

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

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

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 la 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, ensemencé 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.