



[51] Sur la possibilité de sortir de la copropriété par l'abandon

La question nous est posée de savoir si un copropriétaire peut *abandonner unilatéralement*¹ son lot pour se libérer de l'obligation de contribuer aux charges. Aux charges *futures* s'entend, postérieures à l'abandon, car les charges passées, elles, restent dues. La question serait controversée².

Je voudrais seulement aborder la question de la simple possibilité de l'opération. Il y a eu discussion, récemment. Deux thèses s'affrontent. Celle du copropriétaire (thèse favorable à la possibilité d'abandonner) et celle de la copropriété.

Abandonner son bien est un attribut du droit lui-même. C'est une modalité de l'*abusus*. On peut détruire le bien, on peut donc l'abandonner. Un contentieux qui est allé jusqu'en cassation a donné l'occasion au pourvoi d'argumenter ainsi : le principe est que « le titulaire d'un droit réel peut unilatéralement abandonner son droit à l'effet de se libérer de la charge qui l'assortit ». En effet, « la possibilité pour le titulaire d'un droit réel de l'abandonner est un principe général et absolu, et il emporte disparition à compter du jour de l'abandon de l'obligation réelle qui l'accompagne ». Or, « cette règle d'application générale s'applique aux lots de copropriété ». Cela nous semble juste. Sous l'ancien droit, lorsque les charges liées à la terre étaient multiples, le déguerpissement était le droit le plus strict du débirentier. Le contraire serait une aberration. Cela heurterait directement l'interdiction des engagements perpétuels.

Il est vrai que la même affaire a été pour la Cour de cassation l'occasion d'articuler le propos contraire suivant : « le caractère contractuel du règlement de copropriété implique qu'un copropriétaire ne peut se dégager unilatéralement de ses obligations sans le consentement des autres copropriétaires ». On change, autrement dit, de terrain d'analyse. Plutôt que d'envisager le copropriétaire en tant que propriétaire, titulaire d'un droit réel auquel il serait susceptible de renoncer, on l'envisage comme débiteur, obligé envers la copropriété, à cause d'un contrat. Désormais c'est à la copropriété, la titulaire du droit, la créancière, de décider si oui ou non elle libère son débiteur.

Cependant, comme l'a bien noté un auteur qui fait autorité en la matière³, il s'agissait d'une espèce particulière. La cause portait sur un lot transitoire que son titulaire s'était engagé à construire. En l'abandonnant il échappait à son obligation. Le même auteur pense qu'en règle générale l'abandon est possible (il dit même que c'est le sens de cette décision). Mais peut-être serait-il conseillé de parler d'un abandon, par le copropriétaire, de la totalité de l'immeuble, avant de simplement signaler le lot qui lui était affecté. Ceci afin d'éviter le plan

¹ Les mots pour le dire sont ceux de déguerpissement, d'abandon, d'abandonnement, de délaissement, de renonciation et de dérélliction (du latin *derelictio*).

² Selon D.-C. Jaffuel, *Jurisclasseur Civil*, App. 544 à 577, Fascicule 31 (11, 2005), la doctrine est divisée et la jurisprudence rare et ancienne. Le Code de la copropriété Litec 2007 cite *affirma* (possibilité d'abandonner) Civ. 3^{ème}, 26 juin 1991, Loyers et copropriété 1991, comm. n°348 ; RD imm. 1991, p. 503, obs. P. Capoulade et Cl. Giverdon ; et *nego* Paris, 21 février 2002, AJDI 2002, p. 387.

³ C. Atias, Defrénois, art. 38282, n°6.

du règlement de copropriété. C'est que la question, finalement, touche à la nature juridique de la copropriété, qui n'est pas simple.

L'on invoque encore une autre affaire, qui a donné lieu à un arrêt de la Cour de cassation où il est question de la nécessité d'une volonté d'abandon manifestée sans équivoque (au passage, n'est-ce pas reconnaître la possibilité de cet abandon)⁴. Mais il s'agissait d'une situation contraire de celle qui nous occupe. En l'occurrence le copropriétaire ne cherchait pas à abandonner son lot. Au contraire. Il voulait le conserver. C'était l'un de ses copropriétaires qui prétendait qu'il l'avait abandonné. En fait la Copropriété étant locatrice de l'appartement en question, invoquer l'abandon aurait fait diminuer les charges (les loyers à verser au propriétaire de l'appartement). Le copropriétaire demandeur réclamait donc l'annulation de la location, parce que le lot, abandonné d'après lui, était tombé dans les parties communes. Il prétendait que le propriétaire du lot avait « tacitement et sans équivoque exercé sa faculté d'abandon et renoncé à la nature privative du lot ».

C'est l'occasion donnée à la troisième chambre de dire que doit être cassée la décision admettant une renonciation au droit de propriété « sans relever aucun acte positif impliquant la volonté non équivoque d'un propriétaire d'exercer la faculté d'abandonner la propriété d'un lot de propriété ». Il faut préciser peut-être qu'en l'occurrence le règlement de copropriété reconnaissait à chaque membre un droit d'abandonner sa propriété au syndicat sans opposition possible des autres et selon certaines modalités⁵.

La possibilité d'abandonner nous semble difficile à nier. Autre chose est de savoir à qui va aller le lot abandonné. L'on fait parfois l'analogie entre cet abandon et celui de la mitoyenneté, qui va au voisin ; de l'usufruit, qui revient au nu-propriétaire ; de l'indivisaire, sa part va à ses coindivisaires. Et aussi avec la renonciation pour se décharger des impôts fonciers : le bien va à la commune. Mais notre situation est particulière. L'on pense au syndicat des copropriétaires, le lot deviendrait commun. Ou alors il irait dans les parts des autres copropriétaires, qui tiendraient le lot abandonné en indivision, à proportion de leurs parts respectives dans la copropriété. Ou enfin le lot irait à l'Etat, dans la mesure où les *res derelictae* vont à l'Etat. Mais l'immeuble n'est pas une *res derelictae*, puisqu'il est en copropriété⁶.

⁴ Civ. 3^{ème}, 26 janvier 1991, RD imm. 1991, p. 503, obs. P. Capoulade et Cl. Giverdon.

⁵ V. RD imm. 1991, p. 503.

⁶ Sur cette discussion, C. Atias, *ibid.*