

Le for de l'action en annulation des titres de gage immobilier

Auteur : Arnaud Nussbaumer

Date : 25 février 2019

[ATF 145 III 133](#) | [TF, 21.12.2018,5A_331/2018*](#)

Pour des raisons de proximité avec le bien immobilier utilisé comme sûreté, l'[art. 43 al. 2 CPC](#) ne prévoit pas un for au domicile ou siège du débiteur mais un for au lieu de situation du bien immobilier. En matière d'annulation d'obligations hypothécaires au porteur, l'action doit être portée devant les tribunaux qui entretiennent un lien de proximité avec le bien immobilier utilisé comme sûreté. L'[art. 43 al. 2 CPC](#) est donc applicable à de telles actions.

Faits

Les membres d'une communauté héréditaire sont propriétaires communs d'une part de propriété par étage sise dans le district de Sierre. Cette part de propriété par étage est grevée d'une **obligation hypothécaire au porteur** de CHF 200'000.

La communauté héréditaire introduit une action en annulation de cette obligation hypothécaire au porteur devant le **Tribunal de district de Sierre lequel se déclare incompétent** faute de compétence à raison du lieu. En effet, il estime vraisemblablement que l'obligation hypothécaire au porteur est un "autre papier-valeur" au sens de l'[art. 43 al. 3 CPC](#) et que, dès lors, l'action aurait dû être introduite au domicile du débiteur de cette obligation hypothécaire.

Partant, la communauté réintroduit **la même action devant le Tribunal du district de Emmental-Haute Argovie, lequel se déclare également incompétent**. Le Tribunal du district de Emmental-Haute Argovie considère en effet que l'[art. 43 al. 2 CPC](#) trouve application dans la mesure où une obligation hypothécaire au porteur tombe sous la définition de "titre de gage immobilier" au sens de cette disposition. Partant, l'annulation d'un tel titre doit être introduite au lieu où l'immeuble est immatriculé, soit à Sierre.

Suite à l'appel de la communauté héréditaire, le Tribunal cantonal bernois confirme cette dernière décision d'irrecevabilité. La communauté héréditaire recourt contre cette décision d'appel au Tribunal fédéral lequel est amené à identifier **le for de l'action en annulation d'une obligation hypothécaire** au porteur introduit par la communauté héréditaire. Pour ce faire, il doit déterminer si une obligation hypothécaire au porteur peut être qualifiée de "**titre de gage immobilier**" au sens de l'[art. 43 al. 2 CPC](#).

Droit

Le Tribunal fédéral commence par relever que **la doctrine est divisée** sur l'interprétation qu'il convient de donner aux termes "titres de gages immobiliers" de l'[art. 43 al. 2 CPC](#). Il procède dès lors à sa propre interprétation de la portée de l'[art. 43 al. 2 CPC](#).

Le Tribunal commence par présenter le fonctionnement de l'obligation hypothécaire au porteur. L'obligation hypothécaire au porteur est constituée de la façon suivante: une créance (le plus souvent au porteur) est incorporée dans un papier valeur ([art. 965 CO](#)) et est garantie par une hypothèque sans pour autant entraîner un lien indissoluble entre le droit de gage immobilier et la créance. **L'obligation hypothécaire au porteur se différencie ainsi de la cédule hypothécaire**

format papier mais poursuit une fonction similaire.

Le Tribunal fédéral explique ensuite que cette façon de constituer une sûreté immobilière était prévue dans certains codes civils cantonaux. Avec l'entrée en vigueur du Code civil fédéral, cette institution a continué d'exister dans certaines régions de Suisse comme **droit coutumier**. Le Tribunal fédéral a déjà considéré à plusieurs occasions que ce type de sûreté ne viole pas le principe des *numerus clausus* des droits réels.

Le Tribunal fédéral relève que **les interprétations littérale, systématique et historique** de l'[art. 43 al. 2 CPC](#) ne permettent pas de comprendre la portée qu'il convient de donner à cette norme et donc de juger si l'obligation hypothécaire au porteur fait partie des titres de gage immobilier au sens de cette disposition.

Dans son **interprétation téléologique**, le Tribunal fédéral relève d'abord que l'action en annulation d'un papier-valeur s'introduit en principe au domicile ou siège du débiteur ; l'[art. 43 al. 3 CPC](#) **constitue le principe et les al. 1, 2 et 4 les exceptions**. L'[art. 43 al. 2 CPC](#) prévoit donc une exception pour l'action en annulation de titres de gage immobilier. Pour des raisons de proximité avec le bien immobilier utilisé comme sûreté, l'[art. 43 al. 2 CPC](#) ne prévoit pas un for au domicile ou siège du débiteur mais un for au lieu de situation du bien immobilier.

Le Tribunal fédéral relève ensuite que, du fait qu'il s'agit de particularités cantonales qui existaient avant l'entrée en vigueur du Code civil Suisse, **les obligations hypothécaires au porteur ne sont pas connues dans toute la Suisse**. La constitution de telles sûretés, mais également leur annulation suppose un savoir-faire qui n'est pas répandu dans toute la Suisse mais uniquement dans certaines régions. Partant, le Tribunal fédéral considère que les actions en annulation de telles sûretés doivent être uniquement portées devant les tribunaux qui se trouvent dans les régions de Suisse coutumière des obligations hypothécaire au porteur. Dans un tel contexte, **l'élément de proximité évoqué par le Tribunal fédéral prend tout son sens**.

Fort de ces constats, le Tribunal fédéral considère qu'en matière d'annulation d'obligations hypothécaires au porteur, **l'action doit être portée devant les tribunaux qui entretiennent un lien de proximité avec le bien immobilier** utilisé comme sûreté. Pour de telles actions, il est donc justifié de reconnaître un sens large aux termes "titres de gages immobiliers" et donc d'appliquer l'[art. 43 al. 2 CPC](#). Le Tribunal compétent est donc celui du lieu de situation de l'immeuble si bien que le recours est rejeté.