

Traduction non officielle en français provenant de ThaiLawOnline.com. Fournie à titre informatif uniquement. Nous ne garantissons pas l'exactitude.

Code civil et commercial de Thaïlande

LIVRE 4 – PROPRIÉTÉ

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

Section 1298. Les droits réels ne peuvent être créés que par la vertu de ce Code ou d'autres lois.

Section 1299. Sous réserve des dispositions de ce Code ou d'autres lois, aucune acquisition par acte juridique d'un immeuble ou d'un droit réel qui lui est attaché n'est parfaite à moins que l'acte juridique ne soit fait par écrit et que l'acquisition ne soit enregistrée par le fonctionnaire compétent.

Lorsqu'un immeuble ou un droit réel qui lui est attaché est acquis autrement que par un acte juridique, le droit de l'acquéreur ne peut faire l'objet d'une inscription au registre à moins qu'il n'ait été enregistré, ni peut-il, sans enregistrement, être opposé à un tiers qui l'a acquis à titre onéreux et de bonne foi et qui a fait enregistrer son droit.

Section 1300. Lorsqu'un transfert d'immeuble ou de droit réel qui lui est attaché a été enregistré au préjudice d'une personne qui était auparavant en position de faire enregistrer son droit, celle-ci peut demander l'annulation de cet enregistrement, à condition toutefois qu'en aucun cas l'annulation ne puisse être demandée à l'encontre d'un cessionnaire à titre onéreux et de bonne foi.

Section 1301. Les dispositions des deux sections précédentes s'appliquent mutatis mutandis à la modification, à l'extinction et à la renaissance des droits réels relatifs à un immeuble.

Section 1302. Les dispositions des trois sections précédentes s'appliquent mutatis mutandis aux navires ou bateaux de six tonnes ou plus, aux bateaux à vapeur ou aux bateaux à moteur de cinq tonnes ou plus, aux maisons flottantes et aux bêtes de somme.

Section 1303. Lorsque plusieurs personnes prétendent avoir acquis le même bien meuble en vertu de titres différents, la personne qui en a la possession est préférée si elle démontre l'avoir acquis à titre onéreux et en avoir obtenu la possession de bonne foi. Cette section ne s'applique pas aux biens meubles spécifiés dans la section précédente, ni aux biens perdus ou acquis à la suite d'une infraction.

Section 1304. Le domaine public de l'État comprend tous les types de propriétés de l'État qui sont utilisées dans l'intérêt public ou réservées au bénéfice commun, telles que:

(1) Les terres incultes et les terres cédées, abandonnées ou autrement retournées à l'État conformément à la loi foncière;

(2) Les propriétés à usage commun du peuple, par exemple les rivages, les voies navigables, les routes;

(3) Les propriétés à usage spécial de l'État, par exemple une forteresse ou d'autres bâtiments militaires, les bureaux publics, les navires de guerre, les armes et les munitions.

Section 1305. Toute propriété qui fait partie du domaine public de l'État est inaliénable, sauf en vertu d'une loi spéciale ou d'un décret royal.

Section 1306. Aucune prescription ne peut être invoquée contre l'État en ce qui concerne toute propriété faisant partie de son domaine public.

Section 1307. Aucune saisie d'une propriété de l'État ne peut être effectuée, que cette propriété fasse partie ou non de son domaine public.

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

TITRE 2

PROPRIÉTÉ

CHAPITRE 1

ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ

Section 1308. Lorsqu'une terre se forme par alluvion, elle devient la propriété du propriétaire riverain.

Section 1309. Les îles formées dans un lac ou une voie navigable ou dans les eaux territoriales, ainsi que le lit des voies navigables laissées à sec, sont la propriété de l'État.

Section 1310. Si une personne a, de bonne foi, construit un bâtiment sur le terrain d'une autre personne, le propriétaire du terrain en devient propriétaire, mais il doit payer au constructeur toute augmentation de valeur du terrain résultant du bâtiment.

Toutefois, si le propriétaire du terrain peut démontrer une négligence de sa part, il peut refuser de prendre le bâtiment et exiger qu'il soit enlevé par le constructeur et que le terrain soit remis dans son état antérieur, à moins que cela ne puisse être fait à un coût raisonnable, auquel cas il peut exiger que le constructeur achète la totalité ou une partie du terrain au prix du marché.

Section 1311. Si une personne a, de mauvaise foi, construit un bâtiment sur le terrain d'autrui, elle doit restituer le terrain après l'avoir remis dans son état antérieur, à moins que le propriétaire du terrain ne choisisse de le récupérer dans son état actuel, auquel cas le propriétaire du terrain doit payer, à son choix, le prix du bâtiment ou une somme représentant la plus-value du terrain.

Section 1312. Si une personne a, de bonne foi, construit un bâtiment empiétant sur le terrain d'autrui, le constructeur est propriétaire du bâtiment, à condition de payer au propriétaire du terrain l'utilisation de la partie empiétée et de faire enregistrer ses droits sur le terrain empiété comme servitude. Le propriétaire du terrain peut demander l'annulation de l'enregistrement si par la suite le bâtiment est totalement détruit.

Si le constructeur du bâtiment est de mauvaise foi, le propriétaire du terrain peut exiger qu'il soit enlevé par le constructeur et que le terrain soit remis dans son état antérieur, aux frais du constructeur.

Section 1313. Si le propriétaire conditionnel d'un terrain y a construit un bâtiment et que le terrain devient par la suite la propriété d'une autre personne par effet de la condition, les dispositions du présent Code concernant l'enrichissement sans cause s'appliquent.

Section 1314. Les dispositions des Sections 1310, 1311 et 1313 s'appliquent mutatis mutandis à tout type de travail fixé au sol, à la plantation d'arbres ou de récoltes.

Toutefois, dans le cas de rizières ou d'autres récoltes produites une ou plusieurs fois par an, le propriétaire du terrain doit soit permettre à la personne de bonne foi ou au propriétaire conditionnel qui a fait la plantation de rester en possession du terrain jusqu'à la récolte moyennant le paiement d'une somme basée sur la valeur locative du terrain, soit en prendre possession immédiatement moyennant compensation.

Section 1315. Lorsqu'une personne a construit des bâtiments ou a fait des travaux fixés au sol sur son propre terrain avec des matériaux appartenant à une autre personne, elle devient propriétaire des matériaux, mais doit en payer la valeur.

Section 1316. Si plusieurs meubles appartenant à différentes personnes ont été réunis de manière à former un tout indivisible, les différents propriétaires en deviennent copropriétaires, chacun pour une part proportionnelle à la valeur de son bien au moment de son union avec les autres.

Si l'un des biens peut être considéré comme le principal, son propriétaire devient seul propriétaire du tout, mais doit payer aux autres la valeur de leurs biens.

Section 1317. Si une personne utilise des matériaux appartenant à autrui pour fabriquer une nouvelle chose, cette chose appartient à l'ancien propriétaire des matériaux, qu'ils

puissent ou non reprendre leur forme initiale, mais l'auteur doit payer le prix de la main-d'œuvre.

Toutefois, si la valeur du travail dépasse de beaucoup celle des matériaux employés, l'ouvrier devient propriétaire de la chose produite par son travail, mais il doit payer la valeur des matériaux.

Section 1318. Une personne peut acquérir la propriété d'un meuble sans maître par occupation, à moins que l'occupation n'en soit interdite par la loi ou ne viole le droit d'occupation d'autrui sur ce meuble.

Section 1319. Un meuble devient sans maître si le propriétaire en abandonne la possession avec l'intention d'en renoncer la propriété.

Section 1320. Sous réserve des lois et règlements spéciaux les concernant, les animaux sauvages sont sans maître tant qu'ils ont leur liberté. Les animaux sauvages dans les jardins zoologiques et les poissons dans les étangs ou autres eaux privées closes ne sont pas sans maître.

Un animal sauvage capturé redevient sans maître s'il recouvre sa liberté et que le propriétaire ne le poursuit pas sans délai ou abandonne la poursuite.

Un animal domestiqué redevient sans maître s'il perd l'habitude de revenir.

Section 1321. Sous réserve des lois et règlements spéciaux les concernant, celui qui capture un animal sauvage sur des terres incultes ou dans des eaux publiques, ou, sans opposition du propriétaire, sur des terrains privés ou dans des eaux privées, en devient le propriétaire.

Section 1322. Si un animal sauvage qui est blessé et poursuivi par une personne est capturé par une autre ou tombe mort sur le terrain d'une autre, la première personne en devient le propriétaire.

Section 1323. Celui qui trouve une chose perdue est tenu:

(1) de la remettre au perdant, au propriétaire ou à toute autre personne habilitée à la recevoir, ou

(2) d'informer sans délai le perdant, le propriétaire ou toute autre personne habilitée à la recevoir, ou

(3) de la remettre dans les trois jours à la police ou à un autre fonctionnaire compétent et de les informer de toutes les circonstances dont il a connaissance qui peuvent intéresser la personne habilitée à la recevoir.

Toutefois, la procédure prévue au paragraphe 3 doit être suivie si le perdant, le propriétaire ou la personne habilitée à recevoir le bien est inconnu ou ne prend pas livraison.

Dans tous les cas, le bien trouvé doit être conservé avec un soin raisonnable jusqu'à sa remise.

Section 1324. Le trouvant d'un bien perdu peut réclamer à la personne habilitée à la recevoir une récompense égale à dix pour cent de la valeur du bien jusqu'à trente mille

bahts, et cinq pour cent sur la valeur supplémentaire. Cependant, s'il remet le bien à la police ou à un autre fonctionnaire compétent, deux et demi pour cent de la valeur du bien doit, en plus de la récompense, être payé comme frais au service gouvernemental concerné, sans pouvoir dans tous les cas dépasser mille bahts.

Le trouvant n'a droit à aucune récompense s'il ne s'est pas conformé aux dispositions de la section précédente.

Section 1325. Si le trouvant d'un bien perdu s'est conformé aux dispositions de la Section 1323 et que la personne habilitée à le recevoir ne l'a pas réclamé dans l'année à compter du jour de la découverte, la propriété est acquise au trouvant.

Toutefois, si le bien non réclamé est un objet antique, la propriété en est acquise à l'État, mais le trouvant a droit à une récompense égale à dix pour cent de sa valeur.

Section 1326. La découverte de biens jetés à la mer ou dans les voies navigables ou échoués sur le rivage est régie par les lois et règlements y relatifs.

Section 1327. Sous réserve des dispositions du droit pénal, la propriété de toute chose qui a servi à commettre une infraction, ou a été acquise par celle-ci, ou est liée à celle-ci, et placée sous la garde d'un service gouvernemental, est dévolue à l'État si elle n'a pas été réclamée par le propriétaire dans l'année à compter du jour où elle a ainsi été placée ou, dans le cas d'une action pénale engagée devant un tribunal, à compter du jour du jugement définitif. Toutefois, si le propriétaire est inconnu, le délai est porté à cinq ans.

Si le bien est périssable, si le retard présente des risques ou des frais hors de proportion avec sa valeur, le service gouvernemental peut, avant l'expiration des délais, le faire vendre aux enchères publiques, à condition que des mesures adéquates aient été prises au préalable pour enregistrer toutes les informations permettant à la personne habilitée à le recevoir de l'identifier et de prouver ses droits. Après la vente, le produit net se substitue au bien.

Section 1328. Lorsqu'un objet de valeur qui a été caché ou enterré est découvert dans des circonstances telles qu'aucune personne ne peut prétendre en être le propriétaire, la propriété en est acquise à l'État. Le trouvant est tenu de le remettre à la police ou à un autre fonctionnaire compétent, auquel cas il a droit à une récompense égale au tiers de sa valeur.

Section 1329. Le droit d'une personne ayant acquis un bien pour une contrepartie et de bonne foi n'est pas affecté même si l'acte par lequel son auteur a acquis ce bien était annulable et a été ultérieurement annulé.

Section 1330. Le droit d'une personne ayant acheté de bonne foi un bien lors d'une vente aux enchères publiques sur ordre du tribunal ou du syndic de faillite n'est pas affecté même s'il est prouvé par la suite que le bien n'appartenait pas au défendeur, débiteur judiciaire ou failli.

Section 1331. Le droit d'une personne ayant acquis de l'argent de bonne foi n'est pas affecté même s'il est prouvé par la suite qu'il n'appartenait pas à la personne de qui elle l'avait acquis.

Section 1332. Lorsqu'une personne a acheté de bonne foi un bien lors d'une vente aux enchères publiques ou sur le marché ouvert, ou auprès d'un commerçant faisant commerce de tels biens, elle n'est pas tenue de le restituer au véritable propriétaire, à moins que celui-ci ne rembourse le prix d'achat.

Section 1333. La propriété peut s'acquérir par prescription selon les règles prévues au titre III du présent livre.

Section 1334. Les terres incultes et les terres cédées, abandonnées ou autrement retournées à l'État conformément à la loi foncière peuvent être acquises selon ladite loi.

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

Chapitre 2

ETENDUE ET EXERCISE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Section 1335. Sous réserve des dispositions du présent Code ou d'autres lois, la propriété du sol s'étend vers le haut et vers le bas.

Section 1336. Dans les limites de la loi, le propriétaire d'un bien a le droit d'en user et d'en disposer et acquiert ses fruits; il a le droit de le suivre et de le récupérer des mains de toute personne non autorisée à le retenir, et a le droit d'empêcher toute atteinte illégale à celui-ci.

Section 1337. Si, dans l'exercice de son droit, une personne cause à la propriété immobilière d'autrui un préjudice ou une gêne plus importante que ce à quoi on devrait normalement et raisonnablement s'attendre ou anticiper, eu égard à la nature et à la situation de cette propriété, le propriétaire a le droit, sans préjudice de toute demande de réparation, de faire supprimer ce préjudice ou cette gêne.

Section 1338. Les restrictions imposées par la loi aux droits d'un propriétaire d'un immeuble n'ont pas besoin d'être enregistrées.

De telles restrictions imposées par la loi aux droits d'un propriétaire d'un immeuble n'ont pas besoin d'être enregistrées.

Les restrictions imposées dans l'intérêt public ne peuvent être supprimées ni modifiées.

Article 1339. Le propriétaire d'un fonds est tenu de recevoir les eaux qui s'écoulent naturellement des fonds supérieurs.

Le propriétaire du fonds supérieur ne peut retenir les eaux découlant naturellement vers le fonds inférieur que dans la mesure indispensable à son propre fonds.

Article 1340. Le propriétaire d'un fonds doit recevoir sur son terrain les eaux qui y parviennent par suite du drainage artificiel d'un fonds supérieur, si avant ce drainage les eaux s'écoulaient naturellement sur son propre fonds.

Si le drainage cause des dommages, les propriétaires des fonds inférieurs peuvent, sans préjudice d'une action en dommages-intérêts, exiger du propriétaire du fonds supérieur qu'il achemine à ses frais les eaux drainées jusqu'à un égout public ou un cours d'eau.

Article 1341. Le propriétaire d'un immeuble ne peut établir de toitures ou ouvrages qui fassent écouler les eaux pluviales sur le fonds voisin.

Article 1342. Aucun puits, bassin, fosse d'aisances ou dépôt d'engrais ne peut être creusé à moins de deux mètres de la limite séparative.

Aucun fossé ou excavation en vue de canalisations souterraines ou installations analogues ne peut être fait à moins d'un mètre de la limite, ou à une distance moindre égale à la profondeur.

Dans tous les cas, des précautions doivent être prises pour éviter l'éboulement, l'infiltration ou le ruissellement sur le fonds voisin.

Article 1343. Un fonds ne peut être exhausé ou creusé de manière à compromettre la stabilité du terrain voisin, à moins que des mesures suffisantes ne soient prises pour prévenir tout dommage.

Article 1344. Les clôtures, murs, haies ou fossés servant de séparation sont présumés mitoyens entre les propriétés riveraines.

Article 1345. Lorsqu'une haie ou un fossé non affecté à un usage d'écoulement est mitoyen, chaque propriétaire peut le supprimer jusqu'à la limite en établissant un mur ou une clôture sur cette limite.

Article 1346. L'arbre situé sur la limite est présumé mitoyen. Ses fruits et, en cas d'abattage, son bois appartiennent aux propriétaires par moitié.

Chacun peut exiger l'arrachage, à frais communs. Toutefois, le voisin qui y renonce le supporte seul s'il ne peut être remplacé par un autre signe de limite. L'arrachage est interdit si l'arbre sert de borne et ne peut être commodément remplacé.

Article 1347. Le propriétaire peut couper les racines et branches du fonds voisin qui avancent sur son terrain, après mise en demeure non suivie d'effet.

Article 1348. Les fruits tombés naturellement d'un fonds sur un autre sont présumés appartenir à ce dernier.

Article 1349. Le propriétaire enclavé sans accès à la voie publique peut réclamer un passage sur les fonds voisins.

Il en va de même en cas d'obstacle naturel au passage, tel qu'un cours d'eau, un marécage ou une dénivellation importante.

L'assiette et le mode de servitude sont fixés en conciliant les intérêts en présence de manière à causer le moins de dommage possible au fonds assujéti. Si nécessaire, le passage peut être aménagé.

Une juste indemnité est due au propriétaire du fonds assujéti pour le préjudice subi. Hormis l'aménagement du passage, l'indemnité peut prendre la forme d'une rente.

Article 1350. En cas de partage ou d'aliénation partielle aboutissant à enclaver une parcelle, le droit de passage ne peut s'exercer que sur les fonds faisant l'objet de ces actes. Aucune indemnité n'est alors due.

Article 1351. Après mise en demeure, le propriétaire peut utiliser temporairement le fonds voisin pour édifier ou réparer une clôture ou un bâtiment à proximité de la limite. Il ne peut pénétrer dans les bâtiments existants sans accord. Le voisin est en droit d'exiger réparation de son préjudice éventuel.

Article 1352. Le propriétaire est tenu, moyennant juste indemnité, de permettre l'installation à demeure de canalisations souterraines ou aériennes desservant le fonds voisin, lorsqu'elles ne peuvent raisonnablement passer ailleurs.

Il peut exiger leur déplacement à ses frais si les circonstances changent. En cas d'équipements aériens, il peut aussi imposer l'acquisition d'une bande de terrain suffisante.

Article 1353. Chacun peut mener paître ses animaux sur le terrain non clos et vacant d'autrui, ou y puiser de l'eau à condition de ne pas être un jardin cultivé, ensemené ou planté. Le propriétaire peut s'y opposer.

Article 1354. Suivant les usages locaux, chacun peut pénétrer sur le fonds d'autrui pour prendre du bois mort ou cueillir des fruits sauvages, sous réserve d'une opposition du propriétaire.

Article 1355. Le propriétaire riverain d'un cours d'eau ne peut en détourner au préjudice des autres riverains plus que ses besoins normaux n'exigent.

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

Chapitre 3

COPROPRIÉTÉ

Article 1356. Sauf disposition spéciale, les règles suivantes s'appliquent à la propriété indivise d'un bien.

Article 1357. Les parts sont présumées égales entre copropriétaires.

Article 1358. Chacun participe à l'administration avec un droit de vote égal. Les actes d'administration sont décidés à la majorité. Chaque copropriétaire conserve le droit d'accomplir seul les actes de conservation.

Les actes graves requièrent l'accord d'une majorité des copropriétaires représentant au moins la moitié de la valeur de l'immeuble.

Le changement de destination requiert l'unanimité.

Article 1359. Chaque copropriétaire peut exercer les actions possessoires sur le bien indivis, sous réserve d'en informer les autres.

Article 1360. Chacun a le droit d'user du bien dans la mesure compatible avec le droit des autres.

Article 1361. Chacun peut aliéner ou grever de droits réels sa quote-part. Le bien lui-même ne peut être aliéné ou grevé qu'avec l'accord de tous. Cependant, l'acte irrégulier devient valable si son auteur devient par la suite propriétaire unique.

Article 1362. Les charges sont réparties entre copropriétaires proportionnellement à leurs droits.

Article 1363. Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision. Cependant, le partage ne peut être provoqué à contretemps ni avant l'expiration du pacte d'indivision.

Article 1364. Le partage s'opère en nature ou par licitation si la division est impossible ou trop complexe. En cas de désaccord, le juge prononce le partage en nature avec soulte ou ordonne la vente aux enchères, publiques ou privées entre les seuls indivisaires.

Article 1365. En cas de dette indivise envers un tiers ou entre copropriétaires, chacun peut exiger lors du partage leur acquittement préalable ou la constitution de garanties suffisantes par prélèvement sur la masse.

Article 1366. Après le partage, chaque copropriétaire répond personnellement des troubles et évictions procédant de son propre fait.

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

TITRE 3

Possession

Article 1367. La possession s'acquiert par l'appréhension matérielle et animo domini.

Article 1368. On peut posséder par l'intermédiaire d'un représentant.

Article 1369. La possession est présumée exercée à titre personnel.

Article 1370. La possession est présumée de bonne foi, paisible et continue.

Article 1371. La possession actuelle prouve la possession antérieure.

Article 1372. Le possesseur sans titre valable est présumé titulaire du droit qu'il exerce de fait sur le bien.

Article 1373. Le droit de propriété inscrit emporte présomption de possession.

Article 1374. Le possesseur troublé peut agir en cessation du trouble et obtenir des mesures provisoires dans l'année du trouble.

Article 1375. Le possesseur dépossédé peut revendiquer la restitution du bien dans l'année, sauf si le défendeur établit son meilleur droit à la détention.

Article 1376. La restitution obéit aux règles de l'enrichissement sans cause.

Article 1377. La possession cesse par l'abandon du corpus ou de l'animus. L'obstacle temporaire à la jouissance ne l'interrompt pas.

Article 1378. La transmission s'opère solo consensu en remettant la chose.

Article 1379. Si le bénéficiaire ou son représentant détient déjà le bien, la déclaration suffit à transmettre la possession.

Article 1380. Le possesseur déclarant désormais détenir pour autrui transfère solo consensu la possession à l'intéressé.

Article 1381. Le détenteur précaire ne peut modifier sa cause de possession sans en informer le possesseur ou acquérir de bonne foi la possession pour autrui.

Article 1382. La possession paisible, publique et ininterrompue pendant dix ans pour les immeubles ou cinq ans pour les meubles confère la propriété par prescription acquisitive.

Article 1383. Le délinquant et ses ayants cause ne peuvent prescrire le bien délictuel avant l'expiration du délai de prescription de l'infraction.

Article 1384. La prescription acquisitive est maintenue malgré la perte involontaire du bien suivie de sa récupération dans l'année ou par une action intentée dans ce délai.

Article 1385. L'ayant cause à titre particulier joint sa possession à celle de son auteur. Les vices affectant celle-ci lui sont opposables.

Article 1386. La prescription acquisitive est soumise aux dispositions sur la prescription extinctive.

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

TITRE 4

DROIT DE SERVITUDES

Section 1387. Un immeuble peut être grevé d'une servitude en vertu de laquelle le propriétaire de cet immeuble est tenu, pour l'utilité d'un autre immeuble, de souffrir l'exercice de certains droits définis comme charge de son fonds ou de s'abstenir d'exercer certains droits qui dérivent de sa propriété.

Section 1388. Le propriétaire du fonds dominant n'a pas le droit d'apporter aucun changement, ni sur le fonds servant ni sur le fonds dominant, qui aggrave la charge du fonds servant.

Section 1389. Les changements dans les besoins du propriétaire du fonds dominant ne lui donnent pas le droit d'imposer une charge supplémentaire sur le fonds servant.

Section 1390. Le propriétaire du fonds servant doit s'abstenir de tout acte qui tend à diminuer l'utilité de la servitude ou à la rendre moins commode.

Section 1391. Le propriétaire du fonds dominant est en droit, à ses frais, de faire tout ce qui est nécessaire pour conserver et exercer la servitude. Il doit, ce faisant, causer le moins de dommages possible au fonds servant.

Il doit, à ses frais, maintenir en bon état les ouvrages faits. Toutefois, si le propriétaire du fonds servant en tire profit, il doit supporter une part des dépenses proportionnelle à l'avantage qu'il en retire.

Section 1392. Lorsqu'une servitude ne grève qu'une partie du fonds servant, le propriétaire de ce fonds peut, en démontrant que le déplacement serait pour lui avantageux et en s'engageant à en supporter les frais, demander à ce que la servitude soit reportée sur une autre partie de son fonds, à condition que ce déplacement ne rende pas l'exercice de la servitude plus incommode pour le propriétaire du fonds dominant.

Section 1393. Sauf disposition contraire dans l'acte constitutif, une servitude suit le fonds dominant lorsque celui-ci est aliéné ou grevé d'autres droits.

Une servitude ne peut être aliénée ou grevée d'autres droits indépendamment du fonds dominant.

Section 1394. En cas de division du fonds servant, la servitude continue de grever chaque partie. Toutefois, si la servitude ne peut s'exercer que sur une seule partie, ou si elle ne peut plus être exercée selon sa destination, le propriétaire de cette partie peut demander à en être affranchi.

Section 1395. En cas de division du fonds dominant, la servitude subsiste pour le bénéfice de chaque partie. Cependant, si elle ne peut être exercée pour le bénéfice d'une seule partie, le propriétaire du fonds servant peut demander à être affranchi de la servitude relativement à cette partie.

Section 1396. La servitude acquise ou exercée par l'un des copropriétaires du fonds dominant est réputée acquise ou exercée par l'ensemble des copropriétaires.

Section 1397. La servitude s'éteint par la destruction totale du fonds servant ou du fonds dominant.

Section 1398. Si les fonds servant et dominant sont réunis dans les mêmes mains, le propriétaire peut faire radier l'inscription de la servitude; jusqu'à cette radiation, la servitude subsiste à l'égard des tiers.

Section 1399. La servitude s'éteint par le non-usage pendant dix ans.

Section 1400. La servitude s'éteint lorsqu'elle a cessé de profiter au fonds dominant; mais elle revit si l'état des choses permet au propriétaire de la fonds dominant d'en user à nouveau, à moins que le délai de prescription prévu à la section précédente ne se soit écoulé.

Lorsque la servitude procure encore une utilité, même faible, au fonds dominant, le propriétaire du fonds servant peut, moyennant le paiement d'une indemnité, obtenir l'affranchissement total ou partiel de la servitude.

Article 1401. La servitude peut s'acquérir par prescription ; les dispositions concernant la prescription acquisitive du titre III du présent livre s'appliquent alors mutatis mutandis.

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

TITRE 5

DROIT D'HABITATION

Article 1402. Une personne à qui a été accordé un droit d'habitation dans un bâtiment a le droit d'occuper ce bâtiment comme résidence, sans payer de loyer.

Article 1403. Le droit d'habitation peut être établi soit pour une période déterminée, soit pour la durée de la vie du bénéficiaire.

S'il n'a pas été fixé de durée, ce droit peut être résilié à tout moment moyennant un préavis raisonnable donné au bénéficiaire.

S'il est établi pour une période déterminée, celle-ci ne peut excéder trente ans ; si une période plus longue a été stipulée, elle sera ramenée à trente ans. Le droit peut être renouvelé pour une période n'excédant pas trente ans à compter du renouvellement.

Article 1404. Le droit d'habitation ne peut être transmis, même par voie d'héritage.

Article 1405. À moins que le droit d'habitation n'ait été expressément limité au seul bénéficiaire, les membres de sa famille et de son ménage peuvent habiter avec lui.

Article 1406. À moins que cela n'ait été expressément interdit par le concédant, le bénéficiaire peut prélever les fruits naturels ou les produits du fonds dans la mesure nécessaire aux besoins de son ménage.

Article 1407. Le concédant n'est pas tenu de maintenir le bien en bon état.

Le bénéficiaire ne peut pas demander le remboursement des dépenses faites pour l'amélioration du bien.

Article 1408. À l'extinction du droit d'habitation, le bénéficiaire doit restituer le bien au concédant.

Article 1409. Les dispositions du présent Code relatives aux obligations et responsabilités du preneur à bail, telles que spécifiées dans les articles 552, 555, 558, 562 et 563, s'appliquent mutatis mutandis.

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

TITRE 6

DROIT DE SUPERFICIES

Article 1410. Le propriétaire d'un fonds peut créer au profit d'une autre personne un droit de superficie lui conférant la propriété des constructions, ouvrages ou plantations situés sur ou sous le fonds.

Article 1411. Sauf disposition contraire dans l'acte constitutif, le droit de superficie est cessible et transmissible par succession.

Article 1412. Le droit de superficie peut être établi soit pour une période déterminée, soit pour la durée de la vie du propriétaire du fonds ou du superficiaire.

S'il est établi pour une période déterminée, les dispositions de l'article 1403, alinéa 3, s'appliquent mutatis mutandis.

Article 1413. Si aucune durée n'a été fixée, le droit de superficie peut être résilié à tout moment par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis raisonnable. Toutefois, s'il y a lieu au paiement d'un loyer, le préavis doit être d'un an ou le loyer d'une année payé.

Article 1414. Si le superficiaire n'exécute pas les conditions essentielles prévues dans l'acte constitutif ou, en cas de loyer, s'il omet d'en payer deux années consécutives, son droit peut être résilié.

Article 1415. Le droit de superficie n'est pas éteint par la destruction des constructions, ouvrages ou plantations, même pour cas fortuit.

Article 1416. À l'extinction du droit de superficie, le superficiaire peut enlever ses constructions, ouvrages ou plantations, à condition de remettre le fonds dans son état antérieur.

Si, au lieu d'autoriser l'enlèvement des constructions, ouvrages ou plantations, le propriétaire du fonds lui signifie qu'il entend les acquérir, le superficiaire ne peut refuser l'offre, sauf pour un juste motif.

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

TITRE 7

DROIT D'USUFRUIT

Article 1417. Un immeuble peut être grevé d'un usufruit conférant à l'usufruitier la jouissance et l'usage du bien.

Il a le droit d'administrer le bien.

L'usufruit d'une forêt, d'une mine ou d'une carrière donne à l'usufruitier le droit de l'exploiter.

Article 1418. L'usufruit peut être établi soit pour un temps déterminé, soit pour la vie de l'usufruitier.

S'il n'a pas été fixé de terme, l'usufruit est présumé établi pour la vie de l'usufruitier.

S'il est établi pour un temps déterminé, les dispositions de l'article 1403, alinéa 3, s'appliquent mutatis mutandis.

Dans tous les cas, l'usufruit s'éteint au décès de l'usufruitier.

Article 1419. Si le bien est détruit sans qu'il y ait faute de l'usufruitier et sans indemnité, le nu-propriétaire n'est pas tenu de le rétablir ; s'il le rétablit en tout ou partie, l'usufruit renaît dans la même proportion.

S'il est payé une indemnité, le nu-propriétaire ou l'usufruitier doivent employer cette indemnité à rétablir le bien, dans la mesure du possible eu égard au montant de

l'indemnité ; dans le cas contraire, l'usufruit s'éteint et l'indemnité est partagée entre eux proportionnellement à l'importance de leur droit respectif.
Les mêmes règles s'appliquent en cas d'expropriation ou de destruction partielle du bien ou d'impossibilité partielle de le rétablir.

Article 1420. À l'extinction de l'usufruit, l'usufruitier doit restituer le bien au nu-propiétaire. L'usufruitier répond de la perte ou détérioration du bien s'il ne prouve pas que le dommage s'est produit sans sa faute.
Il doit remplacer ce qu'il a indûment consommé.
Il n'est pas tenu d'indemniser la dépréciation résultant d'un usage normal.

Article 1421. Dans l'exercice de son droit, l'usufruitier doit apporter à la conservation du bien autant de soin qu'en apporterait une personne normalement prudente.

Article 1422. Sauf disposition contraire dans l'acte constitutif, l'usufruitier peut céder l'exercice de son droit à un tiers. Dans ce cas, le nu-propiétaire peut agir directement contre le cessionnaire.

Article 1423. Le nu-propiétaire peut s'opposer à tout usage illicite ou abusif.
S'il prouve que ses droits sont mis en péril, il peut exiger des garanties de l'usufruitier, sauf s'il s'agit d'un donateur s'étant réservé l'usufruit du bien donné.
Si l'usufruitier ne fournit pas ces garanties dans un délai raisonnable fixé par le juge, ou s'il continue à abuser malgré l'opposition du nu-propiétaire, le tribunal peut nommer un administrateur chargé de gérer le bien à sa place. L'administrateur peut être déchargé si des garanties sont fournies.

Article 1424. L'usufruitier est tenu d'entretenir le bien et d'y faire les réparations d'entretien.
Si des réparations ou travaux importants deviennent nécessaires pour la conservation du bien, l'usufruitier doit en aviser aussitôt le nu-propiétaire et les laisser exécuter. À défaut, l'usufruitier peut les faire exécuter aux frais du nu-propiétaire.

Article 1425. Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propiétaire, ainsi que les travaux prévus à l'article précédent ; toutefois, pour y faire face, il peut exiger que l'usufruitier avance les fonds sans intérêt ou vende une partie des biens soumis à l'usufruit, à moins que celui-ci n'offre de faire l'avance des fonds sans intérêt.

Article 1426. Pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier supporte les frais d'administration, les impôts et les charges annuelles.
Il doit aussi servir les intérêts des dettes dont le bien est grevé.

Article 1427. Si le nu-propiétaire l'exige, l'usufruitier est tenu d'assurer le bien soumis à l'usufruit contre l'incendie et autres risques, au profit du nu-propiétaire. S'il est déjà assuré, l'usufruitier doit payer les primes pendant la durée de son usufruit.

Article 1428. L'action du nu-propiétaire contre l'usufruitier ou son ayant cause, relativement à l'usufruit, ainsi que l'action de l'usufruitier contre le nu-propiétaire, se prescrivent par un an à compter de l'extinction de l'usufruit.

Toutefois, si le nu-propiétaire ignorait cette extinction, la prescription est d'un an à compter du jour où il en a eu connaissance.

[\(Retourner au menu principal du code civil et commercial de la Thaïlande\)](#)

TITRE 8

CHARGE SUR UN BIEN IMMOBILIER

Article 1429. Un immeuble peut être grevé d'une charge conférant au bénéficiaire un droit à des prestations périodiques en nature ou en argent, ou un droit déterminé d'usage ou d'habitation.

Article 1430. La charge immobilière peut être établie soit pour un temps déterminé, soit pour la vie du bénéficiaire.

S'il n'a pas été fixé de terme, elle est présumée établie pour la vie du bénéficiaire.

Si elle est établie pour un temps déterminé, les dispositions de l'article 1403, alinéa 3, s'appliquent mutatis mutandis.

Article 1431. Sauf disposition contraire dans l'acte constitutif, la charge immobilière n'est pas transmissible, même par voie d'héritage.

Article 1432. Si le bénéficiaire n'exécute pas les conditions essentielles prévues dans l'acte constitutif, son droit peut être résilié.

Article 1433. Si le propriétaire du bien grevé n'exécute pas ses obligations, le bénéficiaire peut, outre les voies d'exécution forcée, demander au tribunal de désigner un administrateur chargé d'exécuter les obligations à la place du propriétaire, ou de faire vendre le bien aux enchères publiques et d'être payé sur le prix, ensemble avec le montant de sa créance.

Le tribunal peut, si le propriétaire fournit des garanties, refuser la nomination d'un administrateur ou la vente, ou décharger l'administrateur déjà nommé.

Article 1434. Les articles 1388 à 1395 et 1397 à 1400 s'appliquent mutatis mutandis à la charge immobilière.