if the estates belonged to different owners.

Art. 741. On appelle destination du père de famille la relation établie entre deux fonds appartenant au même propriétaire, laquelle constituerait une servitude réelle si lesdits fonds appartenait à des propriétaires distincts.

When the two estates cease to belong to the same owner, unless there is express provision to the contrary, an apparent servitude comes into existence of right and a nonapparent servitude comes into existence if the owner has

Sauf clause contraire, lorsque les deux fonds cessent d'appartenir au même propriétaire, la servitude apparente est créée de plein droit ; la servitude non apparente

previously filed for registry in the conveyance records of the parish in which the immovable is located a formal declaration establishing the destination. [Amended by Acts 1978, No. 479, §1]

n'est créée que si le propriétaire a préalablement déposé une demande d'enregistrement de la déclaration formelle établissant la destination du père de famille, au registre de transferts de propriété de la paroisse⁸ du lieu de situation de l'immeuble.
[Modifié par la Loi de 1978, n° 479, §1]

Art. 742. The laws governing acquisitive prescription of immovable property apply to apparent servitudes. An apparent servitude may be acquired by peaceable and uninterrupted possession of the right for ten years in good faith and by just title; it may also be acquired by uninterrupted possession for thirty years without title or good faith.

Art. 742. Les lois régissant la prescription acquisitive des biens immeubles s'appliquent aux servitudes apparentes. La servitude apparente s'acquiert par la possession paisible et ininterrompue, de bonne foi et par juste titre, pendant une période de dix ans. Elle s'acquiert également par la possession ininterrompue de trente ans sans titre ou de mauvaise foi.

Art. 743. Rights that are necessary for the use of a servitude are acquired at the time the servitude is established. They are to be exercised in a way least inconvenient for the servient estate.

Art. 743. Les droits nécessaires à l'usage de la servitude s'acquièrent au moment de son établissement. Ils doivent être exercés de la manière la moins incommode pour le fonds servant.

SECTION 4 - RIGHTS OF THE OWNER OF THE DOMINANT ESTATE

SECTION 4 - DES DROITS DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS DOMINANT

Art. 744. The owner of the dominant estate has the right to make at his expense all the works that are necessary for the use and preservation of the servitude.

Art. 744. Le propriétaire du fonds dominant a le droit de faire à ses frais tous les ouvrages nécessaires pour l'usage et la conservation de la servitude.
→ CC FR, art. 699

Art. 745. The owner of the dominant estate has the right to enter with his workmen and equipment into the part of the

Art. 745. Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'aller avec ses ouvriers et équipements à l'endroit du fonds servant où il

⁸ Voir *supra* note 2.

servient estate that is needed for the construction or repair of works required for the use and preservation of the servitude. He may deposit materials to be used for the works and the debris that may result, under the obligation of causing the least possible damage and of removing them as soon as possible.

Art. 746. If the act establishing the servitude binds the owner of the servient estate to make the necessary works at his own expense, he may exonerate himself by abandoning the servient estate or the part of it on which the servitude is granted to the owner of the dominant estate.

Art. 747. If the dominant estate is divided, the servitude remains due to each part, provided that no additional burden is imposed on the servient estate. Thus, in case of a right of passage, all the owners are bound to exercise that right through the same place.

Art. 748. The owner of the servient estate may do nothing tending to diminish or make more inconvenient the use of the servitude.

If the original location has become more burdensome for the owner of the servient estate, or if it prevents him from making useful improvements on his estate, he may provide another equally convenient location for the exercise of the servitude

a besoin de construire ou réparer les ouvrages qui sont nécessaires à l'exercice de la servitude. Il peut y déposer les matériaux qu'il veut employer à ces ouvrages et les décombres qu'il peut en retirer, à la charge par lui de causer le moins de dommage qu'il pourra et de débarrasser les lieux le plus tôt possible.

→ CC 1825, art. 698, 770

Art. 746. Si le titre établissant la servitude contraint le propriétaire du fonds servant à réaliser à ses frais les ouvrages nécessaires, il peut s'en affranchir en abandonnant le fonds servant ou la portion de celui-ci grevée de la servitude au propriétaire du fonds dominant.

→ CC 1825, art. 771

Art. 747. Si le fonds dominant pour lequel la servitude a été établie, vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds servant soit aggravée. Ainsi par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires sont obligés de l'exercer par le même endroit.

→ CC 1825, art. 772

Art. 748. Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

Si la situation d'origine est devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds servant, ou si elle l'empêche d'y faire des réparations avantageuses, il peut offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne peut pas le refuser.

which the owner of the dominant estate is bound to accept. All expenses of relocation are borne by the owner of the servient estate.

Tous les frais de déplacement de l'assiette de la servitude sont supportés par le propriétaire du fonds servant.

→ CC 1825, art. 773

Art. 749. If the title is silent as to the extent and manner of use of the servitude, the intention of the parties is to be determined in the light of its purpose.

Art. 749. En cas de silence du titre établissant la servitude quant à son étendue et à ses modalités d'exercice, l'intention des parties doit être déterminée au regard de sa finalité.

Art. 750. If the title does not specify the location of the servitude, the owner of the servient estate shall designate the location.

Art. 750. Si l'emplacement de la servitude n'est pas réglé par le titre, le propriétaire du fonds servant doit le désigner.

→ CC 1825, art. 775

SECTION 5 - EXTINCTION OF PREDIAL SERVITUDES

SECTION 5 - DE L'EXTINCTION DES SERVITUDES RÉELLES

Art. 751. A predial servitude is extinguished by the permanent and total destruction of the dominant estate or of the part of the servient estate burdened with the servitude.

Art. 751. La servitude réelle s'éteint par la ruine permanente et totale du fonds dominant ou de la portion du fonds servant grevée de la servitude.

Art. 752. If the exercise of the servitude becomes impossible because the things necessary for its exercise have undergone such a change that the servitude can no longer be used, the servitude is not extinguished; it resumes its effect when things are reestablished so that they may again be used, unless prescription has accrued.

Art. 752. Si les choses nécessaires à l'exercice de la servitude ont subi un changement tel que son usage devienne impossible, elle n'est pas éteinte pour autant. Elle reprend son effet si les choses sont rétablies de manière à ce qu'on puisse en user de nouveau, à moins que la servitude ne soit prescrite.

→ CC 1825, art. 779 & 781

Art. 753. A predial servitude is extinguished by nonuse for ten years.

Art. 753. La servitude réelle s'éteint par le non usage pendant dix ans. → CC 1825, art. 785

Art. 754. Prescription of nonuse begins to run for affirmative servitudes from the date of their last use, and for

Art. 754. La prescription résultant du non-usage commence à courir du jour de leur dernier usage, pour les

negative servitudes from the date of the occurrence of an event contrary to the servitude.

An event contrary to the servitude is such as the destruction of works necessary for its exercise or the construction of works that prevent its exercise.

Art. 755. If the owner of the dominant estate is prevented from using the servitude by an obstacle that he can neither prevent nor remove, the prescription of nonuse is suspended on that account for a period of up to ten years.

Art. 756. If the servitude cannot be exercised on account of the destruction of a building or other construction that belongs to the owner of the dominant estate, prescription is not suspended. If the building or other construction belongs to the owner of the servient estate, the preceding article applies.

Art. 757. A predial servitude is preserved by the use made of it by anyone, even a stranger, if it is used as appertaining to the dominant estate.

Art. 758. The prescription of nonuse does not run against natural servitudes.

Art. 759. A partial use of the servitude constitutes use of the whole.

Art. 760. A more extensive use of the servitude than that

servitudes affirmatives, et du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, pour les servitudes négatives.

Sont contraires à la servitude les actes tels que la destruction des ouvrages nécessaires à son exercice, ou la construction d'ouvrages empêchant son exercice.

Art. 755. Si le propriétaire du fonds dominant est empêché d'user de la servitude par un obstacle qu'il n'a pu ni prévenir ni faire cesser, la prescription de non-usage est suspendue de ce fait pour une période maximale de dix ans. → CC 1825, art. 788

Art. 756. Si la servitude ne peut être exercée en raison de la destruction d'un bâtiment ou de toute autre construction appartenant au propriétaire du fonds dominant, la prescription n'est pas suspendue. Si le bâtiment ou toute autre construction appartient au propriétaire du fonds servient, il est fait application de l'article précédent.

Art. 757. La servitude réelle est conservée par l'usage qu'en fait une personne, même étrangère, pourvu qu'elle le fasse à l'occasion du fonds dominant. → CC 1825, art. 790

Art. 758. La prescription par le non-usage ne court pas contre les servitudes naturelles.

Art. 759. L'usage partiel de la servitude vaut usage du tout.

Art. 760. Un usage plus étendu de la servitude que celui accordé par le titre ne résulte

granted by the title does not result in the acquisition of additional rights for the dominant estate unless it be by acquisitive prescription.

Art. 761. The use of a right that is only accessory to the servitude is not use of the servitude.

Art. 762. If the dominant estate is owned in indivision, the use that a co-owner makes of the servitude prevents the running of prescription as to all.

If the dominant estate is partitioned, the use of the servitude by each owner preserves it for his estate only.

Art. 763. The prescription of nonuse is not suspended by the minority or other disability of the owner of the dominant estate.

Art. 764. When the prescription of nonuse is pleaded, the owner of the dominant estate has the burden of proving that he or some other person has made use of the servitude as appertaining to his estate during the period of time required for the accrual of the prescription. [Acts 1977, No. 514, §1]

Art. 765. A predial servitude is extinguished when the dominant and the servient estates are acquired in their entirety by the same person.

pas en l'octroi de droits supplémentaires pour le fonds dominant, à moins qu'il ne s'agisse de prescription acquisitive. → CC 1825, art. 793

*Art. 761. Si le propriétaire n'a joui que de l'accessoire qui était nécessaire à l'exercice de la servitude, il ne sera pas censé avoir usé de son droit.
→ CC 1825, art. 795*

Art. 762. Lorsque le fonds dominant est indivis, l'usage de la servitude par un copropriétaire empêche la prescription à l'égard de tous.

*Lorsque le fonds dominant cesse d'être indivis par un partage, chacun de ceux qui en étaient copropriétaires, ne conserve la servitude que pour lui, par l'usage qu'il en fait.
→ CC 1825, art. 797 & 799*

Art. 763. La prescription par le non-usage n'est pas suspendue par la minorité ou autre incapacité du propriétaire du fonds dominant.

Art. 764. Lorsque la prescription par non-usage est invoquée, il incombe au propriétaire du fonds dominant de prouver que lui ou qu'une autre personne a fait usage de cette servitude à l'occasion de son fonds pendant le temps utile pour la prescription.

Art. 765. La servitude réelle est éteinte lorsque les fonds dominant et servant sont entièrement réunis dans la même main. → CC 1825, art. 801

Art. 766. When the union of the two estates is made under resolutive condition, or if it cease by legal eviction, the servitude is suspended and not extinguished.

Art. 767. Until a successor has formally or informally accepted a succession, confusion does not take place. If the successor renounces the succession, the servitudes continue to exist. [Acts 2001, No. 572, §1]

Art. 768. Confusion does not take place between separate property and community property of the spouses. Thus, if the servient estate belongs to one of the spouses and the dominant estate is acquired as a community asset, the servitude continues to exist.

Art. 769. A servitude that has been extinguished by confusion may be reestablished only in the manner by which a servitude may be created.

Art. 770. A predial servitude is extinguished by the abandonment of the servient estate, or of the part on which the servitude is exercised. It must be evidenced by a written act. The owner of the dominant estate is bound to accept it and confusion takes place.

Art. 771. A predial servitude is extinguished by an express and written renunciation by the owner of the dominant estate.

Art. 772. A renunciation of a servitude by a co-owner of the dominant estate does not

Art. 766. Lorsque la réunion des deux fonds est faite sous condition résolutoire, ou si elle cesse par éviction légale, la servitude est suspendue et non éteinte. → CC 1825, art. 802

Art. 767. La confusion n'opère pas tant que la succession n'a pas été acceptée expressément ou tacitement. Si le successeur renonce à la succession, la servitude continue d'exister. [Loi de 2001, n° 514, §1] → CC 1825, art. 803

Art. 768. La confusion n'opère pas entre les biens propres et les biens communs des époux. Ainsi, lorsque le fonds servant appartient à l'un des époux et que le fonds dominant est acquis comme bien de la communauté, la servitude continue d'exister.

Art. 769. La servitude éteinte par confusion ne peut revivre que par une nouvelle constitution. → CC 1825, art. 808

Art. 770. La servitude réelle est éteinte par l'abandon du fonds servant, ou de la portion sur laquelle elle est exercée. La preuve écrite doit en être rapportée. Le propriétaire du fonds dominant est tenu de l'accepter et la confusion opère. → CC 1825, art. 809

Art. 771. La servitude réelle s'éteint par renonciation expresse et écrite du propriétaire du fonds dominant.

Art. 772. La renonciation à une servitude par un copropriétaire du fonds

discharge the servient estate, but deprives him of the right to use the servitude.

dominant ne décharge pas le fonds servant, mais le prive de son droit d'user de la servitude.

Art. 773. A predial servitude established for a term or under a resolutive condition is extinguished upon the expiration of the term or the happening of the condition.

Art. 773. La servitude réelle assortie d'un terme ou établie sous condition résolutoire s'éteint par l'échéance du terme ou par l'accomplissement de la condition.

Art. 774. A predial servitude is extinguished by the dissolution of the right of the person who established it.

Art. 774. La servitude réelle s'éteint par la résolution du droit de celui qui l'a constituée.
→ CC 1825, art. 818

TITLE V. BUILDING
RESTRICTIONS
[Acts 1977, No. 170, §1]

*TITRE V. DES RESTRICTIONS
AU DROIT DE CONSTRUIRE
[Loi de 1977, n° 170, § 1]*

Art. 775. Building restrictions are charges imposed by the owner of an immovable in pursuance of a general plan governing building standards, specified uses, and improvements. The plan must be feasible and capable of being preserved.

Art. 775. Les restrictions au droit de construire sont des charges imposées par le propriétaire d'un immeuble en vue d'un projet général régissant des standards de construction, des usages spécifiques et des améliorations. Le projet doit être réalisable et durable.

Art. 776. Building restrictions may be established only by juridical act executed by the owner of an immovable or by all the owners of the affected immovables. Once established, building restrictions may be amended or terminated as provided in this Title. [Acts 1999, No. 309, §1, eff. June 16, 1999]

Art. 776. Les restrictions au droit de construire ne peuvent être établies que par acte juridique passé par le propriétaire de l'immeuble ou par tous les propriétaires des immeubles concernés. Une fois établies, elles peuvent être modifiées ou éteintes conformément au présent titre.
[Loi de 1999, n° 309, §1, en vigueur le 16 juin 1999]

Art. 777. Building restrictions are incorporeal immovables and real rights likened to predial servitudes.

Art. 777. Les restrictions au droit de construire sont des immeubles incorporels et des droits réels semblables aux servitudes réelles. Elles sont régies par les règles applicables aux servitudes réelles dans la

They are regulated by application of the rules governing predial servitudes to

the extent that their application is compatible with the nature of building restrictions.

Art. 778. Building restrictions may impose on owners of immovables affirmative duties that are reasonable and necessary for the maintenance of the general plan. Building restrictions may not impose upon the owner of an immovable or his successors the obligation to pay a fee or other charge on the occasion of an alienation, lease or encumbrance of the immovable. [Acts 2010, No. 938, §2, eff. Jul. 2, 2010]

Art. 779. Building restrictions may be enforced by mandatory and prohibitory injunctions without regard to the limitations of Article 3601 of the Code of Civil Procedure.

Art. 780. Building restrictions may be amended, whether such amendment lessens or increases a restriction, or may terminate or be terminated, as provided in the act that establishes them. In the absence of such provision, building restrictions may be amended or terminated for the whole or a part of the restricted area by agreement of owners representing more than one-half of the land area affected by the restrictions, excluding streets and street rights-of-way, if the restrictions have been in effect for at least fifteen years, or by agreement of both owners representing two-thirds of the land area affected and two-thirds

mesure où leur application est compatible avec la nature desdites restrictions.

Art. 778. Les restrictions au droit de construire peuvent imposer au propriétaire de l'immeuble des obligations positives dans la mesure où elles sont raisonnables et nécessaires à la préservation du projet général. Les restrictions ne sauraient imposer au propriétaire de l'immeuble ou à ses héritiers l'obligation de payer des frais ou toute autre charge à l'occasion de la vente, du louage ou de l'hypothèque de l'immeuble. [Loi de 2010, n° 938, §2, en vigueur le 2 juillet 2010]

Art. 779. Les restrictions au droit de construire sont mises en œuvre par injonctions de faire ou de ne pas faire sans égard aux restrictions prévues à l'article 3601 du Code de procédure civile.

Art. 780. Conformément aux dispositions de l'acte qui les établit, les restrictions au droit de construire peuvent s'éteindre ou être éteintes ; elles peuvent être modifiées, que la modification en amoindrisse ou en accroisse l'étendue. À défaut de telles dispositions, elles peuvent être éteintes ou modifiées sur la totalité ou une partie de la zone faisant l'objet des restrictions, par l'accord des propriétaires représentant plus de la moitié de la surface de cette zone, à l'exclusion des rues et des voies où s'exercent les droits de passage, lorsque les restrictions sont effectives depuis au moins quinze ans, ou par

of the owners of the land affected by the restrictions, excluding streets and street rights-of-way, if the restrictions have been in effect for more than ten years.

[Acts 1977, No. 170, §1.

Amended by Acts 1980, No. 310, §1. Acts 1983, No. 129, §1; Acts 1999, No. 309, §1, eff. June 16, 1999]

l'accord des deux tiers des propriétaires, pourvu qu'ils représentent aussi les deux tiers de la surface de la zone, à l'exclusion des rues et des voies où s'exercent les droits de passage, lorsque les restrictions sont effectives depuis plus de dix ans. [Modifié par la loi de 1980, n° 310, §1 ; loi de 1983, n° 129, §1 ; loi de 1999, n° 309, §1, en vigueur le 16 juin 1999]

Art. 781. No action for injunction or for damages on account of the violation of a building restriction may be brought after two years from the commencement of a noticeable violation. After the lapse of this period, the immovable on which the violation occurred is freed of the restriction that has been violated. [Acts 1977, No.170, §1]

Art. 781. Aucune demande d'injonction ou de dommages et intérêts pour violation d'une restriction au droit de construire ne peut être introduite plus de deux ans après le début d'une violation patente. Après l'écoulement de ce délai, l'immeuble est libéré de la restriction objet de la violation.

Art. 782. Building restrictions terminate by abandonment of the whole plan or by a general abandonment of a particular restriction. When the entire plan is abandoned the affected area is freed of all restrictions; when a particular restriction is abandoned, the affected area is freed of that restriction only.

Art. 782. Les restrictions au droit de construire s'éteignent par l'abandon de l'ensemble du projet ou par l'abandon général d'une restriction particulière. Lorsque la totalité du projet est abandonné, la zone concernée est libérée de toute restriction; lorsqu'une restriction particulière est abandonnée, la zone concernée est libérée de cette seule restriction.

Art. 783. Doubt as to the existence, validity, or extent of building restrictions is resolved in favor of the unrestricted use of the immovable. The provisions of the Louisiana Condominium Act, the Louisiana Timesharing Act, and the Louisiana Homeowners Association Act shall supersede any and all provisions of this Title in the event of a conflict. [Acts 1999, No. 309, §1, eff. Jun. 16, 1999]

Art. 783. Le doute sur l'existence, la validité ou l'étendue des restrictions au droit de construire, est interprété en faveur de la libre utilisation de l'immeuble. En cas de conflit, les dispositions des lois louisianaises sur la copropriété (Louisiana Condominium Act), la jouissance à temps partagé (Louisiana Timesharing Act) et les associations de propriétaires (Louisiana Homeowners

Association Act) prévalent sur celles du présent titre. [Loi de 1999, n° 309, §1, en vigueur le 16 juin 1999]

TITLE VI. BOUNDARIES
[Acts 1977, No. 169, §1]

TITRE VI. DU BORNAGE
[Loi de 1977, n° 169, §1]

CHAPTER I - GENERAL
PRINCIPLES

CHAPITRE I - PRINCIPES
GÉNÉRAUX

Art. 784. A boundary is the line of separation between contiguous lands. A boundary marker is a natural or artificial object that marks on the ground the line of separation of contiguous lands.

Art. 784. La limite commune est la ligne de séparation entre des fonds contigus. La borne est un objet naturel ou artificiel qui marque sur le terrain la ligne séparative de fonds contigus.
→ CC 1825, art. 819

Art. 785. The fixing of the boundary may involve determination of the line of separation between contiguous lands, if it is uncertain or disputed; it may also involve the placement of markers on the ground, if markers were never placed, were wrongly placed, or are no longer to be seen.

Art. 785. Le bornage peut impliquer la détermination de la ligne séparant les fonds contigus si elle est incertaine ou contestée ; elle peut également impliquer la mise en place de bornes sur le terrain, si celles-ci n'ont jamais été placées, ont été mal placées, ou ne paraissent plus. Le bornage se fait conformément aux règles énoncées ci-après.

The boundary is fixed in accordance with the following rules.

Art. 786. The boundary may be fixed upon the demand of an owner or of one who possesses as owner. It may also be fixed upon the demand of a usufructuary but it is not binding upon the naked owner unless he has been made a party to the proceeding.

Art. 786. Le bornage peut se faire sur demande d'un propriétaire ou d'une personne qui possède comme propriétaire. Il peut également se faire sur demande d'un usufruitier mais ne lie le nu-propriétaire que s'il a été mis en cause.
→ CC 1825, art. 823, 825 & 826

Art. 787. When necessary to protect his interest, a lessee may compel the lessor to fix the boundary of the land subject to the lease.

Art. 787. Lorsque son intérêt le commande, le preneur peut contraindre le bailleur au bornage du terrain objet du bail.

Art. 788. The right to compel the fixing of the boundary between contiguous lands is imprescriptible.

Art. 789. The boundary may be fixed judicially or extrajudicially. It is fixed extrajudicially when the parties, by written agreement, determine the line of separation between their lands with or without reference to markers on the ground.

Art. 790. When the boundary is fixed extrajudicially costs are divided equally between the adjoining owners in the absence of contrary agreement. When the boundary is fixed judicially court costs are taxed in accordance with the rules of the Code of Civil Procedure. Expenses of litigation not taxed as court costs are borne by the person who has incurred them.

Art. 791. When the boundary has been marked judicially or extrajudicially, one who removes boundary markers without court authority is liable for damages. He may also be compelled to restore the markers to their previous location.

CHAPTER 2 - EFFECT OF TITLES, PRESCRIPTION, OR POSSESSION

Art. 792. The court shall fix the boundary according to the ownership of the parties; if neither party proves ownership, the boundary shall be fixed according to limits established by possession.

*Art. 788. L'action en bornage est imprescriptible.
→ CC 1825, art. 821*

Art. 789. Le bornage peut être judiciaire ou amiable. Il est amiable lorsque, par accord écrit, les parties déterminent la ligne séparative entre leurs fonds en faisant ou non référence aux bornes.

Art. 790. Sauf convention contraire, lorsque le bornage est amiable, il se fait à frais communs. Lorsqu'il est judiciaire, les frais sont calculés conformément aux règles du Code de procédure civile. Les frais de justice autres que ceux imposés par le juge sont à la charge de celui qui les a encourus.

*Art. 791. Lorsqu'il y a eu bornage judiciaire ou amiable, celui qui enlève des bornes sans autorisation du juge, est sujet à une action en dommages-intérêts. Il peut en outre être contraint à rétablir les bornes telles qu'elles étaient auparavant.
→ CC 1825, art. 851*

CHAPITRE 2 - DE L'EFFET DES TITRES, DE LA PRESCRIPTION OU DE LA POSSESSION

Art. 792. Le bornage judiciaire doit se faire d'après le droit de propriété des parties ; à défaut de preuve de propriété, la seule possession doit servir de règle. → CC 1825, art. 841

Art. 793. When both parties rely on titles only, the boundary shall be fixed according to titles. When the parties trace their titles to a common author preference shall be given to the more ancient title.

Art. 793. Lorsque les deux parties ne se fondent que sur des titres, le bornage se fait d'après ceux-ci. Lorsque leurs titres remontent à un auteur commun, la préférence sera due au titre le plus ancien.

→ CC 1825, art. 843

Art. 794. When a party proves acquisitive prescription, the boundary shall be fixed according to limits established by prescription rather than titles. If a party and his ancestors in title possessed for thirty years without interruption, within visible bounds, more land than their title called for, the boundary shall be fixed along these bounds.

Art. 794. Lorsqu'une partie prouve la prescription acquisitive, le bornage suit la prescription plutôt que les titres. Lorsqu'une partie et ses auteurs en vertu d'un titre, ont possédé, sans interruption pendant trente ans, dans des limites visibles, plus de terrain qu'énoncé par le titre, le bornage suit ces limites.

Art. 795. When the boundary is fixed extrajudicially, the agreement of the parties has the effect of a compromise.

Art. 795. Lorsque le bornage est amiable, l'accord des parties vaut compromis.

Art. 796. When visible markers have been erroneously placed by one of the contiguous owners alone, or not in accordance with a written agreement fixing the boundary, the error may be rectified by the court unless a contiguous owner has acquired ownership up to the visible bounds by thirty years possession.

Art. 796. Lorsque des bornes visibles ont été erronément placées par l'un seulement des propriétaires contigus, ou de façon non conforme à l'accord écrit fixant la ligne séparative, l'erreur peut être réformée par le juge, sauf si un propriétaire a acquis la propriété contiguë jusqu'aux limites visibles par une possession de trente ans.

TITLE VII. OWNERSHIP IN INDIVISION

[Acts 1990, No. 990, §1, eff. Jan. 1, 1991]

Art. 797. Ownership of the same thing by two or more persons is ownership in indivision. In the absence of other provisions of law or juridical act, the shares of all co-owners are presumed to be equal.

TITRE VII. DE LA PROPRIÉTÉ EN INDIVISION

[Loi de 1990, n° 990, §1, en vigueur le 1^{er} Janvier 1991]

Art. 797. La propriété en indivision est la propriété que deux ou plusieurs personnes ont ensemble sur un même bien. À défaut de disposition contraire de la loi ou d'un acte juridique, les parts de tous les

Art. 798. Co-owners share the fruits and products of the thing held in indivision in proportion to their ownership.

When fruits or products are produced by a co-owner, other co-owners are entitled to their shares of the fruits or products after deduction of the costs of production.

Art. 799. A co-owner is liable to his co-owner for any damage to the thing held in indivision caused by his fault.

Art. 800. A co-owner may without the concurrence of any other co-owner take necessary steps for the preservation of the thing that is held in indivision.

Art. 801. The use and management of the thing held in indivision is determined by agreement of all the co-owners.

Art. 802. Except as otherwise provided in Article 801, a co-owner is entitled to use the thing held in indivision according to its destination, but he cannot prevent another co-owner from making such use of it. As against third persons, a co-owner has the right to use and enjoy the thing as if he were the sole owner.

Art. 803. When the mode of use and management of the thing held in indivision is not determined by an agreement of all the co-owners and partition is not available, a court, upon petition by a co-owner, may determine the use and management.

copropriétaires sont présumées égales.

Art. 798. Les copropriétaires partagent les fruits et produits du bien indivis à hauteur de leurs parts respectives.

Lorsque les fruits et produits sont générés par l'un des copropriétaires, les autres ont droit à leur part après déduction des coûts de production.

Art. 799. Tout copropriétaire est responsable envers son copropriétaire de tout dommage causé par sa faute au bien indivis.

Art. 800. Tout copropriétaire peut, sans l'accord d'aucun autre copropriétaire, prendre les mesures nécessaires à la conservation du bien indivis.

Art. 801. L'usage et la gestion du bien indivis sont déterminés par convention entre tous les copropriétaires.

Art. 802. Sous réserve de l'article 801, un copropriétaire peut user du bien indivis conformément à sa destination, mais ne peut empêcher un autre copropriétaire d'en faire de même. Vis-à-vis des tiers, tout copropriétaire peut user et jouir du bien comme s'il en était seul propriétaire.

Art. 803. Lorsque l'usage et la gestion du bien indivis ne sont pas déterminés par convention entre tous les copropriétaires et que le partage ne peut avoir lieu, le juge, à la demande de l'un des copropriétaires, peut en déterminer l'usage et la gestion.

Art. 804. Substantial alterations or substantial improvements to the thing held in indivision may be undertaken only with the consent of all the co-owners.

When a co-owner makes substantial alterations or substantial improvements consistent with the use of the property, though without the express or implied consent of his co-owners, the rights of the parties shall be determined by Article 496. When a co-owner makes substantial alterations or substantial improvements inconsistent with the use of the property or in spite of the objections of his co-owners, the rights of the parties shall be determined by Article 497.

Art. 805. A co-owner may freely lease, alienate, or encumber his share of the thing held in indivision.

The consent of all the co-owners is required for the lease, alienation, or encumbrance of the entire thing held in indivision.

Art. 806. A co-owner who on account of the thing held in indivision has incurred necessary expenses, expenses for ordinary maintenance and repairs, or necessary management expenses paid to a third person, is entitled to reimbursement from the other co-owners in proportion to their shares.

If the co-owner who incurred the expenses had the enjoyment of the thing held in indivision, his reimbursement shall be reduced in proportion to the value of the enjoyment.

Art. 804. Les modifications ou améliorations substantielles du bien indivis nécessitent l'accord de tous les copropriétaires.

Lorsqu'un copropriétaire fait des modifications ou améliorations substantielles conformes à l'usage du bien, sans le consentement exprès ou tacite des autres, les droits des parties sont définis à l'article 496. Lorsqu'un copropriétaire fait des modifications ou améliorations substantielles non conformes à l'usage du bien ou en dépit des objections des autres copropriétaires, les droits des parties sont définis à l'article 497.

Art. 805. Tout copropriétaire est libre de louer, aliéner ou grever sa part du bien indivis. L'acte d'aliénation, de louage ou de constitution de sûreté portant sur l'ensemble du bien indivis requiert l'accord de tous les copropriétaires.

Art. 806. Le copropriétaire qui a engagé sur le bien indivis des dépenses nécessaires, des frais d'entretien et de réparations ordinaires, ou des frais de gestion courante payés à un tiers, peut en demander le remboursement aux autres copropriétaires à hauteur de leurs parts.

Le remboursement est réduit à proportion de la jouissance qu'il a pu tirer du bien.

Art. 807. No one may be compelled to hold a thing in indivision with another unless the contrary has been provided by law or juridical act.

Any co-owner has a right to demand partition of a thing held in indivision. Partition may be excluded by agreement for up to fifteen years, or for such other period as provided in R.S. 9:1702 or other specific law. [Acts 1991, No. 349, §1]

Art. 808. Partition of a thing held in indivision is excluded when its use is indispensable for the enjoyment of another thing owned by one or more of the co-owners.

Art. 809. The mode of partition may be determined by agreement of all the co-owners. In the absence of such an agreement, a co-owner may demand judicial partition.

Art. 810. The court shall decree partition in kind when the thing held in indivision is susceptible to division into as many lots of nearly equal value as there are shares and the aggregate value of all lots is not significantly lower than the value of the property in the state of indivision.

Art. 811. When the thing held in indivision is not susceptible to partition in kind, the court shall decree a partition by licitation or by private sale and the proceeds

Art. 807. Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, à moins que la loi ou un acte juridique n'en dispose autrement.

*Tout copropriétaire a le droit de demander le partage du bien indivis. Le partage peut être exclu par convention pour quinze ans maximum ou pour toute autre durée prévue à l'article R.S. 9:1702 des Revised Statutes⁹ ou toute autre loi spéciale. [Loi de 1991, n° 349, §1]
→ CC FR, art. 815*

Art. 808. Le partage d'un bien indivis est exclu lorsque son usage est indispensable à la jouissance d'un autre bien appartenant à un ou plusieurs des copropriétaires.

Art. 809. Les modalités du partage peuvent être établies par l'accord de tous les copropriétaires. À défaut d'accord, un copropriétaire peut demander le partage judiciaire.

Art. 810. Le juge ordonne le partage en nature lorsque le bien indivis est susceptible de division en autant de lots de valeur sensiblement égale qu'il y a de parts dans l'indivision et lorsque la valeur cumulée de l'ensemble des lots n'est pas sérieusement inférieure à la valeur du bien en état d'indivision.

Art. 811. Lorsque le bien indivis n'est pas susceptible de partage en nature, le juge ordonne le partage par licitation ou par vente privée et le

⁹ *NdT.* Les Revised Statutes (R.S.), littéralement « lois révisées », sont la compilation des lois de l'état de Louisiane, classées thématiquement dans l'ordre alphabétique. Le Titre 9 contient les règles qui complètent le Code civil. Le Code civil ne fait pas partie des Revised Statutes.

shall be distributed to the co-owners in proportion to their shares.

versement du produit à chaque copropriétaire à hauteur de sa part.

Art. 812. When a thing held in indivision is partitioned in kind or by licitation, a real right burdening the thing is not affected.

Art. 812. Le partage en nature ou par licitation d'un bien indivis n'affecte pas le droit réel grevant ce bien.

Art. 813. When a thing is partitioned in kind, a real right that burdens the share of a co-owner attaches to the part of the thing allotted to him.

Art. 813. En cas de partage en nature, le droit réel grevant la part d'un copropriétaire se reporte sur la portion du bien qui lui est allouée.

Art. 814. An extrajudicial partition may be rescinded on account of lesion if the value of the part received by a co-owner is less by more than one-fourth of the fair market value of the portion he should have received.

Art. 814. Le partage amiable peut être rescindé pour lésion lorsque la valeur de la part reçue par un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart à la juste valeur marchande de la portion qu'il aurait dû recevoir.

Art. 815. When a thing is partitioned by licitation, a mortgage, lien, or privilege that burdens the share of a co-owner attaches to his share of the proceeds of the sale.

Art. 815. Lorsqu'un bien fait l'objet d'un partage par licitation, l'hypothèque, le droit de rétention ou le privilège grevant la part du copropriétaire se reporte sur sa part du produit de la vente.

Art. 816. When a thing is partitioned in kind, each co-owner incurs the warranty of a vendor toward his co-owners to the extent of his share.

Art. 816. Lorsqu'un bien fait l'objet d'un partage en nature, chaque copropriétaire est tenu à la garantie du vendeur envers les autres copropriétaires à hauteur de sa part.

Art. 817. The action for partition is imprescriptible.

Art. 817. L'action en partage est imprescriptible.

Art. 818. The provisions governing co-ownership apply to other rights held in indivision to the extent compatible with the nature of those rights.

Art. 818. Les dispositions régissant la propriété en indivision sont applicables aux autres droits indivis dans la mesure où elles sont compatibles avec la nature de ces droits.

Arts. 819-822. [Repealed.
Acts 1977, No. 514, §1]

*Arts. 819-822. [Abrogés par
la Loi de 1977, n° 514, §1]*

Arts. 823-855. [Repealed.
Acts 1977, No. 170, §1]

*Arts. 823-855. [Abrogés par
la Loi de 1977, n° 170, §1]*

Arts. 856-869. [Repealed.
Acts 1977, No. 169, §1]

*Arts. 856-869. [Abrogés par
la Loi de 1977, n° 169, §1]*