



ASRF REC 2021-2

Décision du 7 février 2022

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

Composition: Mme Bettina Hürlimann-Kaup (présidente), M. Pierre-Henri Gapany (membre),
Mme Catherine Overney (membre), ainsi que Mme Nathalie Ducrey (secrétaire-juriste *ad hoc*)

L'Autorité, statuant sur le recours interjeté le 2 juillet 2021 par

la société, **A.**, sise à [...], [...], [...] / [...] et la société, **B.** (en liquidation), sise à [...], [...], [...],
recourantes, représentées par Me Jean-Michel Brahier, avocat à 24, rue de Romont, case postale,
1701 Fribourg,

contre la décision rendue le 31 mai 2021 par la Conservatrice du registre foncier de la Sarine

(rejet partiel de la réquisition n° 88 – prolongation de la durée d'un droit d'emption)

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

EN FAIT

A. 1) Le 24 mai 2016, C. (citée ci-après : la constituante), propriétaire des art. a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...], a, par l'entremise de son curateur D., conclu un pacte d'emption et une promesse d'achat (min. 27'782 / rép. 32'430) (cité ci-après : acte notarié) avec les recourantes.

2) a. Sous le point II. de l'acte notarié, intitulé « *PRIX DE VENTE* », les parties ont arrêté d'un commun accord le prix de vente des immeubles ci-dessus à :

– « *Fr. 261'000.- (deux cent soixante et un mille francs) pour l'habitation individuelle n° ass. 16 sise sur l'immeuble n° a-1 de [...] y compris une parcelle de terrain d'environ 500 m² sise autour de celle-ci ;* »

– *Fr. 639'000.- (six cent trente-neuf mille francs) pour l'immeuble n° b-1 de [...] respectivement pour la partie du terrain restante de l'immeuble n° a-1 de [...] ;*

soit au total la somme de : Fr. 900'000.- (neuf cent mille francs) que les emprinces [ndlr : les recourantes] s'engagent solidairement à payer de la manière suivante :

- *Elles s'obligent à verser un montant de Fr. 90'000.- immédiatement après la signature du présent acte par virement bancaire sur le compte-clients du notaire instrumentant, pour le compte de qui de droit ;*
- *Elles s'obligent à verser le solde de Fr. 810'000.- [ndlr : dans les] trente jours dès l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire des deux bâtiments locatifs qui sera sollicité par elles dès l'approbation du règlement communal d'urbanisme, mais en tout état de cause au plus tard le 31 mai 2021 sur le compte-clients du notaire instrumentant, pour le compte de qui de droit.*

Somme égale au prix de vente : Fr. 900'000.- ».

b. Sous son point III., intitulé « *CONDITIONS DE TRANSFERT* », les parties ont arrêté d'un commun accord notamment, que « *le droit d'emption est concédé pour une durée expirant le 31 mai 2021 (ch. 9.) [...]* » et que « *la constituante donne d'ores et déjà procuration irrévocabile aux emprinces pour requérir le ou les transferts de propriété dès que toutes les conditions de vente seront remplies (ch. 11.)* ».

c. Sous son point IV., intitulé « *CONDITIONS PARTICULIERES* », les parties ont convenu que l'exercice du droit d'emption « *sera passé sous réserve expresse des conditions cumulatives suivantes :* »

- *déclassement de la grange (rural ass. 16a) actuellement protégée, sise sur l'immeuble n° b-1 de [...], dit déclassement a été requis par la Commune de [...] ;*
- *insertion dans le plan de masse du projet constructif des emprinces [ndlr : les recourantes] de la surface constructible de la parcelle art. c-1 de [...] propriété de E. et F., selon nouveau*

règlement communal d'urbanisme de la Commune, afin d'assurer la cohérence des deux projets constructifs ;

- *obtention de la radiation de la servitude de passage agricole inscrite le 14 novembre 1911 à charge des immeubles n^os a-1, b-1 et d-1 de [...] et en faveur de l'immeuble c-1 de [...] (PJ n^o 010-RS 144) ;*
- *obtention d'un permis de construire ferme et exécutoire pour la construction de deux bâtiments locatifs conformément au nouveau règlement communal d'urbanisme ».*

d. Finalement, sous son point V., intitulé « *PROMESSE D'ACHAT* », il a été précisé que :

- *« les emptrices promettent irrévocablement d'acquérir ou de faire acquérir par le ou les tiers qu'elles désigneront, les immeubles objets du présent acte, au prix de vente convenu et aux conditions arrêtées, ci-devant, au plus tard le dernier jour du délai fixé. (Demeurent réservées les conditions particulières figurant sous chiffre IV. ci-devant) ;*
- *tout retard dû à des lenteurs administratives des instances concernées, à des oppositions et aux délais nécessaires à leurs traitements ne pourront en aucune manière incomber aux emptrices ;*
- *les parties s'engagent à prolonger le délai ci-devant d'un commun accord en cas de non obtention du permis de construire précité et ce jusqu'au 31 mai 2022 au plus tard ».*

B. 1) a. Le 31 mars 2020, la constitutante est décédée. Les héritiers de la défunte, ses enfants G., H., I., et J. (cités ci-après : les héritiers) sont devenus propriétaires communs des art. a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...].

b. Après le décès de la constitutante, un désaccord est apparu entre les héritiers et les recourantes sur l'interprétation du contrat du 24 mai 2016. Les héritiers ont déclaré que le droit d'emption ne pourra être valablement exercé que lorsque les conditions mentionnées sous point IV. (cf. SUPRA, *EN FAIT*, A., ch. 2) d.) dudit acte seront réalisées. Pour leur part, les recourantes estiment que ces conditions ont été convenues dans le seul intérêt des emptrices, de sorte qu'elles sont en droit d'y renoncer unilatéralement et d'exiger l'exécution de l'acte notarié, même si elles ne sont pas remplies.

2) a. Le 10 février 2021, les héritiers ont saisi la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles adressée à l'endroit des recourantes afin de faire bloquer complètement auprès du registre foncier de la Sarine toute opération sur les art. a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...] jusqu'à droit connu sur l'action en constatation des conditions à respecter pour pouvoir exercer le droit d'emption litigieux.

b. Le 11 février 2021, l'Autorité précitée a donné droit à la requête urgente et a ordonné à la Conservatrice du registre foncier de la Sarine (citée ci-après : la Conservatrice) de procéder au blocage complet des art. a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...] et de le maintenir jusqu'à droit connu sur les mesures provisionnelles.

c. Par pli du 30 mars 2021, les recourantes ont déposé une réponse à la requête urgente du 10 février 2021 et ont, à leur tour, adressé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant à donner l'ordre à la Conservatrice :

- « *d'inscrire l'annotation du droit d'emption fondé sur le contrat du 24 mai 2016, en faveur des emptrices et à charge des immeubles a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...], pour une durée expirant le 31 mai 2022 et ;*
- *de prolonger, à partir du 31 mai 2022, la durée de l'annotation du droit d'emption fondé sur le contrat du 24 mai 2016, en faveur des emptrices et à charge des immeubles a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...], de la durée totale durant laquelle le blocage complet des articles a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...] est inscrit* ».

d. Par décision du 1^{er} avril 2021, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles déposée par les recourantes.

e.i. Par décision du 20 mai 2021, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine a admis, d'une part, la requête de mesures provisionnelles des héritiers, et d'autre part, celle des recourantes. Elle a, non seulement, ordonné à la Conservatrice le maintien du blocage complet des art. a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...] jusqu'à droit connu sur l'action en constatation de droit, mais aussi, lui a enjoint :

- « *d'inscrire l'annotation du droit d'emption fondé sur le contrat du 24 mai 2016, en faveur des emptrices et à charge des immeubles a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...], pour une durée expirant le 31 mai 2022 et ;*
- *de prolonger, à partir du 31 mai 2022, la durée de l'annotation du droit d'emption fondé sur le contrat du 24 mai 2016, en faveur des emptrices et à charge des immeubles a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...], de la durée totale durant laquelle le blocage complet des articles a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...] est inscrit* ».

ii. Selon l'Autorité précitée, les conditions au prononcé de mesures provisionnelles au sens de l'art. 261 al. 1 CPC sont remplies tant en faveur des héritiers que des recourantes pour les raisons suivantes. D'une part, elle a estimé, en substance, que les héritiers encourent le risque – du fait que les recourantes considèrent que les conditions mentionnées au point IV. de l'acte notarié ont été prévues uniquement dans leur propre intérêt et qu'elles peuvent donc y renoncer unilatéralement – que les recourantes exercent leur droit d'emption malgré la non-réalisation des conditions en question et se voient donc transférer la propriété des immeubles art. a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...]. D'autre part, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine retient qu'en raison du blocage du registre foncier de la Commune de [...] jusqu'à droit connu sur l'action constatatoire, les recourantes ne peuvent, cas échéant, plus exercer leur droit d'emption dont l'extinction est prévue le 31 mai 2021, éventuellement le 31 mai 2022 au plus tard. Dans ces circonstances, l'Autorité des mesures provisionnelles a jugé que le blocage du registre foncier de la Commune de [...] aura pour conséquence de rendre impossible l'exercice du droit d'emption par les recourantes, ce qui leur causera un préjudice difficilement réparable, voire même irréparable.

Sur le vu de ce qui précède, elle a considéré que la situation était urgente tant pour les héritiers que pour les recourantes. En effet, le 21 octobre 2020, le mandataire des recourantes a écrit aux

héritiers pour leur faire part de leur intention d'exercer leur droit d'emption, nonobstant la réalisation des conditions mentionnées au point IV. de l'acte notarié. En ce qui concerne les recourantes, il y a fort à craindre, selon la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine, que la procédure en constatation intentée par les héritiers ne soit pas terminée avant le 31 mai 2022, ce qui empêcherait, en l'espèce, les emptrices d'exercer leur droit.

iii. Forte de ces constats, l'Autorité des mesures provisionnelles a, en définitive, modifié l'acte notarié comme suit :

– Page 5 du contrat, point II. « PRIX DE VENTE » ch. 2., remplacer :

- [clause initiale] « *Elles s'obligent à verser le solde de Fr. 810'000.- [ndlr : dans les] trente jours dès l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire des deux bâtiments locatifs qui sera sollicité par elles dès l'approbation du règlement communal d'urbanisme, mais en tout état de cause au plus tard le 31 mai 2021 sur le compte-clients du notaire instrumentant, pour le compte de qui de droit. »* ;
- [clause modifiée] « *Elles s'obligent à verser le solde de Fr. 810'000.- [ndlr : dans les] trente jours dès l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire des deux bâtiments locatifs qui sera sollicité par elles dès l'approbation du règlement communal d'urbanisme, mais en tout état de cause au plus tard le 31 mai 2022, durée qui est prolongée de la durée durant laquelle le blocage du registre foncier a été inscrit sur les articles a-1 et b-1 RF, sur le compte-clients du notaire instrumentant, pour le compte de qui de droit ».*

– Page 8 du contrat, point III. « CONDITIONS DE TRANSFERT » ch. 9., remplacer :

- [clause initiale] « *Le droit d'emption est concédé pour une durée expirant le 31 mai 2021... »* ;
- [clause modifiée] « *Le droit d'emption est concédé pour une durée expirant le 31 mai 2022. Cette durée est prolongée de la durée durant laquelle le blocage au registre foncier a été inscrit sur les articles a-1 et b-1 RF... ».*

C. 1) a. Par décision du 31 mai 2021, la Conservatrice a partiellement donné suite à la décision provisionnelle de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine du 20 mai 2021. Dès lors, elle a fait bloquer les art. a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...] et a annoté la durée de l'exercice du droit d'emption jusqu'au 31 mai 2022. Toutefois, elle a refusé de prolonger cette nouvelle échéance de la durée durant laquelle le blocage susmentionné sera maintenu en arguant que celui-ci n'avait pas été prononcé pour une durée limitée dans le temps et que, par conséquent, l'annotation de la prolongation du droit d'emption, dès le 22 mai 2022 [RECTE : 31 mai 2022], de la durée totale durant laquelle le blocage complet des articles a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...], ne pouvait être opérée en raison de l'art. 77 ORF.

b.i. Par recours du 2 juillet 2021, Me Jean-Michel Brahier a contesté, au nom de ses mandantes, la décision de la Conservatrice du 31 mai 2021. Pour sa part, il considère que la durée du blocage n'est pas indéterminée – contrairement à ce qu'affirme l'Autorité précitée – mais déterminable puisque celui-ci prendra fin à l'issue de la procédure en constatation de droit. En outre, il prétend que depuis le 11 février 2021 (blocage ordonné à titre superprovisionnel, cf.

SUPRA *EN FAIT*, B., ch. 2) b.) et jusqu'au 31 mai 2022, celui-ci est indu dans la mesure où durant toute cette période, les emptrices seront empêchées d'exercer leur droit, alors que sur la base de l'acte notarié, elles seraient en droit de le faire. Ainsi, il constate que les recourantes seront privées de leur droit d'emption durant 474 jours, soit durant la période comprise entre le 11 février 2021 et le 31 mai 2022. Par ailleurs, il estime que cet empêchement se prolongera, du fait du blocage, jusqu'à l'issue de la procédure en constatation et que, dans ces circonstances, il appert nécessaire d'étendre la durée du droit d'emption du 31 mai 2022 jusqu'à l'entrée en force du jugement en constatation de droit, au risque que les recourantes en perdent définitivement l'usage.

ii. Sur le vu de ce qui précède, Me Jean-Michel Brahier a, en définitive, conclu dans son recours que la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine a ordonné une durée déterminée pour le maintien du blocage (celle-ci prenant fin à l'entrée en force du jugement en constatation). En pareil cas, il revenait donc à la Conservatrice de faire entièrement suite à la décision de l'Autorité des mesures provisionnelles du 20 mai 2021 et de faire prolonger dans cette mesure la durée du droit d'emption jusqu'à droit connu sur la procédure en constatation. Ainsi, c'est à tort que la Conservatrice, sur la base d'une appréciation erronée des faits, a refusé d'étendre la durée du droit d'emption – en la faisant annoter sur les articles concernés – du 31 mai 2022 jusqu'à l'entrée en force du jugement en constatation de droit. En agissant de la sorte, la Conservatrice, selon les recourantes, n'a pas respecté l'art. 77 ORF.

iii. L'avance de frais exigée de CHF 700.- a été prestée par les recourantes en temps utile.

2) Dans ses observations du 16 août 2021, la Conservatrice conclut au rejet du recours. Elle estime, d'une part, n'avoir pas méconnu la décision de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine du 20 mai 2021, et d'autre part, n'avoir pas constaté, *in casu*, les faits de manière inexacte. Pour le surplus, elle considère qu'il n'est pas possible de prolonger le droit d'emption – dès le 31 mai 2022 – de la durée totale durant laquelle le blocage complet des immeubles a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...] demeurera, pour la raison principale suivante. En cas de prolongation de la durée du droit d'emption – certes déterminable à l'instar de ce que soutiennent les recourantes – jusqu'à droit connu sur l'action en constatation, il se pourrait que celle-ci dépasse la durée maximale d'un droit d'emption arrêtée à 10 ans selon l'art. 216a CO. Finalement, elle parvient au constat que si le blocage du registre foncier de la Commune de [...] est maintenu au-delà du 31 mai 2022, il reviendra dès lors aux recourantes et/ou à la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine de prendre toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde du droit existant et de procéder, cas échéant, à une nouvelle prolongation de l'annotation du droit litigieux, par le biais d'autres mesures provisionnelles.

EN DROIT

considérant :

1) Les recourantes sont légitimées à interjeter recours à son encontre, dès lors qu'elles sont atteintes de manière particulière par la décision et qu'elles ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 956a al. 2 ch. 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 cantonale fribourgeoise sur le registre foncier [LRF ; 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) A titre liminaire, l'Autorité de céans relève que sa cognition est déterminée par l'effet dévolutif du recours. Elle n'est pas liée par les motifs retenus par la Conservatrice et peut, dès lors, s'en écarter. En revanche, elle ne peut aller au-delà des conclusions des recourantes, ni aggraver leur situation juridique par rapport à celle qui résulte de la décision attaquée (DESCHENAUX, TDP V/II,2, Le registre foncier, Fribourg 1983, p. 163).

3) a. Le droit d'emption est un droit personnel au sens de l'art. 959 al. 1 CC conférant à son titulaire (l'empeur) la faculté de se porter acheteur d'une chose par une simple déclaration unilatérale de volonté et d'exiger d'un tiers (le promettant) le transfert de la propriété de cette chose moyennant le paiement du prix convenu (STEINAUER, Les droits réels, tome II, 5^e éd., 2020, n^o 2382ss). Le titulaire du droit d'emption peut rendre le contrat de vente parfait par l'exercice de son droit formateur (STEINAUER, *op. cit.*, n^o 2387). L'inscription du transfert de la propriété au registre foncier est subordonnée à la légitimation préalable du requérant quant à son droit de disposition et au titre sur lequel se fond l'opération (art. 965 al. 1 CC). En cas d'un droit d'emption annoté le justificatif relatif au titre pour le transfert de la propriété consiste dans la déclaration d'exercice du titulaire de ce droit (art. 64 al. 1 let. e ORF). La réquisition doit émaner du propriétaire inscrit ou de son représentant (art. 963 al. 1 CC).

b. En l'espèce, les principes qui viennent d'être énoncés impliquent ce qui suit : De par la nature formatrice du droit d'emption et du fait que celui-ci s'exerce de façon unilatérale par une simple déclaration des emptrices, un éventuel blocage du registre foncier n'a pas d'incidence sur leur faculté d'exercer leur droit. Autrement dit et contrairement à ce qu'affirment les recourantes aux ch. 20ss de leur recours ainsi que l'Autorité des mesures provisionnelles en page 9 de sa décision du 20 mai 2021, les titulaires du droit d'emption ne sont (respectivement n'étaient) pas empêchées de le faire valoir avant son extinction malgré le blocage du registre foncier. Toutefois, l'Autorité de céans relève que le transfert de propriété des articles concernés ne pourra pas être opéré tant que le blocage du registre foncier demeure.

c. Les héritiers ont demandé le blocage du registre foncier pour éviter que les recourantes exercent leur droit d'emption et requièrent le transfert de la propriété auprès du registre foncier. En effet, sous point III. « **CONDITIONS DE TRANSFERT** », ch. 11. de l'acte notarié, il est prévu que la constituante accorde aux emptrices le pouvoir irrévocable d'exiger le transfert de propriété dès que toutes les conditions de l'emption seront réalisées, de sorte que la réquisition de transfert n'émanerait plus des propriétaires vendeurs (héritiers) mais des emptrices directement. Cependant, il sied de rappeler qu'aux termes de l'art. 34 CO, une procuration donnée par acte juridique peut être révoquée en tout temps (al. 1) et qu'une renonciation anticipée à ce droit est

nulle (al. 2). Dans ces circonstances, pour empêcher les emptrices de requérir le transfert de propriété des articles a-1 et b-1 du registre foncier de la Commune de [...] après l'exercice de leur droit d'emption, il aurait suffi aux héritiers de révoquer la procuration octroyée, si tant est qu'elle ne fût pas déjà éteinte par le décès de la constituante (art. 35 al. 1 CO, cf. également sur ce point : ATF 111 II 39). Le cas échéant, les titulaires du droit d'emption auraient dû – après avoir exercé leur droit – intenter une action en attribution de propriété, au besoin cumulée à une action en restriction du droit de disposer au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC. Cette façon de procéder aurait garanti leur prétention au cas où les héritiers avaient refusé de requérir l'inscription au registre foncier au motif que les conditions pour exercer le droit d'emption n'étaient pas remplies.

En d'autres termes, la seule révocation de la procuration aurait été de nature à contrer le risque d'un transfert de propriété contre la volonté des héritiers.

4) Lorsque la réquisition émane d'une autorité, l'office du registre foncier vérifie si celle-ci est compétente pour présenter cette réquisition (art. 85 ORF). En règle générale, il n'est pas autorisé à examiner une décision de justice d'un point de vue matériel. Cela étant, en cas de décision manifestement contraire à l'ordre juridique, il y est autorisé pour justifier son refus de porter une écriture au registre foncier (ATF 102 Ib 8, consid. 2b; 107 II 211, consid. 1; 111 II 42, consid. 2; cf. aussi ATF 110 II 128, consid. 3; RNRF 77/1996, p. 171ss; RNRF 88/2007, p. 183, consid. 2.2; PETER LIVER, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1976, Sachenrecht, RSJB 114/1978, p. 205ss).

a. Seule fait objet du présent recours la question de savoir si c'est à raison que la Conservatrice a refusé d'annoter la prolongation du droit d'emption au-delà du 31 mai 2022. La modification du contrat du 24 mai 2016 par la prolongation de la durée du droit d'emption ainsi que la prolongation correspondante de l'annotation par mesures provisionnelles sont manifestement contraires à l'art. 261 CPC : en effet, le blocage du registre foncier ne cause aucun préjudice aux titulaires du droit d'emption, puisqu'il n'entrave, en soi, pas son exercice. De plus, il est juridiquement insoutenable de recourir à des mesures provisionnelles pour modifier de manière *definitive* une clause résultant d'un acte notarié – revêtant la forme authentique – afin de prolonger la durée d'un droit d'emption, initialement convenue par accord synallagmatique. Dans le cas contraire, cela signifierait que le titulaire du droit d'emption peut, sur sa propre initiative (par une requête de mesures provisionnelles), solliciter du Juge une prolongation de sa durée ce qui amenuisera, *a fortiori*, la portée et la force probante de l'acte authentique. En outre, une telle prolongation par le biais de mesures provisionnelles – qui plus est renouvelables suivant la situation – permettrait à l'empeleur d'exercer son droit d'emption à plus long terme que ce qui avait été convenu initialement entre les parties (voire même au-delà de la durée de 10 ans consacrée à l'art. 216a CO).

b. Considérant ce qui précède, la décision du 20 mai 2021 de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine est manifestement contraire à l'ordre juridique dans la mesure où elle prolonge la durée de l'annotation jusqu'à droit connu sur l'action en constatation. C'est donc à juste titre que la Conservatrice n'a pas donné suite à la requête d'inscrire la prolongation de l'annotation du droit d'emption au-delà du 31 mai 2022, quand bien même celle-ci s'est fondée sur d'autres motifs pour expliquer sa décision.

5) a. Partant, sur le vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre que la Conservatrice a eu raison de rejeter la réquisition n° 88 tendant à l'annotation de la prolongation du droit d'emption – conclu par acte notarié du 24 mai 2016 – jusqu'à droit connu sur l'action en constatation des conditions nécessaires à son exercice. Dans cette mesure, le recours doit être rejeté.

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

d é c i d e :

1. Le recours est rejeté. Partant, la décision rendue le 31 mai 2021 par la Conservatrice du registre foncier de la Sarine est confirmée.
2. Les frais de la procédure de recours, fixés à CHF 700.-, sont mis solidairement à la charge des sociétés A. et B. (en liquidation) ; ils seront prélevés sur l'avance effectuée.
3. Aucune indemnité n'est allouée aux recourantes.

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 recourantes, par l'intermédiaire de leur conseil Me Jean-Michel Brahier, 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 7 février 2022 / nd

La Secrétaire-juriste *ad hoc* :

Nathalie Ducrey

La Présidente :

Bettina Hürlimann-Kaup