

## Abandon d'un droit

Acte juridique unilatéral par lequel le titulaire d'un droit renonce à celui-ci.

Il y a abandon quand le propriétaire d'un bien a cessé de s'en considérer comme propriétaire, matériellement et intellectuellement, et quand il accepte que quelqu'un puisse s'en emparer. L'abandon suppose que soit établie l'intention abdicative du propriétaire. Ainsi, la Cour de cassation, dans un arrêt du 10 novembre 1987, a affirmé que « les juges du fond ne sauraient après avoir imparté un temps déterminé à une société pour enlever les matériaux qu'elle avait été autorisée à extraire d'une parcelle et qui sont demeurés sur place, décider que, passé ce délai, elle sera considérée comme ayant abandonné la propriété des extractions non enlevées sans avoir constaté de la part de la personne morale propriétaire sa volonté de réaliser cet abandon (JCP 1988, IV, p. 23, Civ. 3<sup>e</sup>, 12 avril 1976, D. 1976, IR, p. 195). La dépossession volontaire d'un meuble suffit à prouver l'abandon : l'objet mis au rebut est abandonné. En revanche, s'il s'agit d'un immeuble, cette preuve sera plus délicate car il n'existe pas, en droit français, un système centralisant les déclarations officielles des propriétaires qui renoncent à leur droit de propriété.

La volonté du propriétaire de se défaire d'un objet permet de distinguer les choses abandonnées des épaves (▷ **cette entrée**) et des trésors (▷ **cette entrée**).

Seuls les biens corporels sont susceptibles d'être abandonnés.

L'abandon est une des formes de l'*abusus* (▷ **cette entrée**), prérogative conférée au propriétaire. Le droit de propriété ne peut être conservé contre le gré de son titulaire.

Le copropriétaire d'un mur mitoyen peut, pour se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions, abandonner la mitoyenneté (▷ **cette entrée**) de celui-ci (art. 656). L'usufruitier peut abandonner son droit. Le propriétaire d'un fonds (▷ **cette entrée**) servant chargé de faire les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude peut abandonner le fonds assujéti (art. 699). Toutefois, un propriétaire fautif peut être privé de ce droit (Civ. 1<sup>re</sup>, 4 novembre 1963, *Bull.* n° 470. Le propriétaire d'un moulin dont le canal était grevé d'une servitude de fourniture d'eau était tenu d'entretenir et de curer le canal. Il avait préféré abandonner le canal. Il a été jugé que l'abandon devait porter sur l'ensemble du moulin et du canal et que, faute d'avoir fait les travaux lui incombant, il était privé du droit d'abandon).

Toutes les obligations réelles (▷ **cette entrée**) peuvent être l'objet d'un abandon.

Seul un droit réel est susceptible d'abandon. La renonciation à un droit personnel implique une remise de dette, acte conventionnel entre un débiteur et un créancier.

L'abandon peut aussi résulter d'une décision judiciaire : la loi du 9 juillet 1991 relative aux procédures civiles d'exécution permet au juge de déclarer abandonnés les biens que la personne expulsée a laissés sur place lorsqu'ils ne sont pas susceptibles d'être vendus.

▷ Bien vacant

▷ Déchet

▷ Déguerpissement

▷ Mitoyenneté

▷ Occupation

▷ Renonciation

Bibl. : F. BOUYSSOU, « Une garantie méconnue de la propriété : le droit de délaissement en matière d'urbanisme et d'expropriation », *JCP* 1979, I, 2925.

---

## Abandon d'une chose

▷ *Res derelictae*

▷ Bien sans maître

---

## Abeille

Insecte vivant dans une ruche et produisant le miel et la cire.

Certains animaux lorsqu'ils quittent un fonds pour un autre, deviennent la propriété de celui-ci par accession (▷ **cette entrée**) à condition de n'avoir pas été attirés par fraude et artifice. L'article 564 énumère les pigeons des colombiers, les lapins de garenne... mais l'énumération n'est pas limitative et il s'applique aux abeilles. Toutefois, conformément à l'article L. 211-9 du Code rural, le propriétaire d'un essaim a le droit de le réclamer et de s'en ressaisir, tant qu'il n'a pas cessé de le suivre ; autrement l'essaim appartient au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. Les ruches à miel sont des immeubles par destination (art. 524).

---

## Abornement

Marquage matériel sur le terrain notamment avec des bornes, de la délimitation d'une frontière.

L'abornement est réalisé après l'opération juridique de délimitation de la frontière.

- ▷ Action en bornage
- ▷ Bornage

---

## Aboutissant

Fonds qui borde un terrain sur ses petits côtés.

- ▷ Tenant

---

## Absolutisme du droit de propriété

Un des caractères du droit de propriété.

Le droit de propriété confère à son titulaire « le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue » (art. 544). De nombreux auteurs ont souligné le pléonasme : l'absolu ne peut avoir de degrés sinon ce n'est plus l'absolu.

Le droit de propriété emporte une maîtrise complète sur la chose qui en est l'objet. Le propriétaire dispose de tous les attributs conférés par le droit de propriété. Il se distingue en cela des autres droits réels (▷ **cette entrée**) qui ne les confèrent pas en totalité à leur titulaire.

Le droit de propriété comporte la faculté d'obtenir de la chose tout ce qu'il est possible d'en tirer. Il implique une maîtrise en toute indépendance. Il faut distinguer la propriété qui est le type même du droit réel de la maîtrise à titre de droit personnel (▷ **cette entrée**) dont dispose le locataire.

Le propriétaire a des pouvoirs quasiment illimités sur son bien puisque, aux termes de l'article 544, il peut faire tout ce qui n'est pas interdit par les lois et les règlements. Il peut retirer toutes les utilités de la chose : il peut s'en servir à son gré et il peut la donner, l'échanger, la vendre. Le propriétaire a, notamment, le droit de disposer (▷ **cette entrée**) de son bien. C'est pourquoi un établissement de crédit ne peut consentir un prêt immobilier contenant une clause aux termes de laquelle l'emprunteur s'engage à habiter personnellement et continuellement l'immeuble faisant l'objet du prêt, à ne pas le vendre ni le louer et stipuler que, dans le cas où l'immeuble serait loué ou vendu en tout ou en partie, toutes les sommes dues par l'emprunteur seraient exigibles de plein droit (Civ. 1<sup>re</sup>, 13 décembre 2005, *JCP E* 2006, 2743, note LAMOUREUX ; CCC 2006, n° 35, note RAYMOND ; *RLDC* 2007/34, n° 2380, étude Pillet ; *RTD civ.* 2006, p. 557, obs. MESTRE et FAGES). Une telle clause est prohibée parce qu'elle constitue une atteinte au principe constitutionnellement reconnu et énoncé à l'article 544 de disposer de son bien de la manière la plus absolue.

Étant absolu, le droit de propriété est également exclusif, le propriétaire n'a pas à partager son pouvoir sur la chose ; il est également perpétuel, le droit n'a pas vocation à s'éteindre.

Si l'absoluité est la règle, les exceptions sont très nombreuses. Certaines limitations au droit de propriété visent à permettre de bonnes relations de voisinage. Elles découlent de l'existence de nombreuses servitudes légales ou de la jurisprudence. Il en va ainsi en matière de troubles de voisinage (▷ **cette entrée**) et d'abus du droit de propriété (▷ **cette entrée**). Ces obligations existent évidemment à titre réciproque entre voisins. D'autres limitations s'expliquent par la prise en considération de l'intérêt général : l'article 544 précise que les lois et les règlements peuvent restreindre les droits du propriétaire. Les montagnes, les forêts, le littoral sont protégés.

Compte tenu des nombreuses restrictions qui existent, l'absolutisme du droit de propriété signifie qu'il est le plus complet des droits réels et qu'il confère à son titulaire le maximum de prérogatives possibles sur une chose.

Étant absolu, le droit de propriété doit pouvoir être invoqué à l'égard de tous même de ceux qui l'ignoraient. C'est pourquoi l'admission de la théorie de la propriété apparente (▷ **cette entrée**) est soumise à des conditions strictes.

- ▷ Droit réel
- ▷ Exclusivisme du droit de propriété
- ▷ Perpétuité du droit de propriété

Bibl. : P. CARRIAS, « Le droit de propriété au point de non-retour », *D.* 1985, p. 293  
• H. PIAULAT, « L'objectif constitutionnel du droit à un logement décent : vers le constat du décès du droit de propriété », *D.* 1995, p. 383.

---

## **Abus de confiance**

Fait pour une personne de détourner des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés, à charge de les rendre, de les représenter ou d'en faire un usage déterminé.

L'abus de confiance est un délit défini par l'article 314-1 du Code pénal. L'abus de confiance ne peut être assimilé au vol en ce qui concerne l'application de l'article 2276 alinéa 2 (il existe une jurisprudence ancienne et constante, Req. 16 juillet 1884, *S.* 1886, 1, p. 407 ; *D.* 1885, 1, p. 232 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 9 janvier 1996 ; *Bull.* n° 22 ; *JCP* 1996, I, 3972, n° 6, obs. PÉRINET-MARQUET).

---

## **Abus de jouissance de l'usufruitier**

Action ou abstention de l'usufruitier aboutissant à la dégradation du bien soumis à usufruit ou à son dépérissement.

Cet abus est défini par l'article 618 : « l'usufruit peut cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations au fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien ».

a

---

9

---

## **Abus de majorité**

Utilisation par un copropriétaire de son droit de vote pour prendre une décision qui va à l'encontre de l'intérêt collectif mais sert un intérêt individuel.

Sont abusives les décisions votées dans le cadre des pouvoirs de l'assemblée mais allant à l'encontre de l'intérêt collectif ou prises dans un intérêt autre que l'intérêt collectif (Lyon, 24 juin 1980, *D.* 1981, IR, p. 401, obs. GIVERDON), les décisions inspirées par des préoccupations partisans (Paris, 1<sup>er</sup> novembre 1993, *Administrer* juin 1994, p. 58. En l'espèce, il y avait une volonté de sanctionner une attitude d'opposition, pourtant légitime, d'un copropriétaire), les décisions qui rompent l'égalité entre les copropriétaires (Paris, 24 avril 1981, *D.* 1984, IR, p. 383, seuls certains copropriétaires étaient autorisés à stationner dans la cour commune), les décisions qui ne sont justifiées par aucun motif valable (Civ. 3<sup>e</sup>, 11 janvier 1984, *Bull.* n° 8 ; *RDI* 1984, p. 450, obs. GIVORD et GIVERDON).

Il appartient au demandeur de rapporter la preuve du caractère abusif de la décision (Paris, 14 mai 1966, *D.* 1966, p. 531).

Bibl. : J. LAFOND, « L'abus de majorité dans les assemblées de copropriété », *Rev. Administrer* janvier 1988, p. 14.

---

## **Abus du droit de propriété**

Utilisation excessive et sanctionnée du droit de propriété.

La théorie de l'abus du droit de propriété constitue une limite d'origine jurisprudentielle au droit d'usage dont dispose tout propriétaire.

### **I. Les éléments constitutifs de l'abus du droit de propriété**

Pour qu'il y ait abus du droit de propriété, trois conditions doivent être réunies :

- un préjudice doit avoir été causé à un voisin ;
- ce préjudice doit résulter de l'exercice d'une des prérogatives du propriétaire ;
- le propriétaire doit avoir commis une faute. La faute doit être entendue largement. Il peut s'agir d'une imprudence (Civ. 30 juillet 1918, *DP* 1919, 1, p. 39, l'imprudence peut résulter du fait que le propriétaire n'a pas pris toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire aux voisins, Civ. 2<sup>e</sup>, 14 juin 1972, *Bull.* n° 180, utilisation d'un insecticide causant la mort d'un grand nombre d'abeilles venues butiner les plantes traitées) de la violation d'une loi ou d'un règlement c'est le cas par exemple du propriétaire qui ouvre un établissement insalubre sans autorisation (Req. 19 janvier 1876, *S.* 1876, 1, p. 145. ou encore il peut y avoir eu intention de nuire).

L'affaire dite « des fausses cheminées » a été le point de départ de la théorie de l'abus du droit (Colmar, le 2 mai 1855, *DP* 1856, 2, p. 9). Un propriétaire avait fait édifier des cheminées qui ne fonctionnaient pas dans le seul but d'obscurcir la maison voisine. La Cour a relevé que : « C'est méchamment que l'appelant, sans utilité pour lui, et dans l'unique but de nuire à son voisin, a élevé... une fausse cheminée. » Mais c'est la célèbre affaire Clément-Bayard qui est une illustration parfaite de l'abus du droit de propriété : un propriétaire avait édifié sur son terrain des piquets de bois surmontés de pointes de fer pour que les ballons dirigeables sortant du hangar voisin viennent s'y abîmer (Req. 3 août 1915, *DP* 1917, 1, p. 1979). L'intention de nuire rend l'exercice du droit de propriété abusif. Il est, toutefois, difficile d'établir la preuve d'une intention.

Plus tard, un autre critère de l'abus du droit de propriété s'est dégagé : le défaut d'intérêt sérieux et légitime ou le défaut d'utilité d'un acte. La Cour de cassation a clairement affirmé que « l'exercice du droit de pro-

priété, qui a pour limite la satisfaction d'un intérêt sérieux et légitime, ne saurait autoriser l'accomplissement d'actes malveillants, ne se justifiant par aucune utilité et portant préjudice à autrui » (*D.* 1964, p. 518 ; *JCP* 1965, II, 14035, note OPPETIT). La cour d'appel d'Angers a considéré que la construction d'un mur en parpaing en remplacement d'une haie végétale constitue un abus du droit de propriété : la Cour souligne que cet ouvrage ne procède pas de la volonté de se clore puisqu'il commence et s'achève dans le vide (3 juillet 2007, *JCP* 2008, IV, 1849). Toutefois, il appartient au propriétaire d'apprécier le bien fondé d'un ouvrage présentant une utilité réduite (*Civ. 3<sup>e</sup>*, 3 mars 2010, *Bull.* n° 53 ; *D.* 2010, p. 2419, note BOUCHET-LE MAPIAN ; *JCP* 2010, 658, note TAPINOS ; *JCP* 2010, 1161, n° 12, obs. PÉRINET-MARQUET. En l'espèce, les propriétaires d'un terrain situé près d'une source avaient fait réaliser un forage pour l'arrosage de leur jardin. La société qui exploite cette source les assigne en fermeture de ce forage pour abus du droit de propriété. La Cour de cassation décide que la réalisation d'un forage à productivité réduite relève de la seule appréciation des époux). A également été considéré comme abusif le fait d'entraver un passage afin d'empêcher des voisins d'accéder à leur fonds (*Ass. plén.*, 28 juin 1996, *Bull. Ass. plén.* n° 6 ; *D.* 1996, p. 497, concl. Wéber ; note COULON).

La jurisprudence est plutôt sévère et estime qu'il y a abus du droit lorsqu'un propriétaire ayant le choix entre plusieurs façons d'agir a opté pour celle qui est la plus préjudiciable à autrui sans qu'elle lui apporte un avantage important (Paris, 28 octobre 1941, *JCP* 1942, II, 1899).

Le propriétaire doit-il pour autant exercer son droit de propriété conformément à sa finalité ? La jurisprudence n'est jamais allée jusqu'à faire application de la théorie de Josserand (▷ **cette entrée**) selon laquelle il y aurait abus lorsqu'un droit ne serait pas exercé conformément à la fonction à laquelle il correspond.

Par ailleurs, les tribunaux considèrent que le fait pour un propriétaire d'agir en justice en raison d'un empiètement minime ne peut constituer un abus (notamment, *Civ. 3<sup>e</sup>*, 18 octobre 2006, *JCP* 2007, I, 117).

La théorie de l'abus du droit de propriété peut s'appliquer en matière mobilière ou immobilière. En pratique, les litiges surviennent toujours en matière de propriété immobilière.

## **II. La sanction de l'abus du droit de propriété**

Le dommage subi par le voisin doit être réparé conformément aux principes de la responsabilité civile. Le propriétaire peut être condamné à une réparation en nature du dommage : les tribunaux ordonneront la suppression de la cause du dommage et la remise en état des lieux, par exemple, la destruction des ouvrages qui détérioraient les dirigeables, la destruction du système de forage qui a pour résultat de tarir les sources

voisines (Req. 10 juin 1902, *D.* 1902, 1, p. 454). À défaut de réparation en nature ou en complément, le propriétaire peut être condamné à payer des dommages-intérêts aux voisins victimes de ses agissements.

▷ Trouble anormal de voisinage

▷ Restrictions au droit de propriété

Bibl. : L. JOSSERAND, *De l'esprit des clois et de leur relativité. Théorie dite de l'abus des droits*, Dalloz, 1939 • R. MARTIN, « De l'usage des droits et particulièrement du droit de propriété », *RTD civ.* 1979, p. 52 • M. GIANNOTTI, « L'abus du droit de propriété et l'empiètement sur le terrain d'autrui », *RDI* 1991, p. 303.

---

## **Abus du droit d'usage et d'habitation**

Action ou abstention du titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation aboutissant à la dégradation du bien objet du droit d'usage et d'habitation ou à son dépérissement.

Le fait pour le titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation de céder la jouissance du bien à un tiers constitue également un abus du droit de jouissance.

Cet abus est sanctionné par la déchéance (▷ **cette entrée**) : « La cour d'appel qui constate que le bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation n'a pas entretenu normalement l'immeuble et qu'il en est résulté de graves dégradations, use de son pouvoir souverain d'apprécier les conséquences des abus de jouissance commis en prononçant l'extinction de ce droit » (Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 1983, *Bull.* n° 166. L'arrêt relève que le bénéficiaire n'a pas entretenu l'immeuble normalement, ne remplaçant pas les vitres cassées, laissant envahir les ouvertures par la vigne vierge, ne faisant pas vider la fosse d'aisance et il n'avait pas pris les précautions nécessaires pour empêcher le gel des radiateurs. Le bénéficiaire a soutenu, en vain, que seul l'usage abusif du droit d'usage et d'habitation pouvait entraîner l'extinction de ce droit).

---

## **Abusus**

Utilisation jusqu'à épuisement.

Prérogative du droit de propriété permettant à son titulaire de disposer librement de son bien.

L'*abusus* est l'une des trois prérogatives traditionnellement présentées comme constituant le droit de propriété (avec le *fructus* et l'*usus*).