

ATF 144 III 310 | TF, 20.04.2018, 5A_518/2017*

L'exigence de la valeur litigieuse minimale (art. 74 LTF) s'applique à l'ensemble des décisions soumises au recours en matière civile qui constituent des affaires pécuniaires, y compris aux matières relevant matériellement du droit public. Cette exigence s'applique notamment au recours contre le refus d'inscription au registre foncier. Par ailleurs, un droit d'habitation sous condition suspensive ne peut être inscrit au registre foncier qu'une fois la condition réalisée.

Faits

Par acte authentique, le propriétaire d'un immeuble accorde un droit d'habitation à sa compagne. L'acte authentique prévoit notamment, « à titre exclusivement contractuel et sans inscription au registre foncier », que le droit d'habitation ne prendra effet qu'au décès du propriétaire.

Le registre foncier refuse l'inscription du droit d'habitation. L'instance cantonale compétente confirme cette décision.

Saisi de la cause, le Tribunal fédéral analyse d'une part si l'exigence de la valeur litigieuse minimale (art. 74 LTF) s'applique au recours contre le refus d'inscription au registre foncier, et d'autre part si un droit d'habitation sous condition suspensive peut être inscrit au registre foncier.

Droit

A titre liminaire, le Tribunal fédéral relève que les décisions en matière de tenue du registre foncier relèvent du recours en matière civile (art. 72 al. 2 let. b LTF). On peut dès lors se demander si elles constituent des affaires pécuniaires, soumises à l'exigence de la valeur litigieuse minimale de l'art. 74 LTF. La jurisprudence fédérale à ce propos n'a pas toujours été cohérente : certains arrêts (notamment arrêts du TF 5A_171/2008 du 13.05.2008, et 5A_240/2014 du 18.12.2014) qualifient d'affaire pécuniaire le recours contre une décision en matière de tenue du registre foncier. D'autres arrêts (notamment arrêts du TF 5A_593/2012 du 01.11.2012, 5A_145/2011 du 30.03.2011, et 5A_346/2009 du 12.08.2009)

retiennent l'inverse, au motif que les décisions en matière de tenue du registre foncier relèvent matériellement du droit public.

Aux termes du Message concernant la LTF, le champ d'application de l'exigence d'une valeur litigieuse minimale s'étend en principe à toutes les affaires pécuniaires qui peuvent faire l'objet d'un recours en matière civile. Cette exigence concerne aussi les affaires pécuniaires qui étaient soumises au recours en nullité, au recours de droit public ou au recours de droit administratif sous l'empire de l'ancienne OJ. Le recours contre une décision en matière de tenue du registre foncier se fonde sur le droit patrimonial et poursuit un but essentiellement économique. Au regard des indications du législateur, la nature matériellement publique des décisions concernées ne constitue pas un motif suffisant pour les exonérer de l'exigence d'une valeur litigieuse minimale. Partant, le recours contre une décision en matière de tenue du registre foncier constitue une affaire pécuniaire au sens de la LTF et n'est recevable que si la valeur litigieuse minimale est atteinte. En l'espèce, cette exigence est remplie et le recours est recevable.

Au fond, le registre foncier a refusé l'inscription au motif que le droit d'habitation était constitué sous condition suspensive. L'inscription du droit d'habitation est constitutive (art. 776 al. 3 CC cum art. 746 al. 1 CC). Inscrire un droit d'habitation qui n'existe pas encore, à défaut de réalisation de la condition suspensive, irait à l'encontre du caractère constitutif de l'inscription, ainsi que des exigences de clarté, de sécurité et d'exhaustivité du registre foncier.

En l'espèce, l'instance précédente a retenu à bon droit que la mention selon laquelle le droit d'habitation prendrait effet au moment du décès du propriétaire constituait une condition suspensive (voire un terme suspensif). Dans ces circonstances, l'inscription du droit d'habitation ne pourra intervenir qu'une fois la condition réalisée.

Partant, le Tribunal fédéral confirme le refus d'inscription et rejette le recours.

Proposition de citation : EMILIE JACOT-GUILLARMOD, Le refus d'inscription au registre foncier, une affaire patrimoniale?, in: <https://lawinside.ch/617/>