

L'ABANDON D'IMMEUBLE

Yvan DESJARDINS

Volume 112, numéro 2, septembre 2010

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1044838ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1044838ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

DESJARDINS, Y. (2010). L'ABANDON D'IMMEUBLE. *Revue du notariat*, 112(2), 247–261. <https://doi.org/10.7202/1044838ar>

L'ABANDON D'IMMEUBLE

Yvan DESJARDINS*

1.	INTRODUCTION	249
2.	L'abandon de la propriété d'un immeuble dans nos Codes	250
2.1	Le <i>Code civil du Bas-Canada</i> et ses carences	250
2.2	Le <i>Code civil du Québec</i> et son remède	251
3.	L'abandon de la propriété d'un immeuble en doctrine	252
3.1	Définition de la faculté d'abandon	253
3.2	Fondement de la faculté d'abandon	254
3.3	L'acte d'abandon d'immeuble et ses conditions.	256
3.3.1	Conditions afférentes à l'auteur de l'abandon	256
3.3.2	Conditions afférentes à l'expression de volonté.	257
3.3.3	Conditions afférentes à l'objet du droit abandonné.	258
3.4	Effet de l'acte d'abandon à l'égard de son auteur	258
3.5	Effet de l'acte d'abandon à l'égard des tiers.	259

* Notaire, professeur titulaire honoraire, Faculté de droit, Université de Montréal.

3.6 Renonciation anticipée à la faculté
d'abandon 260

4. CONCLUSION 260

« *Que la propriété soit telle que l'homme puisse s'y développer et y progresser sans y être opprimé* »

Pierre Leroux (1797-1871)

1. INTRODUCTION

Abandonner un immeuble ne se résume pas à mettre la clé dans la porte, à déguerpir et à prendre le large comme un voleur. Ce n'est pas de cet abandon-là dont il s'agit ici, mais, et on l'aura compris, de l'abandon juridique d'un immeuble et, pour être plus précis, de l'abandon du droit de propriété dans un immeuble « par nature » décrit à l'article 900 C.c.Q.¹. À tout événement, faire simplement abandon de la *possession* d'un immeuble ne peut et ne doit jamais, contrairement à pareille situation en matière de meubles, être interprété comme l'abandon du droit à la propriété de cet immeuble.

L'abandon de droit, mieux connu sous le nom de la *faculté d'abandon*, n'est pas un trait réservé au droit de propriété. Les droits issus de la propriété, c'est-à-dire ses démembrements, peuvent également, c'est bien connu, faire l'objet d'abandon. Des règles particulières s'appliquent dans ces cas cependant car la problématique n'est pas tout à fait la même. Notre propos toutefois est de limiter nos observations et notre analyse au seul cas de l'abandon de la propriété d'un immeuble, qui soulève lui-même passablement de questions.

Le propriétaire d'un immeuble peut-il abandonner son droit portant sur cet objet et, si oui, pourquoi, quand, comment et avec quelles conséquences ? Pour avoir réponse à ces questions, il faut d'abord vérifier les textes de loi pour déceler ce qu'en a dit le législateur, tant dans le *Code civil du Bas-Canada* que dans le *Code civil du Québec*. Dans un deuxième temps, il faut évidemment prendre en compte l'éclairage supplémentaire fourni par le texte des auteurs ayant choisi d'aborder le sujet.

1. Fonds de terre, constructions, ouvrages à caractère permanent ainsi que végétaux et minéraux avant leur séparation ou extraction du sol.

2. L'ABANDON DE LA PROPRIÉTÉ D'UN IMMEUBLE DANS NOS CODES

Il importe d'examiner l'état du droit en la matière suivant les dispositions du *Code civil du Bas-Canada* de 1866 pour mieux saisir l'importance de la nouveauté introduite par les articles du *Code civil du Québec* en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1994.

2.1 Le *Code civil du Bas-Canada* et ses carences

Aucun article du *Code civil du Bas-Canada* ne traitait *spécifiquement* de l'abandon de la propriété d'un immeuble. Des cas particuliers ayant trait à l'abandon de mitoyenneté d'un mur², à l'abandon d'un immeuble grevé de servitude par son propriétaire tenu à une obligation accessoire de faire³ et, enfin, au déguerpissement de l'emphytéote⁴ étaient certes envisagés par le législateur. Ces cas particuliers donnaient cependant lieu à l'application d'une règle, également particulière, qui jouait en faveur d'un autre titulaire de droit et qui ne pouvait pas, dès lors, être valablement transposée en matière d'abandon de propriété immobilière.

L'article 593 C.c.B.-C., pour sa part, manquait de pertinence car il se bornait à *évoquer* la possibilité d'un abandon de propriété en matière mobilière et à renvoyer, le cas échéant, à des lois spéciales. Quant à l'article 401 C.c.B.-C., d'une portée générale incontestable, il était malheureusement libellé en termes de biens vacants et sans maître, notamment en matière successorale ; biens décrétés appartenir au domaine public.

Quand nous avons entrepris nos études de droit au début des années cinquante, la méthode d'enseignement du droit civil suivant les dispositions du Code était quelque peu déficiente et marquait, comme nombre d'articles de lois, un certain retard dans la manière de faire les choses, voire dans le développement de la société. Dans le domaine des biens comme dans d'autres, les articles du Code étaient lus les uns à la suite des autres sans trop d'explications de la part du maître et, surtout, sans plan d'ensemble et sans considérations d'ordre général. Ces articles, nous devions les transcrire et les apprendre par cœur, tout cela au premier trimestre de la première année par surcroît. C'est dire qu'à notre sortie

2. Art. 513 C.c.B.C.

3. Art. 555 C.c.B.C.

4. Art. 579 et 580 C.c.B.C.

de l'université, nous savions peu de choses sur l'abandon du droit de propriété. Tous les notaires et avocats de notre génération croyaient au demeurant, et conformément à l'enseignement de l'époque⁵, que le propriétaire d'un immeuble ne pouvait se défaire de son droit de propriété qu'en le cédant à une tierce personne.

Cela étant, il n'est guère surprenant d'avoir été autrefois témoin du cas suivant. Le propriétaire d'un terrain invendable cherchant résolument à s'en défaire pour ne plus avoir à en payer les taxes, reçoit d'un estimé confrère le conseil de trouver un cessionnaire en la personne d'un clochard disposé à toucher une petite récompense en retour de sa collaboration. Le conseil fut suivi à la lettre : un cessionnaire consentant fut repéré parmi les vagabonds les plus déshérités du secteur. Comme prévu, celui-ci fit défaut d'acquitter les impôts fonciers imposés après la cession et, deux ou trois ans plus tard, la municipalité concernée devint propriétaire dudit terrain à la suite d'une vente pour taxes ; le tout à la pleine satisfaction du premier intéressé. Le résultat recherché fut donc atteint, mais au prix d'un tour de passe-passe. Bien que parfaitement légale, la démarche n'était pas sans complexité et, surtout, pas facile à réaliser rapidement.

2.2 Le Code civil du Québec et son remède

Familièrement appelé le « nouveau Code », le *Code civil du Québec*, en vigueur depuis seize ans déjà, réitère, pour ce qui a trait à l'abandon de droit, les anciennes règles applicables dans les cas de la mitoyenneté des murs⁶, du fonds servant par son propriétaire tenu à une obligation accessoire de faire⁷ et de l'emphytéose⁸. L'abandon d'usufruit est même expressément reconnu et fait désormais l'objet de dispositions particulières⁹.

Le nouveau Code est par ailleurs un peu plus clair que l'ancien au sujet de l'abandon de propriété en matière immobilière. Le premier alinéa de l'article 934 C.c.Q. précise en effet que les *biens aban-*

5. Pierre-Basile MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, t. 2, Montréal, C. Théorêt, 1896. p. 477 ; William de Montmollin MARLER, *The Law of Real Property*, Toronto, Burroughs, 1932, p. 31 ; A. MONTPETIT et G. TAILLEFER, *Le droit civil du Québec*, t. 3, Montréal, Wilson & Lafleur, 1945, p. 111.

6. Art. 1006 C.c.Q.

7. Art. 1185 C.c.Q.

8. Art. 1208(6) et 1211 C.c.Q.

9. Art. 1162(4), 1169 et 1170 C.c.Q.

*donnés par leur propriétaire sont des biens sans maître*¹⁰ et ce, faut-il entendre, que ces biens soient meubles ou immeubles. Dans ses Commentaires¹¹, le ministre de la Justice souligne avec raison la nouveauté de cet article 934, nouveauté qui tient tant à l'assimilation des biens abandonnés aux biens sans maître qu'à la présomption irréfragable d'abandon pour certains biens meubles prévue au deuxième alinéa dudit article. La précision donnée au premier alinéa de l'article 934 C.c.Q. sert en quelque sorte de prémisses à la règle de l'article 936 C.c.Q. suivant laquelle les immeubles sans maître, donc ceux qui ont été abandonnés, appartiennent à l'État¹². Cette règle, déjà formulée aux articles 401, 584 et 2216 du *Code civil du Bas-Canada*, visait auparavant tous les biens sans maître et non pas uniquement les immeubles.

3. L'ABANDON DE LA PROPRIÉTÉ D'UN IMMEUBLE EN DOCTRINE

L'abandon de droit a retenu l'attention des auteurs québécois depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* le 1^{er} janvier 1994. Il faut croire que ce qui était autrefois complètement ignoré dans le cadre de la formation universitaire fait aujourd'hui l'objet d'un enseignement en Faculté dans le cadre traditionnel de la matière des biens.

Sujet relativement nouveau pour nos auteurs, l'abandon de droit, également qualifié de faculté d'abandon, n'a toutefois pas encore donné lieu à une littérature très abondante au Québec. Aussi importe-t-il de prendre en compte ce qui en est dit depuis assez longtemps en doctrine française, où la question a fait l'objet d'exposés dans les traités aussi bien que de publications sous forme de monographie. Le Code civil français, dit de Napoléon, contient au demeu-

10. Art. 934, 1^{er} al. C.c.Q. : « Sont sans maître les biens qui n'ont pas de propriétaire, tels les animaux sauvages en liberté, ceux qui, capturés, ont recouvré leur liberté, la faune aquatique, ainsi que les biens qui ont été abandonnés par leur propriétaire. »

11. MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice*, t. 1, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 547.

12. À l'origine, c'est le curateur public qui s'occupait de l'administration de ces immeubles. Depuis le 1^{er} avril 2006, cette administration revient directement au ministre du Revenu. L'article 936 du *Code civil du Québec* a en effet été modifié par la *Loi sur l'abolition de certains organismes publics et le transfert de responsabilités administratives*, L.Q. 2005, c. 44, art. 54.

rant une disposition identique¹³ à celle formulée par l'ancien article 401 C.c.B.-C.¹⁴.

3.1 Définition de la faculté d'abandon

Rolland de Villargues fut l'un des tout premiers à employer comme synonyme de la faculté d'abandon l'expression « abdication de propriété ».

C'est l'abandon que l'on fait de la possession d'une chose, avec renonciation à la propriété.

Celui qui est capable d'aliéner peut perdre la propriété d'une chose qui lui appartient, non seulement en transférant son droit à un autre, c'est-à-dire en l'aliénant, mais encore en faisant l'abandon pur et simple de la chose, dont il ne veut plus avoir le domaine. Le principe est constant [...].

D'ailleurs, le principe dont il s'agit dérive du droit de propriété même, puisqu'il consiste à pouvoir disposer de la chose de la manière la plus absolue. [...] Le lien de la propriété attache les biens à l'homme, mais il n'attache pas l'homme aux biens.¹⁵

De Villargues a eu raison de placer dans son Dictionnaire l'abandon de propriété sous la rubrique « abdication de propriété », car l'abandon dont il est question n'est en réalité rien d'autre qu'une véritable renonciation du droit de propriété par la personne de son titulaire, tout comme, par exemple, un souverain peut « abdiquer » la dignité royale dont il est investi (par la grâce de Dieu évidemment). Dans la présente étude, les mots renonciation, abandon et abdication seront donc employés comme termes équipollents.

Appliquée à un immeuble, une définition juridiquement plus complète de la faculté d'abandon serait pour nous la suivante : la possibilité pour le titulaire du droit réel par excellence que constitue la propriété d'abdiquer ce droit, de sorte que, dès l'instant même de

13. Art. 539 C.c.fr. : « Tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public. »

14. Art. 401 C.c.B.C. : « Tous les biens vacants et sans maître, ceux des personnes qui décèdent sans représentants, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public. »

15. Rolland DE VILLARGUES, *Dictionnaire de droit civil, commercial et criminel*, 4^e éd., t. 1, Bruxelles, Bruylant-Christophe & Cie, 1889, p. 9.

cette abdication et *ipso facto*, son patrimoine se trouve délesté de cet immeuble¹⁶. On pourrait aussi la définir, à l'instar de Silvio Lessona, comme une institution autonome qui, par la manifestation de la volonté du propriétaire d'un immeuble, met fin au droit de propriété de celui-ci sans le transmettre à un tiers et sans que ce droit puisse renaître¹⁷. Ce qui ne veut pas dire pour autant qu'une fois entre les mains de l'État, l'immeuble devienne incessible ; l'État pourrait, certes, le céder à qui il le voudrait, même à celui qui l'avait abandonné.

3.2 Fondement de la faculté d'abandon

Le droit de disposer de la chose ou *jus abutendi*, qui est probablement le plus important des trois attributs traditionnels et mieux connus du droit de propriété (*usus, fructus et abusus*), implique nécessairement la possibilité d'en abandonner la propriété sans la transférer à une autre personne. En effet, le propriétaire d'une chose mobilière peut non seulement jeter cette chose, mais également la détruire en la brisant en mille morceaux. Quand il s'agit d'un immeuble, la nature même de la chose l'empêche d'en faire autant et la trace de l'existence dudit immeuble au cadastre et au registre foncier pose problème. Cela ne prive toutefois pas le propriétaire de la possibilité d'exprimer sa volonté de ne plus avoir l'immeuble dans son patrimoine, ce qui est, à vrai dire, une manifestation de l'*abusus*. Tous les auteurs consultés s'entendent sur ce dernier point¹⁸.

Cependant, de ces auteurs, c'est, pensons-nous, sans doute le professeur Larroumet, un de ceux dont la renommée est présente-

16. Voir à ce propos : Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2000, p. 37 et s. ; Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, p. 13 et s.

17. Silvio LESSONA, « Essai d'une théorie générale de la renonciation en droit civil », (1912) 11 *Revue trimestrielle de droit civil* 387.

18. Voir notamment : F. LAURENT, *Cours élémentaire de droit civil*, t. 1, Paris, Chevalier-Maresq, 1887, p. 479 ; G. BAUDRY-LACANTINERIE, *Traité théorique et pratique de droit civil*, t. 6, *Des biens*, 3^e éd., par M. Chauveau, Paris, Société de Recueil J.-B. Sirey et du Journal du Palais, 1905, p. 156 ; C. AUBRY et G. RAU, *Droit civil français*, 7^e éd, Paris, Librairies Techniques, 1961, p. 239 ; G. MARTY et P. RAYNAUD, *Traité de droit civil. Les biens*, par Patrice JOURDAIN, Paris, Dalloz, 1995, p. 63 ; Philippe MALAURIE et Laurent AYNÈS, *Droit civil – Les biens*, 6^e éd., Paris, Defrénois, 2003, p. 126 ; S. NORMAND, *op. cit.*, note 16, p. 84 ; Via-teur CHÉNARD, « La théorie de l'abandon », Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit commercial*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1993, p. 151 et s. ; même si ce dernier texte a été écrit avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, l'auteur a tenu compte dans sa rédaction du projet alors accepté du nouveau Code.

ment la mieux établie en France en matière de droit des biens, qui résume le mieux la situation :

Il y a abandon du droit de propriété lorsque [...] le propriétaire d'une chose entend abdiquer son droit de propriété sur cette chose. La vocation à la perpétuité ne s'y oppose pas, car nul n'est tenu de demeurer propriétaire contre sa volonté, dans la mesure où une loi impérative n'y oblige pas. Or, s'il existe des lois spéciales qui interdisent la vente de telle ou telle chose, il n'y a aucune disposition légale ni réglementaire de portée générale obligeant le propriétaire à conserver perpétuellement son droit de propriété. Par conséquent, le propriétaire d'une chose est libre d'abandonner son droit. L'abandon est une prérogative du propriétaire comprise dans l'*abusus*. Cette prérogative est dictée par la maîtrise absolue de la chose que l'on reconnaît au propriétaire, ce qui suppose que non seulement il peut utiliser ou non son droit mais encore l'abdiquer. Au demeurant, la faculté d'abandon n'est que l'application en droit de propriété de la renonciation à un droit, laquelle est admise d'une façon générale pour tous les droits patrimoniaux, sauf lorsque la loi ou la nature particulière d'un droit permet d'en décider autrement.

L'abandon peut concerner aussi bien les immeubles que les meubles. Cependant la situation ne sera pas la même selon que le bien abandonné [...] est meuble ou immeuble [...].

S'il s'agit de l'abandon d'un immeuble, le principe énoncé à l'article 539 C.N. sera appliqué, c'est-à-dire que le bien abandonné appartiendra au domaine de l'État. [...] ¹⁹

Comme s'exclamait monsieur Jourdain dans *Le Bourgeois Gentilhomme* de Molière, « que ces choses-là sont bien dites ! ». Et c'est tant mieux, faut-il ajouter, car les propos de Larroumet s'appliquent tout aussi bien au droit civil québécois. Il y a toutefois lieu, et la précision a son importance, de parfaire ses propos sur le *jus abutendi* et de développer l'idée sous-jacente à sa remarque voulant que la faculté d'abandon soit la simple application au droit de propriété de la renonciation à un droit patrimonial. Aussi faut-il retenir ce que notait déjà avec à-propos le professeur François Frenette dans la version originale de son ouvrage sur l'emphytéose, savoir :

Le titulaire d'un droit réel est en contact juridique immédiat avec l'objet de son droit. Il en tire dès lors directement l'utilité désirée et autorisée. C'est le fait même de cette relation purement bipartite qui

19. Christian LARROUMET, *Droit civil*, t. 2, 3^e éd., Paris, Economica, 1997, p. 136 et s.

lui permet d'abandonner son droit en délaissant la chose sur laquelle il porte.²⁰

La faculté d'abandon est en effet propre et exclusive au domaine des droits réels. En matière de droits personnels, c'est-à-dire de droits traduisant un lien juridique entre personnes, la volonté et le geste d'une seule d'entre elles ne suffisent point. Il faut absolument l'accord de l'autre, généralement sous forme de quittance, pour se libérer de l'engagement contracté.

3.3 L'acte d'abandon d'immeuble et ses conditions

L'exercice de la faculté d'abandon en matière de propriété immobilière revêt une telle importance qu'il doit nécessairement se faire au moyen d'une déclaration formelle de la part du propriétaire, déclaration écrite de préférence et reçue par devant notaire par acte en minute en raison de ses incidences²¹. La validité de cet « acte d'abandon » est assujettie à un certain nombre de conditions relatives à la personne de l'auteur de l'abandon, à l'expression de sa volonté et à l'objet du droit abandonné.

3.3.1 Conditions afférentes à l'auteur de l'abandon

Il va de soi que la personne désireuse de faire abandon de propriété doit être titulaire de ce droit sur un immeuble donné. L'acte d'abandon doit donc référer au titre et à l'origine du titre du renonçant.

Tout propriétaire qu'il soit, le renonçant doit avoir la pleine et entière capacité d'exercice de ses droits civils. On imaginerait mal un mineur, par exemple, faisant abandon de son immeuble sans que toutes les formalités de la tutelle et de l'acte à poser par son tuteur soient suivies intégralement. En fait, l'abandon est un geste en soi plus grave qu'une simple aliénation car, ainsi que nous le verrons, l'exclusion de propriété du patrimoine de son titulaire a lieu sans considération. Le geste vise peut-être, et c'est même probable, le bien-être de l'incapable, mais il le prive tout de même de sa propriété, ce qui n'est pas banal.

20. François FRENETTE, *De l'emphytéose*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée/Sorej, 1983, n° 284.

21. Yves SEILLAN, « L'acte abdicatif », (1966) 64 *Revue trimestrielle de droit civil* 686, 721 et s. L'auteur insiste sur la quasi-nécessité que l'acte abdicatif revête la forme d'un acte authentique, notamment pour assurer le caractère certain de sa date.

Pour abandonner, il faut avoir, en plus de la pleine capacité, au moins les pouvoirs d'aliéner. Si l'immeuble concerné fait partie d'une communauté de biens, le mari doit obtenir le concours de l'épouse (art. 1292 C.c.B.C.) ; s'il est un acquêt, vu la gratuité de l'abandon, le titulaire de cet acquêt doit obtenir le consentement de son conjoint (art. 462 C.c.Q.) ; s'il constitue la résidence familiale, l'époux propriétaire doit aussi obtenir le consentement de son conjoint (art. 404 C.c.Q.).

3.3.2 Conditions afférentes à l'expression de sa volonté

L'intention de faire abandon de propriété doit être librement consentie par le titulaire du droit. Ce consentement doit dépendre de la seule volonté, libre et éclairée, sinon la renonciation deviendrait plutôt une expropriation.

L'abandon de propriété doit s'analyser en un acte unilatéral de la part du titulaire du droit, en ce sens qu'il ne doit pas dépendre d'une entente quelconque entre deux ou plusieurs personnes, ce qui pourrait entacher les autres conditions ci-après.

L'abandon de la propriété de l'immeuble doit se faire sans contrepartie aucune et ne mettre en cause que le seul bien-être du renonçant. L'État, bien sûr, va profiter indirectement de l'acte d'abandon, si profit il y a, mais ce sera en vertu d'une disposition de la loi et non pas en raison d'une clause au texte de l'acte d'abandon.

Il va de soi également que l'intention de faire abandon de propriété doit être exprimée en termes clairs et non équivoques par son titulaire. On renonce à un droit ou on n'y renonce pas ; il ne peut y avoir de doute en la matière²².

L'acte d'abandon doit évidemment avoir un seul but, ne viser qu'une seule fin, soit de permettre à un propriétaire d'exclure de son patrimoine un immeuble lui appartenant sans pour autant l'attribuer à quelqu'un d'autre. C'est dire qu'il ne peut être question de renonciation « *in favorem* »²³, laquelle s'analyse, comme tout bon

22. S. NORMAND, *op. cit.*, note 16, p. 38.

23. Pierre RAYNAUD, « La renonciation à un droit », (1936) 25 *Revue trimestrielle de droit civil* 768 et s. ; J. J. DUPEYROUX, *Contribution à la théorie générale de l'acte à titre gratuit*, Paris, L.G.D.J., 1955, p. 250. On comprendra de cet effet uniquement abdicatif que la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, L.R.Q., c. D-15.1, ne peut s'appliquer à l'acte d'abandon ; en conséquence,
(à suivre...)

juriste sait, en une simple cession de droit(s) en faveur d'une personne désignée.

Ne constituant pas une transmission de la propriété de l'immeuble²⁴ et ne correspondant pas non plus à un « transfert » au sens de l'article 1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (L.R.Q., c. D-15), l'acte d'abandon ne tombe pas sous le coup de l'application de cette loi et n'a pas à contenir les mentions requises en vertu de son article 9.

3.3.3 Conditions afférentes à l'objet du droit abandonné

La référence donnée au titre et à l'origine du titre de propriété du renonçant en début d'acte d'abandon est parfaitement inutile si l'objet de ce droit n'est pas adéquatement désigné. Cette exigence ne vise pas simplement à favoriser la publicité de l'acte d'abandon, elle permet aussi de saisir si le renonçant entend faire un abandon complet ou partiel de la propriété dans l'immeuble détenu en vertu du titre relaté en début d'acte d'abandon.

3.4 Effet de l'acte d'abandon à l'égard de son auteur

La plupart des auteurs expriment l'idée que l'acte d'abandon soustrait du patrimoine du renonçant la propriété immobilière qu'il détenait jusqu'alors pour la faire passer instantanément dans le patrimoine de l'État. À vrai dire, l'abandon opère comme par magie : il fait disparaître l'immeuble du patrimoine de son propriétaire. Pierre Raynaud écrit même que cela est, en règle générale, irrévocable²⁵. Peut-être devrions-nous ajouter que cette irrévocabilité ne prend effet seulement qu'à compter de la publication de l'acte d'abandon, car il nous semble que l'auteur de la renonciation pourrait jusqu'à ce moment changer d'idée et vouloir que l'acte signé demeure lettre morte.

Volontairement privé de la propriété de son immeuble du fait de l'abandon qu'il en a fait, le renonçant est par là même et alors libéré des droits réels qui grevaient cet immeuble et qui vont continuer de

(...suite)

aucune des mentions usuelles relatives à cette loi ne doit apparaître dans cet acte, d'autant plus que l'État, qui s'en trouve le bénéficiaire légal, est dispensé du paiement de tout droit de mutation.

24. S. NORMAND, *op. cit.*, note 16, p. 38 ; *Banque Laurentienne du Canada c. 200 Lansdowne Condominium Association*, [1996] R.J.Q. 148 (C.S.) et [1996] R.D.I. 99 (C.S.).

25. P. RAYNAUD, *op. cit.*, note 23, p. 768.

le grever puisque l'abandon est dépourvu d'effet rétroactif. C'est dire que l'auteur de l'acte d'abandon est libéré, pour le passé comme pour l'avenir, seulement de ce dont il était tenu *propter rem*, c'est-à-dire du fait qu'il était propriétaire de l'immeuble. Pour le reste, il demeure personnellement responsable, par exemple, de l'obligation contractée envers son créancier hypothécaire ou, par exemple encore, de l'obligation d'indemniser un voisin pour abus de droit ou troubles de voisinage survenus avant l'abandon de propriété.

3.5 Opposabilité de l'acte d'abandon

L'abandon de la propriété d'un immeuble est incontestablement un acte afférent à un droit réel immobilier et il devrait tout normalement faire l'objet d'une publication pour être opposable aux tiers. Chose surprenante, le cas d'abandon de droit n'est cependant pas soumis à la publicité en vertu de l'article 2938 C.c.Q. En effet, la propriété est perpétuelle par essence et a vocation à perdurer tant qu'elle a un objet²⁶. L'acte d'abandon n'entraîne donc pas et ne peut donc pas entraîner l'extinction du droit de propriété dans l'immeuble puisque, comme le précise au demeurant le législateur à l'article 936 C.c.Q., l'immeuble sans maître, c'est-à-dire abandonné, *appartient* à l'État. Par ailleurs, le renonçant ne cède pas, ne transfère pas la propriété de son immeuble à l'État et il n'y a donc pas de transmission au sens du terme employé à l'article 2938 C.c.Q. Enfin, l'abandon de la propriété d'un immeuble n'est pas soumis, voire admis à la publicité en vertu d'une autre disposition spécifique du Code civil ou du droit statutaire. Il y a là une lacune grave qui mérite d'être corrigée. Cette correction par voie législative est d'autant plus nécessaire que l'un des seuls arrêts rendus en la matière reconnaît la possibilité de publier un acte d'abandon de propriété au motif que cet acte emporte extinction du droit de propriété²⁷ ; ce qui, nous le savons tous, est une impossibilité²⁸. L'Officier de la publicité des droits n'avait pas été mis en cause dans cette affaire.

26. S. NORMAND, *op. cit.*, note 16, p. 93 ; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2007, n^o 676.

27. *Supra*, note 24.

28. L'abandon peut cependant entraîner l'extinction des démembrements de la propriété parce que ces droits réels ne sont pas perpétuels par essence. C'est d'ailleurs d'extinction et de fin de droit dont il est nommément question aux articles 1162, 1191 et 1208 C.c.Q.

3.6 Renonciation anticipée à la faculté d'abandon

La question qui se pose est la suivante. Est-ce qu'une personne peut d'avance, par exemple à l'occasion de l'acquisition d'un immeuble et pour tout le temps qu'elle en demeurera propriétaire, renoncer à la faculté d'en faire l'abandon ?

Comme cette renonciation ne lèserait, en définitive, nul autre que le renonçant lui-même, André Breton, le seul auteur français qui, à notre connaissance, ait abordé cette question, croit qu'une telle renonciation serait licite et valide²⁹.

Nous avons une certaine difficulté à admettre que cette opinion puisse être valable au Québec, probablement à cause entre autres de l'article 1211 C.c.Q. qui permet à l'emphytéote de renoncer d'avance à son droit d'abandon. Cette permission nous semble exceptionnelle dans notre droit civil, la règle générale étant qu'on ne peut renoncer à un droit que lorsque celui-ci est ouvert et, surtout, qu'on est en mesure de bien évaluer ce à quoi on renonce. C'est la seule façon, nous semble-t-il, de donner à sa renonciation un consentement libre et éclairé, indépendant de toute influence néfaste extérieure, comme l'exige pour tout contrat l'article 1399 C.c.Q. À notre avis, ce n'est qu'au moment même où le propriétaire décide ou non de l'abandon, et non d'avance, qu'il peut y renoncer. On peut ici dresser un intéressant parallèle avec, notamment, la renonciation à une succession (art. 631 C.c.Q.), la renonciation à la communauté de biens (art. 1338 C.c.B.C.), la renonciation au partage du patrimoine familial (art. 423 C.c.Q.) et la renonciation au partage des acquêts (art. 467 C.c.Q.). Aucune de ces renonciations ne peut avoir lieu d'avance sous peine de nullité.

4. CONCLUSION

L'idée de la présente étude nous est venue à la suite de la découverte fortuite et tardive de la décision rendue dans l'affaire *Banque Laurentienne du Canada* précitée³⁰ et du fait que cet arrêt ne nous semblait pas – ce n'était d'ailleurs point son rôle – avoir fait le tour de tout le sujet que constitue la faculté d'abandon en matière immobilière. C'est pourquoi nous avons tenu à approfondir la question.

29. André BRETON, « Théorie générale de la renonciation aux droits réels », (1928) 27 *Revue trimestrielle de droit civil* 261, 289.

30. Voir *supra*, note 24.

Puisse ce travail éclairer nos confrères et tous les juristes sur un thème qui nous a paru aussi nouveau et intéressant que pratique pour l'exercice du droit immobilier, surtout dans la période de crise financière que nous traversons présentement.