



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Autorité de surveillance du registre foncier (ASRF)
Aufsichtsbehörde über das Grundbuch (ABGB)

ASRF REC 2022-4

Décision du 15 mai 2023

**AUTORITE DE SURVEILLANCE DU REGISTRE FONCIER
DU CANTON DE FRIBOURG**

Composition : Mme Bettina Hürlimann-Kaup (présidente), Mme Rose-Marie Genoud (membre),
M. Christoph Merk (membre suppléant) ainsi que M. Xavier Morard (secrétaire-juriste)

L'Autorité, statuant sur le recours interjeté le 26 juillet 2022 par

A. et B., [...], recourants,

contre la décision sur réclamation rendue le 30 juin 2022 par la Conservatrice du registre foncier de
la Sarine

(établissement du registre foncier fédéral)

vu les pièces du dossier d'où ressortent les faits suivants:

EN FAIT

A. A. a acquis, en tant que propriétaire individuel, le 8 novembre 1994, l'art. a-1 RF de la Commune d'[...] (secteur [...]). B. et A. sont en outre propriétaires, chacun pour une demie, de l'art. a-2 RF de la Commune d'[...] (secteur [...]), qu'ils ont acquis le 1^{er} août 1989. Lors des transferts de propriété, plusieurs servitudes étaient inscrites en faveur des biens-fonds précités dont un « *Passage à pied et pour tous véhicules, pour accéder à la route cantonale* » et un « *Passage de 6m de large selon plan, à pied et pour tous véhicules* ».

B. Selon la nouvelle mensuration de la Commune d'[...], l'art. a-1 constitue l'art. n-1 et l'art. a-2 constitue l'art. n-2. La procédure de mise à l'enquête de la nouvelle mensuration a eu lieu du [...] au [...]. Les recourants n'ont formé aucune réclamation dans ce cadre-là. Le cadastre transitoire et les documents de la nouvelle mensuration ont été déposés au registre foncier le 9 novembre 2018.

C. Lors de l'établissement du registre foncier fédéral, les servitudes mentionnées, inscrites au cadastre cantonal ont été examinées. La Conservatrice a informé les recourants entre autres que la servitude « *Passage à pied et pour tous véhicules, pour accéder à la route cantonale* » sera reportée au registre foncier fédéral en faveur des art. n-1 et n-2, mais pas la servitude « *Passage à pied et pour tous véhicules selon plan de 6m de large* ».

D. Les recourants n'ont pas souhaité signer les fiches du cadastre transitoire relatives aux art. n-1 et n-2. Par courriel du 2 janvier 2021, ils ont informé le registre foncier consentir à la radiation des servitudes à charge des articles du domaine public, mais vouloir, en revanche, conserver les autres servitudes.

E. Le [...], la procédure d'établissement du registre foncier fédéral a été close et le registre foncier fédéral a été mis à l'enquête du [...] au [...]. Le [...], les recourants ont déposé une réclamation demandant, d'une part, le report des servitudes au registre foncier fédéral telles qu'inscrites au cadastre cantonal et, d'autre part, que l'emplacement de la servitude « *Passage à pied et pour tous véhicules, pour accéder à la route cantonale* » soit examiné en ce qui concerne le raccordement EST-OUEST entre la route communale des [...] et la route communale de l'[...]. Ils considèrent notamment que la route en question aurait dû être mise à l'enquête par le passé, même si elle n'apparaît pas sur les plans produits en 2016 par la Commune d'[...].

F. Par décision du 30 juin 2022, la Conservatrice a rejeté la réclamation en retenant, en substance, que la servitude « *Passage à pied et pour tous véhicules selon plan de 6m de large* » ne peut être reportée au registre foncier fédéral en faveur des art. n-1 et n-2, à la suite du transfert de son assiette au domaine public communal – conformément à la procédure d'épuration applicable notamment en cas de division de fonds – les recourants ayant par ailleurs consenti à sa radiation. S'agissant du grief soulevé par les recourants concernant l'emplacement de la servitude « *Passage à pied et pour tous véhicules, pour accéder à la route cantonale* », la Conservatrice rappelle qu'il n'est pas de son ressort de se prononcer sur l'étendue de la servitude.

G. a. Le 26 juillet 2022, A. et B. ont formé recours contre la décision sur réclamation rendue le 30 juin 2022 par la Conservatrice. Ils demandent à l'Autorité de céans (1) de se prononcer sur le cumul de fonctions de la Conservatrice, (2) de se prononcer sur les faits que les propriétaires concernés n'ont pas été informés de la mise à l'enquête d'[...]et ainsi privés de leur droit d'être entendu, (3) de se prononcer sur le fait que les relevés faits par [...] n'ont jamais été présentés aux propriétaires pour information, approbation et signatures, (4) de se prononcer sur la validité de la mise à l'enquête d'[...], (5) d'annuler la décision de la Conservatrice du 30 juin 2022, (6) de faire inscrire au registre foncier fédéral toutes les servitudes inscrites au registre foncier de la Sarine et selon les contrats de vente et finalement (7) de se prononcer sur la route des [...].

b. Sur demande du délégué à l'instruction, par courrier du 12 août 2022, les recourants ont transmis une copie de la décision querellée, celle-ci n'ayant pas été jointe à l'appui de leur recours.

c. L'avance de frais exigée par CHF 700.- a été prestée par les recourants en temps utiles.

d. Par écriture du 26 septembre 2022, la Conservatrice a déposé ses observations. Elle conclut au rejet du recours.

e. Le 17 octobre 2022, les recourants se sont spontanément déterminés sur les observations précitées et ont complété leur recours, produisant également de nouvelles pièces.

f. Par lettre du 11 avril 2023, les recourants ont informé l'Autorité de surveillance qu'ils avaient vendu l'art. n-2 à C.. Le 25 avril 2023, l'Autorité a signalé à l'acquéreur qu'il avait la possibilité de se constituer partie à la procédure concernant l'art. n-2 à la place des recourants. Par courriel du 1^{er} mai 2023, la société C. a fait savoir à l'Autorité qu'elle ne souhaitait pas se substituer aux recourants.

EN DROIT

c o n s i d é r a n t :

A. Preliminaires

1) Les recourants sont légitimés à interjeter recours à l'encontre de la décision sur réclamation du 30 juin 2022, dès lors qu'ils sont atteints de manière particulière par la décision et qu'ils ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 956a al. 2ch. 1 CC). Quant à la compétence locale et matérielle de l'Autorité cantonale de surveillance du registre foncier, elle est admise (cf. art. 67ss de la Loi sur le registre foncier [LRF] du 28 février 1986 [RSF 214.5.1]). Enfin, le délai de recours de 30 jours a été respecté et le mémoire est conforme aux exigences formelles (art. 956a al. 1 et 956b al. 1 CC, 11 et 68s. LRF) ; il s'ensuit la recevabilité du recours.

2) Les recourants ont vendu l'art. n-2 pendant la procédure de recours. L'acheteur a renoncé à intervenir dans la procédure. Les recourant n'ont donc plus d'intérêt à agir en ce qui concerne cet immeuble. Si l'intérêt à agir disparaît après la litispendance, la procédure doit être rayée du rôle, celle-ci étant devenue sans objet (cf. art. 72a al. 1 let. b LRF [« pour une autre raison »]).

3) Aux termes de l'art. 33 al. 1 LRF, il revient à la Conservatrice de statuer sur les réclamations formées durant la mise à l'enquête du registre foncier fédéral (art. 28ss LRF). Dès lors, le fait que celle-ci ait, d'une part, mené la procédure des reconnaissances prévue aux art. 23ss LRF et, d'autre part, décidé sur la réclamation formée par les recourants le 7 juin 2022 est, contrairement à ce qu'affirment ces derniers, conforme à la loi.

4) L'établissement du registre foncier fédéral se fait sur la base d'un cadastre transitoire. Ce cadastre est établi par le géomètre chargé de la nouvelle mensuration parcellaire selon la procédure prévue par la Loi sur la mensuration officielle (LMO) du 7 novembre 2003 (RSF 214.6.1 ; cf. art. 59ss LMO). Des réclamations éventuelles concernant le cadastre transitoire peuvent seulement être formées dans le cadre de cette procédure (art. 62 LMO). Il est à souligner que le traitement des servitudes ne fait pas l'objet de cette procédure (pour l'objet de l'enquête cf. art. 60 LMO). En vue de l'établissement du registre foncier fédéral, le cadastre transitoire est complété et mis à jour par le conservateur (art. 17 al. 1 LRF). Les inscriptions de droits réels au cadastre cantonal sont maintenues d'office comme telles au cadastre transitoire, à moins qu'elles ne soient incompatibles avec les dispositions du code civil (art. 19 al. 1 LRF). Dans la mesure du possible, les droits sont épurés. L'épuration tend en particulier à éliminer les inscriptions qui ne peuvent plus être opérées ou qui ont perdu toute valeur juridique (art. 18 LRF). Lors de la procédure de l'établissement du registre foncier fédéral, les réclamations ne peuvent porter que sur la question si le contenu du registre foncier fédéral est conforme avec les inscriptions, annotations et mentions qui figurent au cadastre cantonal, sous réserve du respect des art. 18 à 22 lors du report des droits ainsi que des modifications, radiations ou nouvelles inscriptions acceptées lors des reconnaissances (art. 31 LRF). Les décisions prises sur réclamation peuvent être attaquées auprès de l'Autorité de surveillance (art. 34 al. 1 LRF) qui a la même cognition que le conservateur. Partant, l'Autorité de céans ne peut se prononcer sur la procédure de l'établissement du cadastre transitoire selon la législation sur la mensuration officielle. Les conclusions des recourants y relatives (cf. recours, p. 4, conclusions n^{os} 2 à 4) sont irrecevables.

5) La servitude « *Passage à pied et pour tous véhicules pour accéder à la route cantonale* » a été reportée au registre foncier fédéral en faveur des art. a-1 (n-2) et a-2 (n-2) et à la charge des art. a-3 (n-3), a-4 (n-4), a-5 (n-5), a-6 (n-6), a-7 (n-7), a-8 (n-8) et a-9 (n-9). Les recourants reprochent à la Conservatrice de ne pas s'être prononcée sur l'emplacement de cette servitude. Il n'appartient pas à la Conservatrice de fixer le tracé de la servitude. La conclusion n° 7 des recourants n'est donc pas recevable. S'ils souhaitent clarifier le contenu de la servitude et son inscription au registre foncier, ils doivent obtenir l'accord des propriétaires des fonds grevés et passer par un acte authentique. Si le tracé de la servitude est contesté entre les parties, les recourants ont la possibilité d'intenter une action en constatation devant le tribunal.

B. Griefs soulevés en lien avec la violation du droit d'être entendu

Si les recourants devaient invoquer une violation de leur droit d'être entendu dans le cadre de l'introduction du registre foncier fédéral (pour les griefs soulevés en lien avec la procédure de la nouvelle mensuration, cf. *supra* A.3), ils ne peuvent être suivis. Contrairement à ce qu'affirment les recourants dans leurs observations complémentaires (p. 2), la mise à l'enquête du mois d'[...] de la nouvelle mensuration n'a pas restreint leurs droits en ce qui concerne les servitudes étant donné que le traitement des servitudes relève de la compétence du conservateur. Les recourants affirment qu'ils ont été informés lors des séances de reconnaissance et qu'ils ont pu exprimer leur point de vue. Le fait que celui-ci n'ait, selon eux, pas été retenu par la Conservatrice lors de la procédure d'établissement du registre foncier fédéral ne signifie pas, pour autant, que leur droit d'être entendu aurait été violé, comme les recourants semblent le considérer dans leurs observations complémentaires (p. 2).

C. Griefs relatifs à la servitude « *Passage de 6m de large selon plan, à pied et pour tous véhicules* »

1) La servitude litigieuse a été créée en 1984 en faveur et à charge des art. a-10 (n-10), a-6 (n-6), a-11 (n-11), a-4 (n-4), a-3 (n-3), a-12 (n-12) et a-9 (n-9) (cf. verbal n° 22'396 du 18 septembre 1986 ; annexe des observations de la Conservatrice 4a). Son tracé est déterminé par le plan suivant joint au verbal :

[Plan supprimé]

[...]

A la suite de différentes divisions des articles concernés, la servitude a été reportée à plusieurs reprises sur d'autres articles (par exemple sur l'art. a-13 [n-13]). Il ressort notamment du dossier qu'en 1988, l'art. a-14 (n-14) a été créé (division de l'art. a-13 [n-13]) et toute la surface de l'art. a-13 [n-13] qui était concernée par la servitude en question au niveau de la charge a été transférée à l'art. a-15 (n-15 ; aujourd'hui : art. a-16 [n-16] ; cf. verbal n° 24'589 du 13 septembre 1988 ; annexe des observations de la Conservatrice 4d). Vu la localisation de la servitude, l'art. a-14 (n-14) n'était pas non plus touché par la servitude au niveau de la charge (cf. aussi annexe des observations de la Conservatrice 3b, p. 3). La charge aurait donc dû être radiée sur l'art. a-13 (n-13) et elle n'aurait pas dû être reportée sur l'art. a-14 (n-14) en 1988.

2) Au moment de l'achat des art. a-1 (n-a) resp. a-2 (n-2) par les recourants la teneur de la servitude « *Passage à pied et pour tous véhicules selon plan de 6m de large* » était la suivante :

- Pour l'art. a-1 (n-1) (désignation selon acte de vente, PJ n° 222910 du 8 novembre 1994) : « *D/CH Passage de 6m de large selon plan, à pied et pour tous véhicules en faveur et à charge des articles a-10, a-6, a-11, a-4, a-3, a-12 et a-9, le 23.11.1984, verbal n° 22'396 ; art. a-13, verbal n° 23'181, le 23.04.1986 ; art. a-1, verbal n° 23'399 ; art. a-14, a-15, verbal n° 24'589, le 13.09.1988 ; art. a-2, verbal n° 25'206, le 01.08. 1989 ; art. a-17, a-16, a-17, verbal n° 25'961* ».
- Pour l'art. a-2 (n-2) (désignation selon acte de vente, PJ n° 189884 du 1^{er} août 1989): « *D/CH Passage de 6m de large selon plan, à pied et pour tous véhicules en faveur et à charge des articles a-10, a-6, a-11, a-4, a-3, a-12 et a-9, le 23.11.1984, verbal n° 22'396 ; art. a-13, verbal n° 23'181, le 23.04.1986 ; art. a-1, verbal n° 23'399 ; art. a-14, a-15, verbal n° 24'589, le 13.09.1988* ».

3) Suite au verbal n° 575 du 5 février 2003, la charge sur les art. a-11 (n-11), a-12 (n-12), a-15 (n-15), a-17 (n-17), a-16 (n-16) et a-16 (n-16) a été radiée (cf. annexe des observations de la Conservatrice 4g). Suite au verbal n° 7723 du 4 décembre 2010 la charge sur les art. a-10 (n-10), a-3 (n-3), a-1 (n-1) et a-2 (n-2) a été radiée (cf. annexe des observations de la Conservatrice 4h).

4) Lors de l'établissement du registre foncier la servitude se présentait au cadastre cantonal comme suit :

- en faveur de l'art. a-1 (n-1) : à la charge des art. a-6 (n-6), a-4 (n-4), a-9 (n-9), a-13 (n-13), a-14 (n-14) ;
- en faveur de l'art. a-2 (n-2) : à la charge des art. a-6 (n-6), a-4 (n-4), a-9 (n-9), a-13 (n-13), a-14 (n-14), a-19 (n-191, n-192), a-20 (n-20), a-21 (n-21).

5) Par courriel du 2 janvier 2021 (cf. annexe des observations de la Conservatrice 2a), les recourants ont renoncé aux servitudes en relation avec les routes ayant été reprises par la Commune d'[...]. En ce qui concerne l'art. a-2 (n-2), ils ont donc consenti à la radiation de la charge sur les art. a-19 (n-191, n-192), a-20 (n-20) et a-21 (n-21) qui font partie de la route communale. En 2003, les propriétaires des art. a-6 (n-6), a-4 (n-4) et a-9 (n-9) avaient cédé une partie de leurs surfaces à la Commune afin que la route puisse être reprise au domaine public (cf. verbal n° 575 du 5 février 2003 ; annexe des observations de la Conservatrice 4g). L'assiette de la servitude ne passe donc plus sur les art. a-6 (n-6), a-4 (n-4) et a-9 (n-9). Du point de vue de la Conservatrice,

l'assiette a été entièrement intégrée au domaine public communal. Effectivement, la comparaison du tracé du passage tel qu'il a été déterminé par le plan joint à l'acte de constitution de la servitude (cf. *supra* C.1) avec l'état actuel des parcelles démontre que le passage garanti par la servitude ne se trouve plus sur les art. a-6 (n-6), a-4 (n-4) et a-9 (n-9).

Selon l'avis des recourants, l'assiette de la servitude n'a été transférée que partiellement au domaine public, la Commune n'ayant pas repris toutes les routes desservant les articles concernés. Ils font valoir que pour les art. a-13 (n-13), a-12 (n-12), a-14 (n-14) et a-18 (n-18), la route communale s'arrête à l'EST de l'art. a-12 (n-12) et pour les art. a-16 (n-16), a-17 (n-17) et a-15 (n-15), la route communale s'arrête au SUD-EST de l'art. a-16 (n-16), les autres articles ne sont pas desservis par la route communale. La position des recourants ne saurait être suivie. Le tracé du passage, objet de la servitude, est déterminé exclusivement par le plan faisant partie de son acte de constitution (cf. *supra* C.1). Les besoins des fonds dominants ou d'autres fonds ne sauraient pas donner à la servitude un contenu plus large que celui défini par son acte de constitution. De plus, à l'examen du dossier, l'on constate que les articles concernés par la servitude sont tous desservis par des routes communales (cf. annexes des observations de la Conservatrice 6a, 6b et 6f). Il sied de préciser que la pièce n° 5 produite par les recourants et sur laquelle ils se basent pour affirmer que certains des articles susmentionnés ne seraient pas desservis par des routes communales est incomplète, le tracé de la route communale (art. n-20) n'étant pas entièrement reproduit (en bleu) sur celle-ci. C'est, en outre, à tort que les recourants font valoir un droit de passage en faveur de leurs immeubles sur la limite entre les art. a-15 (n-15) et a-17 (n-17) resp. a-16 (n-16), sur l'art. a-13 (n-13) ainsi que sur l'art. a-14 (n-14) (cf. le plan annexé par les recourants au courriel du 2 janvier 2021 « *avec en jaune les servitudes à conserver* » ; annexe des observations de la Conservatrice 2a). Le tracé de la servitude qui est déterminé par le plan joint au verbal n° 22'396 du 18 septembre 1986 ne passe pas par ces surfaces (cf. *supra* C.1). De plus, la charge a été radiée sur les art. a-15 (n-15), a-17 (n-17) et a-16 (n-16) en 2003 (cf. *supra* C.3).

6) L'art. 976 ch. 3 CC permet la radiation (ou le non-report) d'office d'une servitude qui ne peut pas concerner le fonds en question, compte tenu de sa localisation. La Conservatrice a donc pu radier les servitudes à charge des art. a-6 (n-6), a-4 (n-4) et a-9 (n-9) d'office sur la base des art. 976 ch. 3 CC et 18 al. 2 let. a LRF (cf. *supra* C.5). Pour ce faire, le consentement des recourants n'était pas nécessaire. Il en est de même pour la charge grevant les art. a-14 (n-14) et a-13 (n-13) (cf. *supra* C.1 et C.5).

7) Partant, au vu de ce qui précède, la conclusion des recourants tendant au report de la servitude de « *Passage de 6m de large selon plan, à pied et pour tous véhicules* » inscrite « *au registre foncier de la Sarine et selon nos contrats de vente de nos immeubles* » est infondée et doit être rejetée.

D. Sort du recours et frais

1) a. En conclusion, sur le vu des développements ci-dessus, il y a lieu d'admettre que c'est à raison que la Conservatrice a rejeté la réclamation formée le 8 juin 2022 par les recourants tendant, d'une part, au report au registre foncier fédéral des servitudes telles qu'inscrites au cadastre cantonal et, d'autre part, à clarifier l'emplacement de l'exercice de la servitude « *Passage à pied et pour tous véhicules pour accéder à la route cantonale* ». Partant, le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

b. Lorsqu'une procédure devient sans objet, seuls les frais déjà engagés peuvent être pris en considération (art. 135 al. 1 du Code de procédure et de juridiction administrative [CPJA] du 23 mai 1991 [RSF 150.1]). La raison pour laquelle la procédure relative à l'art. n-2 est devenue sans objet n'est intervenue qu'après la rédaction du projet de décision. Il se justifie donc de répartir l'ensemble des frais de procédure entre les deux requérants.

c. Vu le sort du recours, les frais de procédure, fixés à CHF 700.-, sont mis solidairement à la charge des recourants et seront prélevés sur l'avance effectuée (art. 75 al. 1 LRF et art. 72 du Règlement d'exécution de la loi sur le registre foncier [RELRF ; RSF 214.5.11]). Il ne sera alloué aucune indemnité (art. 75 al. 2 LRF *a contrario*).

(dispositif en page suivante)

d é c i d e :

1. Concernant l'art. n-2 de la Commune d'[...], la cause est rayée du rôle.
2. Concernant l'art. n-1 de la Commune d'[...], le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Partant, la décision sur réclamation rendue le 30 juin 2022 par la Conservatrice du registre foncier de la Sarine est confirmée.
3. Les frais de la procédure de recours, fixés à CHF 700.-, sont mis solidairement à la charge de A. et B. ; ils seront prélevés sur l'avance effectuée.
4. Aucune indemnité n'est allouée aux recourants.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg dans les trente jours dès sa notification. La procédure est régie par le Code de procédure et de juridiction administrative ; l'art. 67 de la loi sur le registre foncier est applicable (art. 75a LRF/FR).

La présente décision est communiquée aux recourants, sous pli recommandé avec accusé de réception, et à la Conservatrice du registre foncier de la Sarine, sous pli simple. Elle est communiquée à l'Office fédéral de la justice, Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier, Bundesrain 20, 3003 Berne (art. 7 ORF).

Fribourg, le 19 mai 2023 /xmo

Le Secrétaire-juriste :

Xavier Morard

La Présidente :

Bettina Hürlimann-Kaup