

MESSAGE N° 255 31 mai 2011
du Conseil d'Etat au Grand Conseil
accompagnant le projet de loi portant adaptation
de la législation fribourgeoise à la modification du
code civil suisse relative aux droits réels

Plan

1. Contexte
2. Méthode de travail
3. Délégations de compétences non utilisées
4. Présentation générale du projet
5. Conséquences financières et en personnel
6. Approbation fédérale
7. Commentaire des articles

1. CONTEXTE

Selon l'article 122 al. 1 Cst. féd., la législation en matière de droit civil relève de la compétence de la Confédération. Le 11 décembre 2009, le Parlement fédéral a adopté la révision du code civil suisse (Cédula hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels). Les dispositions révisées portent sur les droits réels immobiliers et le registre foncier. En exécution de ces dispositions, l'ordonnance fédérale du 22 février 1910 sur le registre foncier (ORF) est sur le point d'être modifiée. Toutefois, le Conseil fédéral a saisi l'occasion de procéder à une refonte complète de l'ORF, axée principalement sur une tenue informatique du registre foncier. L'ORF sera elle-même complétée par l'ordonnance fédérale sur l'acte authentique électronique (OAAE), qui contiendra les dispositions d'exécution du nouvel article 55a T.f. CC. Les nouvelles dispositions du code civil entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2012. Il devrait en aller de même pour l'ORF révisée et l'OAAE, dont les projets définitifs seront vraisemblablement adoptés par le Conseil fédéral en été 2011.

La mise en œuvre des nouvelles dispositions du code civil concernant les droits réels, de l'ORF et de l'OAAE implique la modification d'abord de la loi du 22 novembre 1911 d'application du code civil suisse pour le canton de Fribourg (LACC), puis de plusieurs lois spéciales, telles la loi du 28 février 1986 sur le registre foncier (LRF), la loi du 7 novembre 2003 sur la mensuration officielle (LMO) et la loi du 20 septembre 1967 sur le notariat (LNot).

2. MÉTHODE DE TRAVAIL

La Direction des finances a désigné un groupe de travail restreint, chargé d'établir un premier projet de loi. Ce groupe est constitué des personnes suivantes:

- Michel Mooser, professeur titulaire à l'Université, notaire, président de la commission,
- Bettina Hürlimann-Kaup, professeur à l'Université, présidente de l'Autorité de surveillance du registre foncier,
- Maryline Boson Sulmoni, cheffe du Service de la justice, et

- Anita Bulliard, conservatrice du registre foncier de la Veveyse.

Ce groupe a rédigé une première version de la loi, qui a été soumise à un groupe élargi comprenant en outre les personnes suivantes:

- Caroline Corboz, conseillère juridique auprès de la Direction des finances,
- Remo Durisch, géomètre cantonal,
- Bertrand Renevey, conservateur du registre foncier de la Sarine, et
- André Schoenenweid, chef de service adjoint du Service de législation.

Le groupe de travail a fondé son activité sur les principes suivants:

1. Le groupe a restreint son activité aux dispositions légales. Quelques modifications réglementaires sont simplement évoquées dans le présent rapport.
2. L'analyse effectuée s'est en principe limitée à une appréciation juridique des dispositions cantonales prises sur la base de la délégation de compétence contenue dans la nouvelle réglementation fédérale. Le groupe s'est abstenu de faire des propositions à caractère plus politique, comme par exemple dans le domaine de la publication des transferts immobiliers (art. 970a CC).
3. Le projet résulte pour l'essentiel d'une «lecture verticale vers le bas» (par l'analyse des conséquences que la nouvelle réglementation fédérale peut avoir sur la législation fribourgeoise, principalement en matière de délégation de compétence) et d'une «lecture verticale vers le haut» (par l'analyse de la compatibilité des règles cantonales existantes avec la nouvelle réglementation). Cette modification est par ailleurs l'occasion de procéder à la modification d'autres dispositions d'importance secondaire.
4. Dans le cadre de cet examen, le groupe s'est fondé, s'agissant de l'Ordonnance sur le registre foncier entièrement refondue, sur la version mise en consultation le 20 septembre 2010. Le projet devra être relu au regard des dispositions que le Conseil fédéral arrêtera dans le texte définitif. Le texte légal devra également prendre en compte l'Ordonnance fédérale, en cours d'élaboration, sur la forme authentique électronique (cf. art. 55a T.f. CC).
5. La loi cantonale d'application du code civil (LACC) fait l'objet d'une refonte complète, entreprise par la Direction de la sécurité et de la justice. Dans la rédaction du projet de texte relatif aux droits réels, le groupe de travail est parti de l'idée que la nouvelle LACC (qu'il est en l'état prévu de nommer loi sur le droit privé) entrerait en vigueur le 1^{er} janvier 2013, soit une année après la loi d'adaptation dont il a rédigé le projet. Considérant que les dispositions de la future loi sur le droit privé concernant la surveillance des fondations (actuellement art. 31 ss LACC) doivent selon le droit fédéral entrer en vigueur aussi le 1^{er} janvier 2012, le Conseil d'Etat, sur proposition de la Direction de la sécurité et de la justice, a décidé de modifier également les articles 31 ss LACC.
6. Le groupe a renoncé à faire usage de certaines dispositions contenant une délégation de compétence au canton. Il en est précisément question ci-après.

3. DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCES NON UTILISÉES

Les nouvelles dispositions du code civil suisse et de l'Ordonnance sur le registre foncier aménagent diverses compétences cantonales (nouvelles), dont les auteurs du projet ont estimé qu'il n'y avait pas lieu de faire usage. Ce sont les suivantes:

Art. 956a CC

L'article 956a CC prévoit que la qualité pour recourir contre des décisions prises par le conservateur du registre foncier appartient (al. 2 ch. 2) à l'autorité de surveillance administrative du canton dans la mesure où le droit cantonal lui accorde un droit de recours. Il n'y a pas lieu de faire usage de cette possibilité, du fait que la surveillance administrative (art. 956 CC nouveau) appartient précisément à l'Autorité de surveillance du registre foncier (art. 10 LRF).

Art. 962 CC

L'article 962 al. 3 CC prévoit que le Conseil fédéral fixe les domaines du droit cantonal dans lesquels les restrictions de la propriété doivent être mentionnées au registre foncier et que les cantons peuvent prévoir d'autres mentions; ils établissent une liste des catégories de mentions concernées et la communiquent à la Confédération. Le Conseil fédéral a fixé ces domaines à l'article 127 ORF, en en prévoyant huit. L'examen des dispositions cantonales imposant une mention a montré que les cas dans lesquels celle-ci est ordonnée sont tous couverts par les huit domaines; il n'y a pas lieu d'en prévoir d'autres. Tout au plus, pourra-t-on prévoir dans le règlement qui est compétent pour établir la liste des mentions et la communiquer à la Confédération.

Art. 33a T.f. CC

L'article 33a al. 3 T.f. CC dispose que le droit cantonal peut prévoir la conversion des lettres de rente créées sous l'empire du droit fédéral ou du droit antérieur en types de gages connus du droit en vigueur. Compte tenu du nombre extrêmement réduit de lettres de rente existant (le cas échéant), il n'y a pas lieu de faire usage de cette possibilité.

Art. 34 ORF

Selon l'article 34 al. 4 ORF, les cantons peuvent décider de proposer des extraits électroniques du registre foncier tenu sur papier. Cela reviendrait à devoir procéder au scannage des cadastres cantonaux et des fiches fédérales, en vue d'en délivrer des extraits informatisés. Cela n'est pas envisageable, notamment lorsqu'on considère l'état des inscriptions portées au cadastre cantonal, et conduirait à une surcharge inutile de travail pour les conservateurs.

Art. 35 ORF

L'article 35 al. 4 ORF prévoit que les cantons peuvent décider de proposer les extraits électroniques du journal, des registres accessoires et des pièces justificatives. Les cas dans lesquels les extraits de ces documents (avec certificat de conformité) sont établis, sont rares; le plus souvent, les copies sont délivrées sous forme de copies simples. Il n'y a donc pas lieu de faire usage de cette possibilité.

Art. 55 ORF

L'article 55 al. 7 ORF dispose que le droit cantonal peut prévoir que les droits de passage permanents établis par la loi (art. 696 CC) sont mentionnés d'office; il détermine dans ce cas l'autorité compétente et la procédure. Aucune mention d'office n'est actuellement prévue par la LACC; cette situation peut être maintenue.

Art. 66 ORF

L'article 66 ORF traite des cas dans lesquels le conservateur doit, sur la base d'une disposition expresse, surseoir à l'inscription. L'alinéa 2 prévoit que, si la procédure d'autorisation ou de constatation a été introduite dans le délai fixé, l'office du registre foncier l'indique au journal et que, pour le registre foncier sur papier, les cantons peuvent prévoir une mention au grand livre. Il n'y a pas lieu de faire usage de cette règle, dans la mesure où l'indication au journal, déjà exigée par l'article 66 al. 2 ORF, figure sur les extraits.

Art. 67 ORF

L'article 67 al. 2 ORF autorise les cantons à édicter des prescriptions concernant les exigences formelles relatives aux pièces justificatives. Cela concerne par exemple le format de celles-ci, la couleur de l'écriture, etc. La loi sur le registre foncier ne contient aucune règle à ce propos; il n'y a pas lieu d'en introduire de nouvelles.

Art. 92 ORF

Selon l'article 92 al. 2 ORF, les cantons peuvent prévoir que les droits de copropriété sur des constructions empiétant ou établies sur le fonds d'autrui (art. 670 CC) sont inscrits comme servitudes. La règle reprend, mais en la limitant au cas de l'article 670 CC, l'article 33 al. 2 ORF actuel. Le droit cantonal actuel ne contient qu'une disposition en la matière, en relation avec le mur mitoyen (art. 214 LACC), mais n'impose pas l'inscription d'une servitude. Il n'y a pas lieu de le faire et de généraliser la règle à d'autres cas de l'article 670 CC. Cela n'empêche pas les parties de convenir (volontairement) de la constitution d'un tel droit.

Art. 124 ORF

L'article 80 al. 2 ORF actuel prévoit que les droits de passage permanents établis par la loi (art. 696 CC) sont mentionnés par un mot-clé sans autre justification sur le feuillet du fonds servant, sur réquisition du propriétaire, et que le droit cantonal peut prévoir que la mention sera opérée d'office (auquel cas il désigne les attestations nécessaires). En l'état, cette disposition n'a pas appelé de règle cantonale (dans la LACC ou dans la LRF). A l'avenir, l'article 124 ORF prévoit que la mention a lieu, sans justificatif particulier, sur le feuillet du grand livre de l'immeuble grevé, par un mot-clé prévu par le droit cantonal. Ce dernier doit donc contenir une règle fixant ce mot-clé. La règle correspondante pourra prendre place dans une disposition réglementaire.

4. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

La nouvelle réglementation fédérale a des effets sur plusieurs lois cantonales. La loi la plus touchée est celle sur le registre foncier. La loi sur la mensuration officielle, la loi d'application du code civil et la loi sur le notariat

sont également modifiées. Les autres modifications sont d'importance secondaire et résultent du nouveau concept relatif aux hypothèques légales non inscrites.

Le plan de la nouvelle réglementation est dicté par l'ordre des lois modifiées, selon le Recueil systématique fribourgeois.

5. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES ET EN PERSONNEL

Les incidences financières et en personnel du projet n'affecteront que les Offices du registre foncier, qui pourraient voir leurs charges de travail augmenter pendant la période d'adaptation nécessaire et se normaliser, voire se simplifier, par la suite. Ces éventuelles charges supplémentaires pour chacun des sept registres fonciers, même cumulées sur cinq ans, n'atteindront pas le seuil minimal pour le referendum financier facultatif.

Les dépenses directement liées à l'application du droit fédéral font l'objet de la procédure budgétaire ordinaire (projet eGRIS, introduction de la cédule hypothécaire de registre).

Le projet n'a pas d'influence sur la répartition des tâches Etat-communes, ni d'effet sur le développement durable. Il ne soulève pas de difficulté s'agissant de sa constitutionnalité, de sa conformité au droit fédéral et de l'euro-compatibilité.

6. APPROBATION FÉDÉRALE

L'article 52 al. 3 T.f. CC prévoit que les règles cantonales portant sur le droit de la filiation, de la tutelle et des registres, ainsi que celles qui touchent à la rédaction d'actes authentiques sont soumises à l'approbation de la Confédération. De nombreuses nouvelles règles du projet tombent sous le coup de cette disposition.

7. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 1: Loi d'application du code civil

Art. 31

La modification de l'article 31 fournit, pour les *fondations «classiques»*, la base légale minimale nécessaire pour régler ce domaine très technique par voie réglementaire. Notons qu'à la demande du Service de la surveillance des fondations et de la prévoyance professionnelle et à l'exemple d'autres cantons, la surveillance des fondations qui relève des communes se fera directement par l'autorité cantonale, pour les très rares cas concernés; les communes ne sont pas équipées et expérimentées pour exécuter cette surveillance. L'essentiel du travail devrait de toute manière se faire lors du contrôle subséquent par le Service de la surveillance des fondations et de la prévoyance professionnelle.

La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillisse, survivants et invalidité (LPP, RS 831.40) pose des règles particulières en matière de surveillance des *institutions de prévoyance et des institutions servant à la prévoyance*. La surveillance doit en particulier être confiée à un établissement de droit public doté de la personnalité juridique. Le canton de Fribourg ne dispose pas d'une

masse critique suffisante pour justifier la création d'un tel établissement. Il est par conséquent prévu, en application de la législation fédérale, de déléguer, dès le 1.1.2012, la surveillance des institutions de prévoyance et des institutions servant à la prévoyance à l'établissement de droit public spécialisé institué par le canton de Berne. L'article 31 al. 4 énonce la base légale habilitant le Conseil d'Etat à régler les modalités de la collaboration intercantonale.

Art. 32

Cette disposition est abrogée au vu du texte de l'article 31.

Art. 33

Cette disposition est abrogée au vu du texte de l'article 31.

Art. 33a

Cette disposition est abrogée au vu du texte de l'article 31.

Art. 311^{ter}

Cette disposition dispose que le SECA est compétent pour délivrer l'attestation officielle prévue à l'article 33b ORF, alors que l'article 55 LRF confère précisément cette compétence au préfet. Il convient de maintenir cette dernière règle, pour tenir compte du rôle que le préfet joue en matière de permis de construire. L'article 311^{ter} doit dès lors être abrogé.

Art. 318

Le législateur fédéral a étendu, à l'article 799 al. 2 CC, l'exigence de la forme authentique aux actes unilatéraux de constitution de gages. En soi, cette modification conduirait à une nouvelle formulation de l'article 318 LACC. Le principe énoncé par cette disposition est cependant déjà couvert par l'article 10 LACC, qui confère au notaire, sauf dispositions contraires, la compétence exclusive d'instrumenter des actes authentiques. Sous cet aspect, l'article 318 LACC peut être abrogé.

Art. 324

Le législateur fédéral a modifié le régime applicable aux hypothèques légales. En principe, celles-ci doivent être inscrites au registre foncier (hypothèques légales indirectes): selon l'article 836 al. 1 CC, lorsque le droit cantonal accorde au créancier une préférence à l'établissement d'un droit de gage immobilier pour des créances en rapport direct avec l'immeuble grevé, ce droit est constitué par son inscription au registre foncier.

Le droit cantonal peut toutefois prévoir que ces hypothèques existent sans inscription (hypothèques légales directes). Elles ne sont alors pas opposables, si elles dépassent le montant de 1000 francs, aux tiers de bonne foi: selon l'article 836 al. 2 CC, si des hypothèques légales dépassant 1000 francs naissent sans inscription au registre foncier en vertu du droit cantonal et qu'elles ne sont pas inscrites au registre foncier dans les quatre mois à compter de l'exigibilité de la créance sur laquelle elles se fondent ou au plus tard dans les deux ans à compter de la naissance de la créance, elles ne peuvent être opposées, après le délai d'inscription, aux tiers qui se sont fondés de bonne foi sur le registre foncier.

L'article 836 al. 3 CC prévoit que les réglementations cantonales plus restrictives sont réservées. Celles-ci peuvent prévoir par exemple que les hypothèques légales non inscrites sont inopposables aux tiers lorsqu'elles garantissent un montant inférieur à 1000 francs ou que le délai d'inscription de l'article 836 al. 2 CC est réduit.

L'article 324 actuel fixe les cas dans lesquels des créances (de droit public) sont garanties par une hypothèque non inscrite, en prévoyant que les hypothèques en question sont de même rang et priment tous les droits de gage immobiliers inscrits. L'article 325 prévoit un cas d'hypothèque légale indirecte.

En fin de compte, il y a lieu de renvoyer aux règles spéciales (alinéa 1 du projet), qui doivent servir de fondement à ces hypothèques.

L'article 324 nouveau contient par ailleurs une réglementation uniforme, applicable par défaut à toutes les hypothèques légales de droit cantonal et (alinéa 4 du projet) faute de dispositions légales contraires. Cette réglementation concerne:

1. l'absence d'inscription (alinéa 2 du projet). La nouvelle disposition présume l'existence d'hypothèques légales directes. Lorsque la loi aménage des hypothèques légales indirectes, elle doit le dire expressément. C'est ce que prévoit l'article 126b al. 3 LRoutes (art. 14 du projet), l'article 31 al. 1 de la loi sur l'aide sociale (art. 16 du projet), l'article 67 al. 1 LAF (art. 17 du projet) et l'article 15 al. 3 LFCN (art. 18 du projet). Les principes énoncés par ces dispositions n'ont pas été modifiés matériellement. Il appartient aux services administratifs de l'Etat et de la commune de décider de l'opportunité de l'inscription de l'hypothèque légale directe (alinéa 2, 2^e phrase, du projet). Le cas échéant, le projet fixe une règle de compétence, de façon à faciliter l'application de la norme par les services concernés et le conservateur du registre foncier;
2. le rang des hypothèques légales (alinéa 3 du projet). La nouvelle disposition reprend le principe, exprimé dans la plupart des règles de droit cantonal aménageant déjà des hypothèques légales, selon lequel celles-ci priment tous les droits de gage conventionnels et qu'elles concourent à parité de rang entre elles.

Cette uniformisation conduit à une modification générale des règles cantonales relatives aux hypothèques légales (articles 5 ss du projet). Par souci de clarté, il a été prévu de faire systématiquement une référence au nouvel article 324 LACC.

La mise en œuvre de l'article 324 LACC devra faire l'objet d'explications détaillées à l'attention des services d'encaissement.

L'inscription des hypothèques garantissant des créances de droit public ne sera pas frappée d'émoluments proportionnels (art. 76 al. 1 let. b LRF).

Art. 325

La règle de l'article 325 LACC est abrogée, comme le prévoit du reste le projet de loi sur le droit privé, du fait que les cas qu'elle vise sont déjà couverts par la législation spéciale.

Art. 331

Cette disposition doit être abrogée par suite de la suppression des lettres de rente.

Art. 332

Comme l'article 331, cette disposition doit être abrogée par suite de la suppression des lettres de rente.

Art. 335

L'article 335 LACC se rapporte à l'article 861 CC actuel, remplacé par le nouvel article 851. Il peut toutefois, dans le sens du reste des propositions faites en relation avec la rédaction de la nouvelle loi sur le droit privé, être d'emblée abrogé. En effet, la loi sur la justice (art. 51 al. 1 let. b) prévoit déjà la compétence du président du tribunal pour connaître des affaires soumises à la procédure sommaire; en outre, l'article 248 CPC prescrit la procédure sommaire notamment pour les mesures provisionnelles et pour la procédure gracieuse; enfin, la désignation de la Banque cantonale de Fribourg comme institut de dépôt est déjà prévue par la loi sur la BCF (RSF 961.1, art. 7).

Art. 337

Cette disposition concerne les lettres de rente émises en série. Elle doit être abrogée par suite de la suppression des lettres de rente.

Art. 2: Loi sur le registre foncier

Art. 2

L'article 2 al. 2 actuel prévoit que le conservateur doit être titulaire d'une licence en droit suisse. Il convient d'adapter cette réglementation au nouveau système universitaire (de Bologne), en exigeant non seulement l'obtention d'un bachelor, mais également d'un master. L'exigence de la connaissance du droit suisse est maintenue.

Art. 5

L'alinéa 2 doit être adapté, comme l'article 2 al. 2, au nouveau système universitaire. La précision selon laquelle une licence ou un master «en droit suisse» est exigé devra également figurer dans la version allemande.

Art. 26

L'article 26 LRF, dans sa version actuelle, confère au conservateur la compétence d'instrumenter des actes authentiques (cf. art. 55 T.f. CC) dans deux cas: lorsqu'il y a épuration (au sens de l'art. 18, qui ne vise que les inscriptions existantes) et lorsque la constitution d'un nouveau droit par suite de la production d'un droit non inscrit exige la conclusion d'un acte authentique. Il convient d'étendre cette compétence aux cas où, lors des séances de reconnaissances (et dans ce seul cadre), il apparaît qu'un droit devrait être constitué ou modifié en la forme authentique. La règle s'impose avec la nouvelle réglementation de l'article 732 CC; il est en effet des cas où le conservateur doit pouvoir instrumenter de tels actes sans faire appel au géomètre (cf. art. 33a let. a LMO; infra). Ce dernier devra toutefois intervenir lorsque le plan du registre foncier doit être modifié (cf. art. 81 LMO).

Il convient par ailleurs de préciser l'actuel renvoi à la législation sur le notariat, en s'inspirant des règles applicables aux actes authentiques instrumentés par le géomètre (cf. art. 35 et 37 LMO). Cette situation appelle les remarques suivantes:

- la convention qu'instrumente le conservateur peut prendre la forme d'une fiche du cadastre transitoire;

- la comparution simultanée des parties n'est pas exigée; on peut ainsi imaginer que le propriétaire du fonds grevé ne comparaisse pas en même temps que le bénéficiaire d'une servitude créée ou modifiée;
- il est envisageable que les parties soient représentées (volontairement) et que la représentation soit assumée par le géomètre de la commission de reconnaissance;
- lorsque les séances sont présidées par un juriste autorisé à remplacer le conservateur, celui-là peut également procéder à l'instrumentation des actes authentiques.

Art. 35

A l'occasion de la mise en œuvre des propositions APE, la Direction des finances a proposé de déléguer aux conservateurs du registre foncier la compétence de décréter l'entrée en vigueur du registre foncier fédéral. Cette délégation correspond à la volonté générale du Conseil d'Etat de limiter les décisions qui sont de sa compétence aux décisions à caractère politique prépondérant et de déléguer aux Directions et aux services administratifs les décisions qui résultent de travaux réalisés par ceux-ci. Cela est également justifié par le fait que le contrôle du Conseil d'Etat n'est dans ce domaine que formel. Une partie de la commission a émis des doutes sur l'opportunité d'une telle délégation et sur le gain réalisé en termes d'APE.

La mise en vigueur du registre foncier fédéral doit coïncider avec celle de la nouvelle mensuration parcellaire; la décision y relative doit, dans le même esprit, ne plus être prise par le Conseil d'Etat. Cette exigence peut être réalisée en prévoyant que la décision du conservateur se rapporte également à la nouvelle mensuration. La mise en œuvre de cette règle impliquera que le conservateur devra préalablement assurer une coordination suffisante avec le Service cantonal du cadastre et de la géomatique. L'article 71 LMO est modifié en conséquence. L'article 36 RELRF devra être revu.

Art. 42

Cette disposition est modifiée dans le même sens que l'article 35.

Art. 44

Cette disposition est modifiée dans le même sens que l'article 35.

Art. 45a

Cette disposition est modifiée dans le même sens que l'article 35.

Art. 45b

L'article 976c CC aménage une nouvelle procédure d'épuration publique des droits: lorsque, dans un périmètre déterminé, les relations de fait ou de droit ont changé et qu'en conséquence, un grand nombre de servitudes, d'annotations ou de mentions sont devenues caduques en tout ou en grande partie ou que la situation est devenue incertaine, l'autorité désignée par le canton peut ordonner l'épuration sur ce périmètre. Il s'agit ainsi d'une procédure comparable à la procédure d'établissement du registre foncier fédéral, destinée en particulier à permettre une épuration des droits (art. 18 LRF). Il convient dès lors de prévoir que la compétence pour l'ordonner appartient au Conseil d'Etat (alinéa 1 du projet; cf. art. 14 al. 1 LRF).

La mise en œuvre de cette disposition suppose que l'on dispose de nouveaux documents du registre foncier, qui tiennent compte de l'ensemble des modifications intervenues. Ces nouveaux documents sont comparables au cadastre transitoire établi par le géomètre officiel (art. 17 al. 1 LRF) dans la perspective de l'établissement du registre foncier. Ce cadastre doit être établi par le conservateur (alinéa 2 du projet).

La procédure (cf. art. 976c al. 3 i.i. CC) est la même que celle qui prévaut en matière d'établissement du registre foncier. Elle comporte dès lors une mention (cf. art. 976c al. 2 CC), régie par l'article 15 LRF, des séances de reconnaissance, une enquête et une décision de mise en vigueur. Les articles 14 à 37 LRF sont applicables par analogie (alinéa 3 du projet). Cela dit, l'article 976c al. 3 CC prévoit que les cantons peuvent faciliter l'épuration des servitudes ou adopter des dispositions dérogeant au droit fédéral; cette faculté n'est donnée que pour les cas visés à l'article 976c al. 1 CC. Il convient, pour ces cas, de faire usage de cette dernière faculté, en aménageant un système comparable à celui qu'instaure l'article 976b CC et en prévoyant que, dans les cas où le titulaire d'une inscription s'opposerait de manière manifestement injustifiée à la radiation de celle-ci, il devrait, s'il entend éviter cette radiation, faire opposition contre la décision du conservateur et, au besoin, agir en justice.

La Commission s'est penchée sur la possibilité d'appliquer l'article 976c al. 3 CC aux «chemins selon plan», dans l'idée d'inscrire les bénéficiaires de la servitude. Face à la difficulté d'interpréter et d'appliquer l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 29 janvier 2009 (ATF 135 III 496), elle y a toutefois renoncé.

Art. 46

L'article 46 al. 1 dispose que les documents du registre foncier sont tenus par commune. Ce principe ne peut être appliqué comme tel, dans certains cas où il y a eu fusion de communes. Il convient dès lors de profiter de cette modification législative pour prévoir que les documents sont tenus par commune ou par secteur de commune.

Selon l'article 46 al. 2, le journal ainsi que les registres des saisies, des inscriptions provisoires, des rectifications et de la correspondance sont tenus par arrondissement; les pièces justificatives sont classées par arrondissement. Le registre des saisies n'existe plus; celui de la rectification a été supprimé (art. 52 RELRF), tout comme celui de la correspondance (art. 53 RELRF). La nouvelle rédaction tient compte de cette situation.

Le projet contient un alinéa supplémentaire (al. 3), prévoyant que le journal et le grand livre sont tenus au moyen de l'informatique et que le règlement d'exécution fixe les modalités. Cette règle figure comme disposition générale relative aux documents du registre foncier et concrétise la situation actuelle: la nouvelle ORF est conçue comme base de la tenue du registre foncier informatisée; par ailleurs, la décision de tenir le registre foncier sous forme électronique (art. 53a al. 1 actuel LRF) a maintenant été prise. La rédaction de la règle reprend les termes de l'article 949a al. 1 CC.

Art. 47

La problématique évoquée à l'article 46 al. 1 vaut également en matière de langue des registres.

Art. 48

L'article 16 ORF traite de la conservation des données informatiques, tandis que l'article 39 ORF concerne l'archivage des pièces justificatives. Ces deux questions sont actuellement régies par l'article 48 LRF. Le projet énonce à l'alinéa 1 le principe général repris de la réglementation actuelle. L'alinéa 2 concerne la sauvegarde des données informatiques, en renvoyant aux règles générales en la matière, qui régissent l'activité du SITEL (arrêté du 22 décembre 1987 concernant la gestion de l'informatique dans l'administration cantonale, l'enseignement et les établissements de l'Etat; RSF 122.96.11). L'alinéa 3 traite de la sécurité des documents du registre foncier tenus sur papier.

Selon l'article 16 al. 4 ORF, les cantons mettent les données à disposition (de la Confédération) via l'interface du registre foncier visée à l'article 949a al. 3 CC (système eGRIS). L'article 17 ORF prévoit que les cantons ou, sur mandat des cantons, les fournisseurs de systèmes communiquent, avant leur introduction, à l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier les modifications importantes du système, en particulier celles qui sont relatives aux concepts ou à son évolution. Ces tâches doivent incomber à l'Autorité de surveillance (al. 3, 2^e phrase du projet).

Art. 50

L'article 50 actuel prévoit que le plan visé par l'article 942 CC est constitué par le plan établi selon la législation sur la mensuration officielle. Cette règle peut être supprimée au regard de l'article 7 OMO (qui donne une définition du plan du registre foncier) et de l'article 950 CC.

Art. 53

L'article 9 ORF régit la question de la structure du registre foncier. En relation avec le registre foncier sur papier (al. 4), il dispose que les cantons peuvent prescrire la tenue d'autres registres accessoires. Il y a lieu de faire usage de cette possibilité, en laissant toutefois au Conseil d'Etat le soin de le prévoir dans le règlement (d'exécution de la loi sur le registre foncier). Les règles sont actuellement contenues aux articles 49 ss RELRF (dispositions qui devront du reste être adaptées à la nouvelle réglementation).

Art. 53a

La règle de l'alinéa 1 ne se justifie plus, du fait que le Conseil d'Etat a décidé que le registre foncier serait tenu par traitement électronique des données; la règle a été élevée au rang légal à l'article 46 al. 3 (supra).

Dans ces conditions, l'article 53a ne concerne plus que la consultation du registre foncier par internet; la note marginale est modifiée en conséquence.

L'article 53a al. 1^{bis} prévoit, dans sa version actuelle, que chacun a le droit d'apprendre directement par internet qui est inscrit comme propriétaire d'un immeuble au registre foncier et d'accéder à l'état descriptif de cet immeuble. Cette disposition devrait être maintenue au vu du texte de l'article 30 ORF, tel qu'il devrait être adopté par le Conseil fédéral (et qui s'écarte du texte mis en consultation); selon cette nouvelle version, les cantons ne seraient plus tenus, mais auraient la possibilité, de permettre la consultation de certaines données en ligne. Le cas échéant, cette consultation serait limitée, comme actuel-

lement, aux indications relatives à la propriété et à l'état descriptif.

Le règlement d'exécution pourra utilement être complété (par exemple à l'article 54j al. 2) par une règle protégeant les systèmes d'information contre les appels en série.

Art. 55

Les articles 94 et 95 ORF reprennent les règles des articles 33b et 33c de l'Ordonnance actuelle, auxquelles fait référence l'article 55 LRF. L'application de cette disposition par les conservateurs est délicate; en réalité, il semble bien que cette disposition soit restée lettre morte; selon la conception du code civil du reste, il appartient aux propriétaires de faire le nécessaire, au risque de voir la mention relative à la construction du bâtiment demeurer indéfiniment sur les extraits. Il convient dès lors de supprimer le principe de l'article 55 al. 1, première phrase, en ne conservant que la deuxième. La compétence du préfet doit être maintenue.

L'article 55 al. 2 LRF ne contient matériellement que le délai imparti au propriétaire par le conservateur. Ce délai peut être laissé à l'appréciation de ce dernier, d'autant que l'article 95 al. 3 ORF ne contient lui-même pas de délai.

Art. 55a

L'article 143 ORF autorise les cantons à prévoir une réglementation différente de celle que contient l'ORF dans le cadre de l'établissement des titres hypothécaires (cédules sur papier), lorsqu'un gage collectif a pour objet des immeubles situés dans plusieurs arrondissements. La question est réglée, actuellement, par l'article 68 al. 1 RELRF, qui est élevé au rang légal. Les articles 66 et 68 RELRF devront être adaptés.

Art. 55b

L'article 116 al. 3 ORF prévoit que les cantons peuvent prescrire une présentation des hypothèques légales identique aux gages conventionnels. Par souci de lisibilité des extraits, il convient de faire usage de cette possibilité.

Dans le cas où ces hypothèques sont de rang préférable aux gages conventionnels (cf. supra ad art. 324 LACC), elles sont indiquées avec le rang «0». Cette précision pourra éventuellement figurer dans le règlement.

Art. 55c

L'article 149 ORF traite des titres hypothécaires annulés. Une telle annulation intervient fréquemment. Le sort des titres annulés n'est actuellement pas réglé. L'alinéa 3 dispose qu'en cas de délivrance d'un nouveau titre de gage, le titre annulé est remis avec le nouveau titre à l'ayant droit s'il en fait la demande, et que le droit cantonal peut prévoir d'autres dispositions. Il convient de maintenir le principe que les titres annulés ne sont remis à l'ayant droit qu'en cas de demande de celui-ci; cela dit, l'article 149 ORF ne contient aucune règle sur le sort de ces titres. Il convient de le fixer expressément en prévoyant que ceux-ci sont simplement détruits. Les Archives cantonales se sont déclarées d'accord avec cette façon de procéder.

Art. 58

L'article 58 actuel prévoit que, sur demande d'une partie, le registre foncier indique brièvement sur une ou plusieurs

copies de la pièce justificative la date et l'objet des opérations survenues. Lorsqu'une expédition a été produite par voie électronique (art. 55a T.f. CC; art. 73 LNot), l'indication que prévoit l'article 58 peut également être fournie par voie électronique (cf. art. 40 let. b ch. 2 ORF).

Art. 59

L'article 59 prévoit que le juge compétent au sens des articles 976 et 977 CC est le président du tribunal d'arrondissement. L'article 976 doit être remplacé par l'article 976b, compte tenu des modifications apportées à ces dispositions par le législateur fédéral.

Art. 60

L'article 60 actuel prévoit que le conservateur déclare la réquisition irrecevable lorsqu'elle n'est pas claire (let. a), que chaque opération n'est pas requise séparément (let. b), qu'elle n'est pas signée (let. c) ou que, en dépit de sa demande, une traduction de la réquisition dans la langue du grand livre n'est pas produite dans le délai qu'il a fixé (let. d). Pour l'essentiel, le contenu matériel de cette disposition est déjà couvert par l'article 50 ORF dans sa nouvelle rédaction; cette dernière disposition ne distingue du reste pas selon qu'il s'agit d'une décision de rejet ou d'irrecevabilité. Seule doit être traitée la question de la langue de la réquisition. L'article 5 al. 2 ORF prévoit à ce propos que les réquisitions doivent être formulées dans l'une des langues officielles de l'arrondissement du registre foncier dans lequel l'écriture a lieu et que les cantons peuvent prévoir que les réquisitions peuvent également être déposées dans une autre langue officielle du canton. Il convient de faire usage de cette faculté en prévoyant que le conservateur peut accepter (sans y être tenu) une réquisition dans l'autre langue officielle du canton.

Art. 61

L'article 61 LRF traite des réquisitions d'inscription des droits de gage collectif grevant des immeubles situés dans plusieurs arrondissements du canton. Le principe qu'il contient, selon lequel le conservateur requis en premier provoque d'office l'inscription du droit dans les autres arrondissements, peut être maintenu. Ce faisant, le canton fait usage de la faculté que lui accorde l'article 108 al. 4 ORF. Dans ces conditions, le propriétaire n'est pas tenu de requérir l'inscription du gage auprès de tous les bureaux du registre foncier concernés. La première phrase de l'article 61 al. 1 peut être supprimée, du fait qu'elle correspond à la règle matérielle de l'article 108 al. 2 ORF.

L'application de l'article 108 ORF pose la question plus générale des actes impliquant des inscriptions sur les feuillets d'immeubles situés dans plusieurs arrondissements (districts); il peut s'agir par exemple d'actes de transfert de propriété ou des contrats de partage. Une formule pourrait consister à profiter de l'introduction du nouveau système Capitastra pour autoriser les conservateurs à procéder à des inscriptions sur des immeubles situés en dehors de leur arrondissement. En l'état, le projet n'entend pas faire usage de cette possibilité.

Art. 63

L'article 5 al. 4 ORF prévoit que les pièces justificatives sont, si possible, produites dans une langue officielle de l'arrondissement du registre foncier; si elles sont produites dans une autre langue, l'office du registre foncier

peut exiger une traduction; il peut désigner un traducteur. Selon l'article 63 LRF actuel, lorsque les titres sur lesquels se fondent les opérations au registre foncier ne sont rédigés ni en français ni en allemand, le conservateur peut exiger qu'ils soient traduits dans l'une de ces langues. Dans la mesure où la nouvelle règle fédérale ne contient pas de délégation de compétence en faveur des cantons (qui permettrait en particulier, s'agissant du canton de Fribourg, de consacrer le principe selon lequel les titres peuvent également être rédigés dans l'autre langue officielle que celle de l'arrondissement), l'article 63 LRF doit être abrogé.

Art. 65

L'article 65 al. 2 prévoit que le conservateur peut exiger que les signatures soient légalisées lorsqu'elles ne lui sont pas connues ou qu'elles ne sont pas apposées en sa présence. Cette règle doit être abrogée au regard de l'article 63 al. 1 ORF, qui prévoit que, si l'office du registre foncier ne peut pas s'assurer lui-même de l'authenticité d'une signature, il peut exiger sa légalisation.

Art. 66

Selon l'article 66 al. 1 actuel, le conservateur qui déclare irrecevable ou rejette une réquisition en informe le requérant et toute personne intéressée, avec accusé de réception, avec l'indication des motifs de sa décision, de l'autorité et du délai de recours. La règle est maintenant énoncée à l'article 65 al. 3 ORF, qui rend superflu le maintien de la règle cantonale. La précision selon laquelle la décision est notifiée avec accusé de réception pourra figurer dans le règlement d'exécution.

L'article 66 al. 2 impose au conservateur de surseoir à l'inscription en cas de rejet. Cette formule est maintenant obsolète, au regard de l'article 65 al. 3 ORF, qui impose la consignation de la décision au journal. L'article 65 al. 4 ORF prévoit que les cantons peuvent prévoir une mention de la décision de rejet, lorsque le registre foncier est tenu sur papier. Il n'y a pas lieu de le prévoir expressément, du fait que cette indication figure automatiquement sur les extraits après avoir été portée au journal.

Art. 66a

L'article 41 ORF prévoit que les cantons peuvent autoriser leurs offices du registre foncier à procéder à des opérations électroniques. Ces opérations sont celles que vise l'article 40 ORF, en distinguant les «input» (lettre a) des «output» (lettre b). Il convient de prévoir cette possibilité. Techniquement, cela se traduit par l'adjonction d'un chapitre du Titre relatif à la tenue du registre foncier fédéral.

L'alinéa 1 du projet prévoit ainsi que les offices du registre foncier peuvent procéder par voie électronique aux opérations visées par l'article 40 ORF. L'application de cette règle suppose que les registres fonciers soient inscrits dans le répertoire visé à l'article 41 al. 2 ORF. Cet enregistrement pose un problème de droit transitoire. L'entrée en vigueur de cette règle devra éventuellement être repoussée.

L'alinéa 2 du projet prévoit que les registres fonciers ne peuvent procéder aux communications visées par l'article 40 let. b ORF («output») que si la requête a été produite sous forme électronique et si la communication est destinée aux requérants. A ce titre, les avis que l'article 969 CC impose au conservateur et qui sont destinés à

des tiers, de même que les avis visés par l'article 57 LRF, doivent être faits en la forme écrite.

L'article 45 al. 2 ORF prévoit que les cantons peuvent décider que, lorsque les requêtes sont effectuées par voie électronique, tous les documents de légitimation ainsi que toutes les pièces justificatives doivent être envoyés électroniquement à l'office du registre foncier ou que la transmission mixte des pièces justificatives sous forme électronique ou sous forme papier soit admissible. Il convient, par souci de sécurité du droit, de renoncer à cette dernière formule. C'est ce que prévoit l'alinéa 3 du projet.

Art. 76

Il convient d'exclure du paiement des droits proportionnels l'inscription des hypothèques légales garantissant des créances de droit public (cf. art. 324 LACC). Dans la plupart des cas en effet, ces frais seront supportés par l'Etat, créancier. Il y a lieu également de veiller à ce que le créancier ne renonce pas à requérir l'inscription en raison des frais importants que celle-ci pourrait entraîner. En revanche, les émoluments fixes (art. 78 LRF) sont dus; ils sont facturés auprès du créancier (cf. art. 79 LRF).

Art. 94b

Les opérations électroniques (art. 41ss ORF), qui impliquent en particulier la possibilité de transmettre au registre foncier les pièces justificatives par voie électronique (cf. art. 55a T.f. CC), supposent la mise en place d'une plate-forme informatique, qui ne pourra être opérationnelle avant quelques années (en principe en 2014). Il convient dès lors de déléguer au Conseil d'Etat la compétence d'arrêter la date à partir de laquelle ces opérations pourront être réalisées.

Art. 3 Loi sur la mensuration officielle

Dans sa nouvelle version, l'article 732 CC impose le respect de la forme authentique pour tous les actes constitutifs de servitudes. Les modalités de la forme authentique sont définies par les cantons (art. 55 al. 1 T.f. CC), qui désignent en particulier quels sont les officiers publics compétents.

D'une façon générale, la compétence pour instrumenter des actes authentiques incombe aux notaires. Le législateur cantonal a, dans le domaine de la propriété foncière, également accordé cette compétence aux géomètres, lorsque les transferts de propriété visent des parcelles peu étendues (cf. art. 32 al. 4 LMO). Il convient d'étendre cette faculté à certains actes constitutifs de servitudes, dans des limites analogues à celles que fixe la législation actuelle. En effet, il faut considérer que les géomètres disposent, à la différence des notaires, d'une connaissance des faits et qu'un double recours au géomètre (cf. art. 732 al. 2 CC) et au notaire pourrait conduire à une augmentation des coûts de constitution des servitudes, sans pour autant contribuer à un accroissement de la sécurité du droit, ce qui pourrait en fin de compte dissuader les propriétaires de conclure des contrats de servitude, pour se satisfaire de conventions relevant uniquement du droit des contrats (avec effet relatif).

Art. 32 (al. 4)

Les cas dans lesquels les géomètres peuvent instrumenter des actes constitutifs ou modificatifs de servitudes

sont énoncés dans le nouvel article 33a. Il convient de le prévoir dans la délégation de compétence énoncée à l'article 32 al. 4.

Art. 33a

La législation sur la mensuration officielle distingue la nouvelle mensuration (précédant l'établissement du registre foncier fédéral, art. 39 ss) de la conservation (art. 76 ss).

En matière de nouvelle mensuration, il convient d'attribuer au géomètre la compétence d'instrumenter tous les actes authentiques liés à des servitudes qui doivent à ses yeux être modifiées, pour adapter le droit au fait (art. 58 al. 1) ou régler des cas de reports de servitudes existantes (art. 58 al. 2). De cette façon, les conventions en question seront établies dans le cadre de l'établissement du cadastre transitoire, ce qui évitera de les traiter à nouveau en séance de reconnaissance (cf. art. 26 LRF).

S'agissant de la conservation, le projet propose de conférer au géomètre la compétence d'instrumenter des actes authentiques dans trois cas:

1. Lorsque l'instrumentation en question est liée à un transfert de propriété reposant sur un acte authentique instrumenté par le géomètre. Il s'agit des cas visés à l'article 32 al. 4. Dans de telles hypothèses, il serait illogique (en vertu du principe selon lequel qui peut le plus peut le moins) d'autoriser les géomètres à instrumenter des actes authentiques pour les transferts de propriété et d'imposer l'intervention du notaire pour la constitution ou la modification des servitudes liées à ces transferts. Cela dit, cette constitution ou cette modification doit avoir un lien direct avec le transfert de la propriété.
2. Lorsque l'instrumentation est justifiée par la modification de limites de biens-fonds prévue par un verbal de mutation et que cette modification ne doit pas reposer sur un acte notarié. La règle vise le cas où un propriétaire procède à la modification de limites de fonds qui lui appartiennent et que cette modification n'implique par conséquent pas de transfert de propriété. La constitution ou la modification des servitudes doit être liée directement à la modification des limites, dont elle doit être la conséquence.
3. Lorsque la servitude a pour objet le passage de conduites. L'avant-projet du DFJP, de mars 2004, prévoyait que la forme écrite suffit pour les servitudes portant sur le passage de conduites ou de gaines servant à la desserte d'un autre fonds. Le rapport explicatif indique que «une dérogation au nouveau principe inscrit au premier alinéa (et prévoyant la forme authentique) pour ces contrats se justifie pour des raisons pratiques. Il s'agit en effet en très grande partie de contrats standardisés utilisés en grand nombre et préparés par des praticiens». Le législateur a finalement exigé la forme authentique pour tous les actes constitutifs de servitudes; pour des motifs qui avaient poussé le DFJP à exclure de la forme authentique certaines servitudes, il est juste de conférer la compétence d'instrumenter ces actes au géomètre, pour éviter une double intervention. La règle ne vise que les passages de conduites, à l'exception par exemple des servitudes de passage pour véhicules. Il peut s'agir par exemple de conduites permettant le transport de produits liquides (gaz, mazout, eau) ou de conduites («gaines») contenant des objets solides, tels que des câbles (optiques). La com-

pétence du géomètre vaut aussi bien dans le domaine de la nouvelle mensuration que de la conservation. Le cas échéant, la question de l'établissement d'un plan est régie par l'article 732 al. 2 CC qui n'exige pas un plan officiel, sous forme de «verbal de servitude»; le cas des servitudes figurant sur le plan du registre foncier (art. 81 al. 1 LMO) est réservé.

Art. 35

La note marginale doit être complétée pour distinguer selon que l'on est en présence d'un transfert de propriété (art. 35) ou de la constitution ou de la modification d'une servitude (nouvel art. 35a).

Art. 35a

L'article 35a s'inspire de la rédaction de l'article 35, relatif à l'acte authentique de transfert de propriété. Le projet prévoit, au même titre que pour ce dernier, une forme simplifiée par rapport à la forme de l'acte notarié. Cela vaut notamment en matière de désignation des immeubles concernés.

Art. 37

La note marginale est complétée, dans le même sens que celle de l'article 35.

Art. 37a

L'article 37 vise le cas des transferts de propriété en prévoyant une forme authentique simplifiée, applicable dans le cadre de la nouvelle mensuration parcellaire (art. 34 al. 2). L'article 37a contient une règle analogue, en matière d'actes authentiques constitutifs ou modificatifs de servitudes.

Art. 71

La modification de cette disposition résulte de la coordination avec l'article 35 LRF (supra).

Art. 75

La règle doit être modifiée compte tenu du nouveau concept relatif aux hypothèques légales de droit cantonal (cf. supra ad art. 324 LACC).

Art. 82

L'article 82 prévoit que, dans le cadre de l'établissement des verbaux, le géomètre propose aux propriétaires des biens-fonds concernés de requérir la radiation des inscriptions inutiles, par référence aux articles 743 et 744 CC. La réglementation fédérale a maintenant été modifiée par l'abrogation de l'article 744 et la modification de l'article 743, qui renvoie (al. 2) aux règles concernant le redressement du registre foncier (en particulier à l'art. 974a al. 2). Il convient de maintenir l'idée selon laquelle les propositions concernant le traitement des servitudes sont faites par le géomètre (connaisseur des faits) en adaptant la rédaction aux nouvelles règles fédérales.

Comme par ailleurs la constitution des servitudes doit à l'avenir reposer sur un acte authentique (art. 732 CC), il y aura des cas où des modifications de servitudes doivent également être faites en cette forme; la compétence incombera aux géomètres (dans les limites de l'art. 32 al. 4 LMO) ou aux notaires (alinéa 3 du projet).

Art. 4 Loi sur le notariat

Art. 17

L'article 17 al. 1 let. c prévoit que les notaires sont habilités à requérir l'inscription des cédules hypothécaires et des lettres de rente. Ces dernières ont été supprimées par le législateur du 11 décembre 2009. La rédaction de cette règle s'inspirait de l'ancien article 20 al. 2 ORF, abrogé par suite de la reconnaissance par le Tribunal fédéral de la possibilité de constituer sous seing privé des cédules hypothécaires par voie unilatérale. La règle doit maintenant être généralisée en fonction du texte de l'article 62 LRF.

Art. 18

L'article 18 se rapporte à la territorialité de l'activité notariale et consacre le principe selon lequel les actes immobiliers ne sont valables que s'ils sont instrumentés par un notaire du canton. La référence que l'alinéa 2 contient en faveur de l'article 55 T.f. CC doit être supprimée, tant elle est évidente (cette disposition concernant en réalité l'ensemble de la législation cantonale sur le notariat). Il convient également de supprimer la référence aux actes constitutifs de cédules hypothécaires, ces dernières étant des droits réels au sens de la première phrase de l'alinéa 2. Les principes (doctrinaux et jurisprudentiels) de droit fédéral en matière de territorialité de la forme authentique sont implicitement réservés; en particulier, l'instrumentation de contrats de mariage ou de pactes successoraux obéit au principe de la liberté du choix de l'officier public, dans la mesure où les transferts de la propriété immobilière ne constituent qu'une conséquence indirecte de ces actes.

Les actes visés par l'article 18 LNot sont non seulement les actes translatifs de propriété, mais également les promesses de contracter, les actes constitutifs de droits réels limités et les actes aménageant des droits personnels ayant pour effet les transferts de propriété (par exemple les pactes d'emption ou de réméré).

Art. 63

Selon l'article 55a al. 2 T.f. CC, les cantons peuvent autoriser les officiers publics à certifier que les documents qu'ils établissent sous la forme électronique sont conformes à des originaux figurant sur un support papier et à attester l'authenticité de signatures par voie électronique. Il convient de confier aux notaires cette faculté, par l'introduction d'un alinéa supplémentaire à l'article 63 LNot.

Art. 64

Le nouvel alinéa est introduit pour tenir compte de la faculté laissée aux cantons par l'article 55a al. 2 T.f. CC (supra ad art. 63).

Art. 73

L'article 55a al. 1 T.f. CC prévoit que les cantons peuvent autoriser les officiers publics à établir des expéditions électroniques des actes qu'ils instrumentent. Cette disposition est destinée à favoriser la transmission des actes authentiques par voie électronique au registre foncier (cf. art. 949a CC) et au registre du commerce (cf. art. 929a CO). Il convient de faire usage de cette possibilité en autorisant les notaires à délivrer les expéditions sous forme électronique. Le cas échéant, les notaires devront

respecter les règles de l'article 55a al. 3 T.f. CC et de l'Ordonnance sur l'acte authentique électronique.

Art. 5 à 18

Ces lois sont modifiées pour tenir compte du nouveau concept relatif aux hypothèques légales de droit cantonal, tel qu'il est aménagé par l'article 836 CC et l'article 324 LACC; renvoi soit aux explications données en relation avec cette dernière disposition.

Art. 19

La mise en vigueur de la présente loi doit être coordonnée avec celle d'autres modifications légales, en particulier avec la refonte de la LACC. Il est possible que certaines dispositions modifiées doivent entrer en vigueur en même temps; le cas échéant, il convient d'éviter que ces dispositions fassent l'objet de plusieurs publications. Les adaptations techniques doivent être réalisées par les organes chargés des publications officielles.

Art. 20

Les nouvelles dispositions fédérales devraient entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2012. En principe, il devrait en aller de même pour les règles cantonales. Une exception pourrait concerner cependant l'application de l'article 66a LRF (cf. supra art. 94b LRF).

31. Mai 2011

**BOTSCHAFT Nr. 255
des Staatsrats an den Grossen Rat
zum Entwurf des Gesetzes zur Anpassung der
freiburgischen Gesetzgebung an die Änderung des
Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Sachenrecht**

Gliederung

1. Ausgangslage
2. Arbeitsmethode
3. Ungenutzte Kompetenzdelegationen
4. Allgemeine Präsentation des Entwurfs
5. Finanzielle und personelle Folgen
6. Genehmigung des Bundes
7. Kommentar der Artikel

1. AUSGANGSLAGE

Nach Artikel 122 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) ist die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Zivilrechts Sache des Bundes. Am 11. Dezember 2009 hat das Bundesparlament die Revision des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) verabschiedet (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht). Die revidierten Bestimmungen beziehen sich auf das Immobiliarsachen- und das Grundbuchrecht. In Ausführung dieser Bestimmungen ist auch die Bundesverordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch (GBV) zu ändern. Der Bundesrat hat die Gelegenheit jedoch für eine komplette Überarbeitung der GBV vor allem mit Ausrichtung auf die EDV-Grundbuchführung genutzt. Die GBV wird ihrerseits durch die Bundesverordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB) ergänzt, welche

die Ausführungsbestimmungen zum neuen Artikel 55a Schlusstitel ZGB enthalten wird. Die neuen Bestimmungen des ZGB treten am 1. Januar 2012 in Kraft, ebenso wie die revidierte GBV und die VeöB, deren endgültiger Entwurf vom Bundesrat voraussichtlich im Sommer 2011 verabschiedet wird.

Die Umsetzung der neuen sachenrechtlichen Bestimmungen des ZGB, der GBV und der VeöB bedingen auch die Änderung zunächst einmal des Einführungsgesetzes vom 22. November 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch für den Kanton Freiburg (EGZBG), dann mehrerer Spezialgesetze wie des Gesetzes vom 28. Februar 1986 über das Grundbuch (GBG), des Gesetzes vom 7. November 2003 über die amtliche Vermessung (AVG) und des Gesetzes vom 20. September 1967 über das Notariat (NG).

2. ARBEITSMETHODE

Die Finanzdirektion hat eine kleine Arbeitsgruppe eingesetzt und mit der Ausarbeitung eines ersten Entwurfs beauftragt. Diese Arbeitsgruppe setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Michel Mooser, Titularprofessor an der Universität, Notar, Kommissionspräsident,
- Bettina Hürlimann-Kaup, Universitätsprofessorin, Präsidentin der Aufsichtsbehörde über das Grundbuch,
- Maryline Boson Sulmoni, Vorsteherin des Amts für Justiz, und
- Anita Bulliard, Grundbuchverwalterin des Vivisbachbezirks.

Die Arbeitsgruppe hat eine erste Version des Gesetzestextes verfasst, die der um folgende Personen erweiterten Arbeitsgruppe unterbreitet worden ist:

- Caroline Corboz, juristische Beraterin bei der Finanzdirektion,
- Remo Durisch, Kantonsgeometer,
- Bertrand Renevey, Grundbuchverwalter des Saanebezirks, und
- André Schoenenweid, stellvertretender Vorsteher des Amts für Gesetzgebung.

Die Arbeitsgruppe hat sich bei ihrer Arbeit an folgende Grundsätze gehalten:

1. Sie hat ihre Arbeit auf die Gesetzesbestimmungen beschränkt. Auf einige reglementarische Änderungen wird in diesem Kommentar nur hingewiesen.
2. Sie hat sich grundsätzlich auf eine rechtliche Beurteilung der kantonalen Bestimmungen beschränkt, die auf der Grundlage der Kompetenzdelegation nach der neuen Bundesregelung getroffen worden sind, und es unterlassen, eher politisch motivierte Vorschläge zu machen, wie beispielsweise im Bereich Veröffentlichung (Art. 970a ZGB).
3. Die Vorlage ist im Wesentlichen das Ergebnis einer «Top-down-Lektüre» (Analyse der möglichen Konsequenzen der neuen bundesrechtlichen Regelung für die Freiburger Gesetzgebung, hauptsächlich bezüglich Kompetenzdelegation) und einer «Bottom-up-Lektüre» (Analyse der Vereinbarkeit der bestehenden kantonalen Vorschriften mit der neuen Regelung). Diese

Änderung bietet im Übrigen die Gelegenheit, auch andere Bestimmungen von sekundärer Bedeutung zu ändern.

4. Bei dieser Prüfung stützte sich die Arbeitsgruppe in Bezug auf die völlig überarbeitete Grundbuchverordnung auf die am 20. September 2010 in die Vernehmlassung geschickte Version. Der Gesetzesentwurf muss dann entsprechend den Bestimmungen, die der Bundesrat im definitiven Text genehmigt, nochmals durchgegangen werden. Der Gesetzestext muss dann auch die Bundesverordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung berücksichtigen, die in Arbeit ist (s. Art. 55a Schlusstitel ZGB).
5. Das kantonale Einführungsgesetz zum ZGB wird von der Justizdirektion vollständig überarbeitet. Beim Entwurf des Textes über das Sachenrecht ist die Arbeitsgruppe davon ausgegangen, dass dieses neue Gesetz (das nach gegenwärtigem Stand Gesetz über das Privatrecht genannt werden soll) am 1. Januar 2013, also ein Jahr nach dem Anpassungsgesetz, dessen Entwurf sie redigiert hat, in Kraft gesetzt würde. Da die Stiftungsaufsicht betreffenden Bestimmungen des künftigen Gesetzes über das Privatrecht (gegenwärtig die Artikel 31 ff. EGZGB) nach Bundesrecht ebenfalls am 1. Januar 2012 in Kraft treten müssen, hat der Staatsrat auf Antrag der Sicherheits- und Justizdirektion beschlossen, die Artikel 31 ff. EGZGB ebenfalls zu ändern.
6. Die Arbeitsgruppe hat darauf verzichtet, von gewissen Bestimmungen Gebrauch zu machen, die eine Kompetenzdelegation an den Kanton beinhalten.

3. UNGENUTZTE KOMPETENZDELEGATIONEN

Die neuen Bestimmungen des ZGB und der Grundbuchverordnung sehen verschiedene (neue) kantonale Kompetenzen vor, die den Verfassern des Entwurfs zufolge nicht nötig sind:

Art. 956a ZGB

Nach Artikel 956a ZGB ist die kantonale administrative Aufsichtsbehörde berechtigt, gegen eine vom Grundbuchamt erlassene Verfügung Beschwerde zu führen (Abs. 2 Ziff. 2), sofern ihr das kantonale Recht die Beschwerdebefugnis einräumt. Diese Möglichkeit ist nicht notwendig, weil für die administrative Aufsicht (neuer Art. 956 ZGB) eben gerade die Aufsichtsbehörde über das Grundbuch zuständig ist (Art. 10 GBG).

Art. 962 ZGB

Nach Artikel 962 Abs. 3 ZGB legt der Bundesrat fest, in welchen Gebieten des kantonalen Rechts die Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Die Kantone können weitere Anmerkungen vorsehen. Sie erstellen eine Liste der Anmerkungsstatbestände und teilen sie dem Bund mit. Der Bundesrat hat diese Gebiete in Artikel 127 GBV festgelegt, und zwar deren acht. Die Prüfung der kantonalen Bestimmungen, die eine Anmerkung vorschreiben, hat gezeigt, dass die Fälle, in denen eine solche angeordnet wird, alle von den acht Gebieten abgedeckt sind und somit keine weiteren vorzusehen sind. Ausserdem kann im Reglement vorgesehen werden, wer für die Aufstellung der Liste der An-

merkungsstatbestände und deren Weitergabe an den Bund zuständig ist.

Art. 33a Schlusstitel ZGB

Nach Artikel 33a Abs. 3 Schlusstitel ZGB kann das kantonale Recht die Umwandlung von Gülten, die gestützt auf Bundesrecht oder früheres Recht errichtet wurden, in Pfandarten nach geltendem Recht vorsehen. Da es nur verschwindend wenige solche Gülten gibt, braucht es diese Möglichkeit nicht.

Art. 34 GBV

Nach Artikel 34 Abs. 4 GBV können die Kantone bestimmen, ob sie elektronische Auszüge aus dem Papier-Grundbuch anbieten. Das würde heissen, dass die kantonalen Kataster und eidgenössischen Blätter gescannt werden müssten, um digitale Auszüge auszustellen, was jedoch nicht denkbar ist, insbesondere wenn man den Zustand der Eintragungen im kantonalen Kataster bedenkt, und zu unnötiger Mehrarbeit für die Grundbuchämter führen würde.

Art. 35 GBV

Nach Artikel 35 Abs. 4 GBV können die Kantone bestimmen, ob sie elektronische Auszüge aus dem Tagebuch, den Hilfsregistern und den Belegen anbieten. Die Fälle, in denen Auszüge aus diesen Grundbuchdokumenten (mit Beglaubigung) ausgestellt werden, sind selten. Meistens werden einfache Kopien erstellt. Diese Möglichkeit wird also nicht gebraucht.

Art. 55 GBV

Nach Artikel 55 Abs. 7 GBV kann das kantonale Recht vorsehen, dass unmittelbare gesetzliche Wegrechte von bleibendem Bestand (Art. 696 ZGB) von Amtes wegen angemerkt werden; es bestimmt in diesem Fall die zuständige Behörde und das Verfahren. Gegenwärtig sieht das EGZGB keine Anmerkung von Amtes wegen vor, was auch so bleiben kann.

Art. 66 GBV

Artikel 66 GBV befasst sich mit den Fällen, in denen das Grundbuchamt auf der Grundlage einer ausdrücklichen Bestimmung eine Anmeldung im Hauptbuch nicht vollziehen darf. Nach Absatz 2 schreibt das Grundbuchamt im Tagebuch ein, dass ein Feststellungs- oder Bewilligungsverfahren innert der vorgeschriebenen Frist eingeleitet worden ist. Die Kantone können für das Papiergrundbuch eine Anmerkung im Hauptbuch vorsehen. Diese Vorschrift braucht es nicht, weil die nach Artikel 66 Abs. 2 GBV erforderliche Eintragung im Tagebuch bereits auf dem Auszug figuriert.

Art. 67 GBV

Nach Artikel 67 Abs. 2 GBV können die Kantone Vorschriften über formelle Anforderungen an die Belege erlassen. Dies betrifft beispielsweise deren Format, die Schriftfarbe usw. Das Gesetz über das Grundbuch enthält keine diesbezüglichen Vorschriften, und es besteht keine Veranlassung, neue Vorschriften einzuführen.

Art. 92 GBV

Nach Artikel 92 Abs. 2 GBV können die Kantone vorsehen, dass Miteigentumsverhältnisse an gegenseitig übertragenden Bauten oder an Bauwerken auf fremdem Boden

(Art. 670 ZGB) als Dienstbarkeit eingeschrieben werden können. Diese Vorschrift greift den geltenden Artikel 33 Abs. 2 GBV auf, beschränkt ihn aber auf den Fall nach Artikel 670 ZGB. Das geltende kantonale Recht enthält nur eine einschlägige Bestimmung, und zwar bezüglich der gemeinsamen Scheidemauer (Art. 214 EGZGB), schreibt aber keine Eintragung einer Dienstbarkeit vor. Es besteht keine Veranlassung, dies zu tun und die Vorschrift auf andere Fälle nach Artikel 670 ZGB auszudehnen. Dies hindert die Parteien nicht daran, (freiwillig) ein solches Recht zu vereinbaren.

Art. 124 GBV

Nach geltendem Artikel 80 Abs. 2 GBV werden gesetzliche Wegrechte von bleibendem Bestand (Art. 696 ZGB) ohne besonderen Ausweis auf Anmeldung des Eigentümers auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks mit einem Stichwort angemerkt, und das kantonale Recht kann vorsehen, dass die Anmerkung von Amtes wegen vorgenommen wird (wobei es die in diesem Fall nötigen Ausweise bezeichnet). Bisher hat es zu dieser Bestimmung keine kantonale Vorschrift gegeben (weder im EGZGB noch im GBG). Künftig erfolgt nach Artikel 124 GBV die Anmerkung ohne besonderen Ausweis mit einem Stichwort nach kantonalem Recht auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks. Das kantonale Recht muss also eine Vorschrift über die Festlegung dieses Stichworts enthalten, die in einer reglementarischen Bestimmung verankert werden könnte.

4. ALLGEMEINE PRÄSENTATION DES ENTWURFS

Die neue bundesrechtliche Regelung wirkt sich auf mehrere kantonale Gesetze aus. Am stärksten betroffen ist das Gesetz über das Grundbuch. Auch das Gesetz über die amtliche Vermessung, das Einführungsgesetz zum ZGB und das Gesetz über das Notariat werden geändert. Die weiteren Änderungen sind von sekundärer Bedeutung und ergeben sich aus dem neuen Konzept für die nicht eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte.

Die Gliederung der neuen Regelung richtet sich nach den geänderten Gesetzen in ihrer Reihenfolge nach der Systematischen Gesetzessammlung des Kantons Freiburg.

5. FINANZIELLE UND PERSONELLE FOLGEN

Finanzielle und personelle Folgen wird der Entwurf nur für die Grundbuchämter haben, deren Arbeitsbelastung während der notwendigen Anpassungen zunehmen könnte, sich in der Folge aber wieder normalisieren, wenn nicht sogar verringern wird. Diese allfälligen Mehrkosten für alle der sieben Grundbuchämter würde selbst zusammengenommen über fünf Jahre die Mindestgrenze für das fakultative Finanzreferendum nicht erreichen.

Die direkt mit dem Vollzug des Bundesrechts in Zusammenhang stehenden Ausgaben fallen unter das ordentliche Budgetverfahren (Projekt eGRIS, Einführung des Register-Schuldbriefs).

Der Entwurf hat keinen Einfluss auf die Aufgabenteilung Staat–Gemeinden und auch nicht auf die nachhaltige Entwicklung. Er ist auch hinsichtlich Verfassungsmässigkeit, Übereinstimmung mit dem Bundesrecht und Eukompatibilität unproblematisch.

6. GENEHMIGUNG DES BUNDES

Nach Artikel 52 Abs. 3 Schlusstitel ZGB bedürfen die kantonalen Anordnungen zum Verwandtschafts-, Vormundschafts- und Registerrecht sowie über die Errichtung öffentlicher Urkunden der Genehmigung des Bundes. Viele neue Vorschriften des Entwurfs fallen unter diese Bestimmung.

7. KOMMENTAR DER ARTIKEL

Art. 1: Einführungsgesetz zum ZGB

Art. 31

Die Änderung von Artikel 31 schafft für die «klassischen» Stiftungen die minimale gesetzliche Grundlage, die nötig ist, um diesen sehr technischen Bereich im Verordnungsrecht zu regeln. Zu erwähnen ist, dass die Aufsicht über die (wenigen) Stiftungen auf Gemeindeebene auf Antrag des Amtes für die Aufsicht über die Stiftungen und die berufliche Vorsorge und nach dem Vorbild anderer Kantone direkt durch die kantonale Behörde ausgeübt werden wird; die Gemeinden sind weder für diese Aufgabe ausgerüstet noch haben sie entsprechende Erfahrung, so dass die Hauptarbeit ohnehin bei der nachträglichen Kontrolle durch das Amt für die Aufsicht über die Stiftungen und die berufliche Vorsorge liegen würde.

Das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG, SR 831.40) stellt besondere Aufsichtsvorschriften für die *Vorsorgeeinrichtungen und die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge* auf. Insbesondere muss die Aufsicht einer öffentlich-rechtlichen Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit übertragen werden. Der Kanton Freiburg hat nicht die kritische Grösse, die die Schaffung einer solchen Anstalt rechtfertigen würde. Es ist daher vorgesehen, wie die Bundesgesetzgebung dies erlaubt, ab dem 1. Januar 2012 die Aufsicht über die Vorsorgeeinrichtungen und die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Anstalt des Kantons Bern zu übertragen. Der Artikel 31 Abs. 4 schafft die gesetzliche Grundlage, die den Staatsrat ermächtigt, die interkantonale Zusammenarbeit im Einzelnen zu regeln.

Art. 32

Diese Bestimmung angesichts des Wortlautes von Artikel 31 aufgehoben.

Art. 33

Diese Bestimmung angesichts des Wortlautes von Artikel 31 aufgehoben.

Art. 33a

Diese Bestimmung angesichts des Wortlautes von Artikel 31 aufgehoben.

Art. 31^{ter}

Nach dieser Bestimmung ist das Bau- und Raumplanungsamt zuständig, die gemäss Artikel 33b GBV vorgesehene amtliche Bestätigung auszustellen, nach Artikel 55 GBG ist es jedoch die Oberamtfrau oder der Oberamtmann. Beibehalten werden sollte letztere Vorschrift, um der Rolle der Oberamtfrau oder des Oberamtmanns im Bereich

der Baubewilligungen Rechnung zu tragen. Artikel 311^{ter} ist also aufzuheben.

Art. 318

Der eidgenössische Gesetzgeber hat in Artikel 799 Abs. 2 ZGB die Beurkundungsbedürftigkeit auf die einseitigen Begehren um Errichtung eines Grundpfandrechts ausgedehnt. Diese Änderung würde an sich eine Umformulierung von Artikel 318 EGZGB nach sich ziehen. Der in dieser Bestimmung zum Ausdruck gebrachte Grundsatz ist jedoch bereits durch Artikel 10 EGZGB abgedeckt, wonach öffentliche Urkunden soweit nicht anders geregelt ausschliesslich von den Notaren abgefasst werden. Somit kann Artikel 318 EGZGB aufgehoben werden.

Art. 324

Der eidgenössische Gesetzgeber hat die für die gesetzlichen Pfandrechte geltende Regelung geändert. Die gesetzlichen Pfandrechte müssen grundsätzlich ins Grundbuch eingetragen werden (indirektes Grundpfandrecht). Artikel 836 Abs. 1 ZGB bestimmt Folgendes: Räumt das kantonale Recht dem Gläubiger für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, einen Anspruch auf ein Pfandrecht ein, so entsteht dieses mit der Eintragung in das Grundbuch.

Das kantonale Recht kann jedoch weiterhin gesetzliche Pfandrechte ohne Eintragung im Grundbuch vorsehen (direkte Grundpfandrechte). Solche Pfandrechte mit Pfandbeträgen über 1000 Franken können jedoch gutgläubigen Dritten nicht mehr entgegengehalten werden. Artikel 836 Abs. 2 bestimmt Folgendes: Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1000 Franken aufgrund des kantonalen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert sechs Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden.

Nach Artikel 836 Abs. 3 ZGB bleiben einschränkendere Regelungen des kantonalen Rechts vorbehalten. Diese können beispielsweise bestimmen, dass nicht eingetragene gesetzliche Pfandrechte mit Pfandbeträgen unter 1000 Franken nicht entgegengehalten werden können, oder eine kürzere Frist für die Eintragung als diejenige nach Artikel 836 Abs. 2 ZGB vorsehen.

Der geltende Artikel 324 bestimmt, in welchen Fällen (öffentlich-rechtliche) Forderungen durch ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung gesichert werden, wobei diese gesetzlichen Pfandrechte unter sich in demselben Rang sind und Vorgang gegenüber allen eingetragenen Grundpfändern geniessen. Artikel 325 sieht einen Fall von indirektem gesetzlichem Pfandrecht vor.

Letztlich ist auf die Spezialgesetze zu verweisen (Absatz 1 des Entwurfs), auf denen diese Pfandrechte beruhen müssen.

Der neue Artikel 324 enthält ausserdem eine einheitliche Regelung für alle gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts (Absatz 4 des Entwurfs), sofern keine anders lautenden Gesetzesbestimmungen vorliegen. Diese Regelung umfasst folgende Punkte:

1. Keine Eintragung ins Grundbuch (Absatz 2 des Entwurfs). Die neue Bestimmung setzt direkte Grund-

pfandrechte voraus. Wenn ein Gesetz indirekte Grundpfandrechte errichtet, muss dies dort ausdrücklich gesagt werden. Dies ist der Fall in Artikel 126b Abs. 3 StrG (Art. 14 des Entwurfs), Artikel 31 Abs. 1 des Sozialhilfegesetzes (Artikel 16 des Entwurfs), Artikel 67 Abs. 1 BVG (Art. 17 des Entwurfs) und Artikel 15 Abs. 3 WSG (Art. 18 des Entwurfs). Die Grundsätze dieser Bestimmungen sind materiell nicht geändert worden. Es ist Sache der Verwaltungsstellen des Staates und der Gemeinde zu entscheiden, ob sie ein direktes Grundpfandrecht eintragen lassen wollen oder nicht (Absatz 2, 2. Satz des Entwurfs). Das Gesetz legt fest, wer gegebenenfalls zuständig ist, so dass die Norm für die betroffenen Ämter und die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter einfacher umzusetzen ist.

2. Rang der gesetzlichen Pfandrechte (Absatz 3 des Entwurfs). Die neue Bestimmung übernimmt den Grundsatz, der in den meisten kantonalen Bestimmungen, die gesetzliche Pfandrechte errichten, enthalten ist, wonach diese unter sich im selben Rang sind und Vorrang gegenüber allen üblichen Pfandrechten geniessen.

Diese Vereinheitlichung zieht eine allgemeine Änderung der kantonalen Bestimmungen über die gesetzlichen Pfandrechte nach sich (Artikel 5ff. des Entwurfs). Aus Gründen der Klarheit wurde systematisch ein Verweis auf den neuen Artikel 324 EGZGB eingefügt.

Für die Umsetzung von Artikel 324 EGZGB müssen die Inkassostellen ausführlich instruiert werden.

Für die Eintragung von Pfandrechten zur Sicherung öffentlich-rechtlicher Forderungen werden keine verhältnismässigen Gebühren erhoben (Art. 76 Abs. 1 Bst. b GBG).

Art. 325

Die Vorschrift von Artikel 325 EGZGB wird aufgehoben, wie dies übrigens auch der Entwurf zum Privatrechtsgesetz vorsieht, da die entsprechenden Fälle in der Spezialgesetzgebung geregelt sind.

Art. 331

Diese Bestimmung ist infolge der Abschaffung der Gülten aufzuheben.

Art. 332

Wie Artikel 331 ist auch diese Bestimmung infolge der Abschaffung der Gülten aufzuheben.

Art. 335

Artikel 335 EGZGB bezieht sich auf den geltenden Artikel 861 ZGB, ersetzt durch den neuen Artikel 851 ZGB. Er kann jedoch im Sinne der übrigen Vorschläge in Zusammenhang mit der Redaktion des neuen Privatrechtsgesetzes im Vorhinein aufgehoben werden. So entscheidet nach dem Justizgesetz (Art. 51 Abs. 1 Bst. b) in den Fällen des summarischen Verfahrens bereits die Gerichtspräsidentin oder der Gerichtspräsident. Weiter ist nach Artikel 248 ZPO das summarische Verfahren für die vorsorglichen Massnahmen und die freiwillige Gerichtsbarkeit anwendbar. Schliesslich wird die Freiburger Kantonalbank im Gesetz über die Freiburger Kantonalbank (SGF 961.1, Art. 7) bereits als Hinterlegungsstelle bezeichnet.

Art. 337

Diese Bestimmung betrifft die Seriengülten. Sie ist infolge der Abschaffung der Gülten aufzuheben.

Art. 2: Gesetz über das Grundbuch

Art. 2

Nach dem geltenden Artikel 2 Abs. 2 muss die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter im Besitz eines schweizerischen Lizenziats der Rechtswissenschaften sein. Diese Bestimmung muss ans neue Bologna-System angepasst werden, wobei ein Bachelor nicht ausreicht, sondern ein Master vorgewiesen werden muss. An der Anforderung der Kenntnis des Schweizer Rechts wird festgehalten.

Art. 5

Absatz 2 muss wie Artikel 2 Abs. 2 ans Bologna-System der Universitäten angepasst werden. Es ist auch zu präzisieren, dass es sich um ein Lizenziat oder einen Master in Schweizer Recht handeln muss.

Art. 26

Nach dem geltenden Artikel 26 GBG können die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter gegenwärtig in zwei Fällen beurkunden (siehe Art. 55 Schlusstitel ZGB), nämlich bei der Bereinigung (im Sinne von Art. 18, wo es nur um bestehende Eintragungen geht) und bei der Begründung eines neuen Rechtes infolge Geltendmachung eines nicht eingetragenen Rechtes, die eine öffentliche Beurkundung erfordert. Diese Befugnis ist auf diejenigen Fälle auszuweiten, in denen sich bei den Anerkennungssitzungen (und nur hier) herausstellt, dass ein Recht in beglaubigter Form errichtet oder geändert werden sollte. Diese Vorschrift ergibt sich mit der neuen Regelung von Artikel 732 ZGB. Es gibt nämlich Fälle, in denen die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter in der Lage sein müssen, solche öffentliche Urkunden ohne Beizug der Geometerinnen und Geometer auszustellen (siehe Art. 33a Bst. a AVG, weiter unten). Letztere müssen jedoch beigezogen werden, wenn der Plan des Grundbuchs geändert werden muss (siehe Art. 81 AVG).

Es ist überdies auf den gegenwärtigen Verweis auf die Gesetzgebung über das Notariat zu verweisen, ausgehend von den Vorschriften, die für die von den Geometerinnen und Geometern errichteten öffentlichen Urkunden gelten (siehe Art. 35 und 37 AVG). Dies gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

- Die von den Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern beurkundete Vereinbarung kann die Form eines Blattes des Übergangskatasters haben.
- Es ist nicht nötig, dass die Parteien gleichzeitig erscheinen. So ist es etwa möglich, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht gleichzeitig erscheint wie die Inhaberin oder der Inhaber einer errichteten oder geänderten Dienstbarkeit.
- Es ist möglich, dass sich die Parteien (freiwillig) vertreten lassen und die Vertretung von der Geometerin oder vom Geometer der Anerkennungskommission wahrgenommen wird.

- Wenn die Sitzungen von einer Juristin oder einem Juristen präsiert werden, die oder der befugt ist, die Grundbuchverwalterin oder den Grundbuchverwalter zu vertreten, kann sie oder er auch beurkunden.

Art. 35

Bei der Umsetzung der ASL-Vorschläge schlug die Finanzdirektion vor, den Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern die Befugnis zur Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuchs zu übertragen. Diese Kompetenzdelegation entspricht der allgemeinen Absicht des Staatsrates, seine Zuständigkeit auf vorwiegend politische Entscheide zu beschränken und den Direktionen und Verwaltungsdienststellen die Entscheide zu übertragen, die sich aus ihrer Arbeit ergeben. Dies rechtfertigt sich auch dadurch, dass der Staatsrat in diesem Bereich lediglich eine formale Kontrolle ausübt. Ein Teil der Kommission äusserte Zweifel an der Zweckmässigkeit einer solchen Kompetenzdelegation und dem sich daraus ergebenden «Gewinn» im Sinne der ASL.

Die Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuchs und der neuen Parzellarvermessung müssen gleichzeitig erfolgen, und der entsprechende Beschluss ist somit ebenfalls nicht mehr vom Staatsrat zu fassen. Dazu wird vorgesehen, dass die neue Parzellarvermessung ebenfalls unter den Beschluss der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters fällt. Für die Umsetzung dieser Vorschrift bedeutet dies, dass die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter im Vorfeld eine ausreichende Koordination mit dem Amt für Vermessung und Geomatik sicherstellen muss. Der Artikel 71 AVG wird dementsprechend geändert und der Artikel 36 ARGBG muss überarbeitet werden.

Art. 42

Diese Bestimmung wird im gleichen Sinne der Kompetenzdelegation geändert wie Artikel 35.

Art. 44

Diese Bestimmung wird im gleichen Sinne der Kompetenzdelegation geändert wie Artikel 35.

Art. 45a

Diese Bestimmung wird im gleichen Sinne der Kompetenzdelegation geändert wie Artikel 35.

Art. 45b

Mit Artikel 976c ZGB wird ein neues öffentliches Bereinigungsverfahren geschaffen: Haben sich in einem bestimmten Gebiet die Verhältnisse tatsächlich oder rechtlich verändert und ist deswegen eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden oder ist die Lage nicht mehr bestimmbar, so kann die vom Kanton bezeichnete Behörde die Bereinigung in diesem Gebiet anordnen. Dieses Verfahren ist vergleichbar mit dem Verfahren zur Bereinigung der Rechte bei der Anlegung des eidgenössischen Grundbuchs (Art. 18 GBG). Somit ist der Staatsrat als die Bereinigungsverfahren anordnende Behörde zu bezeichnen (Absatz 1 des Entwurfs, siehe Artikel 14 Abs. 1 GBG).

Die Umsetzung dieser Bestimmung setzt das Vorhandensein neuer Grundbuchdokumente voraus, die alle eingetretenen Änderungen berücksichtigen. Diese neuen Dokumente sind mit dem von der amtlichen Geomete-

rin oder vom amtlichen Geometer mit Blick auf die Einführung des Grundbuchs angelegten Übergangskataster (Art. 17 Abs. 1 GBG) vergleichbar. Der Übergangskataster (für die Bereinigungsverfahren) muss von der Grundbuchverwalterin oder vom Grundbuchverwalter angelegt werden (Absatz 2 des Entwurfs).

Das Verfahren (siehe Art. 976c Abs. 3 i.i. ZGB) ist dasselbe wie bei der Anlegung des eidgenössischen Grundbuchs. Es beinhaltet somit eine Anmerkung (siehe Art. 976c Abs. 2 ZGB) nach Artikel 15 GBG, Anerkennungssitzungen, eine Auflage und einen Inkraftsetzungsbeschluss. Die Artikel 1437 GBG gelten sinngemäss (Absatz 3 des Entwurfs). Nach Artikel 976c Abs. 3 ZGB können die Kantone für die Fälle nach Artikel 976c Abs. 1 ZGB die Bereinigung weiter erleichtern oder vom Bundesrecht abweichende Vorschriften erlassen. Von dieser Möglichkeit ist für diese Fälle Gebrauch zu machen, indem ein ähnliches System wie in Artikel 976b ZGB eingeführt und vorgesehen wird, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Berechtigte, die sich offensichtlich ohne triftigen Grund weigern, einer Bereinigung zuzustimmen, gegen die Verfügung der Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters Einsprache erheben und den entsprechenden Entscheid falls nötig mit Beschwerde ans Gericht anfechten müssen, falls sie nicht wollen, dass die Bereinigung vorgenommen wird.

Die Kommission hat sich mit der Frage der Anwendung von Artikel 976c Abs. 3 ZGB auf die «chemins selon plan», befasst mit dem Gedanken, die Dienstbarkeitsberechtigten einzutragen. Aufgrund der Schwierigkeiten mit der Auslegung und der Umsetzung des Bundesgerichtsentscheids vom 29. Januar 2009 (BGE 135 III 496) hat sie jedoch darauf verzichtet.

Art. 46

Artikel 46 Abs. 1 bestimmt, dass die Dokumente des Grundbuchs nach Gemeinden geführt werden. Dieser Grundsatz kann in gewissen Gemeinden, in denen Gemeindezusammenschlüsse stattgefunden haben, so nicht angewendet werden. Somit bietet diese Gesetzesrevision die Gelegenheit, den Text dementsprechend anzupassen, dass die Dokumente des Grundbuchs nach Gemeinden oder Teilen von Gemeinden geführt werden.

Nach dem geltenden Artikel 46 Abs. 2 werden das Tagebuch, das Pfändungsregister, das Register mit den vorläufigen Eintragungen, das Berichtigungsregister und das Register für die Korrespondenz bezirksweise geführt. Die Belege werden bezirksweise klassiert. Das Pfändungsregister existiert nicht mehr. Das Berichtigungsregister (Art. 52 ARGBG) und das Register für die Korrespondenz (Art. 53 ARGBG) wurden aufgehoben. Die neue Fassung trägt diesem Sachverhalt Rechnung.

Der Entwurf enthält einen zusätzlichen Absatz (Abs. 3), der bestimmt, dass das Tagebuch und das Hauptbuch mittels Informatik geführt werden und die Einzelheiten im Ausführungsreglement geregelt werden. Diese Vorschrift ist eine allgemeine Bestimmung über die Dokumente des Grundbuchs und konkretisiert die gegenwärtige Situation: die neue GBV ist als Grundlage für die Führung des Grundbuchs mittels Informatik konzipiert, und überdies wurde nun der Beschluss gefasst, das Grundbuch mittels Informatik zu führen (Art. 53a geltendes GBG). Der Wortlaut der Bestimmung übernimmt die Begriffe von Artikel 949a Abs. 1 ZGB.

Art. 47

Die bei Artikel 46 Abs. 1 angesprochene Problematik gilt auch für die Sprache der Register.

Art. 48

Artikel 16 GBV befasst sich mit der Sicherung der Daten des informatisierten Grundbuchs, während Artikel 39 GBV die Aufbewahrung der Belege betrifft. Gegenwärtig sind beide Fragen in Artikel 48 GBG geregelt. Der Entwurf enthält in Absatz 1 den aus der gegenwärtigen Gesetzgebung übernommenen allgemeinen Grundsatz. Absatz 2 betrifft die Sicherung der elektronisch gespeicherten Grundbuchdaten mit Verweis auf die allgemeinen diesbezüglichen Vorschriften, die für die Tätigkeit des ITA gelten (Beschluss vom 22. Dezember 1987 über die Planung und die Anwendung der Informatik in der Kantonsverwaltung, im Unterrichtswesen und in den kantonalen Anstalten; SGF 122.96.11). Absatz 3 behandelt die Frage der Sicherung der Grundbuchdokumente in Papierform.

Nach Artikel 16 Abs. 4 GBV stellen die Kantone die Daten (dem Bund) über die einheitliche Grundbuchsstelle nach Artikel 949a Absatz 3 ZGB (eGris) zur Verfügung. Nach Artikel 17 GBV bringen die Kantone oder in deren Auftrag die Systemhersteller dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht wesentliche Änderungen des Systems, insbesondere Änderungen an den Konzepten oder Weiterentwicklungen vor ihrer Einführung zur Kenntnis. Dies ist Aufgabe der Aufsichtsbehörde (Abs. 3, 2. Satz des Entwurfs).

Art. 50

Nach dem geltenden Artikel 50 werden die Pläne nach Artikel 942 ZGB gemäss der Gesetzgebung über die amtliche Vermessung erstellt. Diese Vorschrift kann mit Blick auf Artikel 7 VAV (in dem der Plan für das Grundbuch definiert wird) und auf Artikel 950 ZGB aufgehoben werden.

Art. 53

Artikel 9 GBV regelt den Aufbau des Grundbuchs. Bezüglich Papiergrundbuch (Abs. 4) bestimmt er, dass die Kantone die Anlage weiterer Hilfsregister vorschreiben können. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch zu machen, wobei sie vom Staatsrat im Ausführungsreglement (zum Gesetz über das Grundbuch) vorzusehen ist. Die entsprechenden Vorschriften, die übrigens an die neue Regelung angepasst werden müssen, sind gegenwärtig in den Artikeln 49ff ARGBG enthalten.

Art. 53a

Der geltende Absatz 1, wonach der Staatsrat beschliessen kann, dass das Grundbuch mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung durchgeführt wird, erübrigt sich, da es sich dabei nicht mehr um eine blosser Möglichkeit, sondern neu nach Artikel 46 Abs. 3 (weiter oben) um eine gesetzliche Vorschrift handelt.

Da Artikel 53a somit nur noch die Abfrage des Grundbuchs über das Internet betrifft, wird die Artikelüberschrift entsprechend angepasst.

Nach geltendem Artikel 53a Abs. 1^{bis} kann jedermann direkt über das Internet abfragen, wer im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen ist, und die Liegenschaftsbeschreibung einsehen. Diese Bestimmung

ist angesichts des Wortlautes von Artikel 30 GBV in der Fassung, die der Bundesrat voraussichtlich verabschieden wird (und die vom in die Vernehmlassung geschickten Text abweicht) beizubehalten. Nach dieser neuen Fassung wären die Kantone nicht mehr verpflichtet, die elektronische Abfrage gewisser Daten zu ermöglichen, sondern könnten sie erlauben, wobei sich diese Abfragemöglichkeit wie bisher auf die Informationen bezüglich Eigentümer und Liegenschaftsbeschreibung beschränken würde.

Es wäre sinnvoll, das Ausführungsreglement um eine Vorschrift zum Schutz der Informationssysteme vor Serienabfragen zu ergänzen (z.B. in Artikel 54j Abs. 2).

Art. 55

Die Artikel 94 und 95 GBV übernehmen die Bestimmungen der Artikel 33b und 33c der geltenden Verordnung, auf die sich Artikel 55 GBG bezieht. Die Anwendung dieser Bestimmung durch die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter ist heikel, und sie scheint nur auf dem Papier zu bestehen. Überdies ist es gemäss Konzept des ZGB Sache der Eigentümerinnen und Eigentümer, die nötigen Schritte zu unternehmen, auf das Risiko hin, dass die Anmerkung Begründung vor Erstellung der Baute auf den Auszügen weiter bestehen bleibt. Somit ist der in Artikel 55 Abs. 1. 1. Satz formulierte Grundsatz aufzuheben und nur der 2. Satz beizubehalten. An der Zuständigkeit der Oberamtfrau bzw. des Oberamtmanns ist festzuhalten.

Der geltende Artikel 55 Abs. 2 GBG enthält in materieller Hinsicht nur die von der Grundbuchverwalterin oder vom Grundbuchverwalter eingeräumte Frist für die Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese Frist kann dem Ermessen der Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter überlassen werden, zumal Artikel 95 Abs. 3 GBV seinerseits keine Frist enthält.

Art. 55a

Nach Artikel 143 GBV können die Kantone bei der Errichtung von Grundpfandtiteln (Schuldbrief in Papierform) bei einem Schuldbrief, der als Gesamtpfand für mehrere in verschiedenen Grundbuchkreisen gelegene Grundstücke als Gesamtpfand errichtet wird, eine von der GBV abweichende Regelung vorsehen. Dieser gegenwärtig in Artikel 68 Abs. 1 ARGBG geregelte Punkt wird neu auf Gesetzesstufe geregelt, und die Artikel 66 und 68 ARGBG sind dementsprechend anzupassen.

Art. 55b

Nach Artikel 116 Abs. 3 GBV können die Kantone für gesetzliche Pfandrechte die gleiche Darstellung wie für vertragliche Pfandrechte vorsehen. Von dieser Möglichkeit ist aus Gründen der Lesbarkeit der Auszüge Gebrauch zu machen.

Gehen diese Pfandrechte den vertraglichen Pfandrechten (siehe oben zu Art. 324 EGZGB) im Rang vor, wird «Rang 0» angegeben. Diese Präzisierung kann allenfalls ins Ausführungsreglement aufgenommen werden.

Art. 55c

Artikel 149 GBV behandelt die entkräfteten Pfandtitel. Die Entkräftung von Pfandtiteln kommt häufig vor. Gegenwärtig ist nicht geregelt, was mit den entkräfteten Pfandtiteln geschehen soll. Nach Absatz 3 wird der entkräftete Pfandtitel zusammen mit dem neu ausgestellten Titel der berechtigten Person ausgehändigt, wenn diese

es verlangt. Das kantonale Recht kann eine andere Regelung vorsehen. Am Grundsatz, wonach die entkräfteten Titel der berechtigten Person nur dann ausgehändigt werden, wenn diese es verlangt, ist festzuhalten. Weiter enthält Artikel 149 GBV keinerlei Bestimmung darüber, was mit den entkräfteten Titeln geschehen soll. Nun wird ausdrücklich bestimmt, dass die entkräfteten Titel ganz einfach vernichtet werden. Das Staatsarchiv hat sich damit einverstanden erklärt.

Art. 58

Gemäss geltendem Artikel 58 versieht das Grundbuchamt auf Verlangen eine oder mehrere Kopien des Beleges mit dem Datum und in Kurzform mit dem Inhalt der vorgenommenen Verrichtungen. Bei elektronischen Ausfertigungen (Art. 55a Schlusstitel ZGB; Art. 73 NG) kann die Angabe nach Artikel 58 ebenfalls auf elektronischem Weg erfolgen (siehe Art. 40 Bst. b Ziff. 2 GBV).

Art. 59

Nach Artikel 59 ist die Bezirksgerichtspräsidentin oder der Bezirksgerichtspräsident die gemäss den Artikeln 976 und 977 ZGB zuständige richterliche Instanz. Artikel 976 ist in Anbetracht der Änderungen dieser Bestimmungen durch den eidgenössischen Gesetzgeber durch Artikel 976b zu ersetzen.

Art. 60

Gemäss geltendem Artikel 60 erklärt die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter die Anmeldung insbesondere dann als unzulässig, wenn sie nicht klar ist (Bst. a), wenn für Verrichtungen nicht getrennte Eintragungsbegehren gestellt werden (Bst. b), wenn sie nicht unterzeichnet ist (Bst. c), oder wenn trotz Aufforderung das Eintragungsbegehren nicht fristgerecht in der Sprache des Hauptbuches nachgereicht wird (Bst. d). Der materielle Inhalt dieser Bestimmung wird zur Hauptsache bereits durch die neue Fassung von Artikel 50 GBV abgedeckt, die übrigens keinen Unterschied zwischen einer Abweisungsverfügung und einem Nichteintretensentscheid macht. Zu regeln ist nur die Frage der Sprache der Anmeldungen. Artikel 5 Abs. 2 GBV sieht diesbezüglich vor, dass die Anmeldungen in einer der Amtssprachen des Grundbuchkreises abgefasst werden, in dem die Einschreibung erfolgt, und die Kantone vorsehen können, dass die Anmeldungen auch in einer anderen Amtssprache des Kantons eingereicht werden dürfen. Von dieser Möglichkeit ist dahingehend Gebrauch zu machen, dass die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter auf eine in der anderen offiziellen Sprache des Kantons eingereichte Anmeldung eintreten kann (ohne dazu verpflichtet zu sein).

Art. 61

Artikel 61 GBG befasst sich mit den Anmeldungen zur Eintragung von Gesamtpfandrechten auf mehreren Grundstücken in verschiedenen Grundbuchkreisen. Der Grundsatz, wonach die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter, bei der oder dem die Eintragung zuerst angemeldet worden ist, die Eintragungen in den anderen Grundbuchkreisen veranlasst, kann beibehalten werden. Der Kanton macht so von der in Artikel 108 Abs. 4 GBV gegebenen Möglichkeit Gebrauch. Unter diesen Voraussetzungen muss die Eigentümerin oder der Eigentümer das Pfandrecht nicht in allen betroffenen Grundbuchämtern zur Eintragung anmelden. Der 1. Satz

von Artikel 61 Abs. 1 kann aufgehoben werden, da er materiell der Vorschrift von Artikel 108 Abs. 2 GBV entspricht.

Mit der Anwendung von Artikel 108 GBV stellt sich die allgemeinere Frage nach den Rechtsgeschäften, die eine Eintragung auf den Grundstückblättern in mehreren Grundbuchkreisen (Bezirken) bedingen. Es kann sich dabei etwa um Grundstückübertragungen oder Teilungsverträge handeln. Eine Lösung könnte darin bestehen, von der Einführung von Capitastra zu profitieren und den Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern die Berechtigung zu erteilen, Eintragungen auf Grundstücken, die sich nicht in ihrem Grundbuchkreis befinden, vorzunehmen. Gegenwärtig will der Entwurf keinen Gebrauch von dieser Möglichkeit machen.

Art. 63

Nach Artikel 5 Abs. 4 GBV werden Belege nach Möglichkeit in einer Amtssprache des Grundbuchkreises eingereicht. Werden sie in einer anderen Sprache eingereicht, so kann das Grundbuchamt eine Übersetzung verlangen. Es kann eine Übersetzerin oder einen Übersetzer bezeichnen. Nach geltendem Artikel 63 GBG kann die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter dann, wenn Urkunden zur Eintragung angemeldet werden, die weder in französischer noch in deutscher Sprache abgefasst sind, die Übersetzung in eine der beiden Sprachen verlangen. Da die neue Bestimmung auf Bundesebene keine Kompetenzdelegation an die Kantone enthält (aufgrund derer der Kanton Freiburg insbesondere am Grundsatz festhalten könnte, wonach die Urkunden auch in der anderen Amtssprache als derjenigen des Grundbuchkreises abgefasst werden könne), ist Artikel 63 GBG aufzuheben.

Art. 65

Nach Artikel 65 Abs. 2 kann die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter die Beglaubigung der Unterschriften verlangen, wenn sie ihm oder ihr nicht bekannt oder nicht vor ihr oder ihm hingesetzt worden sind. Diese Vorschrift ist mit Blick auf Artikel 63 Abs. 1 GBV aufzuheben, der vorsieht, dass das Grundbuchamt die Beglaubigung einer Unterschrift verlangen kann, wenn es sich nicht selber von der Echtheit einer Unterschrift vergewissern kann.

Art. 66

Der geltende Artikel 66 Abs 1 bestimmt Folgendes: Muss eine Anmeldung von der Grundbuchverwalterin oder vom Grundbuchverwalter als unzulässig erklärt oder abgewiesen werden, so ist dies der anmeldenden Person und allen Betroffenen unter Angabe der Gründe, der Beschwerdeinstanz und der Beschwerdefrist gegen Empfangsschein mitzuteilen. Diese Vorschrift ist nun in Artikel 65 Abs. 3 GBG enthalten, so dass es die entsprechende kantonale Bestimmung nicht mehr braucht. Die Präzisierung, dass die Mitteilung gegen Empfangsschein zu erfolgen hat, kann ins Ausführungsreglement aufgenommen werden.

Nach Artikel 66 Abs. 2 schiebt die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter bei Abweisung die Eintragung auf. Diese Formulierung ist nun obsolet geworden, da nach Artikel 65 Abs. 3 GBV im Tagebuch auf die Abweisungsverfügung hinzuweisen ist. Nach Artikel 65 Abs. 4 GBV können die Kantone für das Papiergrundbuch eine Anmerkung der Abweisungsverfügung vor-

sehen. Dies ist nicht ausdrücklich vorzusehen, da diese Angabe nach ihrer Eintragung im Tagebuch automatisch auf den Auszügen erscheint.

Art. 66a

Nach Artikel 41 GBV können die Kantone für ihre Grundbuchämter den elektronischen Geschäftsverkehr zulassen. Dabei geht es um die Grundbuchverrichtungen nach Artikel 40 GBV, wo zwischen «Input» (Buchstabe a) und «Output» (Buchstabe b) unterschieden wird. Diese Möglichkeit ist vorzusehen. Gesetzestechnisch ist dazu ein weiteres Kapitel zum Titel über die Grundbuchführung einzufügen.

So können nach Absatz 1 des Gesetzesentwurfs die Ämter den Geschäftsverkehr nach Artikel 40 GBV auf elektronischem Weg abwickeln. Die Anwendung dieser Vorschrift setzt voraus, dass die Grundbuchämter im Verzeichnis der Behörden nach Artikel 41 Abs. 2 GBV aufgeführt sind. Diese Registrierung ist übergangsrechtlich problematisch. Die Inkraftsetzung dieser Vorschrift muss eventuell aufgeschoben werden.

Nach Absatz 2 des Entwurfs dürfen die Zustellungen nach Artikel 40 Bst. b nur dann auf elektronischem Weg erfolgen («Output»), wenn auch die Anmeldung elektronisch erfolgte und sich die Zustellung an die Anmelder richtet. Diesbezüglich müssen die Anzeigen, die die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter nach Artikel 969 ZGB zu machen hat und die sich an Dritte richten, sowie die Anzeigen nach Artikel 57 GBG schriftlich erfolgen.

Nach Artikel 45 Abs. 2 GBV bestimmen die Kantone, ob bei elektronischen Eingaben sämtliche für den Vollzug des Geschäfts nötigen Ausweise und Belege zu Händen des Grundbuchamts elektronisch einzusenden sind oder die gemischte Einreichung von elektronischen Belegen und solchen in Papierform zulässig ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist von der zweiten Möglichkeit abzusehen, was in Absatz 3 des Entwurfs auch getan wird.

Art. 76

Die Eintragung von Pfandrechten zur Sicherung öffentlich-rechtlicher Forderungen (Art 324 EZGB) ist von der Bezahlung verhältnismässiger Gebühren auszunehmen. Diese werden nämlich in den meisten Fällen vom Gläubiger Staat getragen. Es ist auch darauf zu achten, dass der Gläubiger nicht aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten auf die Anmeldung verzichtet. Hingegen werden die festen Gebühren (Art. 78 GBG) geschuldet und dem Gläubiger in Rechnung gestellt (s. Art. 79 GBG).

Art. 94b

Der elektronische Geschäftsverkehr (Art. 41ff. GBV), der insbesondere die Möglichkeit der elektronischen Zustellung der Belege an das Grundbuchamt beinhaltet (s. Art. 55a Schlusstitel ZGB), setzt die Einrichtung einer Informatikplattform voraus, die erst in einigen Jahren betriebsbereit sein wird (im Prinzip im Jahr 2014). Somit ist dem Staatsrat die Zuständigkeit für die Bestimmung des Zeitpunkts zu übertragen, ab dem der elektronische Geschäftsverkehr möglich sein soll.

Art. 3 Gesetz über die amtliche Vermessung

In seiner neuen Version schreibt Artikel 732 ZGB die öffentliche Beurkundung für alle Rechtsgeschäfte auf

Errichtung einer Grunddienstbarkeit vor. Die Kantone bestimmen, in welcher Weise auf ihrem Gebiete die öffentliche Beurkundung hergestellt wird (Art. 55 Abs. 1 Schlusstitel ZGB) und insbesondere welche Urkundspersonen zuständig sind.

Ganz allgemein sind für die öffentliche Beurkundung die Notarinnen und Notare zuständig. Der kantonale Gesetzgeber hat auf dem Gebiet des Grundeigentums auch den Geometerinnen und Geometern die Befugnis dazu erteilt, wenn es bei den Eigentumsübertragungen um kleinere Parzellen geht (s. Art. 32 Abs. 4 AVG). Diese Befugnis ist auf gewisse Rechtsgeschäfte auf Errichtung von Grunddienstbarkeiten auszudehnen, und zwar in den Grenzen analog zu denjenigen nach der geltenden Gesetzgebung. Es ist nämlich zu bedenken, dass die Geometerinnen und Geometer im Gegensatz zu den Notarinnen und Notaren über die entsprechende Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse verfügen und eine zweifache Inanspruchnahme von Geometer (s. Art. 732 Abs. 2 ZGB) und Notar die Kosten für die Errichtung der Dienstbarkeiten in die Höhe treiben könnte, ohne zu mehr Rechtssicherheit beizutragen. Dies könnte die Eigentümer schliesslich davon abhalten, Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen, und sie könnten sich mit vertragsrechtlichen Vereinbarungen begnügen (mit entsprechender Rechtswirkung).

Art. 32 (Abs. 4)

Die Fälle, in denen die Geometerinnen und Geometer Rechtsgeschäfte auf Errichtung oder Änderung von Dienstbarkeiten beurkunden können, sind im neuen Artikel 33a aufgeführt. Dies ist in der Kompetenzdelegation nach Artikel 32 Abs. 4 vorzusehen.

Art. 33a

In der Gesetzgebung über die amtliche Vermessung wird zwischen Neuvermessung (vor der Anlegung des eidgenössischen Grundbuchs, Art. 39 ff.) und Unterhalt (Art. 76 ff.) unterschieden.

Bei der neuen Parzellarvermessung ist den Geometerinnen und Geometern die Befugnis zu erteilen, alle öffentlichen Urkunden in Zusammenhang mit Dienstbarkeiten auszustellen, die ihrer Ansicht nach geändert werden müssen, um das Recht den Tatsachen anzupassen (Art. 58 Abs. 1) oder die Fälle von Dienstbarkeitsübertragungen zu regeln (Art. 58 Abs. 2). So werden die fraglichen Vereinbarungen im Rahmen der Erstellung des Übergangskatasters geschlossen, damit sie nicht nochmals in einer Anerkennungssitzung behandelt werden müssen (s. Art. 26 GBG).

Für den Unterhalt soll gemäss Entwurf den Geometerinnen und Geometern die Befugnis der öffentlichen Beurkundung in drei Fällen erteilt werden:

1. Wenn die betreffende Beurkundung in Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung steht, die auf einer von der Geometerin oder vom Geometer ausgestellten öffentlichen Urkunde beruht. Dabei handelt es sich um die Fälle nach Artikel 32 Abs. 4. In diesen Fällen wäre es unlogisch (nach dem Motto, wenn erst mal das Schwierigste geschafft ist, ist der Rest auch noch zu bewältigen), wenn die Geometerinnen und Geometer öffentliche Urkunden für Eigentumsübertragungen ausstellen dürften, die Errichtung oder Änderung von Dienstbarkeiten in Zusammenhang damit aber von einer Notarin oder einem Notar beurkundet werden müssten. Allerdings muss diese Errichtung

oder Änderung in direktem Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung stehen.

2. Wenn die Beurkundung mit einer Änderung von Liegenschaftsgrenzen nach einem Mutationsverbal gerechtfertigt ist und diese Änderung nicht auf einer notariellen Urkunde beruhen muss. Damit ist der Fall gemeint, in dem ein Eigentümer eine Grenzänderung ihm gehörender Liegenschaften vornimmt und diese Änderung folglich keine Eigentumsübertragung bewirkt. Die Errichtung oder Änderung von Dienstbarkeiten muss in direktem Zusammenhang mit der Grenzänderung stehen und die Folge daraus sein.
3. Wenn die Dienstbarkeit die Durchleitung von Leitungen zum Gegenstand hat. Nach dem Vorentwurf des EJPD vom März 2004 sollten Dienstbarkeitsverträge für die Durchleitung von Röhren und Leitungen weiterhin in schriftlicher Form abgeschlossen werden. Wie im erläuternden Bericht ausgeführt wird, rechtfertigt es sich aus praktischen Überlegungen, «für solche Verträge eine Ausnahme vom in Absatz 1 neu statuierten Grundsatz zu machen. Es handelt sich dabei zum grössten Teil um standardisierte Massenverträge, welche von Fachleuten ausgearbeitet wurden». Schliesslich verlangte dann der Gesetzgeber die öffentliche Beurkundung für alle Rechtsgeschäfte auf Errichtung einer Dienstbarkeit; aus Gründen, die das EJPD dazu veranlassten, gewisse Dienstbarkeiten von der Beurkundung auszuschliessen, ist es richtig, die Beurkundung dieser Rechtsgeschäfte den Geometerinnen und Geometern zu überlassen, um Doppelspurigkeit zu vermeiden. Diese Vorschrift betrifft nur Durchleitungen, nicht aber zum Beispiel Fahrwegrechte. Es kann sich dabei zum Beispiel um Leitungen zum Transport flüssiger Stoffe (Gas, Heizöl, Wasser) oder um Leitungen («Röhren») für feste Stoffe wie (Glasfaser)Kabel handeln. Die Zuständigkeit Geometerinnen und Geometer erstreckt sich sowohl auf die Neuvermessung als auch den Unterhalt. Für die Frage, ob ein Plan zu erstellen ist, ist Artikel 732 Abs. 2 ZGB massgebend, der keinen offiziellen Plan in Form eines «Dienstbarkeitsverbals» erfordert. Der Fall der Dienstbarkeiten, die auf dem Plan des Grundbuchs eingetragen sind, (Art. 81 Abs. 1 AVG) bleibt vorbehalten.

Art. 35

Die Artikelüberschrift muss ergänzt werden zur Unterscheidung zwischen Eigentumsübertragung (Art. 35) und der Errichtung oder Änderung einer Dienstbarkeit (neuer Art. 35a).

Art. 35a

Der Artikel 35a lehnt sich an die Formulierung von Artikel 35 über die Beurkundung bei Eigentumsübertragung an. Der Entwurf sieht gleich wie für letztere eine gegenüber der notariellen Urkunde vereinfachte Form vor. Dies gilt auch für die Bezeichnung der betreffenden Grundstücke.

Art. 37

Die Artikelüberschrift wird im gleichen Sinne wie bei Artikel 35 ergänzt.

Art. 37a

Artikel 37 bezieht sich auf Eigentumsübertragungen für die Errichtung von Urkunden in vereinfachter Form, im

Rahmen der neuen Parzellarvermessung (Art. 34 Abs. 2). Artikel 37a enthält eine analoge Vorschrift für Urkunden über Errichtung oder Änderung von Dienstbarkeiten.

Art. 71

Die Änderung dieser Bestimmung ergibt sich aus der Koordination mit Artikel 35 GBG (oben).

Art. 75

Diese Vorschrift muss in Anbetracht des neuen Konzepts für das gesetzliche Pfandrecht nach kantonalem Recht geändert werden (s. weiter oben ad Art. 324 EGZGB).

Art. 82

Nach Artikel 82 schlagen die Geometerinnen und Geometer bei der Erstellung der Verbale den Liegenschaftseigentümerinnen oder -eigentümern vor, die Löschung unnütz gewordener Eintragungen nach den Artikeln 743 und 744 ZGB zu verlangen. Die bundesrechtliche Regelung ist nun mit der Aufhebung von Artikel 744 und der Änderung von Artikel 743, der in Absatz 2 auf die Vorschriften über die Bereinigung des Grundbuchs verweist (insbesondere auf Art. 974a Abs. 2) geändert worden. Es soll weiter von den Geometerinnen und Geometern (die in Kenntnis der Sachlage sind) vorgeschlagen werden, was mit den Dienstbarkeiten geschehen soll, wobei der Text an die neuen bundesrechtlichen Vorschriften angepasst wird.

Da übrigens die Errichtung von Dienstbarkeiten künftig öffentlich beurkundet werden muss (Art. 732 ZGB), wird es Fälle geben, in denen auch Änderungen von Dienstbarkeiten öffentlich beurkundet werden müssen. Dafür zuständig werden die Geometerinnen und Geometer (in den Grenzen von Art. 32 Abs. 4 AVG) oder die Notarinnen und Notare sein (Absatz 3 des Entwurfs).

Art. 4 Gesetz über das Notariat

Art. 17

Nach Artikel 17 Abs. 1 Bst. c sind die Notarinnen und Notare zuständig für die Anmeldung von Schuldbriefen und Gülden zwecks Eintragung im Grundbuch. Letztere sind vom Gesetzgeber am 11. Dezember 2009 aufgehoben worden. Die Formulierung dieser Vorschrift lehnte sich an den alten Artikel 20 Abs. 2 GBV an, der aufgehoben worden ist, nachdem das Bundesgericht die Möglichkeit anerkannt hat, Schuldbriefe als Privaturkunde einseitig zu errichten. Die Vorschrift muss nun entsprechend dem Wortlaut von Artikel 62 GBV genereller gefasst werden.

Art. 18

Artikel 18 bezieht sich auf das Territorialitätsprinzip für die Notariatstätigkeit und verankert den Grundsatz, wonach Urkunden über Eigentum an Liegenschaften nur dann rechtsgültig sind, wenn sie von einem Notar des Kantons errichtet werden. Der Verweis in Absatz 2 auf Artikel 55 Schlusstitel ZGB ist aufzuheben, da er sich erübrigt (diese Bestimmung betrifft die gesamte kantonale Gesetzgebung über das Notariat). Ebenfalls aufzuheben ist der Hinweis auf die Urkunden über Errichtung von Schuldbriefen, da diese dingliche Rechte im Sinne des ersten Satzes von Absatz 2 sind. Die bundesrechtlichen Grundsätze (nach Lehre und Rechtsprechung) bezüglich Territorialitätsprinzip für die öffentliche Beurkundung sind implizit vorbehalten; insbesondere für die Beurkun-

dung von Eheverträgen oder Erbverträgen besteht grundsätzlich Wahlfreiheit bezüglich der Urkundsperson, insofern die Eigentumsübertragung an Grundstücken eine indirekte Folge dieser Rechtsgeschäfte ist.

Die in Artikel 18 angesprochenen Urkunden umfassen nicht nur Eigentumsübertragungen, sondern auch Kaufversprechen, Rechtsgeschäfte über Errichtung beschränkter dinglicher Rechte und Urkunden über persönliche Rechtsgeschäfte, die zu einem Eigentumsübergang führen (z.B. Kaufrechts- oder Rückkaufrechtsverträge).

Art. 63

Nach Artikel 55a Abs. 2 Schlusstitel ZGB können die Kantone die Urkundspersonen ermächtigen, die Übereinstimmung der von ihnen erstellten elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten auf Papier sowie die Echtheit von Unterschriften elektronisch zu beglaubigen. Diese Möglichkeit soll den Notaren durch Hinzufügen eines zusätzlichen Absatzes in Artikel 63 gegeben werden.

Art. 64

Der neue Absatz ist entsprechend der den Kantonen nach Artikel 55 a Abs. 2 Schlusstitel ZGB zugestandenen Möglichkeit hinzugefügt worden (s. oben ad Art. 63).

Art. 73

Nach Artikel 55a Abs. 1 Schlusstitel ZGB können die Kantone die Urkundspersonen ermächtigen, elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden zu erstellen. Mit dieser Bestimmung soll der elektronischen Übermittlung der Urkunden an das Grundbuchamt (s. Art. 949a ZGB) und an das Handelsregisteramt (s. Art. 929a OR) Vorschub geleistet werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch zu machen, indem die Notare autorisiert werden, elektronische Ausfertigungen zu erstellen. In diesem Fall haben sich die Notare an die Vorschriften von Artikel 55a Abs. 3 Schlusstitel ZGB und der Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung zu halten.

Art. 5–18

Diese Gesetze werden geändert, um dem neuen Konzept für die gesetzlichen Pfandrechte nach kantonalem Recht nach Artikel 836 ZGB und Artikel 324 EGZGB Rechnung zu tragen; es wird auf die Erläuterungen zu letzterer Bestimmung verwiesen.

Art. 19

Die Inkraftsetzung des vorliegenden Gesetzes muss mit anderen Gesetzesänderungen, namentlich der Revision des EGZGB koordiniert werden. Es kann sein, dass gewisse geänderte Bestimmungen gleichzeitig in Kraft treten müssen. Wenn dies der Fall ist, sollte vermieden werden, dass diese Bestimmungen mehrfach veröffentlicht werden. Die für die amtlichen Veröffentlichungen zuständigen Stellen nehmen die entsprechenden gesetzestechnischen Anpassungen vor.

Art. 20

Die neuen bundesrechtlichen Bestimmungen sollten am 1. Januar 2012 in Kraft treten, im Prinzip auch die kantonalen Vorschriften, möglicherweise aber mit Ausnahme von Artikel 66a GBG (s. weiter oben Art. 94b GBG).

Loi

du

portant adaptation de la législation fribourgeoise à la modification du code civil suisse relative aux droits réels

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la loi fédérale du 11 décembre 2009 modifiant le code civil suisse (Cédule hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels);

Vu l'ordonnance fédérale du ... sur le registre foncier (ORF);

Vu l'ordonnance fédérale du ... sur l'acte authentique électronique (OAAE);

Vu le message du Conseil d'Etat du 31 mai 2011;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

Art. 1 Modifications
a) Application du code civil suisse

La loi du 22 novembre 1911 d'application du code civil suisse pour le canton de Fribourg (RSF 210.1) est modifiée comme il suit:

Art. 31 Surveillance des fondations – CCS 59 et 80ss

¹ Les fondations de droit privé dont la surveillance relève du canton ou des communes sont soumises au contrôle de l'autorité cantonale désignée par le Conseil d'Etat, à l'exception des fondations de famille et des fondations ecclésiastiques. Le Conseil d'Etat fixe les modalités de la surveillance.

Gesetz

vom

zur Anpassung der freiburgischen Gesetzgebung an die Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Sachenrecht

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Bundesgesetz vom 11. Dezember 2009 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht);

gestützt auf die eidgenössische Verordnung vom ... über das Grundbuch (GBV);

gestützt auf die eidgenössische Verordnung vom ... über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB);

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrates vom 31. Mai 2011;

auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

Art. 1 Änderung bisherigen Rechts
a) Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Das Einführungsgesetz vom 22. November 1911 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch für den Kanton Freiburg (SGF 210.1) wird wie folgt geändert:

Art. 31 Stiftungsaufsicht – ZGB 59 und 80 ff.

¹ Die privatrechtlichen Stiftungen, bei denen der Kanton oder die Gemeinden für die Aufsicht zuständig sind, unterstehen der Kontrolle der vom Staatsrat bezeichneten kantonalen Behörde; davon ausgenommen sind die Familienstiftungen und die kirchlichen Stiftungen. Der Staatsrat regelt die Aufsicht im Einzelnen.

² Les recours contre les décisions de l'autorité de surveillance sont portés devant le Tribunal cantonal. Pour le surplus, le code de procédure et de juridiction administrative est applicable.

³ La mesure dans laquelle la surveillance de l'autorité cantonale peut s'exercer sur les fondations de droit public est fixée par voie d'ordonnance.

⁴ La surveillance des institutions de prévoyance et des institutions servant à la prévoyance est régie par la législation spéciale. Le Conseil d'Etat est compétent pour adhérer à une région de surveillance commune au sens de la législation fédérale.

Art. 32, art. 33, art. 33a, art. 311^{er} et art. 318

Abrogés

Art. 324 CCS 836

¹ La garantie par hypothèque légale des créances de droit public est fondée sur les lois spéciales.

² Les hypothèques légales existent sans inscription. Le créancier peut toutefois décider de l'inscription; la réquisition est faite par le créancier ou le service chargé de l'encaissement.

³ Les hypothèques légales priment les droits de gage conventionnels et concourent à parité de rang entre elles.

⁴ Les dispositions légales contraires sont réservées.

Art. 325, art. 331, art. 332, art. 335 et art. 337

Abrogés

Art. 2 b) Registre foncier

La loi du 28 février 1986 sur le registre foncier (RSF 214.5.1) est modifiée comme il suit:

Art. 2 al. 2

² Les conservateurs et conservatrices sont engagés sur le préavis de l'Autorité de surveillance du registre foncier (ci-après: l'Autorité de surveillance); ils doivent être titulaires d'une licence ou d'un master en droit suisse.

² Beschwerden gegen Entscheide der Aufsichtsbehörde sind beim Kantonsgericht zu erheben. Im Übrigen gilt das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege.

³ Inwieweit sich die Aufsicht durch die kantonale Behörde auf öffentlich-rechtliche Stiftungen erstrecken kann, wird durch Verordnung festgesetzt.

⁴ Die Aufsicht über die Vorsorgeeinrichtungen und die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge wird in der Spezialgesetzgebung geregelt. Der Staatsrat ist dafür zuständig, einer gemeinsamen Aufsichtsregion im Sinne der Bundesgesetzgebung beizutreten.

Art. 32, Art. 33, Art. 33a, Art. 311^{er} und Art. 318

Aufgehoben

Art. 324 ZGB 836

¹ Die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht beruht auf den Spezialgesetzen.

² Die gesetzlichen Pfandrechte bestehen ohne Eintragung ins Grundbuch. Der Gläubiger kann jedoch die Eintragung verlangen. Das Eintragungsbegehren wird vom Gläubiger oder dem für das Inkasso zuständigen Amt gestellt.

³ Die gesetzlichen Pfandrechte sind unter sich im selben Rang und geniessen Vorrang gegenüber allen vertraglichen Pfandrechten.

⁴ Die anders lautenden Gesetzesbestimmungen bleiben vorbehalten.

Art. 325, Art. 331, Art. 332, Art. 335 und Art. 337

Aufgehoben

Art. 2 b) Grundbuch

Das Gesetz vom 28. Februar 1986 über das Grundbuch (SGF 214.5.1) wird wie folgt geändert:

Art. 2 Abs. 2

² Die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter werden nach Stellungnahme der Aufsichtsbehörde über das Grundbuch (die Aufsichtsbehörde) angestellt; sie müssen im Besitz eines schweizerischen Lizentiats oder Masters der Rechtswissenschaften sein.

Art. 5 al. 2

² Peut être désignée en qualité d'adjoint ou adjointe toute personne qui a acquis une formation adéquate auprès d'un service du registre foncier ou qui est titulaire d'une licence ou d'un master en droit suisse.

Art. 26 4. Actes authentiques

¹ Lorsque l'épuration des droits ou la constitution d'un nouveau droit exige la conclusion d'un acte en la forme authentique, cet acte peut être instrumenté par le conservateur ou la conservatrice.

² L'article 21 de la loi du 20 septembre 1967 sur le notariat est applicable par analogie aux cas d'inhabilité.

³ L'acte authentique consiste en une convention et, dans la mesure exigée par l'article 732 al. 2 CC, en un plan. La convention peut prendre la forme d'une fiche du cadastre transitoire. Elle indique la date, l'identité du conservateur ou de la conservatrice et des parties ou, lorsque celles-ci sont représentées, de leurs représentants, les immeubles concernés, l'objet de l'accord, le cas échéant le prix ou la soulte et le mode de paiement.

⁴ La convention et, le cas échéant, le plan, sont signés par les parties; le conservateur ou la conservatrice atteste que la convention a été passée en sa présence et signe l'acte.

⁵ L'original de l'acte sert de pièce justificative pour le registre foncier.

Art. 35 al. 1 et 2 let. a

¹ Dès que les décisions sur réclamations sont rendues, le conservateur ou la conservatrice décrète la mise en vigueur du registre foncier fédéral et de la nouvelle mensuration parcellaire pour la commune ou partie de commune concernée.

[² La décision est publiée dans la Feuille officielle; elle précise:]

a) la date de la mise en vigueur,

Art. 42 al. 1

¹ Dès que les décisions sur réclamations sont rendues, le conservateur ou la conservatrice décrète la mise en vigueur du registre transitoire.

Art. 5 Abs. 2

² Als Adjunktin oder Adjunkt kann jede Person ernannt werden, die sich in einem Grundbuchamt die erforderliche Ausbildung angeeignet hat oder im Besitz eines schweizerischen Lizentiats oder Masters der Rechtswissenschaften ist.

Art. 26 4. Öffentliche Urkunden

¹ Erfordert die Bereinigung der Rechte oder die Begründung eines neuen Rechtes infolge Geltendmachung eines nicht eingetragenen Rechtes eine öffentliche Beurkundung, so kann die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter beurkunden.

² Als Ausschliessungsgründe gelten sinngemäss die Gründe nach Artikel 21 des Gesetzes vom 20. September 1967 über das Notariat.

³ Die öffentliche Urkunde besteht in einer Vereinbarung und, soweit nach Artikel 732 Abs. 2 ZGB erforderlich, in einem Plan. Die Vereinbarung kann die Form eines Blattes des Übergangskatasters haben. In der Vereinbarung werden das Datum, die Grundbuchverwalterin oder des Grundbuchverwalters und die Parteien oder ihre Vertreterinnen und Vertreter sowie die betreffenden Grundstücke, der Gegenstand der Vereinbarung, der Preis oder die Ausgleichszahlung und die Zahlungsart angegeben.

⁴ Die Vereinbarung und gegebenenfalls der Plan werden von den Parteien unterzeichnet. Die Grundbuchverwalterinnen oder Grundbuchverwalter bescheinigen, dass die Vereinbarung in ihrer Anwesenheit abgeschlossen worden ist, und unterzeichnen die Urkunde.

⁵ Die Urschrift der Urkunde dient dem Grundbuch als Beleg.

Art. 35 Abs.1 und 2 Bst. a

¹ Sobald die Entscheide über Einsprachen gefällt sind, beschliesst die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter die Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches und der neuen Parzellarvermessung für die betroffene Gemeinde oder den betroffenen Gemeindeteil.

[² Der Beschluss wird im Amtsblatt veröffentlicht. Er enthält:]

a) das Datum der Inkraftsetzung,

Art. 42 Abs. 1

¹ Sobald die Entscheide über die Einsprachen gefällt sind, beschliesst die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter die Inkraftsetzung des Übergangsregisters.

Art. 44 b) Mise en vigueur

Le conservateur ou la conservatrice décide de la mise en vigueur du registre foncier fédéral et de la nouvelle mensuration parcellaire conformément à l'article 35 appliqué par analogie.

Art. 45a al. 4

⁴ Le conservateur ou la conservatrice décide de la mise en vigueur des modifications conformément à l'article 35 appliqué par analogie.

Insertion d'un titre après l'article 45a

TITRE IIb (nouveau)
Procédures d'épuration publique

Art. 45b (nouveau)

¹ Le Conseil d'Etat ordonne les procédures d'épuration publique (art. 976c al. 1 CC).

² Le conservateur ou la conservatrice établit, pour les immeubles concernés, un cadastre transitoire selon les principes applicables à la procédure d'établissement du registre foncier fédéral.

³ Les articles 14 à 37 sont applicables par analogie à la procédure et aux frais, sous les réserves suivantes:

- a) lorsque des propriétaires ou des ayants droit refusent, manifestement sans motif légitime, de consentir à l'épuration des inscriptions proposée par le conservateur ou la conservatrice, celui-ci ou celle-ci peut, par une décision, notifier qu'il ou elle procédera à cette épuration;
- b) une opposition écrite et motivée contre cette décision peut, dans les trente jours, être adressée au conservateur ou à la conservatrice;
- c) la décision sur l'opposition peut, dans un délai de trente jours, faire l'objet d'un recours au ou à la juge.

Art. 46 1. En général

¹ Les documents du registre foncier sont tenus par commune ou par secteur de commune.

Art. 44 b) Inkraftsetzung

Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter beschliesst die Inkraftsetzung des eidgenössischen Grundbuches und der neuen Parzellarvermessung nach Artikel 35, der sinngemäss gilt.

Art. 45a Abs. 4

⁴ Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter beschliesst die Inkraftsetzung der Änderungen nach Artikel 35, der sinngemäss gilt.

Einfügen eines Titels nach dem Artikel 45a

ZWEITER TITEL b (neu)
Öffentliche Bereinigungsverfahren

Art. 45b (neu)

¹ Der Staatsrat ordnet die öffentlichen Bereinigungsverfahren an (Art. 976c Abs. 1 ZGB).

² Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter erstellt für die betroffenen Grundstücke einen Übergangskataster nach den Vorschriften, die für das Verfahren zur Anlegung des eidgenössischen Grundbuchs gelten.

³ Die Artikel 14–37 gelten sinngemäss für das Verfahren und die Kosten, unter folgenden Vorbehalten:

- a) Weigern sich Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder Berechtigte offensichtlich ohne triftigen Grund, der von der Grundbuchverwalterin oder vom Grundbuchverwalter vorgeschlagenen Bereinigung der Eintragungen zuzustimmen, so kann diese oder dieser ihnen mit einer Verfügung eröffnen, dass diese Bereinigung vorgenommen wird.
- b) Diese Verfügung kann innert 30 Tagen mit einer schriftlichen und begründeten Einsprache an die Grundbuchverwalterin oder den Grundbuchverwalter angefochten werden.
- c) Der Einspracheentscheid kann innert 30 Tagen mit Beschwerde ans Gericht angefochten werden.

Art. 46 1. Im Allgemeinen

¹ Die Dokumente des Grundbuches werden nach Gemeinden oder Gemeindeteilen geführt.

² Toutefois, le journal et le registre des inscriptions provisoires sont tenus par arrondissement; les pièces justificatives sont classées par arrondissement.

³ Le journal et le grand livre sont tenus au moyen de l'informatique; le règlement d'exécution fixe les modalités.

Art. 47 al. 1

¹ Les opérations dans les registres tenus par commune ou par secteur de commune ne sont faites que dans une langue.

Art. 48 3. Sécurité

¹ Les mesures nécessaires doivent être prises pour parer aux risques de disparition ou de destruction des données du registre foncier.

² La sauvegarde des données informatiques est garantie selon le concept de sécurité informatique de l'Etat.

³ Un double des documents principaux du registre foncier sur papier doit être périodiquement établi. Les modalités sont réglées dans des instructions de l'Autorité de surveillance.

Art. 50

Abrogé

Art. 53 6. Registres accessoires

Le règlement d'exécution peut prévoir la tenue de registres accessoires.

Art. 53a titre médian et al. 1

7. Consultation par Internet

¹ *Abrogé*

Art. 55 b) Parts de propriété par étages

L'attestation officielle visée par l'article 94 al. 2 ORF est délivrée par le préfet.

² Das Tagebuch und das Register mit den vorläufigen Eintragungen werden bezirksweise geführt. Die Belege werden bezirksweise klassiert.

³ Das Tagebuch und das Hauptbuch werden elektronisch geführt. Die Einzelheiten werden im Ausführungsreglement festgelegt.

Art. 47 Abs. 1

¹ Die Register nach Gemeinden oder Gemeindeteilen werden nur in einer Sprache geführt.

Art. 48 3. Sicherheit

¹ Es sind die notwendigen Massnahmen zu treffen, um die Grundbuchdaten vor Verlust und Zerstörung zu schützen.

² Die Sicherung der digitalen Daten wird gemäss Informatiksicherheitskonzept des Staates gewährleistet.

³ Periodisch ist in Papierform ein Doppel der wichtigsten Grundbuchdokumente anzulegen. Die Einzelheiten werden in Weisungen der Aufsichtsbehörde geregelt.

Art. 50

Aufgehoben

Art. 53 6. Hilfsregister

Das Ausführungsreglement kann die Führung von Hilfsregistern vorsehen.

Art. 53a Artikelüberschrift und Abs. 1

7. Abfrage über das Internet

¹ *Aufgehoben*

Art. 55 b) Stockwerkeinheiten

Die amtliche Bestätigung nach Artikel 94 Abs. 2 GBV wird von der Oberamtfrau oder vom Oberamtmann ausgestellt.

Art. 55a (nouveau) 1^{bis}. Droits de gage collectifs

Le titre d'une cédule hypothécaire constituée comme gage collectif sur plusieurs immeubles situés dans différents arrondissements est établi par le conservateur ou la conservatrice requis-e (art. 61 al. 1).

Art. 55b (nouveau) 1^{er}. Hypothèques légales

¹ La présentation des hypothèques légales est identique à celle des gages conventionnels.

² Lorsque ces hypothèques ont un rang préférable aux gages conventionnels, le rang est indiqué comme il suit: «rang 0».

Art. 55c (nouveau) 1^{quater}. Titres annullés

Les titres annullés ou radiés qui ne sont pas remis à l'ayant droit (art. 149 al. 3 et 4 ORF) sont détruits.

Art. 58 al. 2 (nouveau)

² Lorsque l'expédition a été produite sous forme électronique, cette indication est fournie par voie électronique (art. 40 let. b ch. 2 ORF).

Art. 59 5. Rectifications

Le ou la juge compétent-e au sens des articles 976b et 977 CC est le président ou la présidente du tribunal d'arrondissement.

Art. 60 1. Réquisitions
a) Langue

Le conservateur ou la conservatrice peut accepter une réquisition dans l'autre langue officielle du canton.

Art. 61 al. 1

¹ Lorsqu'un gage collectif doit grever des immeubles situés dans plusieurs arrondissements, le conservateur ou la conservatrice requis-e (art. 108 al. 2 ORF) provoque d'office l'inscription des droits de gages dans les autres arrondissements (art. 108 al. 4 ORF).

Art. 55a (neu) 1^{bis}. Gesamtpfandrechte

Ein Gesamtpfandrecht auf mehreren Grundstücken in verschiedenen Grundbuchkreisen wird von der Grundbuchverwalterin oder von dem Grundbuchverwalter errichtet, bei der oder dem die Eintragung angemeldet wird (Art. 61 Abs. 1).

Art. 55b (neu) 1^{er}. Gesetzliche Grundpfandrechte

¹ Die gesetzlichen Pfandrechte werden gleich dargestellt wie die vertraglichen Pfandrechte.

² Gehen diese Pfandrechte den vertraglichen Pfandrechten im Rang vor, so ist der Rang wie folgt anzugeben: «Rang 0».

Art. 55c (neu) 1^{quater}. Entkräftete Titel

Entkräftete oder gelöschte Titel, die der berechtigten Person nicht ausgehändigt werden (Art. 149 Abs. 3 und 4 GBV), werden vernichtet.

Art. 58 Abs. 2 (neu)

² Ist die Ausfertigung in elektronischer Form abgegeben worden, so erfolgt die Mitteilung auf elektronischem Weg (Art. 40 Bst. b Ziff. 2 GBV).

Art. 59 5. Berichtigungen

Die Bezirksgerichtspräsidentin oder der Bezirksgerichtspräsident ist die gemäss den Artikeln 976b und 977 ZGB zuständige richterliche Instanz.

Art. 60 1. Anmeldungen
a) Sprache

Die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter kann auf ein Begehren, das in der anderen Amtssprache des Kantons eingereicht wird, eintreten.

Art. 61 Abs. 1

¹ Soll ein Gesamtpfandrecht auf mehreren Grundstücken in verschiedenen Grundbuchkreisen errichtet werden, so veranlasst die Grundbuchverwalterin oder der Grundbuchverwalter, bei der bzw. bei dem die Eintragung angemeldet worden ist (Art. 108 Abs. 2 GBV), von Amtes wegen die Eintragung in den anderen Grundbuchkreisen (Art. 108 Abs. 4 GBV).

Art. 63, art. 65 al. 2 et art. 66

Abrogés

Insertion d'un chapitre avant le Chapitre 4

CHAPITRE 3a (nouveau)

Communications et transactions électroniques

Art. 66a (nouveau)

¹ Le Service [celui qui est chargé de la tenue du registre foncier dans chaque arrondissement] peut procéder par voie électronique aux opérations visées à l'article 40 ORF.

² Il ne peut procéder aux communications visées par l'article 40 let. b ORF que si la requête a été produite sous forme électronique et si la communication est destinée aux requérants.

³ Lorsque les requêtes sont adressées par voie électronique, la transmission mixte des pièces justificatives (art. 45 al. 2 ORF) n'est pas admissible.

Art. 76 al. 1 let. b

[¹ Des émoluments proportionnels sont perçus]

b) en cas de constitution de gage, à l'exception des hypothèques garantissant des créances de droit public.

Art. 83a 5. Hypothèque légale

Les émoluments sont garantis par une hypothèque légale sans inscription (art. 324 LACC).

Insertion d'une section après l'article 94a

Ib (nouveau). Opérations électroniques

Art. 94b (nouveau)

Le Conseil d'Etat détermine la date à partir de laquelle les opérations électroniques peuvent être réalisées.

Art. 63, Art. 65 Abs. 2 und Art. 66

Aufgehoben

Einfügen eines Kapitels vor dem 4. Kapitel

3. KAPITEL a (neu)

Elektronischer Geschäftsverkehr

Art. 66a (neu)

¹ Das Amt [dasjenige, das für die Grundbuchführung in jedem Kreis zuständig ist] kann den Geschäftsverkehr nach Artikel 40 GBV auf elektronischem Weg abwickeln.

² Die Zustellungen nach Artikel 40 Bst. b GBV dürfen nur dann auf elektronischem Weg erfolgen, wenn auch die Eingabe elektronisch übermittelt worden ist und sich die Zustellung an die Gesuchstellenden richtet.

³ Bei elektronischen Eingaben ist eine gemischte Einreichung von elektronischen Belegen und solchen in Papierform (Art. 45 Abs. 2 GBV) nicht zulässig.

Art. 76 Abs. 1 Bst. b

[¹ Verhältnismässige Gebühren werden erhoben]

b) bei Errichtung von Grundpfandrechten, mit Ausnahme der Pfandrechte zur Sicherung öffentlich-rechtlicher Forderungen.

Art. 83a 5. Gesetzliches Grundpfand

Die Gebühren werden durch ein gesetzliches Grundpfand ohne Eintragung garantiert (Art. 324 EGZGB).

Einfügen eines Abschnitts nach dem Artikel 94a

Ib (neu). Elektronischer Geschäftsverkehr

Art. 94b (neu)

Der Staatsrat bestimmt das Datum, ab dem der elektronische Geschäftsverkehr möglich ist.

Art. 3 c) Mensuration officielle

La loi du 7 novembre 2003 sur la mensuration officielle (LMO) (RSF 214.6.1) est modifiée comme il suit:

Art. 32 al. 4

⁴ Les géomètres officiels peuvent recevoir des actes authentiques dans les cas prévus par les articles 33 et 33a ainsi que lorsqu'une loi le prévoit expressément; l'article 21 de la loi du 20 septembre 1967 sur le notariat est applicable par analogie aux cas d'inhabilité.

Art. 33a (nouveau) Actes constitutifs d'une servitude

Les géomètres officiels peuvent recevoir un acte constitutif ou modificatif d'une servitude:

- a) en cas de nouvelle mensuration parcellaire, lorsque les conditions de l'article 58 sont remplies;
- b) dans le domaine de la conservation, lorsque la constitution ou la modification de la servitude est liée à un transfert de propriété reposant sur un acte authentique instrumenté par le ou la géomètre officiel-le;
- c) dans le domaine de la conservation, lorsque la constitution ou la modification de la servitude est justifiée par la modification de limites de biens-fonds prévue par un verbal de mutation et que cette modification ne doit pas reposer sur un acte notarié;
- d) lorsque la servitude a pour objet le passage de conduites.

Art. 35 titre médian

Eléments de la forme ordinaire

- a) En cas de transfert de propriété

Art. 35a (nouveau) b) En matière de servitudes

¹ L'acte authentique relatif à la constitution ou à la modification d'une servitude consiste en une convention et, dans la mesure exigée par l'article 732 al. 2 CC, en un plan.

² L'article 35 al. 3 et 6 est applicable. Le plan de servitude et la convention sont signés par les parties; le ou la géomètre officiel-le atteste que la convention a été passée en sa présence et signe l'acte.

Art. 3 c) Amtliche Vermessung

Das Gesetz vom 7. November 2003 über die amtliche Vermessung (AVG) (SGF 214.6.1) wird wie folgt geändert:

Art. 32 Abs. 4

⁴ Die amtlichen Geometerinnen und Geometer können öffentliche Urkunden in den Fällen nach den Artikeln 33 und 33a sowie in den Fällen ausfertigen, die von einem Gesetz ausdrücklich vorgesehen sind. Als Ausschliessungsgründe gelten sinngemäss die Gründe nach Artikel 21 des Gesetzes vom 20. September 1967 über das Notariat.

Art. 33a (neu) Urkunden zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit

Die amtlichen Geometerinnen und Geometer können Urkunden zur Errichtung oder Änderung einer Dienstbarkeit ausfertigen:

- a) bei neuer Parzellarvermessung, wenn die Voraussetzungen nach Artikel 58 erfüllt sind;
- b) im Bereich Unterhalt, wenn die Errichtung oder Änderung der Dienstbarkeit in Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung steht, die auf einer von der amtlichen Geometerin oder vom amtlichen Geometer ausgestellten öffentlichen Urkunde beruht;
- c) im Bereich Unterhalt, wenn die Errichtung oder die Änderung der Dienstbarkeit mit der Änderung von Liegenschaftsgrenzen nach einem Mutationsverbal gerechtfertigt ist und diese Änderung nicht auf einer notariellen Urkunde beruhen muss;
- d) bei Dienstbarkeiten für Durchleitungen.

Art. 35 Artikelüberschrift

Bestandteile der ordentlichen Form

- a) Bei Eigentumsübertragung

Art. 35a (neu) b) Bei Dienstbarkeiten

¹ Die öffentliche Urkunde über Errichtung oder Änderung einer Dienstbarkeit besteht in einer Vereinbarung und, soweit nach Artikel 732 Abs. 2 ZGB erforderlich, in einem Plan.

² Artikel 35 Abs. 3 und 6 ist anwendbar. Der Dienstbarkeitsplan und die Vereinbarung werden von den Parteien unterzeichnet. Die amtlichen Geometerinnen und Geometer bescheinigen, dass die Vereinbarung in ihrer Anwesenheit abgeschlossen worden ist, und unterzeichnen die Urkunde.

Art. 36 titre médian

c) Consentements

Art. 37 titre médian

Eléments de la forme simplifiée

a) En cas de transfert de propriété

Art. 37a (nouveau) b) En matière de servitudes

¹ L'acte authentique relatif à la constitution ou à la modification d'une servitude consiste en une convention et, dans la mesure exigée par l'article 732 al. 2 CC, en un plan.

² L'article 37 al. 2 et 5 est applicable. Le plan de servitude et la convention sont signés par les parties; le ou la géomètre officiel-le atteste que la convention a été passée en sa présence et signe l'acte.

Art. 38 titre médian

c) Consentements

Art. 71 al. 1

¹ La mise en vigueur de la nouvelle mensuration parcellaire a lieu en même temps que celle du registre foncier fédéral ou, dans les cas où celui-ci est déjà introduit, en même temps que l'adaptation des documents du registre foncier à la nouvelle mensuration.

Art. 75 al. 3

³ Les créances sont garanties par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 82 b) Radiation ou modification de droits

¹ Les géomètres proposent aux propriétaires des biens-fonds modifiés ou créés de requérir les inscriptions qui doivent être reportées et celles qui doivent être radiées (art. 974a al. 2 CC).

² Les réquisitions sont opérées sur le verbal; les géomètres attestent sur celui-ci que les conditions de fait prévues par l'article 743 al. 2 du code civil sont remplies.

Art. 36 Artikelüberschrift

c) Zustimmungen

Art. 37 Artikelüberschrift

Bestandteile der vereinfachten Form

a) Bei Eigentumsübertragung

Art. 37a (neu) b) Bei Dienstbarkeiten

¹ Die öffentliche Urkunde über Errichtung oder Änderung einer Dienstbarkeit besteht in einer Vereinbarung und, soweit nach Artikel 732 Abs. 2 ZGB erforderlich, in einem Plan.

² Artikel 37 Abs. 2 und 5 ist anwendbar. Der Dienstbarkeitsplan und die Vereinbarung werden von den Parteien unterzeichnet. Die amtlichen Geometerinnen und Geometer bescheinigen, dass die Vereinbarung in ihrer Anwesenheit abgeschlossen worden ist, und unterzeichnen die Urkunde.

Art. 38 Artikelüberschrift

c) Zustimmungen

Art. 71 Abs. 1

¹ Die neue Parzellarvermessung wird gleichzeitig mit dem eidgenössischen Grundbuch oder, wo dieses bereits eingeführt wurde, gleichzeitig mit der Anpassung der Grundbuchdokumente an die Neuvermessung in Kraft gesetzt.

Art. 75 Abs. 3

³ Die Forderungen werden durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 82 b) Löschung oder Änderung von Rechten

¹ Die Geometerinnen und Geometer schlagen den Eigentümerinnen oder den Eigentümern der geänderten oder neu gebildeten Liegenschaften vor, anzugeben, welche Eintragungen übertragen und welche gelöscht werden müssen (Art. 974a Abs. 2 ZGB).

² Die Begehren werden auf dem Verbal aufgeführt. Die Geometerin oder der Geometer bescheinigt auf dem Verbal, dass die Voraussetzungen nach Artikel 743 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches erfüllt sind.

³ Le verbal peut contenir d'autres réquisitions relatives à la radiation ou à la modification des droits; dans ce cas, les consentements nécessaires au sens de l'article 964 du code civil sont portés sur le verbal ou joints à celui-ci; la conclusion d'un acte authentique est réservée.

Art. 4 d) Notariat

La loi du 20 septembre 1967 sur le notariat (RSF 261.1) est modifiée comme il suit:

Art. 17 al. 1 let. c

[¹ Dans le cadre de son office, le notaire est notamment habilité:]

c) à requérir l'inscription des actes qu'il reçoit (LRF art. 62);

Art. 18 al. 2

² Tout acte ayant pour objet la propriété immobilière ou un droit réel limité ne peut être instrumenté que par un notaire patenté selon la présente loi.

Art. 63 al. 6 (nouveau)

⁶ Le notaire peut attester l'authenticité de signatures par la voie électronique.

Art. 64 al. 3 (nouveau)

³ Le notaire peut certifier que les documents qu'il établit sous la forme électronique sont conformes à des originaux figurant sur un support papier.

Art. 73 al. 2

² Elle [*l'expédition*] est faite sous forme de copie manuscrite, dactylographiée en première frappe, imprimée ou délivrée sous forme électronique (art. 55a T.f. CC).

Art. 5 e) Protection des biens culturels

La loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (RSF 482.1) est modifiée comme il suit:

³ Das Verbal kann weitere Begehren um Löschung oder Änderung von Rechten enthalten. In diesem Fall werden die erforderlichen Zustimmungen gemäss Artikel 964 des Zivilgesetzbuches auf dem Verbal angebracht oder diesem beigelegt. Die öffentliche Beurkundung bleibt vorbehalten.

Art. 4 d) Notariat

Das Gesetz vom 20. September 1967 über das Notariat (SGF 261.1) wird wie folgt geändert:

Art. 17 Abs. 1 Bst. c

[¹ Im Rahmen seiner Amtsausübung ist der Notar insbesondere zuständig:]

c) zur Anmeldung der Urkunden, die bei ihm eingehen (Art. 62 GBG);

Art. 18 Abs. 2

² Urkunden über Eigentum an Liegenschaften oder beschränkte dingliche Rechte daran können nur von einem nach dem vorliegenden Gesetz patentierten Notar errichtet werden.

Art. 63 Abs. 6 (neu)

⁶ Der Notar kann die Echtheit von Unterschriften elektronisch beglaubigen.

Art. 64 Abs. 3 (neu)

³ Der Notar kann die Übereinstimmung der von ihm erstellten elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten auf Papier beglaubigen.

Art. 73 Abs. 2

² Sie [*die Ausfertigung*] wird als handschriftliche, maschinenschriftliche (Original) oder gedruckte Abschrift oder in elektronischer Form erstellt (Art. 55a Schlusstitel ZGB).

Art. 5 e) Schutz der Kulturgüter

Das Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (SGF 482.1) wird wie folgt geändert:

Art. 50 al. 3

³ Si les frais sont avancés par l'Etat et que les mesures concernent un immeuble, la créance de l'Etat contre le propriétaire est garantie par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 6 f) Impôts cantonaux directs

La loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs (LICD) (RSF 631.1) est modifiée comme il suit:

Art. 217 Hypothèque légale

Les immeubles imposables sont grevés d'une hypothèque légale (art. 324 LACC) qui garantit le paiement de l'impôt sur les gains immobiliers et les bénéfices immobiliers réalisés dans un délai de trois ans depuis le jour où l'aliénation a déployé ses effets juridiques. Cette hypothèque garantit également le paiement de l'impôt sur le revenu, la fortune et le bénéfice afférent aux immeubles de l'année courante et des deux années précédentes.

Art. 7 g) Impôts communaux

La loi du 10 mai 1963 sur les impôts communaux (RSF 632.1) est modifiée comme il suit:

Art. 47 Hypothèque légale

¹ Les immeubles imposables sont grevés d'une hypothèque légale (art. 324 LACC) correspondant à celle des impôts cantonaux de même nature.

² Le paiement de la contribution immobilière est garanti pour les deux dernières années et pour l'année courante par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 8 h) Droits de mutation et droits sur les gages immobiliers

La loi du 1^{er} mai 1996 sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers (RSF 635.1.1) est modifiée comme il suit:

Art. 44 III. Garanties

Le paiement des droits, des centimes additionnels et de l'intérêt moratoire est garanti par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 50 Abs. 3

³ Werden die Kosten vom Staat vorgeschossen und betreffen die Massnahmen ein unbewegliches Objekt, so wird die Forderung des Staates gegen den Eigentümer durch ein gesetzliches Pfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 6 f) Direkte Kantonssteuern

Das Gesetz vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuer (DStG) (SGF 631.1) wird wie folgt geändert:

Art. 217 Gesetzliches Grundpfandrecht

Auf den der Steuer unterliegenden Grundstücken besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht (Art. 324 EGZGB) für die Grundstückgewinnsteuer und die Liegenschaftsgewinne, die innert 3 Jahren seit dem Tag erzielt wurden, an dem die Veräusserung rechtswirksam geworden ist. Dieses Pfandrecht garantiert auch die Zahlung der auf die Grundstücke entfallenden Einkommens-, Vermögens- und Gewinnsteuer des laufenden und der letzten 2 Jahre.

Art. 7 g) Gemeindesteuern

Das Gesetz vom 10. Mai 1963 über die Gemeindesteuern (SGF 632.1) wird wie folgt geändert:

Art. 47 Gesetzliches Grundpfandrecht

¹ Auf den der Steuer unterliegenden Grundstücken besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht (Art. 324 EGZGB) gleich wie bei den entsprechenden Kantonssteuern.

² Die Bezahlung der Liegenschaftssteuer wird für die zwei vorangehenden Steuerjahre und für das laufende Steuerjahr durch ein gesetzliches Pfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 8 h) Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern

Das Gesetz vom 1. Mai 1996 über die Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern (SGF 635.1.1) wird wie folgt geändert:

Art. 44 III. Sicherung

Die Bezahlung der Steuern, der Zusatzabgabe und der Verzugszinsen wird durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 9 i) Impôt sur les successions et les donations

La loi du 14 septembre 2007 sur l'impôt sur les successions et les donations (LISD) (RSF 635.2.1) est modifiée comme il suit:

Art. 53 Hypothèque légale

Lorsque la libéralité entre vifs ou pour cause de mort porte sur un immeuble, le paiement de l'impôt, des centimes additionnels et de l'intérêt moratoire est garanti par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 10 j) Impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole

La loi du 28 septembre 1993 sur l'impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole (RSF 635.6.1) est modifiée comme il suit:

Art. 29 Garantie

Le paiement de l'impôt est garanti par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 11 k) Aménagement du territoire et constructions

La loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) (RSF 710.1) est modifiée comme il suit:

Art. 103 al. 5

⁵ Le paiement de la contribution et de ses intérêts est garanti par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 108 al. 3

³ Les frais occasionnés par l'exécution du remaniement, les compensations en espèces et les indemnisations sont répartis entre les propriétaires, proportionnellement aux avantages retirés. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 171 al. 4

⁴ Les frais d'exécution par substitution sont garantis par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 9 i) Erbschafts- und Schenkungssteuer

Das Gesetz vom 14. September 2007 über die Erbschafts- und Schenkungssteuer (EschG) (SGF 635.2.1) wird wie folgt geändert:

Art. 53 Gesetzliches Grundpfandrecht

Betrifft eine Zuwendung unter Lebenden oder von Todes wegen ein Grundstück, dann wird die Bezahlung der Steuer, der Zusatzabgabe und der Verzugszinsen durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 10 j) Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes

Das Gesetz vom 28. September 1993 über die Steuer zum Ausgleich der Verminderung des Kulturlandes (SGF 635.6.1) wird wie folgt geändert:

Art. 29 Sicherung

Die Bezahlung der Steuer wird durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 11 k) Raumplanung und Bau

Das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1) wird wie folgt geändert:

Art. 103 Abs. 5

⁵ Die Bezahlung des Beitrags und der entsprechenden Zinsen wird durch ein gesetzliches Pfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 108 Abs. 3

³ Die Kosten für die Durchführung der Baulandumlegung sowie die Barausgleichs- und Entschädigungszahlungen werden auf die Grundeigentümerschaft im Verhältnis zum erzielten Vorteil verteilt. Diese Kosten werden durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 171 Abs. 4

⁴ Die Kosten für die Ersatzvornahme werden durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 12 l) Police du feu et protection contre les éléments naturels

La loi du 12 novembre 1964 sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels (RSF 731.0.1) est modifiée comme il suit:

Art. 25 al. 2

² Si, dans le délai convenable fixé par le préfet, le propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, la commune peut faire exécuter les travaux aux frais du propriétaire; le paiement en est garanti par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 13 m) Assurance des bâtiments contre l'incendie et les autres dommages

La loi du 6 mai 1965 sur l'assurance des bâtiments contre l'incendie et les autres dommages (RSF 732.1.1) est modifiée comme il suit:

Art. 51 al. 1

¹ Le paiement des primes et surprimes ainsi que des contributions est garanti par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 14 n) Routes

La loi du 15 décembre 1967 sur les routes (RSF 741.1) est modifiée comme il suit:

Art. 126b al. 3

³ Ces frais [*d'exécution de mesures*] peuvent être garantis par une hypothèque légale, inscrite au registre foncier (art. 324 LACC).

Art. 15 o) Eaux

La loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux) (RSF 812.1) est modifiée comme il suit:

Art. 56 Hypothèque légale

Les taxes, redevances, impôts, contributions et frais prévus par la présente loi ou par un règlement communal sont garantis par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 12 l) Feuerpolizei und Schutz gegen Elementarschäden

Das Gesetz vom 12. November 1964 betreffend die Feuerpolizei und den Schutz gegen Elementarschäden (SGF 731.0.1) wird wie folgt geändert:

Art. 25 Abs. 2

² Kommt der Eigentümer der Aufforderung des Oberamtmannes innert der festgesetzten Frist nicht nach, so kann die Gemeinde die Arbeiten auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen; die Bezahlung wird durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 13 m) Versicherung der Gebäude gegen Brand und andere Schäden

Das Gesetz vom 6. Mai 1965 über die Versicherung der Gebäude gegen Brand und andere Schäden (SGF 732.1.1) wird wie folgt geändert:

Art. 51 Abs. 1

¹ Die Zahlung der Prämie und der Zuschlagsprämie sowie des Beitrags wird durch ein gesetzliches Pfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 14 n) Strassen

Das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SGF 741.1) wird wie folgt geändert:

Art. 126b Abs. 3

³ Diese Kosten [*zur Ausführung von Massnahmen*] können durch ein im Grundbuch eingetragenes gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt werden (Art. 324 EGZGB).

Art. 15 o) Gewässer

Das Gewässergesetz (GewG) vom 18. Dezember 2009 (SGF 812.1) wird wie folgt geändert:

Art. 56 Gesetzliches Grundpfandrecht

Die in diesem Gesetz oder einem Gemeindereglement vorgesehenen Gebühren, Abgaben, Steuern, Beiträge und Kosten werden durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 16 p) Aide sociale

La loi du 14 novembre 1991 sur l'aide sociale (RSF 831.0.1) est modifiée comme il suit:

Art. 31 al. 1

¹ Les biens immobiliers d'une personne ayant bénéficié d'une aide matérielle sont grevés d'une hypothèque légale (art. 324 LACC) qui doit être inscrite au registre foncier et qui garantit le remboursement de l'aide matérielle accordée et des éventuels frais y relatifs. L'inscription de cette hypothèque est requise par le service social compétent.

Art. 17 q) Améliorations foncières

La loi du 30 mai 1990 sur les améliorations foncières (LAF) (RSF 917.1) est modifiée comme il suit:

Art. 67 al. 1

¹ Les contributions fixées dans le décompte final sont garanties par une hypothèque légale (art. 324 LACC), moyennant inscription au registre foncier.

Art. 69 2. Hypothèque légale

Les contributions d'entretien sont garanties par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

Art. 18 r) Forêts et protection contre les catastrophes naturelles

La loi du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN) (RSF 921.1) est modifiée comme il suit:

Art. 15 al. 3

³ Les frais d'exécution sont garantis par une hypothèque légale, inscrite au registre foncier (art. 324 LACC). La Direction [*des institutions, de l'agriculture et des forêts*] en informe préalablement les créanciers et créancières hypothécaires.

Art. 16 p) Sozialhilfe

Das Sozialhilfegesetz vom 14. November 1991 (SGF 831.0.1) wird wie folgt geändert:

Art. 31 Abs. 1

¹ Das Immobilienvermögen von Personen, die eine materielle Hilfe erhalten haben, wird mit einem gesetzlichen Grundpfand belegt (Art. 324 EGZGB), das ins Grundbuch eingetragen werden muss und die Rückerstattung der erteilten materiellen Hilfe sowie der allenfalls damit verbundenen Kosten garantiert. Die Eintragung dieses Grundpfands wird vom zuständigen Sozialdienst verlangt

Art. 17 q) Bodenverbesserungen

Das Gesetz vom 30. Mai 1990 über die Bodenverbesserungen (BVG) (SGF 917.1) wird wie folgt geändert:

Art. 67 Abs. 1

¹ Die in der Schlussabrechnung festgehaltenen Beiträge werden durch ein im Grundbuch eingetragenes gesetzliches Grundpfandrecht gesichert (Art. 324 EGZGB).

Art. 69 2. Gesetzliches Grundpfandrecht

Die Unterhaltsbeiträge werden durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 18 r) Wald und Schutz vor Naturereignissen

Das Gesetz vom 2. März 1999 über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen (WSG) (SGF 921.1) wird wie folgt geändert:

Art. 15 Abs. 3

³ Die Beseitigungskosten werden durch ein im Grundbuch eingetragenes gesetzliches Grundpfandrecht gesichert (Art. 324 EGZGB). Die Grundpfandgläubiger und -gläubigerinnen werden vorgängig informiert.

Art. 19 Adaptations techniques

Les organes chargés des publications officielles procèdent s'il y a lieu aux modifications techniques imposées par la coordination avec les modifications législatives entrant en vigueur en même temps que la présente loi.

Art. 20 Referendum et entrée en vigueur

¹ La présente loi est soumise au referendum législatif. Elle n'est pas soumise au referendum financier.

² Elle entre en vigueur le 1^{er} janvier 2012.

Approbation

La présente loi a été approuvée par l'autorité fédérale compétente le ...

Art. 19 Gesetzestechnische Anpassungen

Die für die amtlichen Veröffentlichungen zuständigen Stellen nehmen gegebenenfalls die gesetzestechnischen Änderungen vor, die durch die Koordination mit den zur gleichen Zeit wie dieses Gesetz in Kraft tretenden Gesetzesänderungen bedingt sind.

Art. 20 Referendum und Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem Gesetzesreferendum. Es untersteht nicht dem Finanzreferendum.

² Es tritt am 1. Januar 2012 in Kraft.

Genehmigung

Dieses Gesetz ist von der zuständigen Bundesbehörde am ... genehmigt worden.