

Loi

du 8 septembre 2011

Entrée en vigueur:

01.01.2012

**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 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF);

Vu l'ordonnance fédérale du 23 septembre 2011 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.

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^{ter} 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.

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 soultte 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. 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 juge.

Art. 46 1. En général

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

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 68 al. 2 ORF est délivrée par le préfet.

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^{ter}. 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 cancellés

Les titres cancellés ou radiés qui ne sont pas remis à l'ayant droit (art. 152 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. 38 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. 110 al. 2 ORF) provoque d'office l'inscription des droits de gages dans les autres arrondissements (art. 110 al. 4 ORF).

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 38 ORF.

² Il ne peut procéder aux communications visées par l'article 38 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. 42 ORF) n'est pas admise.

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. 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'inhabitabilité.

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. 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.

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 (CCS Tit. fin. art. 55a).

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:

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 moralatoire est garanti par une hypothèque légale (art. 324 LACC).

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 moralatoire 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. 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'obtient 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. 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. 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.

La Présidente :

Y. STEMPFEL-HORNER

La Secrétaire générale :

M. HAYOZ

Approbation

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