

Rapport annuel Jahresbericht

—
2025



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Autorité de surveillance du registre foncier ASRF
Commission de recours en matière de registre foncier CRRF

Aufsichtsbehörde über das Grundbuch ABGB
Rekurskommission für das Grundbuch RKGB

Introduction

Au Conseil de la magistrature

Monsieur le Président du Conseil de la magistrature,
Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil de la magistrature,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après le rapport sur l'administration de l'Autorité de surveillance du registre foncier du canton de Fribourg (Commission de recours en matière de registre foncier depuis le 1^{er} décembre 2025) pour l'année 2025 et confirmons que les données statistiques présentées dans ce rapport sont correctes.

Fribourg, le 19 janvier 2026

Bettina Hürlimann-Kaup
Présidente

Xavier Morard
Secrétaire-juriste

Rapport sur l'activité 2025 / Tätigkeitsbericht 2025

1.1 Statistique générale / Allgemeine Statistik

	2023	2024	2025
Affaires pendantes au 1er janvier / am 1. Januar hängige Fälle	7	2	4
Affaires introduites / eingereichte Fälle	9	7	5
Affaires liquidées / erledigte Fälle	14	5	6
Affaires suspendues / sistierte Fälle	1	0	0
Décision de l'Autorité / Entscheide der Behörde	9	5	5
Prononcé présidentiel / Präsidialverfügung	5	1	1
Affaires pendantes au 31 décembre / am 31. Dezember hängige Angelegenheiten	2	4	3

1.2 Affaires liquidées / Erledigte Fälle

Matières traitées / behandelte Rechtsgebiete	2023	2024	2025
Inscription d'un verbal – modification assiette de servitude figurant au plan du registre foncier / Eintragung eines Verbals – Änderung des Verlaufs einer Dienstbarkeit auf dem Grundbuchplan	0	0	1
Nullité d'un contrat de vente immobilière quant à la forme / Formungültigkeit eines Grundstückkaufvertrags	0	0	1
Blocage du registre foncier / Grundbuchsperre	0	0	1
Transformation de gages en cédulas hypothécaires de registre, réunion de cédulas hypothécaires et changement de créancier / Umwandlung von Pfandrechten in Registerschuldbriefe, Vereinigung von Schuldbriefen und Auswechslung des Gläubigers	0	0	1
Servitude / Dienstbarkeit	1	0	1
Registre foncier fédéral / Eidgenössisches Grundbuch	4	0	0
Qualification juridique d'une lettre du registre foncier / rechtliche Qualifizierung eines Schreibens des Grundbuchamts	1	0	0
Consultation du RF / Einsicht in das Grundbuch	1	1	0
Régularisation de limites de peu d'importance / Grenzbereinigung von geringer Bedeutung	1	0	0
Inscription d'un acte d'abandon de bien / Eintragung einer Vermögensabtretung	1	0	0
Transfert de propriété / contrat de vente et contrat de cession / Eigentumsübertragung / Kaufvertrag und Abtretungsvertrag	0	3	0
Inscription d'un légataire en matière de LDFF / Eintragung eines Vermächtnisnehmers im Bereich des BGGB	1	0	0
Radiation des membres d'une communauté héréditaire suite à la cession des parts héréditaires / Löschung von Mitgliedern einer Erbengemeinschaft infolge Abtretung der Erbanteile	0	1	0

Sort réservé aux affaires / Erledigungsweise	2023	2024	2025
Décisions de l'Autorité / Entscheide der Behörde			
Admission / Gutheissung	2	3	0
Admission partielle / teilweise Gutheissung	1	0	0
Irrecevabilité / Nichteintreten	1	0	0
Rejet / Abweisung	5	2	5
Prononcés présidentiels / Präsidialverfügungen			
Irrecevabilité manifeste / Offensichtliche Unzulässigkeit	3	1	0
Retrait / Rückzug	1	0	1
Causes devenues sans objet pour d'autres motifs / aus anderen Gründen gegenstandslos gewordene Angelegenheiten	1	0	0

Langue des affaires liquidées / Verfahrenssprache erledigte Fälle	2023	2024	2025
Affaires en français / Angelegenheiten in Französisch	11	3	5
Affaires en allemand / Angelegenheiten in Deutsch	3	2	1

1.3 Recours à la Cour d'appel du Tribunal cantonal / Beschwerden an den Appellationshof des Kantonsgerichts

	2023	2024	2025
Pendants au 1er janvier / am 1. Januar hängig	0	0	0
Recours introduits / eingereichte Beschwerden	2	1	2
Jugements notifiés / zugestellte Entscheide	2	1	0
Pendants au 31 décembre / am 31. Dezember hängig	0	0	2
Admission / Gutheissung	0	0	0
Rejet / Abweisung	2	1	0
Irrecevabilité / Nichteintreten	0	0	0
Retrait / Rückzug	0	0	0

1.4 Commentaires / Kommentare

1.4.1 Appréciation générale et commentaire au sujet du tableau des statistiques / Allgemeine Beurteilung und Kommentare bezüglich der Statistik

L'Autorité de surveillance du registre foncier (Commission de recours en matière de registre foncier depuis le 1^{er} décembre 2025) a liquidé les affaires courantes et traité les questions juridiques. Il est à relever qu'elle a été saisie en 2025 de 5 recours contre 7 en 2024. Durant l'année 2025, 6 décisions ont été rendues (5 en français et 1 en allemand), dont 4 relatives à des affaires introduites en 2024 (5 décisions de rejet et 1 décision de retrait). Le traitement des 3 recours pendants est reporté en 2026. Durant l'exercice 2025, l'Autorité a pu se concentrer en particulier sur la surveillance judiciaire, l'activité de la surveillance administrative étant exercée par la Direction des finances dans une

large mesure, depuis janvier 2023 puis entièrement, depuis le 1er décembre 2025. Elle relève en outre que le nombre de recours dont elle est saisie a légèrement diminué par rapport aux deux dernières années.

Die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch (seit 1. Dezember 2025: Rekurskommission für das Grundbuch) hat die laufenden Geschäfte erledigt und die sich stellenden Rechtsfragen behandelt. 2025 wurden 5 Beschwerden eingereicht (2024: 7 Beschwerden). Die Behörde fällte im Jahr 2025 6 Entscheide (5 auf Französisch und 1 auf Deutsch), wovon 4 Beschwerden betrafen, die im Jahr 2024 eingereicht worden waren (5 Abweisungen, 1 Rückzug). Die Bearbeitung der verbleibenden 3 Fälle wurde auf das Jahr 2026 übertragen. Die Behörde konnte sich in erster Linie auf die rechtliche Aufsicht konzentrieren, da ein wesentlicher Teil der Tätigkeit der administrativen Aufsicht im Sinn einer Übergangslösung bereits seit Januar 2023 von der Finanzdirektion ausgeübt wurde; am 1. Dezember 2025 ist die Zuständigkeit für die administrative Aufsicht vollständig auf die Finanzdirektion übergegangen. Beizufügen bleibt, dass die Zahl der Beschwerden im Vergleich zu den beiden Vorjahren leicht abgenommen hat.

1.4.2 Organisation interne (indications relatives à la composition de la Commission, commentaires) / Interne Organisation der Kommission (Angaben betr. Zusammensetzung, Kommentare)

1.4.2.1 Composition de la Commission au 31.12.25 / Zusammensetzung der Kommission am 31.12.25

- > Bettina Hürlimann-Kaup, Présidente/Präsidentin
- > Julien Francey, Vice-président, membre/Vizepräsident, Mitglied
- > Sébastien Dorthe, membre/Mitglied
- > Christoph Siegfried Julius Merk, membre suppléant/Ersatzmitglied
- > Xavier Morard, secrétaire-juriste/juristischer Sekretär

En 2025, l'Autorité a été présidée par Mme Bettina Hürlimann-Kaup, professeure à l'Université de Fribourg. Me Julien Francey, avocat à Fribourg, a assumé la fonction de vice-président et a siégé, à l'instar de Me Sébastien Dorthe, avocat à Fribourg, comme membre. M. Christoph Merk, inspecteur du registre foncier et du notariat du canton de Zoug, a fonctionné comme membre suppléant. M. Jérôme Delabays, juge au Tribunal cantonal, a cessé son activité de membre suppléant, le 30 juin 2025, après de nombreuses années de service. La fonction de secrétaire-juriste de l'Autorité a été exercée par M. Xavier Morard, greffier auprès du Tribunal de la Sarine.

Im Jahr 2025 wurde die Behörde von Frau Bettina Hürlimann-Kaup, Professorin an der Universität Freiburg, präsiert. Herr Julien Francey sowie Herr Sébastien Dorthe, beide Rechtsanwälte in Freiburg, haben als Mitglieder geamtet. Herr Francey hatte ausserdem die Funktion des Vize-Präsidenten inne. Herr Christoph Merk, Grundbuch- und Notariatsinspektor des Kantons Zug, fungierte als Ersatzmitglied. Herr Jérôme Delabays, Richter am Kantonsgericht, hat seine langjährige Tätigkeit als Ersatzmitglied auf den 30. Juni 2025 aufgegeben. Die Funktion des juristischen Sekretärs der Behörde hat Herr Xavier Morard, Gerichtsschreiber beim Gericht des Saanebezirks, ausgeübt.