

FR_GERICHTE 101 2024 29 vom 9. April 2024

FR Kantonsgericht, 2024-04-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2024_29

FR: FR_GERICHTE 101 2024 29 du 9 avril 2024

IT: FR_GERICHTE 101 2024 29 del 9 aprile 2024

Regeste

Arrêt de la Ie Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Grundbuch

Volltext

Tribunal cantonal TC Kantonsgericht KG Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00 www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 101 2024 29 Arrêt du 9 avril 2024 Ie Cour d'appel civil Composition Vice-Présidente : Dina Beti Juges : Sandra Wohlhauser, Laurent Schneuwly Greffier-rapporteur : Ludovic Farine Parties A. _____, recourant, représenté par Me Mathieu Azizi, avocat Objet Registre foncier, inscription du légataire d'un immeuble agricole, autorisation (art. 62 let. a LDFR) Recours du 29 janvier 2024 contre la décision de l'Autorité de surveillance du registre foncier du 27 novembre 2023 Tribunal cantonal TC Page 2 de 7 considérant en fait A. Feu B. _____, né en 1933, veuf, avait un fils unique, C. _____, né en 1971 et sous curatelle de portée générale. Le 29 mars 2018, B. _____ a conclu un pacte successoral avec D. _____, né en 1945, par le ministère de Me A. _____, notaire (ci-après : le recourant). Il ressort de ce pacte successoral que B. _____ institue son fils comme héritier unique de toute sa succession et qu'il lègue à D. _____ l'immeuble art. eee RF F. _____, sis en zone agricole. Le legs était motivé par la volonté du disposant de permettre à son fils de continuer à vivre dans la maison paternelle, sous l'égide et avec le soutien du légataire, avec la famille duquel s'est nouée une relation de confiance et d'amitié. La dette hypothécaire garantie par les droits de gage immobilier devait être reprise par le légataire, chargé également de l'entretien et des réparations de l'habitation, dans un état vétuste. Par acte notarié du 12 avril 2018, B. _____ a concédé à son fils un droit d'habitation gratuit et viager sur l'immeuble art. eee RF F. _____. Le 16 octobre 2020, toujours sous le ministère du recourant, B. _____ a conclu un pacte successoral complémentaire avec D. _____. Il en ressort qu'il institue son fils comme héritier unique de toute sa succession, mais le renvoie toutefois à sa réserve (selon le droit en vigueur au jour du décès), la quotité disponible permettant d'acquitter les legs en faveur de D. _____. À celui-ci, en sus de l'immeuble dont il a déjà disposé, il lègue encore les immeubles art. ggg, hhh, iii, jjj, kkk et lll RF F. _____, également sis en zone agricole. Les legs sont motivés par la même volonté du disposant que celle exprimée dans le pacte successoral du 29 mars 2018. La dette hypothécaire éventuelle, garantie par les droits de gage immobilier, devait être reprise par le légataire. Le pacte prévoit en outre qu'en cas de prédécès de son fils, B. _____ institue D. _____ comme héritier unique de toute sa succession. Enfin, à titre de charge grevant les legs, le légataire devait acquitter la réserve de l'héritier par paiement en espèces, compte tenu de la valeur officielle des immeubles, le cas échéant fixée par l'autorité compétente, dans un délai de trois mois à compter du décès du disposant. B. _____ est décédé en 2021. Les deux pactes successoraux ont été ouverts le 21 décembre 2021 devant la Justice de paix de la Sarine par le recourant, qui est

l'exécuteur testamentaire désigné. Le 22 décembre 2021, D. _____ a accepté les legs en sa faveur. Le 22 novembre 2022 a été établi le certificat d'héritiers de B. _____ ; son fils est son unique héritier. Les 9 et 13 février 2023, l'héritier et le légataire ont passé une convention ayant notamment pour objet la fixation de la valeur d'attribution des immeubles légués, la reprise de la dette hypothécaire existante et le paiement de la réserve héréditaire. D. _____ a ensuite versé le montant convenu sur le compte-clients du recourant. B. Par réquisition du 6 mars 2023, le recourant a demandé à la Conservatrice du Registre foncier de la Sarine (ci-après : la Conservatrice) d'inscrire le légataire en qualité de nouveau propriétaire unique des immeubles à lui légués. Par courrier complémentaire du 7 mars 2023, il a requis la Conservatrice de radier le droit d'emption annoté jusqu'au 21 février 2023 sur l'immeuble art. eee RF F. _____ en faveur de tiers. Par décision du 18 juillet 2023, la Conservatrice a rejeté la réquisition d'inscription de D. _____ comme propriétaire, au motif que les immeubles en cause sont sis en zone agricole et que l'inscription d'un légataire nécessite une autorisation de l'Autorité foncière cantonale. Afin de Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 conserver l'unité du dossier, la Conservatrice a également rejeté la réquisition de radiation du droit d'emption. C. Le 18 août 2023, Me A. _____ a interjeté recours contre la décision du 18 juillet 2023 auprès de l'Autorité de surveillance du registre foncier (ci-après : l'ASRF). Par décision du 27 novembre 2023, celle-ci a partiellement admis le recours, en ce sens que la Conservatrice a été invitée à radier le droit d'emption annoté sur l'art. eee RF F. _____, le recours étant rejeté pour le surplus. Les frais ont été répartis à raison de CHF 600.- à la charge du recourant et de CHF 100.- à celle de l'Etat, aucune indemnité n'étant allouée au recourant. D. Par mémoire du 29 janvier 2024, Me A. _____ a interjeté recours contre la décision du 27 novembre 2023. Il conclut, sous suite de frais et dépens des deux instances, à ce qu'ordre soit donné à la Conservatrice d'inscrire D. _____ en qualité de propriétaire des immeubles art. ggg, eee, hhh, iii, jjj, kkk et lll RF F. _____. Le 6 février 2024, l'ASRF a indiqué confirmer intégralement sa décision et conclure au rejet du recours. Invitée à se déterminer sur le recours par courrier du 12 février 2024, la Conservatrice ne s'est pas manifestée. en droit 1. 1.1. Aux termes de l'art. 75a al. 1 et 2 de la loi fribourgeoise du 28 février 1986 sur le registre foncier (LRF ; RSF 214.5.1), les décisions de l'Autorité de surveillance sont sujettes à recours auprès d'une Cour d'appel du Tribunal cantonal. La procédure est régie par le code de procédure et de juridiction administrative (CPJA ; RSF 150.1). Le délai de recours de 30 jours (art. 79 al. 1 CPJA) est suspendu du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 30 al. 1 let. b CPJA). En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée au recourant le 14 décembre 2023. Le recours interjeté le 29 janvier 2024 a dès lors été interjeté en temps utile, compte tenu de la suspension du délai de recours à Noël. Il est, de plus, dûment motivé et doté de conclusions. 1.2. Le recourant, qui a succombé devant l'instance précédente et s'est vu imposer des frais, est particulièrement atteint par la décision entreprise. Le refus de procéder à l'inscription touche également à son activité professionnelle de notaire, celui-ci voyant remise en cause la qualité de son travail, dont il répond envers ses clients. Il dispose ainsi d'un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision qu'il attaque (art. 76 let. a CPJA ; ATF 116 II 136 consid. 5 ; arrêt TF 5A_380/2013 du 19 mars 2014 consid. 1.2). 1.3. Le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation, et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 77 al. 1 CPJA). La Cour d'appel applique le droit d'office (art. 10 al. 1 CPJA). 1.4. La Cour peut statuer sans débats, dont le recourant ne demande pas la tenue et qui ne sont pas requis par le règlement de l'affaire (art. 91 al. 1 CPJA). Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 1.5. Le présent litige, qui a

trait à la tenue du registre foncier au sens de l'art. 72 al. 2 let. b ch. 2 LTF, est de nature pécuniaire, dans la mesure où, en dernière analyse, il vise un but économique (cf. ATF 133 III 368 consid. 1.3 [concernant le registre du commerce]). Dans cet arrêt, où était en jeu la radiation de l'inscription – constitutive – d'une réduction du capital-actions d'une société au registre du commerce, le Tribunal fédéral a estimé que la valeur litigieuse correspondait à l'intérêt de la société à l'inscription contestée (ATF 133 III 368 consid. 1.3.3). Par analogie, en l'espèce, on peut dès lors considérer que la valeur litigieuse équivaut à l'intérêt de Me A. _____ à ce que soit exécutée l'inscription de ses actes notariés au registre foncier. Dans la mesure où ceux-ci concernent 7 biens-fonds, il y a lieu de retenir que cet intérêt doit raisonnablement être évalué à une somme supérieure à CHF 30'000.-, quand bien même le recours ne contient aucune allégation quant à la valeur litigieuse. La voie du recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral paraît donc ouverte (art. 74 al. 1 let. b LTF). 2. 2.1. L'autorité précédente a confirmé le rejet de la réquisition d'inscription de D. _____ comme nouveau propriétaire unique des immeubles qui lui ont été légués par B. _____. Elle a relevé que ces biens-fonds sont situés en zone agricole et qu'une autorisation est dès lors en principe nécessaire pour leur transfert, sauf à considérer que celui-ci a eu lieu par succession ou par attribution de droit successoral. La première hypothèse, qui suppose que le bénéficiaire soit héritier du défunt, n'est cependant pas réalisée. La seconde ne l'est pas non plus, dans la mesure où, selon un arrêt récent du Tribunal fédéral (arrêt 2C_735/2021 du 11 mars 2022), un legs ne constitue pas une attribution de droit successoral – notion qui recoupe les attributions lors du partage selon la loi du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11) ou par accord entre les cohéritiers. 2.2. Le recourant soulève trois griefs. Il reproche d'abord à l'ASRF une violation de l'art. 62 let. a LDFR. A cet égard, il fait valoir que l'interprétation que lui a donnée cette autorité est erronée, dès lors qu'elle signifierait que le législateur aurait consacré deux fois le même principe dans la même disposition légale, alors que les termes "attribution de droit successoral" doivent avoir un sens autonome. Il ajoute qu'il aurait suffi au défunt d'élever le légataire au rang d'héritier pour que le transfert des immeubles puisse avoir lieu sans autorisation, et que c'est du reste ce qui a eu lieu indirectement, étant donné que D. _____ a dû acquitter la réserve héréditaire du fils. Il relève aussi que l'arrêt du Tribunal fédéral mentionné dans la décision attaquée – qui n'est pas publié, ni aussi catégorique que ne l'a considéré l'autorité précédente – concernait un cas bien particulier, à savoir l'institution d'un legs à titre onéreux dans le but de contourner les normes de protection de la LDFR, alors qu'en l'espèce les pactes successoraux en cause s'inscrivent dans une planification successorale globale et ont pour objectif de protéger les intérêts du fils du de cujus. Enfin, il reproche à l'autorité précédente d'avoir fait abstraction de l'opinion de deux auteurs, dont le spécialiste en droit foncier rural Beat STALDER, qui estime que l'inscription au registre foncier du legs d'un immeuble agricole à titre gratuit est dispensée d'une autorisation (recours, p. 9-13). Le recourant se prévaut aussi d'une violation du principe de l'égalité de traitement. Il expose qu'au vu de ce qui a été résumé ci-avant, la situation particulière diffère sensiblement de celle qui a donné lieu à l'arrêt fédéral sur lequel s'est fondée l'autorité précédente, de sorte que cet arrêt ne pouvait pas être transposé sans autre. Il ajoute que le fait de ne pas apprécier de manière différenciée la situation concrète est d'autant plus choquant que le légataire serait devenu, en cas de prédécès du fils du de cujus, l'unique héritier de celui-ci et, à ce titre, aurait été dispensé de toute autorisation, et Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 qu'il intervient quoi qu'il en soit, dans les faits, comme un héritier, puisqu'il a dû reprendre les dettes hypothécaires et désintéresser C. _____ de sa réserve héréditaire (recours, p. 13-14). Enfin, il reproche à

l'ASRF d'avoir versé dans l'arbitraire en annonçant une pratique administrative qui n'entend expressément pas tenir compte des particularités du cas d'espèce, et qui envisage d'appliquer de manière schématique une jurisprudence pourtant rendue dans une situation d'abus de droit. Il répète que la situation de D. _____ – qui doit hériter des actifs et reprendre les dettes du défunt – s'apparente bien plus à celle d'héritier universel que de légataire, et qu'il convient dès lors d'interpréter la volonté de B. _____ en conséquence, plutôt que de s'arrêter aux termes utilisés (recours, p. 14-15).

2.3. Aux termes de l'art. 61 al. 1 LDFR, celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation. L'art. 62 LDFR prévoit cependant toute une série de situations dans lesquelles l'acquisition n'a pas besoin d'être autorisée. Hormis des cas non applicables à la présente situation, l'art. 62 let. a LDFR dispose qu'une autorisation n'est pas nécessaire lorsque l'acquisition a lieu "par succession et par attribution de droit successoral". Dans son arrêt 2C_735/2021 du 11 mars 2022, le Tribunal fédéral a précisé le sens qui doit être donné à l'art. 62 let. a LDFR, lequel a été adopté pour des motifs de politique familiale. Au considérant 3.4.1, il a indiqué que les termes "par succession" doivent être compris comme l'acquisition de plein droit de la succession par les héritiers au moment de la mort du défunt, au sens de l'art. 560 CC. Au considérant 3.4.2, il a décidé que les termes "par attribution de droit successoral" visent le transfert de la propriété d'un bien successoral de la communauté héréditaire à l'un des héritiers individuels, dans le cadre du partage successoral au sens de l'art. 604 CC. Enfin, au considérant 3.4.3, il a analysé la position du légataire. Il a d'abord relevé que, selon l'art. 484 al. 1 CC, le legs est une libéralité du disposant envers une personne qui n'est pas héritière et que le légataire n'a ainsi pas cette position, mais uniquement une créance envers la communauté héréditaire tendant au transfert de l'objet de la libéralité. Dans la mesure où le légataire n'est pas héritier, le Tribunal fédéral en a conclu qu'aucune des hypothèses de l'art. 62 let. a LDFR – lesquelles présupposent toutes deux que l'attributaire ait la qualité d'héritier – n'est applicable.

2.4. 2.4.1. Quoi qu'en dise le recourant, et même si l'on peut s'interroger sur les raisons pour lesquelles un legs n'a pas été qualifié d'attribution de droit successoral, l'arrêt 2C_735/2021 prononcé le 11 mars 2022 par le Tribunal fédéral est clair et univoque et il n'est pas décisif qu'il ne soit pas publié aux ATF : un légataire n'a pas la position d'héritier, de sorte qu'il ne peut pas bénéficier de l'une des dispenses d'autorisation prévues par l'art. 62 let. a LDFR. A aucun moment, il n'est question de distinguer en fonction des motivations ayant présidé à l'institution du legs, ni en fonction du caractère gratuit ou onéreux de celui-ci. L'opinion contraire de Beat STALDER (in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2ème éd. 2011, art. 62 n. 7), qui propose d'exempter d'autorisation les cas de legs à titre gratuit, n'a pas été ignorée – le Tribunal fédéral mentionnant, au contraire, au considérant 3.4.3 : "anders Stalder, a.a.O., N. 7 zu Art. 62 BGBB" – mais n'a pas été retenue. Il doit en aller de même de l'avis similaire de Michel MOOSER, exprimé dans sa note du 6 août 2023. Au demeurant, il n'est pas établi in casu que B. _____ ait eu l'intention d'attribuer les immeubles en cause à D. _____ à titre gratuit, ce dernier devant reprendre les dettes hypothécaires, assumer l'entretien et les réparations nécessaires, et acquitter en espèces la réserve héréditaire du fils du défunt. Dans ces conditions, vu la jurisprudence du Tribunal fédéral qu'il n'appartient pas à la Cour de céans de réviser, l'on ne saurait reprocher à l'ASRF d'avoir violé l'art. 62 let. a LDFR en retenant que le légataire d'un immeuble agricole ne peut se prévaloir de cette disposition légale, et il n'est pas Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 pertinent que celui-ci aurait éventuellement pu être héritier unique si C. _____ était décédé avant son père. Il est également sans incidence que, dans la situation soumise au Tribunal fédéral, le legs ait

peut-être été constitutif d'un abus de droit, tandis que dans le cas présent le défunt aurait eu l'objectif de procéder à une planification successorale globale et de protéger les intérêts de son fils.

2.4.2. S'agissant du reproche de violation du principe de l'égalité, une décision viole ce principe, consacré à l'art. 8 al. 1 Cst., lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente (ATF 146 II 56 consid. 9.1). En l'espèce, il suffit de répéter ici que, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la situation d'un légataire diffère des hypothèses visées par l'art. 62 let. a LDFR, quelles que soient les motivations du de cujus. Par conséquent, l'on ne voit pas en quoi l'autorité intimée aurait traité de manière égale deux situations dissemblables en appliquant cette jurisprudence au cas particulier. Par ailleurs, le légataire n'est pas devenu héritier, le fils du défunt n'étant pas prédécédé, de sorte qu'il est sans pertinence qu'il aurait pu bénéficier, dans cette hypothèse, du régime plus favorable applicable aux héritiers.

2.4.3. En ce qui concerne enfin le reproche d'arbitraire, une décision est arbitraire lorsqu'elle se révèle insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, ou si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. Il ne suffit pas que la motivation de la décision critiquée soit insoutenable ; encore faut-il que celle-ci se révèle arbitraire dans son résultat. En outre, il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution que celle adoptée par l'autorité intimée serait concevable, voire préférable (ATF 148 II 465 consid. 8.1). Dans le cas particulier, il est relevé encore une fois que l'arrêt du Tribunal fédéral 2C_735/2021 est clair et ne procède à aucune distinction en fonction des motivations ayant présidé à l'institution du legs. En outre, l'affirmation selon laquelle le défunt entendait en réalité instituer D. _____ en tant qu'héritier universel procède d'une interprétation toute personnelle des pactes successoraux au dossier, lesquels indiquent clairement que C. _____ est institué "en qualité d'héritier unique" et que le de cujus "lègue" les immeubles en question au premier cité. Les termes utilisés en 2018, et répétés en 2020, devant notaire à chaque fois, ne laissent aucune place au doute quant aux intentions du disposant. Dès lors, l'ASRF n'a pas commis l'arbitraire en appliquant la jurisprudence fédérale au cas particulier.

2.5. Au vu de ce qui précède, la décision attaquée s'avère conforme au droit. Il s'ensuit qu'elle doit être confirmée, y compris en ce qui concerne l'attribution des frais et l'absence d'indemnité, aucun grief spécifique n'étant soulevé à ces égards, et que le recours doit être rejeté.

3. 3.1. En cas de recours, la partie qui succombe supporte les frais de procédure ; si elle n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en proportion (art. 131 al. 1 CPJA). En l'espèce, le recours est rejeté, ce qui justifie d'en faire supporter les frais à son auteur. Ils sont fixés à CHF 1'000.- et prélevés sur son avance.

3.2. Vu le rejet du recours, il n'y a pas lieu d'allouer au recourant une indemnité pour ses frais de défense (art. 137 al. 1 CPJA a contrario). Tribunal cantonal TC Page 7 de 7

la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision prononcée le 27 novembre 2023 par l'Autorité de surveillance du registre foncier est confirmée. II. Les frais de la procédure de recours, fixés à CHF 1'000.-, sont mis à la charge de A. _____ et prélevés sur son avance de frais. III. Il n'est pas alloué d'indemnité à A. _____. IV. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Fribourg, le 9 avril 2024/lfa La Vice-Présidente Le Greffier-rapporteur

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.