

Recherches juridiques lausannoises

Faculté de droit de l'Université de Lausanne

Editées par Hansjörg Peter, professeur à la Faculté de droit

Damien Ventura

L'abandon
d'un droit réel

Schulthess § 2008

Table des matières

Remerciements	V
Table des matières	VII
Table des abréviations	XIX
Bibliographie	XXIII
Chapitre I Introduction	1
Chapitre II Fondement de l'acte d'abandon	3
§ 1 La garantie de propriété	3
§ 2 Les sources de l'unilatéralité	4
Chapitre III Généralités	7
§ 1 Terminologie	7
Section I Du droit romain au début du 20 ^{ème} siècle	7
Section II Droit suisse	9
A. La notion d' « abandon » d'un droit réel	9
<i>a) Terminologie du Code Civil Suisse et du droit cantonal</i>	9
<i>b) La doctrine</i>	10
<i>1° La question controversée de la dénomination d'un acte d'abandon d'une part de propriété collective</i>	10
aa) Doctrine dominante	10
bb) Opinion de P. PIOTET	11
<i>2° Les autres droits réels</i>	12
<i>c) Jurisprudence du Tribunal fédéral</i>	13
Section III Droit étranger	13
A. Droit français	13
B. Droit allemand	14
C. Droit italien	15

§ 2 Droit réel (objet de l'acte d'abandon)	16
Section I En général	16
A. Droit réel en tant que droit subjectif	16
B. Droit réel en tant que droit de maîtrise directe et absolue	16
a) <i>Maîtrise directe</i>	16
b) <i>Effet absolu, erga omnes</i>	17
C. Droit réel en tant que droit de jouissance	18
D. Droit réel en tant que droit de suite et droit de préférence	18
a) <i>Droit de suite</i>	18
b) <i>Droit de préférence</i>	18
E. Droit réel en tant que droit patrimonial	19
Section II Types de droits réels	19
A. La propriété individuelle ou collective	19
B. Les droits réels limités	20
a) <i>Les servitudes (art. 730 ss CC)</i>	21
1° <i>En matière immobilière</i>	21
2° <i>En matière mobilière</i>	21
b) <i>Les droits de gage (art. 793 ss CC)</i>	22
1° <i>Les droits de gage mobilier (art. 884 ss CC)</i>	22
2° <i>Les droits de gage immobilier (art. 793 ss CC)</i>	22
c) <i>Les charges foncières (art. 782 ss CC)</i>	22
Section III Droits présentant certaines similarités avec les droits réels	22
A. Les obligations <i>propter rem</i>	22
B. Droits d'appropriation	23
C. Expectative d'extinction d'un droit réel	24
Chapitre IV L'acte d'abandon	25
§ 1 Définition et caractéristiques de l'acte de disposition	25
Section I Notions d'acte juridique et d'acte de disposition	25

A. Définition de l'acte juridique	26
B. Définition de l'acte de disposition	26
Section II Acte de disposition en tant qu'acte juridique ?	28
Section III Délimitations d'un acte juridique d'abandon	29
A. Par rapport à la destruction volontaire et unilatérale d'une chose	29
B. Par rapport à l'extinction du fait de la loi	31
Section IV Conditions supplémentaires à l'acte de disposition	31
A. Exigences en matière de publicité	32
B. Titre	32
C. Pouvoir de disposition	32
a) <i>En matière immobilière</i>	33
b) <i>En matière mobilière</i>	34
D. Autres conditions et restrictions de l'acte de disposition	34
Section V Caractéristiques de l'acte de disposition extinctif	34
A. Forme	35
a) <i>En matière immobilière</i>	35
1° <i>Première étape : analyse du titre</i>	35
aa) En matière de servitudes et de charges foncières	35
bb) En matière de propriété et de gage immobilier	36
2° <i>Forme de l'acte de disposition dans le domaine absolu de l'inscription</i>	37
3° <i>Forme de l'acte de disposition dans le domaine relatif de l'inscription</i>	39
4° <i>Cas particuliers</i>	42
5° <i>Conclusion</i>	43
b) <i>En matière mobilière</i>	43
1° <i>En général</i>	43
2° <i>Le fait de cacher une chose</i>	45

3° <i>Le cas particulier des animaux</i>	46
aa) Animaux domestiques	46
bb) Animaux captifs	47
cc) Animaux apprivoisés	47
dd) Abeilles	48
4° <i>Conclusion</i>	48
c) <i>Droit comparé</i>	49
1° <i>Droit français</i>	49
2° <i>Droit italien</i>	49
3° <i>Droit allemand</i>	49
B. Acte unilatéral	50
a) <i>Unilatéralité</i>	50
1° <i>Généralités</i>	50
2° <i>Acte extinctif affectant les droits d'autrui</i>	51
aa) Vis-à-vis des titulaires de droits bénéficiant d'une consolidation ou d'un accroissement	51
bb) Vis-à-vis des titulaires de droits lésés par un acte de renonciation	52
3° <i>Acte extinctif n'affectant pas les droits d'autrui</i>	54
b) <i>Acte soumis à réception ?</i>	55
1° <i>En matière immobilière</i>	55
aa) Domaine absolu de l'inscription	55
bb) Domaine relatif de l'inscription	56
cc) Droits réels immobiliers hors registre	57
2° <i>En matière mobilière</i>	57
C. Irrévocabilité	58
a) <i>En matière immobilière</i>	58
1° <i>Principe absolu de l'inscription</i>	58

2° Principe relatif de l'inscription	62
b) En matière mobilière	63
1° Abandon de propriété mobilière	63
2° Abandon de droits réels restreints mobiliers	64
c) Droit comparé	64
1° Droit français	64
2° Droit italien	65
3° Droit allemand	65
D. Condition suspensive ou résolutoire	66
a) Définitions	66
b) En matière de droits réels immobiliers	67
1° En général	67
2° Droit réel immobilier assorti de conditions	67
3° Exception de l'art. 12 al. 1 ORF : Art. 12 al. 4 ORF	70
4° Cas du consentement de plusieurs tiers ayant directement ou indirectement un droit réel restreint sur le droit réel restreint, objet d'abandon (art. 964 CC)	71
5° Exception des droits réels constitués en dehors du Registre foncier	72
c) En matière de droits réels mobiliers	72
d) Droit comparé	74
1° Droit français	74
2° Droit allemand	74
3° Droit italien	75
§ 2 Le mode	75
Section I Le principe de publicité	75
Section II En matière mobilière	75
A. Nature du mode	75
B. Eléments constitutifs du mode	77

C. Exception à l'abandon de possession en matière d'abandon de propriété mobilière	78
Section III En matière immobilière	79
A. En général	79
<i>a) En matière de propriété et de droit de gage immobilier</i>	79
<i>1° La propriété individuelle et les gages immobiliers</i>	79
<i>2° Divers types de propriété immobilière</i>	80
aa) Part de copropriété (par étages)	80
bb) En matière de propriété commune	80
cc) Abandon de mitoyenneté	82
<i>3° Propriété non immatriculée</i>	82
<i>b) En matière de servitudes et de charges foncières</i>	84
B. Radiation extinctive (domaine absolu de l'inscription)	86
C. Radiation rectificative (domaine relatif de l'inscription)	87
<i>a) Action en rectification de l'art. 975 CC</i>	87
<i>1° Renonciation à une servitude, à une charge foncière</i>	87
<i>2° Extinction de l'hypothèque ensuite d'extinction de la créance</i>	88
<i>b) Rectification selon l'art. 976 CC</i>	89
<i>c) Rectification suite à la sortie d'un indivis d'une communauté en main commune</i>	91
D. Le cas particulier des droits réels restreints non inscrits au Registre foncier	92
§ 3 Le titre	95
Section I En général	95
Section II En matière immobilière	95
A. Acte extinctif consécutif à un acte juridique sous forme d'engagement à disposer	96
<i>a) En général</i>	96

<i>b) Quid de l'absence de production du titre ?</i>	97
B. Acte extinctif résultant d'une manifestation de volonté spontanée d'éteindre	99
Section III En matière mobilière	99
A. Acte extinctif consécutif à un acte juridique sous forme d'engagement à disposer	99
B. Acte extinctif résultant d'une manifestation de volonté spontanée d'éteindre	100
Section IV Inefficacité du titre sous forme d'engagement à éteindre	100
A. Divers cas d'inefficacité	101
<i>a) Inexistence de la cause</i>	101
<i>b) Invalidité de la cause</i>	102
1° Nullité absolue	103
2° Annulabilité	104
3° Sanction des vices du consentement et de la lésion	105
4° Sanction du vice de forme	106
<i>c) Acte imparfait</i>	107
<i>d) Condition suspensive ou résolutoire</i>	107
B. Conséquences de l'inefficacité du titre sur l'acte de disposition d'abandon	108
C. Principe de l'abus de droit par rapport à l'invocation d'une cause d'inefficacité du titre d'un acte d'abandon déjà exécuté	108
<i>a) Définition de l'abus de droit</i>	109
<i>b) Conséquence de l'abus de droit par rapport à un acte de disposition d'abandon avec un titre dont les effets de la cause d'inefficacité sont ex tunc</i>	110
<i>c) Diverses solutions de régularisation d'écriture</i>	110
§ 4 Pouvoir de disposer	112
Section I En général	112
A. Droits réels immobiliers	113

<i>a) Pouvoir de disposer du titulaire du droit réel et consentement éventuel</i>	113
<i>b) Le cas particulier de la situation d'un titulaire d'un droit réel restreint grevant le fonds dominant d'une servitude foncière, lorsque cette servitude fait l'objet d'abandon</i>	115
<i>c) La situation en matière de gage immobilier</i>	119
1° <i>Cas de l'hypothèque</i>	120
2° <i>Cas de la cédula hypothécaire ou de la lettre de rente</i>	124
B. Droits réels mobiliers	125
Section II Les restrictions du pouvoir de disposer	126
A. Accomplissement d'un acte de disposition préalable	126
B. Les restrictions légales du droit de disposer	126
<i>a) L'exercice des droits est transféré à un tiers ou à une autorité</i>	126
<i>b) L'exercice est soumis au consentement d'un tiers ou d'une autorité</i>	127
1° <i>En général</i>	127
2° <i>Quelques cas ambigus</i>	127
aa) L'art. 169 CC	127
bb) L'art. 201 al. 2 CC	129
cc) L'art. 178 CC	131
§ 5 Autres conditions de l'acte de disposition	133
Section I En général	133
Section II Capacité de disposer	133
Section III La représentation volontaire	135
Section IV Conditions supplémentaires en matière de mitoyenneté	135
A. La condition de l'absence de soutien	135
B. Absence de réparation ou reconstruction du mur mitoyen par suite d'une faute ou du fait de celui qui prétend abandonner son droit	136
Chapitre V Les effets de l'acte d'abandon	139

§ 1 Généralités	139
§ 2 Les divers types d'effets	139
Section I Effets non-rétroactifs	139
Section II Sort du droit réel abandonné : Effet extinctif	140
A. La notion d'effet extinctif	140
B. Le sort d'un bien détenu en propriété individuelle après déréliction	142
a) <i>Absence de nécessité de consentement</i>	142
b) <i>En matière immobilière</i>	142
1° <i>En général</i>	142
2° <i>Immeubles immatriculés: art. 658 al.1 CC</i>	142
aa) Hypothèse de l'immeuble sans maître pouvant faire l'objet d'occupation.	144
bb) Situation et mesures relatives à l'immeuble échéant à la collectivité publique ou nécessitant autorisation préalable pour l'occupation	145
cc) <i>Ex cursus</i> en droit vaudois	146
3° <i>Immeuble non immatriculé: art. 658 al.2 CC</i>	147
c) <i>En matière mobilière</i>	147
1° <i>En général</i>	147
2° <i>Le cas particulier des animaux</i>	147
3° <i>Volonté abdicative par rapport à la volonté translatrice</i>	148
C. Le sort d'un droit réel restreint suite à sa renonciation	151
a) <i>Consentement des titulaires de droits réels restreints</i>	151
b) <i>Théorie de la charge et théorie du démembrement</i>	151
1° <i>Diverses théories</i>	151
2° <i>Conséquence de l'effet extinctif</i>	152
D. Les propriétés collectives	153
a) <i>Copropriété ordinaire</i>	153

1° <i>En général</i>	153
2° <i>Hypothèse de la part de copropriété abandonnée lorsque cette dernière est grevée de droits réels limités</i>	153
3° <i>Excursus sur la question de la copropriété ordinaire sur une part de copropriété ordinaire (i.e. copropriété superposée)</i>	155
b) <i>Propriété par étages</i>	157
c) <i>Propriété commune</i>	158
E. <i>Le cas particulier de l'abandon de mitoyenneté</i>	159
a) <i>La notion de mitoyenneté</i>	159
b) <i>Les normes applicables</i>	159
c) <i>La présomption de copropriété de l'art. 670 CC</i>	160
d) <i>Les effets de l'acte d'abandon</i>	162
F. <i>Droit comparé</i>	164
a) <i>Droit français</i>	164
b) <i>Droit italien</i>	165
c) <i>Droit allemand</i>	166
Section III <i>Effet libératoire</i>	167
A. <i>En général</i>	167
B. <i>Libération d'une obligation propter rem au travers de l'abandon d'un droit réel</i>	169
a) <i>En général</i>	169
b) <i>Définition et nature de l'obligation propter rem</i>	169
1° <i>Définition</i>	169
2° <i>Quid des « éléments réels » ?</i>	171
c) <i>Le principe de la libération d'une obligation propter rem, au travers de l'abandon d'un droit réel</i>	173
d) <i>Parenthèse sur le sort de l'obligation propter rem suite à un acte d'abandon de droit réel auquel était liée cette obligation – absence du consentement du créancier de l'obligation propter rem</i>	177

<i>e) La libération d'une obligation propter rem peut-elle se faire au moyen d'une déréliction partielle ?</i>	178
1° <i>Les obligations propter rem en général</i>	178
2° <i>Le cas particulier des charges foncières</i>	179
<i>f) La libération touche-t-elle seulement les obligations propter rem futures ou concerne-t-elle aussi les obligations échues ?</i>	182
1° <i>En général</i>	182
aa) <i>Théorie de la seule « libération » des obligations propter rem futures</i>	182
bb) <i>Théorie de la libération des obligations propter rem échues et futures.</i>	183
cc) <i>Opinion personnelle</i>	184
2° <i>Comparaison avec l'hypothèse des charges foncières</i>	185
3° <i>Le cas particulier de la mitoyenneté</i>	186
C. <i>Droit comparé</i>	187
a) <i>Droit français</i>	187
b) <i>Droit italien</i>	189
c) <i>Droit allemand</i>	189
Chapitre VI <i>Conclusion</i>	191
Mots-clefs	193