Loi

du 28 février 1986

sur le registre foncier

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu les articles 942 à 977 du code civil suisse (CC) ;

Vu les articles 38 à 48, et 52 du titre final de ce code ;

Vu l'ordonnance fédérale du 22 février 1910 sur le registre foncier (ORF) ;

Vu l'article 346 de la loi du 22 novembre 1911 d'application du code civil suisse pour le canton de Fribourg (LACC) ;

Vu le message du Conseil d'Etat du 2 juillet 1985 ;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète :

TITRE PREMIER

Organisation

CHAPITRE PREMIER

Arrondissements et Services

Art. 1 1. Arrondissements

¹ Il est formé un ou plusieurs arrondissements pour la tenue du registre foncier.

² Chaque arrondissement comprend un service chargé de la tenue du registre foncier¹⁾ (ci-après : le Service).

¹⁾ *Actuellement : Registres fonciers de district.*

Art. 2 2. Services

¹ Chaque Service est dirigé par un conservateur ou une conservatrice.

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 en droit suisse.

³ Pour la gestion administrative, les Services dépendent de la Direction compétente¹⁾ (ci-après : la Direction).

¹⁾ Actuellement : *Direction des finances.*

Art. 3 3. Suppléance

Pour chaque Service, la Direction désigne, sur le préavis de l’Autorité de surveillance, un conservateur ou une conservatrice suppléant-e, qui est appelé-e notamment en cas de récusation ou d’absence de longue durée du conservateur ou de la conservatrice.

Art. 4 4. Recours de l’Etat

Le droit de recours de l’Etat contre les membres du personnel du Service, par suite de dommage causé dans la tenue du registre foncier (art. 955 al. 2 CC), est régi par la législation spéciale.

Art. 5 5. Adjoint ou adjointe

¹ Pour chaque Service et sur le préavis du conservateur ou de la conservatrice, la Direction désigne un ou plusieurs adjoints ou adjointes qui peuvent exercer les fonctions suivantes :

- a) signer les extraits ;
- b) procéder seuls à d’autres opérations clairement énumérées par la Direction sur la proposition du conservateur ou de la conservatrice et de l’Autorité de surveillance.

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

Art. 6 et 7

...

CHAPITRE 2

Autorité de surveillance du registre foncier

Art. 8 1. Composition et nomination

¹ L'Autorité de surveillance est composée de trois membres et de trois membres suppléants désignés par le Conseil d'Etat.

² Elle choisit son ou sa secrétaire.

³ Elle est rattachée administrativement à la Direction ; le règlement d'exécution en définit l'organisation.

Art. 9 2. Récusation et recours de l'Etat

¹ La récusation des membres et du ou de la secrétaire de l'Autorité de surveillance est régie par le code de procédure et de juridiction administrative.

² Les règles relatives au recours de l'Etat contre les membres du personnel du Service sont applicables par analogie aux membres de l'Autorité de surveillance et à son ou sa secrétaire.

Art. 10 3. Attributions

a) Surveillance

¹ L'Autorité de surveillance soumet la tenue du registre foncier à une surveillance régulière ; elle inspecte au moins une fois par an chaque Service.

² Elle peut édicter les instructions nécessaires.

³ Elle adresse chaque année au Conseil d'Etat un rapport sur son activité et sur le fonctionnement du registre foncier dans le canton.

b) Recours

L'Autorité de surveillance statue, sous réserve de recours au Tribunal cantonal, sur les recours interjetés contre les décisions du conservateur ou de la conservatrice du registre foncier.

c) Pouvoir disciplinaire

...

TITRE DEUXIÈME

Etablissement du registre foncier fédéral

CHAPITRE PREMIER

Procédure ordinaire

I. Règles générales

Art. 13 1. Champ d'application

¹ Le registre foncier fédéral est établi selon la procédure ordinaire

- a) lorsqu'une nouvelle mensuration parcellaire a été exécutée indépendamment d'un remaniement parcellaire, ou
- b) lorsqu'il n'est pas procédé à une nouvelle mensuration parcellaire.

² Le registre foncier fédéral ne peut être établi sans nouvelle mensuration parcellaire préalable que si les conditions de l'article 40 du titre final du code civil sont remplies et si

- a) des difficultés excessives d'exécution de la mensuration entraînent des frais trop élevés, ou
- b) les immeubles sont situés dans un territoire qui nécessite un remaniement parcellaire forestier dont la réalisation doit être reportée, ou
- c) les immeubles sont situés dans un territoire en mouvement permanent, ou
- d) la nouvelle mensuration ne peut pas être réalisée dans le délai prévu par la planification de l'Etat, ou
- e) cela est nécessaire pour que le registre foncier d'une même commune soit tenu selon un système uniforme.

Art. 14 2. Décision d'exécution

¹ Le Conseil d'Etat ordonne l'établissement du registre foncier fédéral pour une commune ou une partie de commune.

² Cette décision est publiée par les soins du Service.

³ La publication invite notamment les personnes qui prétendent avoir des droits non inscrits antérieurs à l'entrée en vigueur du code civil (le 1^{er} janvier 1912) à en demander l'inscription; cette demande est adressée par

réquisition écrite faite au Service, au plus tard deux mois après la publication.

⁴ Le règlement d'exécution fixe les modalités de la publication.

Art. 15 3. Subrogation et mention

¹ L'acquéreur-e de droits réels sur un immeuble est subrogé-e dans les droits et obligations de l'aliénateur ou de l'aliénatrice qui résultent de l'exécution des travaux d'établissement du registre foncier fédéral.

² L'acte notarié doit contenir l'attestation des parties selon laquelle elles ont été informées par le ou la notaire de l'état des travaux ainsi que de ces droits et obligations.

³ Le Service opère d'office la mention « Etablissement du registre foncier fédéral en cours » sur le feuillet de chaque immeuble concerné.

Art. 16 4. Collaboration des propriétaires

Les propriétaires concernés sont tenus de collaborer à l'exécution des travaux relatifs à l'établissement du registre foncier fédéral.

II. Préparation des reconnaissances

Art. 17 1. Complètement et mise à jour du cadastre transitoire

¹ Le cadastre transitoire établi conformément à la législation sur la mensuration officielle est complété et mis à jour par le conservateur ou la conservatrice, qui :

- a) contrôle les indications de droit figurant au cadastre transitoire,
- b) y porte, au besoin complète, toutes les inscriptions, annotations et mentions figurant au cadastre cantonal,
- c) y porte provisoirement les droits antérieurs à l'entrée en vigueur du code civil et ayant fait l'objet d'une production.

² Les opérations effectuées au cadastre cantonal après le dépôt du cadastre transitoire auprès du Service et jusqu'au moment de la mise en vigueur du registre foncier fédéral sont reportées d'office au cadastre transitoire.

Art. 18 2. Epuration

a) But

¹ L'épuration des droits est destinée à constater ceux-ci de façon claire et précise.

² Elle tend en particulier

- a) à éliminer les inscriptions qui ne peuvent plus être opérées ou qui ont perdu toute valeur juridique, et
- b) à adapter les inscriptions à la situation de fait actuelle.

Art. 19 b) Mode
 aa) Inscriptions opérées d’office

¹ Les inscriptions de droits réels au cadastre cantonal sont maintenues d’office comme telles au cadastre transitoire, à moins qu’elles ne soient incompatibles avec les dispositions du code civil ; le conservateur ou la conservatrice en détermine le libellé.

² Les indications figurant au cadastre cantonal qui équivalent à des annotations ou des mentions sont d’office traitées comme telles au cadastre transitoire.

Art. 20 bb) Inscriptions opérées du consentement des personnes concernées ou sur décision judiciaire

¹ Sauf exception légale, toute modification d’une inscription, d’une annotation ou d’une mention, qui affecterait le contenu ou l’étendue du droit, ne peut être opérée que du consentement des personnes concernées.

² L’inscription des droits produits ne peut avoir lieu qu’avec le consentement des personnes intéressées ou sur décision judiciaire.

Art. 21 c) Cas particuliers
 aa) Anciens droits

¹ Les droits réels qui ont pris naissance sous l’empire du droit cantonal et qui ne peuvent plus être constitués à teneur des dispositions du code civil ne sont pas inscrits, mais mentionnés d’une manière suffisante.

² Les parties peuvent toutefois convenir d’une forme compatible avec le code civil.

³ Pour les hypothèques constituées avant le 1^{er} janvier 1912, le droit de profiter des cases libres est annoté d’office.

Art. 22 bb) Indications relatives à la propriété, aux servitudes ou aux charges foncières

¹ Les indications relatives à la propriété sont complétées par l’inscription dans le cadastre transitoire :

- a) des propriétaires actuels des immeubles ;
- b) en cas de copropriété, de la quote-part de chaque copropriétaire ; et

c) en cas de propriété commune, du rapport juridique d'où résulte la communauté.

² Le conservateur ou la conservatrice veille à ce que les servitudes foncières puissent être inscrites en droit et en charge, avec le libellé correspondant.

³ Le conservateur ou la conservatrice cherche, en accord avec les parties, à inscrire au cadastre transitoire la valeur des charges foncières.

III. Procédure des reconnaissances

Art. 23 1. Convocation

¹ Le conservateur ou la conservatrice convoque aux séances de reconnaissances :

- a) les propriétaires des biens-fonds compris dans le périmètre,
- b) les titulaires de droits distincts et permanents immatriculés,
- c) dans la mesure où ils doivent consentir à une modification ou une radiation envisagées ou à l'inscription d'un droit produit, les autres titulaires de droits réels limités, et
- d) au besoin, les personnes qui ont produit des droits non inscrits ainsi que les propriétaires des biens-fonds limitrophes du périmètre.

² La forme et le contenu de la convocation sont fixés dans le règlement d'exécution.

³ Si les personnes convoquées ne comparaissent pas, il leur est adressé une seconde convocation.

⁴ Dans les cas simples, le conservateur ou la conservatrice envoie aux personnes qui devraient être convoquées une copie de la fiche du cadastre transitoire qui les concerne. Si celles-là renvoient cette fiche munie de leur signature, elles ne sont pas convoquées.

⁵ Le conservateur ou la conservatrice peut renoncer à convoquer les personnes dont les droits ne sont pas modifiés.

Art. 24 2. Commission de reconnaissance

¹ Les reconnaissances sont effectuées par le conservateur ou la conservatrice, en présence du ou de la géomètre adjudicataire et de la personne déléguée par le conseil communal.

² Exceptionnellement et avec l'accord du service spécialisé en matière de mensuration officielle¹⁾, le ou la géomètre peut se faire représenter.

³ Dans les cas simples ou lorsque le registre foncier fédéral est introduit sans nouvelle mensuration parcellaire préalable, le conservateur ou la conservatrice dispense le ou la géomètre et la personne déléguée par la commune de participer aux séances.

¹⁾ Actuellement : Service du cadastre et de la géomatique.

Art. 25 3. Séances de reconnaissances

¹ Le conservateur ou la conservatrice informe les personnes qui comparaissent de la teneur des inscriptions, les oriente sur les droits produits ainsi que sur les modifications ou radiations survenues ou envisagées et, s'il y a lieu, sollicite leur consentement au sens de l'article 20.

² En règle générale, les personnes qui comparaissent manifestent leur consentement par l'apposition de leur signature sur le cadastre transitoire.

³ Au besoin, le conservateur ou la conservatrice demande en outre aux personnes qui comparaissent l'adresse des titulaires de droits réels limités sur leurs immeubles et informe les propriétaires des possibilités légales d'épuration des droits de gage.

Art. 26 4. Actes authentiques

Lorsque l'épuration des droits ou la constitution d'un nouveau droit par suite de la production d'un droit non inscrit exige la conclusion d'un acte en la forme authentique, cet acte peut être établi par le conservateur ou la conservatrice, qui applique par analogie la législation sur le notariat ; l'original de l'acte sert de pièce justificative pour le registre foncier.

Art. 27 5. Clôture de la procédure des reconnaissances

¹ Par une décision formelle de clôture, le conservateur ou la conservatrice constate notamment que :

- a) toutes les fiches du cadastre transitoire ont été soumises à la procédure de reconnaissance, en particulier que toutes les personnes qui devaient être convoquées l'ont été régulièrement,
- b) tous les consentements nécessaires au sens de l'article 20 ont été obtenus, notamment ceux des titulaires de droits de gage et de servitudes personnelles,
- c) le ou la géomètre a opéré sur les documents cadastraux les modifications survenues lors des reconnaissances, et
- d) il n'y a plus de cas en suspens.

² La décision est contresignée par les autres membres de la commission de reconnaissance.

IV. Mise à l'enquête du registre foncier fédéral

Art. 28 1. Principe

Sur la base du cadastre transitoire reconnu, le conservateur ou la conservatrice établit le registre foncier fédéral et le met à l'enquête lorsque la procédure de reconnaissance est close.

Art. 29 2. Publications

¹ L'enquête est annoncée

- a) par publication faite dans la Feuille officielle, et
- b) par avis personnels adressés
 1. à tous les propriétaires des biens-fonds compris dans le périmètre,
 2. aux titulaires de droits distincts et permanents immatriculés,
 3. lorsque leurs consentements ont été requis, aux titulaires d'autres droits réels limités,
 4. aux personnes qui ont produit des droits non inscrits, et
 5. au besoin, aux propriétaires des biens-fonds limitrophes du périmètre.

² Le conservateur ou la conservatrice indique aux personnes qui ont produit des droits non inscrits antérieurs à l'entrée en vigueur du code civil si ces droits ont fait l'objet d'une inscription ou non.

³ Les personnes dont l'adresse n'apparaît pas au registre foncier et ne peut être obtenue ni auprès des propriétaires, ni auprès de l'administration communale, ni auprès du service chargé de l'administration des impôts directs¹⁾ sont réputées avisées par la publication faite dans la Feuille officielle.

¹⁾ *Actuellement : Service cantonal des contributions.*

Art. 30 3. Durée et dossier d'enquête

¹ L'enquête dure trente jours.

² Le dossier d'enquête est déposé au Service ; il comprend notamment :

- a) le feuillet,
- b) le cadastre transitoire, et

c) les plans.

³ Ces documents peuvent être consultés, en présence d'un collaborateur ou d'une collaboratrice du Service, aux conditions de l'article 970 CC.

Art. 31 4. Objet

L'enquête porte sur la conformité du contenu du registre foncier fédéral avec

- a) l'état descriptif qui figure au cadastre transitoire, et
- b) les inscriptions, annotations et mentions qui figurent au cadastre cantonal, sous réserve
 1. du respect des articles 18 à 22 lors du report des droits, ainsi que
 2. des modifications, radiations ou nouvelles inscriptions acceptées lors des reconnaissances.

Art. 32 5. Réclamations

a) Principes

¹ Toute personne qui a qualité pour consulter le dossier d'enquête peut former une réclamation.

² Les réclamations sont adressées au conservateur ou à la conservatrice pendant la durée de l'enquête ; elles doivent être motivées et indiquer clairement leur objet.

³ Les réclamations formées après l'enquête ne sont prises en considération que si le retard est dû à de justes motifs.

⁴ Les réclamations peuvent être faites oralement ou par écrit.

⁵ Le conservateur ou la conservatrice tient un registre des réclamations et des décisions prises à leur sujet ; si la réclamation est faite oralement, la personne qui réclame appose sa signature sur ce registre.

Art. 33 b) Décision

¹ Le conservateur ou la conservatrice statue sur les réclamations.

² Si l'acceptation de la réclamation affecte le contenu de droits de tierces personnes, le conservateur ou la conservatrice s'assure, sauf exception légale, du consentement de ces dernières ; à défaut de consentement, la réclamation est rejetée.

³ Sauf en cas d'admission immédiate d'une réclamation orale, la décision est communiquée par écrit ; la décision négative est communiquée avec accusé de réception, en indiquant les motifs de celle-là ainsi que l'autorité et le délai de recours.

Art. 34 6. Recours

¹ Les décisions prises sur réclamation peuvent être attaquées, dans les trente jours dès leur notification, auprès de l’Autorité de surveillance. Les articles 67 à 75 sont applicables par analogie.

² Les décisions de l’Autorité de surveillance sont sujettes à recours auprès d’une cour d’appel du Tribunal cantonal ; l’article 75a al. 2 est applicable.

*V. Mise en vigueur du registre foncier fédéral et frais***Art. 35** 1. Décision

¹ Dès que les décisions sur réclamations sont rendues, le Conseil d’Etat décrète la mise en vigueur du registre foncier fédéral 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 du registre foncier fédéral,
- b) que les recours pendants sont réservés, et
- c) que les droits réels non inscrits au registre foncier seront abolis, conformément à l’article 36, s’ils n’ont fait l’objet d’aucune inscription ou inscription provisoire dans les deux mois à compter de la publication.

³ Le conservateur ou la conservatrice informe en outre de cette décision, par avis personnel, les personnes qui ont produit des droits réels non inscrits n’ayant pas fait l’objet d’une inscription au registre.

Art. 36 2. Abolition des droits non inscrits

Les droits réels non inscrits, au sens de l’article 44 al. 2 du Titre final du code civil, sont abolis si, dans les deux mois à compter de la publication, ils n’ont fait l’objet d’aucune inscription ou inscription provisoire.

Art. 37 3. Frais

Les frais relatifs à l’établissement du registre foncier fédéral sont supportés par l’Etat, sous réserve

- a) des frais liés à la présence de la personne déléguée par la commune aux séances de reconnaissances, qui sont supportés par la commune,
- b) des frais d’établissement d’actes ou de plans, qui sont supportés par les bénéficiaires,

- c) des frais d'établissement des titres hypothécaires et de mise à jour des actes hypothécaires, qui sont supportés par les titulaires des droits de gage, et
- d) lorsque le registre foncier fédéral est établi en relation avec l'exécution d'une nouvelle mensuration parcellaire, des frais liés à la présence du ou de la géomètre aux séances de reconnaissances, qui sont inclus dans la répartition des frais prévue dans la législation sur la mensuration officielle.

CHAPITRE 2

Procédure après remaniement parcellaire

Art. 38 1. Champ d'application

¹ Les dispositions suivantes sont applicables lorsque le registre foncier fédéral est établi après un remaniement parcellaire.

² La législation sur les améliorations foncières et sur la mensuration officielle est réservée.

Art. 39 2. Etablissement du registre transitoire

a) Cadastre transitoire et reconnaissances

¹ Le cadastre transitoire est remis au Service et complété par la répartition des droits de gage.

² Les droits de gage sont mis à l'enquête ; les articles 29 à 34 sont applicables par analogie. Cette enquête n'a pas lieu lorsque le conservateur ou la conservatrice établit le registre transitoire immédiatement après avoir été saisi-e du cadastre transitoire.

³ L'enquête porte sur la conformité de l'indication des gages au cadastre transitoire avec les gages figurant au registre en vigueur, sous réserve de l'application des articles 802 du code civil et 21 al. 3 de la présente loi.

⁴ Après la mise en vigueur du cadastre transitoire selon la législation sur les améliorations foncières, le conservateur ou la conservatrice :

- a) contrôle et, au besoin, complète les indications de droit figurant au cadastre transitoire,
- b) procède à l'épuration des droits réels, des annotations et des mentions, dans la mesure où ces indications n'ont pas été traitées par la commission de classification, et
- c) détermine le libellé de toutes les indications de droit figurant au cadastre transitoire.

⁵ Le conservateur ou la conservatrice prépare les reconnaissances et y procède en appliquant, par analogie, les articles 17 à 27.

Art. 40 b) Feuillet

Le conservateur ou la conservatrice établit un registre transitoire en reportant sur le feuillet les données du cadastre transitoire ; les indications de l'état descriptif sont provisoires.

Art. 41 c) Enquête

¹ Immédiatement après la clôture des reconnaissances, le conservateur ou la conservatrice met à l'enquête le registre transitoire ; les articles 29 à 34 sont applicables par analogie.

² L'enquête porte sur la conformité du contenu du registre transitoire avec :

- a) les données qui ont fait l'objet de l'enquête du cadastre transitoire et de l'enquête des gages, sous réserve de l'article 39 al. 4 let. c, et
- b) les autres données qui figurent au cadastre cantonal, sous réserve :
 - 1. du respect des articles 18 à 22 lors du report des droits, ainsi que
 - 2. des modifications, radiations ou nouvelles inscriptions acceptées lors des reconnaissances.

³ Lorsque le cadastre transitoire n'a pas été mis à l'enquête, l'enquête du registre transitoire porte également sur le report des droits de gage.

Art. 42 d) Mise en vigueur

¹ Dès que les décisions sur réclamations sont rendues, le Conseil d'Etat décrète la mise en vigueur du registre transitoire.

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

- a) la date de la mise en vigueur,
- b) que les recours pendants sont réservés, et
- c) que les créanciers-gagistes sont invités à produire au Service, dans le délai de trois mois à compter de la seconde publication, leurs titres et actes hypothécaires pour mise à jour.

³ Le registre transitoire en vigueur produit les effets du registre foncier fédéral.

Art. 43 3. Etablissement du registre foncier fédéral
a) Feuillet

¹ Après l'exécution de la nouvelle mensuration parcellaire, le conservateur ou la conservatrice porte sur le feuillet du registre transitoire l'état descriptif résultant de celle-là.

² Le registre foncier fédéral est mis à l'enquête ; les articles 29 à 34 sont applicables par analogie, à l'exception de l'article 29 let. b.

³ L'enquête porte sur la conformité de l'état descriptif avec les résultats de la nouvelle mensuration.

Art. 44 b) Mise en vigueur

Le Conseil d'Etat décide de la mise en vigueur du registre foncier fédéral conformément à l'article 35 appliqué par analogie.

Art. 45 4. Frais

L'article 37 est applicable aux frais d'établissement du registre foncier fédéral après remaniement parcellaire.

TITRE IIa

Mise à jour du registre foncier fédéral

Art. 45a

¹ Lorsqu'une nouvelle mensuration a été réalisée après que le registre foncier a été introduit, le conservateur ou la conservatrice reporte dans les documents du registre foncier les résultats de cette mensuration et établit à cet effet de nouveaux feuillets ; l'article 17 al. 1 et 2 est applicable par analogie.

² Les nouveaux feuillets sont mis à l'enquête ; les articles 29 à 34 sont applicables par analogie, à l'exception de l'article 29 let. b.

³ L'enquête porte sur la conformité de l'état descriptif avec les résultats de la nouvelle mensuration.

⁴ Le Conseil d'Etat décide de la mise en vigueur des modifications conformément à l'article 35 appliqué par analogie.

TITRE TROISIÈME

Tenue du registre foncier fédéral

CHAPITRE PREMIER

Documents du registre foncier

Art. 46 1. En général

¹ Les documents du registre foncier sont tenus par commune.

² Toutefois, 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.

Art. 47 2. Langue des registres

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

² Cette langue est déterminée par le règlement d'exécution, qui tient compte notamment de la langue de la majorité des personnes domiciliées dans la commune.

³ Le règlement peut être modifié sur ce point si l'autorité communale concernée le demande et s'il s'est produit une modification essentielle et jugée durable dans la composition linguistique des habitants de la commune ; la traduction des registres est ordonnée par le Conseil d'Etat, et les frais de traduction sont payés, moitié par l'Etat, moitié par la commune intéressée.

⁴ La traduction des registres a lieu globalement ; les prescriptions y relatives sont arrêtées dans le règlement d'exécution.

Art. 48 3. Sécurité

¹ Les mesures nécessaires doivent être prises pour parer aux risques de disparition et de destruction des données du registre foncier ; en particulier, un double des documents principaux doit être périodiquement établi.

² Les modalités sont réglées dans des instructions de l'Autorité de surveillance.

Art. 49 4. Grand livre

Le grand livre est tenu sous forme de fiches fédérales ou par traitement électronique des données.

Art. 50 5. Documents complémentaires

a) Plan

Le plan visé par l'article 942 CC est constitué par le plan établi selon la législation sur la mensuration officielle.

Art. 51 b) Pièces justificatives

¹ Les pièces justificatives sont numérotées et classées dans l'ordre chronologique de leur dépôt.

² ...

Art. 52 c) Etat descriptif

¹ L'état descriptif est porté sur le feuillet du grand livre.

² Il contient notamment :

- a) la référence au plan,
- b) le nom local ou le nom de rue,
- c) la désignation des bâtiments, avec leur numéro,
- d) les remarques relatives à la mensuration parcellaire qui sont autorisées selon la législation sur la mensuration officielle, et
- e) s'il se rapporte à un bien-fonds, la surface de celui-ci.

³ Les données de l'état descriptif relatives aux biens-fonds ou aux droits distincts et permanents sont celles qui sont indiquées par les organes de la mensuration officielle.

⁴ ...

Art. 53 6. Registres accessoires

Les prescriptions relatives aux registres accessoires prévus par le droit fédéral sont fixées dans le règlement d'exécution.

Art. 53a 7. Moyens techniques auxiliaires

¹ Le Conseil d'Etat peut décider que le registre foncier sera tenu par traitement électronique des données.

^{1bis} 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.

² Le règlement d'exécution fixe les modalités d'un tel traitement.

CHAPITRE 2**Opérations au registre foncier****Art. 54** 1. Immatriculation
a) Immeubles publics

¹ Les immeubles qui ne sont pas propriété privée et ceux qui servent à l'usage public sont immatriculés au registre foncier.

² Toutefois, le règlement d'exécution peut prévoir des exceptions pour les routes cantonales, les routes communales et les ruisseaux peu importants.

³ ...

Art. 55 b) Parts de propriété par étages

¹ Si les parts d'une propriété par étages ont été immatriculées avant la construction du bâtiment (art. 33c ORF), le conservateur ou la conservatrice veille à ce que l'achèvement du bâtiment lui soit communiqué par les propriétaires, éventuellement avec le plan de répartition et l'attestation officielle mentionnée à l'article 33b al. 2 ORF. Les attestations officielles sont délivrées par les préfets.

² S'il n'est pas donné suite, dans le délai de trois mois, à la sommation prévue à l'article 33c al. 4 ORF, le conservateur ou la conservatrice requiert du président ou de la présidente du tribunal d'arrondissement l'autorisation de convertir la propriété par étages en une copropriété ordinaire ; le recours en appel au Tribunal cantonal est ouvert.

Art. 56 2. Inscriptions provisoires

Le président ou la présidente du tribunal d'arrondissement statue sans recours sur les demandes d'inscriptions provisoires au registre foncier.

Art. 57 3. Avis

Les avis du Service adressés après chaque opération sont déterminés par le règlement d'exécution, sous réserve de ceux qui sont prévus par le droit fédéral.

Art. 58 4. Attestations

Sur demande d'une partie, le Service indique brièvement sur une ou plusieurs copies de la pièce justificative la date et l'objet des opérations survenues.

Art. 59 5. Rectifications

Le ou la juge compétent-e au sens des articles 976 et 977 CC est le président ou la présidente du tribunal d'arrondissement ; le recours en appel au Tribunal cantonal est ouvert.

Art. 59a 6. Publication

a) Principes

¹ Les acquisitions de propriété immobilière sont publiées dans la Feuille officielle.

² Ne sont pas publiées, outre les acquisitions faites par voie de succession,

- a) les acquisitions de biens-fonds non bâtis d'une surface inférieure à 50 m² pour les terrains à bâtir et à 1000 m² pour les autres terrains,
- b) les acquisitions de biens-fonds opérées en vertu d'actes authentiques instrumentés par les géomètres ou les conservateurs ou conservatrices, et
- c) les acquisitions de parts de copropriété ou de propriété par étages d'importance minime, notamment lorsque ces parts ne confèrent à leur titulaire que l'utilisation d'une place de stationnement, d'un garage, d'une cave ou d'un local analogue.

Art. 59b b) Procédure

¹ La réquisition d'inscription des actes notariés translatifs de propriété qui doivent être publiés est accompagnée d'une déclaration contenant les éléments de la publication. La Direction établit une formule en vue de cette déclaration.

² Si cette déclaration n'est pas produite, le conservateur ou la conservatrice suspend la réquisition qui doit être complétée dans un délai de dix jours. A défaut, l'acte est rejeté.

³ Pour le reste, la procédure est définie par le règlement d'exécution.

CHAPITRE 3**Conditions des opérations au registre foncier****Art. 60** 1. Réquisitions

a) Irrecevabilité

Le conservateur ou la conservatrice déclare la réquisition irrecevable notamment lorsque :

- a) elle n'est pas claire,

- b) chaque opération n'est pas requise séparément,
- c) elle n'est pas signée, ou
- d) 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.

Art. 61 b) Réquisitions d'inscription de gage collectif

¹ Lorsqu'un gage collectif doit grever des immeubles situés dans plusieurs arrondissements du canton, la réquisition est adressée au Service dans lequel se trouve la plus grande étendue des immeubles sur lesquels doit porter le gage ; le conservateur ou la conservatrice requis-e provoque d'office l'inscription du droit dans les autres arrondissements.

² Pour tous les immeubles, la date de l'inscription est celle de la première réquisition.

Art. 62 c) Réquisitions liées aux actes authentiques

¹ Les personnes ayant qualité pour dresser les actes authentiques requièrent l'inscription des actes qu'elles reçoivent.

² ...

Art. 63 2. Titre

a) Langue

Lorsque les titres sur lesquels se fondent les opérations au registre foncier ne sont rédigés ni en français ni en allemand, le conservateur ou la conservatrice peut exiger qu'ils soient traduits dans l'une de ces langues.

Art. 64 b) Actes notariés, actes d'autorités

¹ A titre exceptionnel, le conservateur ou la conservatrice peut exiger la production d'une copie vidimée des pièces annexées à la minute (procurations, autorisations, etc.).

² Lorsque l'acte dont l'inscription est requise emporte modification, division ou réunion de biens-fonds, ou immatriculation ou modification d'un droit distinct et permanent de superficie sur un immeuble, le verbal établi conformément à la législation sur la mensuration officielle est joint à l'expédition destinée au Service.

³ Les réquisitions, autorisations et autres déclarations faites par les autorités doivent être signées et munies des sceaux officiels.

Art. 65 c) Actes sous seing privé

¹ Les actes sous seing privé doivent être produits en original ou en copie certifiée conforme.

² Le conservateur ou la conservatrice peut exiger que les signatures soient légalisées, lorsqu'elles ne lui sont pas connues et qu'elles ne sont pas apposées en sa présence.

Art. 66 3. Décisions d'irrecevabilité et rejets

¹ Le conservateur ou la conservatrice qui déclare irrecevable ou rejette une réquisition en informe la personne requérante ainsi que toute personne intéressée, avec accusé de réception, avec l'indication des motifs de sa décision, de l'autorité et du délai de recours.

² Le conservateur ou la conservatrice sursoit à l'inscription au grand livre des réquisitions d'inscription qui affecteraient le droit dont la réquisition d'inscription a été rejetée,

- a) lorsque ces réquisitions ont lieu dans les quarante jours qui suivent le rejet, ou
- b) si un recours est interjeté, avant que la décision sur recours soit définitive.

CHAPITRE 4**Recours à l'Autorité de surveillance****Art. 67** 1. Représentation

¹ La personne qui recourt peut agir personnellement ou se faire représenter par :

- a) les notaires ou les personnes autorisées à exercer la profession d'avocat dans le canton, ou
- b) les géomètres officiels qui ont instrumenté les actes dont les réquisitions d'inscription ont été rejetées ou déclarées irrecevables.

² La personne mandataire justifie de ses pouvoirs par une procuration écrite, qui est jointe au recours ; à défaut, le membre de l'Autorité de surveillance délégué à l'instruction de la cause (ci-après : la personne déléguée à l'instruction) lui fixe un bref délai pour produire une procuration, sous peine d'irrecevabilité.

Art. 68 2. Calcul des délais

¹ Le délai de recours commence à courir le lendemain du jour de la notification de la décision.

² Le délai est réputé observé lorsque l'écrit est remis à l'autorité ou, à son adresse, à un bureau de poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse, le dernier jour du délai au plus tard.

³ L'échéance qui tombe un samedi, un dimanche ou un autre jour reconnu férié est reportée de plein droit au premier jour non férié qui suit.

⁴ Le délai ne peut pas être prolongé ; il n'y a ni fêtes, ni suspension de délai.

⁵ La restitution du délai a lieu conformément à la législation relative à la procédure pour les recours administratifs.

Art. 69 3. Forme

¹ Le recours s'exerce par l'envoi ou par le dépôt au siège de l'Autorité de surveillance d'un mémoire en trois exemplaires.

² Le mémoire contient notamment :

- a) la désignation de la décision attaquée,
- b) les conclusions,
- c) les motifs à l'appui du recours,
- d) au besoin, l'indication des preuves offertes, et
- e) la date du recours et la signature de la personne qui recourt.

³ Les pièces en main de la personne qui recourt, notamment l'avis de rejet de la réquisition, sont jointes au mémoire.

⁴ Si les exigences relatives à la forme ou au contenu du mémoire ne sont pas respectées, la personne déléguée à l'instruction fixe à la personne qui recourt, sous peine d'irrecevabilité, un bref délai pour qu'il y soit remédié.

Art. 70 4. Avance de frais

¹ La personne déléguée à l'instruction invite la personne qui recourt à fournir, dans un délai déterminé, une avance en garantie des frais présumés.

² Sur requête, elle peut prolonger ce délai.

³ Si l'avance n'est pas fournie dans le délai fixé, le recours est déclaré irrecevable.

Art. 71 5. Observations

¹ Un exemplaire du recours est transmis au conservateur ou à la conservatrice dont la décision est attaquée ou la gestion critiquée ; celui-ci ou celle-ci fait parvenir à la personne déléguée à l'instruction :

- a) ses observations,
- b) le dossier de la cause, notamment l'accusé de réception de la décision de rejet ou d'irrecevabilité, et
- c) les indications relatives à l'identité des personnes dont les intérêts seraient touchés par l'admission du recours.

² Lorsque le recours n'est manifestement pas irrecevable ou mal fondé, les personnes dont les intérêts seraient atteints par l'admission du recours sont invitées à se déterminer sur celui-ci.

Art. 72 6. Instruction et procédure

¹ La personne déléguée à l'instruction procède aux mesures d'instruction nécessaires pour statuer sur le recours.

² L'Autorité de surveillance statue sans débats et peut, par une décision sommairement motivée, rejeter un recours à l'évidence mal fondé.

³ La décision peut être prise par voie de circulation, à moins que la discussion ne soit requise par l'un des membres.

Art. 72a 7. Prononcé présidentiel

¹ Le président ou la présidente de l'Autorité de surveillance est compétent-e pour :

- a) écarter un recours manifestement irrecevable ;
- b) prononcer le classement des procédures devenues sans objet par suite de retrait du recours ou pour une autre raison.

² Le prononcé présidentiel peut être sommairement motivé.

Art. 73 8. Effet de la décision

Si le recours est admis, l'Autorité de surveillance annule la décision attaquée et ordonne au conservateur ou à la conservatrice de procéder aux mesures nécessaires.

Art. 74 9. Communication de la décision

¹ La décision est communiquée, avec accusé de réception :

- a) à la personne qui recourt,

- b) au conservateur ou à la conservatrice concerné-e,
- c) aux personnes intéressées qui ont été appelées à présenter leurs observations, et
- d) en cas de rejet d'un recours tendant à une opération au registre foncier, aux autres personnes intéressées.

² L'Autorité de surveillance assure, sous une forme neutre, la publicité de ses décisions.

Art. 75 10. Frais

¹ En cas de rejet ou d'irrecevabilité, la personne qui recourt supporte en règle générale les frais de procédure. Une indemnité équitable en faveur des personnes qui ont présenté leurs observations et qui l'ont demandée peut également être mise à la charge de la personne qui recourt ; l'article 139 du code de procédure et de juridiction administrative est toutefois réservé.

² En cas d'admission du recours, l'Autorité de surveillance peut, si les circonstances le justifient, allouer, sur demande, à la personne qui recourt une indemnité équitable, qui est à la charge de l'Etat.

³ Les frais de procédure sont arrêtés dans le règlement d'exécution.

⁴ Les décisions de l'Autorité de surveillance fixant le montant des frais peuvent faire l'objet d'une réclamation préalable auprès de celle-ci, lorsque seule cette partie de la décision est contestée.

CHAPITRE 4a

Recours au Tribunal cantonal

Art. 75a

¹ Les décisions de l'Autorité de surveillance sont sujettes à recours auprès d'une cour d'appel du Tribunal cantonal.

² La procédure est régie par le code de procédure et de juridiction administrative ; l'article 67 de la présente loi est toutefois applicable.

CHAPITRE 5**Emoluments**

- Art. 76** 1. Montants
a) Emoluments proportionnels
aa) Cas

¹ Des émoluments proportionnels sont perçus

- a) en cas de transfert de propriété
1. entre vifs (vente, échange, donation, abandon de biens, partage, fusion de sociétés, etc.), ou
 2. pour cause de mort, à titre de legs ;
- b) en cas de constitution de gage.

² L'acquisition de droits réels à titre d'héritier ou d'héritière ou d'usufruitier ou usufruitière successoral-e, de même que les rectifications de titulature (changement de nom par suite de mariage, changement de raison sociale, etc.) ne donnent pas lieu à la perception d'émoluments proportionnels.

- Art. 77** bb) Calcul

¹ Les émoluments proportionnels sont calculés

- a) pour les transferts de propriété : sur le prix ou, à défaut de prix, sur la valeur des immeubles exprimée dans l'acte, mais, au minimum, sur la valeur fiscale ; et
- b) pour les droits de gage : sur le montant garanti par le gage.

² Ils sont fixés

- a) pour la valeur jusqu'à 200 000 francs : à 1,5‰, et
- b) pour la valeur supérieure à 200 000 francs : à 1‰.

³ Les montants sur lesquels les émoluments proportionnels sont perçus sont arrondis au millier de francs supérieur.

⁴ En cas d'échange, il est perçu un émolument unique calculé sur l'immeuble échangé dont la valeur ou, subsidiairement, la valeur fiscale, est la plus élevée.

⁵ Pour chaque cas soumis à prélèvement, le montant ne dépassera pas le maximum fixé par le Conseil d'Etat conformément au principe de la proportionnalité.

⁶ Le service chargé de l'administration des impôts directs¹⁾ communique sur demande les éléments nécessaires au calcul des émoluments. Ces données peuvent être rendues accessibles au moyen d'une procédure d'appel électronique.

¹⁾ *Actuellement : Service cantonal des contributions.*

Art. 78 b) Emoluments fixes

¹ Des émoluments fixes sont perçus pour les opérations au registre foncier, même dans les cas où un émolument proportionnel est dû.

² ...

Art. 79 2. Débiteur ou débitrice

Les émoluments sont dus par la personne qui bénéficie du service ou de l'opération au registre foncier.

Art. 80 3. Perception

Les émoluments sont payables dans les trente jours ; passé ce délai, il est dû un intérêt moratoire dont le taux correspond à celui qui est fixé en application de l'article 207 al. 3 de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs. Au surplus, les frais de perception sont à la charge du débiteur ou de la débitrice.

Art. 81 4. Réclamations et recours

a) Réclamations

¹ Le débiteur ou la débitrice peut former une réclamation contre une décision prise en application des dispositions du présent chapitre ; les réclamations sont adressées par écrit au Service, dans les trente jours qui suivent la date de la réception du bordereau des émoluments.

² Le Service statue sur les réclamations.

³ Sauf en cas d'admission immédiate d'une réclamation orale, la décision du Service est communiquée par écrit ; dans les autres cas, elle est communiquée avec accusé de réception, indication des motifs ainsi que de l'autorité et du délai de recours.

Art. 82 b) Recours

Les décisions prises sur réclamation sont sujettes à recours au Tribunal administratif.

Art. 83 c) Effets

Les décisions définitives prises en application de la présente loi portant obligation de payer une somme d'argent sont assimilées aux jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite.

Art. 83a 5. Hypothèque légale

Les émoluments sont garantis par une hypothèque légale sans inscription primant tous les droits de gage immobiliers inscrits.

TITRE QUATRIÈME**Dispositions transitoires et finales****CHAPITRE PREMIER****Dispositions transitoires***I. Etablissement du registre foncier fédéral***Art. 84 à 94**

...

*Ia. Informatisation du registre foncier fédéral***Art. 94a**

¹ Les registres qui, au 1^{er} janvier 2003, sont tenus selon le système fédéral sous forme de fiches font l'objet d'une informatisation dans les dix ans qui suivent cette date.

² La procédure est définie dans le règlement d'exécution.

*II. Tenue***Art. 95** 1. Langue des registres

a) Principe

¹ Si, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, une disposition du règlement d'exécution prise en application de l'article 47 rend

nécessaire la traduction des registres d'une commune, cette traduction a lieu

- a) pour les communes ou parties de communes où les cadastres cantonaux sont encore en vigueur, lorsque la procédure d'établissement du registre foncier fédéral est entreprise, et
- b) dans les autres cas, lorsque le Conseil d'Etat l'ordonne, après s'être entendu avec l'autorité communale concernée, notamment quant au partage des frais.

² La Direction désigne un traducteur ou une traductrice, sur la proposition de l'Autorité de surveillance.

Art. 96 b) Procédure

¹ Lorsque la traduction est effectuée à l'occasion d'une procédure d'établissement du registre foncier fédéral, elle a lieu en même temps que la préparation des reconnaissances (art. 17 à 22 ; art. 39) ; dans ce cas, elle fait également l'objet de l'enquête du registre foncier fédéral (art. 28 à 34) ou du registre transitoire (art. 41).

² Dans les autres cas, la traduction est suivie d'une enquête publique, qui a pour objet la conformité des inscriptions des feuillets nouvellement traduites avec celles qui figurent sur les registres en vigueur ; les articles 29, 30 et 32 à 35 sont applicables par analogie à la publication, à la durée et au dossier d'enquête, aux réclamations et aux recours ainsi qu'à la mise en vigueur des feuillets.

Art. 97 2. Cadastre cantonal

a) Droit applicable

Les règles relatives à la tenue du registre foncier fédéral sont applicables par analogie à la tenue du cadastre cantonal, sous réserve des dispositions suivantes.

Art. 98 b) Grand livre

aa) Eléments constitutifs et effets

¹ Les documents suivants du cadastre cantonal sont considérés comme constituant le grand livre, au sens de l'article 942 du code civil :

- a) le cadastre,
- b) le registre hypothécaire, et
- c) le casier.

² Les inscriptions faites dans ces registres ont les mêmes effets que celles qui sont faites au registre foncier fédéral ; cependant, les tierces personnes

ne peuvent se fier à l'inexistence de droits non inscrits, à l'exclusion de ceux qui, sous l'ancien droit déjà, devaient être inscrits pour être opposables aux tierces personnes.

Art. 99 bb) Cadastre

¹ Le cadastre contient, par propriétaire, un folio qui indique le ou les immeubles qui lui appartiennent.

² Le folio précise, pour chaque immeuble,

- a) l'état descriptif,
- b) les servitudes,
- c) les annotations, et
- d) les mentions.

Art. 100 cc) Registre hypothécaire et casier

¹ Le registre hypothécaire contient les indications relatives aux droits de gage ; il sert également de registre des titulaires des droits de gage.

² Le casier contient, pour chaque immeuble, sous une numérotation continue des articles,

- a) la référence au folio,
- b) pour chaque droit de gage,
 1. la référence au registre hypothécaire,
 2. le rang, et
 3. une éventuelle annotation du droit de profiter des cases libres, ainsi que
- c) éventuellement, la référence au registre des saisies ou au registre des inscriptions provisoires.

Art. 101 3. Registres tenus selon le système fédéral sous forme de livres reliés

...

CHAPITRE 2

Dispositions finales

Art. 102 1. Abrogation

Le décret du 5 juillet 1848 concernant le contrôle des hypothèques est abrogé.

Art. 103 2. Modifications

a) Loi d'application du code civil

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

...

Art. 104 b) Loi sur le notariat

La loi du 20 septembre 1967 sur le notariat est modifiée comme suit :

...

Art. 105 c) Loi sur le domaine public

La loi du 4 février 1972 sur le domaine public est modifiée comme suit :

...

Art. 106 3. Règlement d'exécution

Le Conseil d'Etat arrête le règlement d'exécution de la présente loi.

Art. 107. 4. Entrée en vigueur et exécution

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de cette loi, dont il fixe la date de l'entrée en vigueur.¹⁾

² Il est autorisé à apporter à cette loi les modifications nécessaires pour obtenir l'approbation de l'autorité fédérale.

¹⁾ *Date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 1987 (ACE 1.7.1986).*

Approbation

Cette loi a été approuvée par le Conseil fédéral le 15.5.1986.

Les modifications suivantes ont été approuvées :

1. loi du 28.9.1993 : approuvée par le Département fédéral de justice et police le 3.6.1994
2. loi du 15.11.1995 : approuvée par le Département fédéral de justice et police le 3.1.1996
3. loi du 17.9.1998 : approuvée par le Département fédéral de justice et police le 11.12.1998
4. loi du 7.10.2003 : approuvée par le Département fédéral de justice et police le 22.12.2003