



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

ASRF REC 2024-2

Décision du 21 janvier 2025

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

Composition : Mme Bettina Hürlimann-Kaup (présidente), M. Julien Francey (vice-président),
M. Sébastien Dorthe (membre) ainsi que M. Xavier Morard (secrétaire-juriste)

L'Autorité, statuant sur le recours interjeté le 25 juin 2024 par

A., ingénieur géomètre auprès de [...], [...], [...], recourant,

contre la décision de rejet de la réquisition n° 85 rendue le 17 juin 2024 par la Conservatrice du registre foncier de la Sarine.

(Inscription d'un verbal - modification assiette de servitude figurant au plan du registre foncier)

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

EN FAIT

A. 1) a. Le 30 avril 2024, A., ingénieur-géomètre (ci-après : le recourant), a déposé le verbal n° a-1 du 16 avril 2024 auprès du registre foncier de la Sarine et en a requis son inscription.

b. Ledit verbal concerne plusieurs biens-fonds du registre foncier de la Commune de [...], dont la parcelle b-1 (ci-après : art. b-1), et tend à :

- mettre à jour des éléments de couverture du sol au plan du registre foncier ;
- rectifier d'1 m² (5'811 m² au lieu de 5'812 m²) la surface de l'art. b-1 inscrite au registre foncier ;
- adapter l'assiette de la servitude « *Passage à pied et à cycle selon plan, ID.[...]/[...], PJ [...]du [...]* » inscrite en faveur de la Commune de [...] et à charge de l'art. b-1 afin de la faire correspondre au tracé du passage construit.

c. L'art. b-1 est en copropriété des art. c-1 (5 lots de PPE), d-1 (4 lots de PPE), e-1 (3 lots de PPE), f-1 (2 lots de PPE), g-1 (22 lots de PPE), h-1 (20 lots de PPE), i-1 (10 lots de PPE) et j-1 (6 lots de PPE) du registre foncier de la Commune de [...] (copropriété dépendante).

d. Le 17 juin 2024, la Conservatrice du registre foncier de la Sarine (ci-après : la Conservatrice) a rejeté la réquisition du recourant. En substance, elle a considéré que la modification de l'assiette d'une servitude nécessitait l'établissement d'un verbal de mutation foncière et d'un acte authentique selon les art. 23 et 25 de la loi cantonale fribourgeoise sur la géoinformation du 24 novembre 2023 (RSF 214.7.1 ; ci-après : LCGéo) et l'art. 54 de l'ordonnance cantonale fribourgeoise sur la mensuration officielle du 20 février 2024 (RSF 214.7.12 ; ci-après : OCMO). Par ailleurs, se fondant sur l'art. 62 OCMO, elle a ajouté qu'une rectification d'une servitude entraînant une modification du plan du registre foncier requérait, au préalable, le consentement des personnes intéressées.

e. Le 25 juin 2024, A. a interjeté recours contre la décision de rejet du 17 juin 2024. Il argue, d'une part, que l'adaptation de l'assiette au plan du registre foncier était selon lui mineure de telle sorte que le verbal « *technique et de limite de servitude* » suffisait à lui seul pour faire inscrire au registre foncier les modifications requises. A cet égard, il précise que l'adaptation de l'assiette n'aggravait en rien la charge de la servitude sur le bien-fonds servant et ne rendait pas moins commode l'usage de celle-ci pour son bénéficiaire. D'autre part, s'agissant du consentement des propriétaires concernés par la modification de l'assiette, il estime que celui-ci n'apparaissait pas nécessaire et était même disproportionné pour faire inscrire au registre foncier les mises à jour requises. Il conclut ainsi à l'annulation de la décision de rejet du 17 juin 2014 de la Conservatrice et, par conséquent, à l'inscription du verbal au registre foncier.

B. 1) a. L'avance de frais exigée par CHF 800.- a été prestée par le recourant en temps utile.

b. Par écriture du 19 août 2024, la Conservatrice a déposé ses observations sur le recours. Elle conclut au rejet du recours, à la confirmation de la décision de rejet de la réquisition n° 85 du 17 juin 2024 et à ce que les frais de procédure soient mis à la charge du recourant. En substance, elle relève que le verbal n'est pas un verbal de mutation foncière mais un verbal de mutation technique, lequel permet uniquement de modifier les données descriptives de la mensuration (art. 64 OCMO). Bien que le verbal modifie le tracé de la servitude « *Passage à pied et à cycle selon plan, ID.[...], PJ [...] du [...]* » sur le plan du registre foncier, la fiche concernant l'art. b-1 contient l'indication suivante : « *Mention(s), servitude(s) et charge(s) foncière(s) selon cadastre sans changement* ». Contrairement à ce que dit le recourant, la modification d'une servitude et de son assiette n'est, selon elle, pas une simple mise à jour cadastrale pouvant s'effectuer sans le consentement des parties concernées. Le fait que l'art. b-1 appartienne en copropriété dépendante aux art. c-1 à j-1 du registre foncier de la Commune de [...] (lesquels sont constitués en PPE) n'y change rien. La Conservatrice estime que la modification du tracé de la servitude, figurant sur le plan du registre foncier, ne peut être opérée que sur la base d'un verbal de mutation foncière, accompagnée d'un acte authentique signé par les parties concernées (art. 54 OCMO en lien avec les art. 23 et 25 LGéo).

3) Les arguments des parties développés, ci-dessus, sous point A.1)e. et B.1)b., seront examinés, en tant que de besoin, dans la partie en droit.

EN DROIT

considérant :

A. PRÉLIMINAIRES

Le recourant est légitimé à interjeter recours, dès lors qu'il est atteint de manière particulière par la décision et qu'il a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 956a al. 2 ch. 1 CC). Ces conditions sont remplies en l'espèce, puisque la Conservatrice a refusé l'inscription d'un verbal établi par le recourant. 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.

B. MOTIVATION

1) a. L'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique (art. 732 al. 1 CC). Lorsque la servitude ne s'exerce que sur une partie de l'immeuble grevé, l'acte constitutif doit préciser l'assiette de la servitude (PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 5^e édition, Berne 2020, n° 3337). Si le lieu où elle s'exerce n'est pas décrit avec suffisamment de précision dans le titre, la servitude doit être dessinée sur un extrait de plan du registre foncier (art. 732 al. 2 CC). Dans le canton de Fribourg, l'assiette d'un droit de passage « selon plan » est reproduite sur le plan du registre foncier (cf. art. 14 al. 2 et 19 al. 1 let. d OCMO).

b. Le tracé d'un droit de passage peut être modifié de deux manières :

- les parties se mettent d'accord sur le déplacement de l'assiette de la servitude. L'accord doit revêtir la forme authentique (cf. MARIA CONSUELO ARGUL, ComRom, Code Civil II, Bâle 2016, *ad* art. 742 CC n° 9 en lien avec l'art. 732 CC n° 2). Dans le canton de Fribourg, les ingénieur-e-s géomètres officiels ont la compétence d'instrumenter des actes authentiques lorsque ceux-ci ont pour objet la modification d'un passage à pied ou pour tout véhicule (art. 19 al. 1 let. b, 21 al. 1 let. d et 25 LCGéo, art. 54 OCMO) ;
- le propriétaire du fonds grevé peut, conformément à l'art. 742 al. 1 CC, demander que la servitude soit transportée dans un autre endroit où elle ne s'exercerait pas moins commodément. Si l'ayant droit n'accepte pas le déplacement, le propriétaire doit s'adresser au tribunal. Dans ce cas, l'adaptation de l'assiette de la servitude ne se fait pas sur la base d'un contrat en la forme authentique, mais par un jugement.

c. Dans le cadre de la mise à jour permanente de la mensuration officielle, l'art. 54 OCMO prévoit que les modifications des limites des servitudes figurant sur le plan du registre foncier sont opérées sur la base d'un verbal de mutation foncière établi par l'ingénieur-e géomètre breveté-e (al. 1). Le verbal est établi conformément à l'art. 25 LCGéo appliqué par analogie sur la base du cadastre des biens-fonds et des données communiquées par le Registre foncier (al. 2) ; l'acte authentique doit ainsi inclure une convention entre les parties sur la

modification du tracé de la servitude et, si nécessaire, un plan au sens de l'art. 732 al. 2 CC. L'ingénieur-e géomètre breveté-e procède d'office à la mise à jour des éléments de la mensuration officielle lorsqu'il ou elle établit un verbal de mutation foncière (al. 3). Aux termes de l'art. 56 OCMO, l'ingénieur-e géomètre breveté-e atteste que le verbal de mutation foncière est établi conformément à la volonté des propriétaires concernés. Ceux-ci reconnaissent le verbal de mutation foncière en le signant (al. 1). Ensuite, l'ingénieur-e géomètre breveté-e requiert l'inscription du verbal de mutation foncière au registre foncier (art. 59 al. 1 OCMO).

2) a. En l'espèce, le verbal dont l'inscription au registre foncier de la Sarine a été requise par le recourant vise en particulier à modifier le tracé de la servitude « *Passage à pied et à cycle selon plan* » grevant l'art. b-1. A cet égard, le recourant a estimé que l'adaptation de l'assiette de la servitude au plan du registre foncier était mineure de sorte que le verbal « *technique et de limite de servitude* » déposé le 16 avril 2024 suffisait à lui seul pour faire rectifier le tracé de la servitude. La modification avait dès lors pour but de faire correspondre le tracé inscrit au plan du registre foncier à celui où s'exerce effectivement la servitude. Il s'est ainsi fondé sur l'art. 64 OCMO selon lequel les modifications des données descriptives sont opérées sur la base d'un verbal de mutation technique établi par l'ingénieur-e géomètre breveté-e. Il n'a donc pas jugé utile de recourir à la forme authentique prescrite par l'art. 54 al. 2 OCMO qui renvoie à l'art. 25 LCGéo. En effet, selon lui, dans la mesure où la servitude concernée s'exerce actuellement déjà sur le tracé qui doit être inscrit au plan par la modification, celle-ci est mineure et n'entraîne donc aucune aggravation de la servitude pour le fonds grevé. Par ailleurs, cette modification ne rend pas moins commode l'usage de la servitude pour son bénéficiaire.

b. Ce raisonnement ne peut être suivi. En effet, la nécessité de passer par un verbal de mutation foncière et une convention en la forme authentique pour faire modifier des limites des servitudes figurant sur le plan du registre foncier constitue une obligation légale (cf. *supra* B.1)b. et c.). Il est sans incidence à cet égard que l'adaptation n'aggrave pas la charge de la servitude et ne rende pas son exercice moins commode, comme le fait valoir le recourant, puisqu'il ne s'agit pas ici d'un déplacement sur la base de l'art. 742 CC. En dehors d'un jugement, la loi ne prévoit aucune exception à la forme authentique quelle que soit la nature de la modification de la servitude figurant sur le plan du registre foncier. Le fait que, s'agissant des grevés, un grand nombre de personnes doivent donner leur consentement en raison de la copropriété dépendante n'y change rien. Il convient de rappeler que ces personnes peuvent se faire représenter lors de l'authentification (art. 25 al. 2 LCGéo). Compte tenu du fait que l'adaptation de l'assiette constitue une modification de la servitude, qui a au surplus un impact sur le plan du registre foncier, un verbal de mutation technique au sens de l'art. 64 OCMO ne suffit pas dans un tel cas.

3. Le verbal contient, outre la modification du tracé de la servitude, une mise à jour de la couverture du sol et une rectification de la surface du bien-fonds. Ces deux autres adaptations requises par le recourant ne sont toutefois pas des réquisitions au sens des art. 963s. CC. Ainsi, le registre foncier, qui en est informé (cf. art. 64 al. 3 et 65 al. 2 OCMO), n'a pas à les examiner à l'aune de l'art. 965 CC. Le rejet du verbal par la Conservatrice doit donc être compris comme une décision de constatation selon laquelle la modification de l'état descriptif et de la surface n'a pas pu être effectuée pour des raisons techniques, en raison du rejet de la modification de la servitude figurant dans le même verbal. En effet, il n'est techniquement pas possible de procéder à un rejet partiel d'un verbal. Si la conclusion du recourant devait être comprise comme une demande dans le sens de lever cette décision de constatation, elle ne saurait être admise.

C. SORT DU RECOURS ET FRAIS

1) a. Au vu des considérants développés ci-dessus, c'est à bon droit que la Conservatrice a rejeté la réquisition tendant à l'inscription du verbal n° a-1 du 16 avril 2024. Partant, il s'ensuit le rejet du recours.

b. Vu le sort du recours, les frais de procédure, fixés à CHF 800.-, sont mis à la charge du recourant qui succombe, 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 17 juin 2024 par la Conservatrice du registre foncier de la Sarine est confirmée.
2. Les frais de la procédure de recours, fixés à CHF 800.-, sont mis à la charge du recourant ; ils seront prélevés sur l'avance effectuée.
3. Aucune indemnité n'est allouée au recourant.

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 au recourant, 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, sous pli simple (art. 7 ORF).

Fribourg, le 21 janvier 2025 BHK/xmo

Le Secrétaire-juriste :

Xavier Morard

La Présidente :

Bettina Hürlmann-Kaup