

# FR\_GERICHTE 102 2022 34 vom 31. Mai 2022

FR Kantonsgericht, 2022-05-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2022\\_34](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_34)

FR: FR\_GERICHTE 102 2022 34 du 31 mai 2022

IT: FR\_GERICHTE 102 2022 34 del 31 maggio 2022

## Regeste

Arrêt de la Iie Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Sachenrecht

## Volltext

Tribunal cantonal TC Kantonsgericht KG Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00 tribunalcantonal@fr.ch www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 102 2022 34 & 45 Arrêt du 31 mai 2022 Iie Cour d'appel civil Composition Présidente : Dina Beti Juges : Catherine Overney, Michel Favre Greffier-rapporteur : Luis da Silva Parties A. \_\_\_\_\_ SA, demanderesse et recourante, représentée par Me Jérôme Magnin, avocat contre B. \_\_\_\_\_, défendeur et intimé, représenté par Me Olivier Ferraz, avocat Objet Action en revendication (art. 106 ss LP) Sûretés en garantie des dépens (art. 99 CPC) Recours du 17 février 2022 contre la décision de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine du 18 janvier 2022 Requête de sûretés en garantie des dépens du 16 mars 2022 Tribunal cantonal TC Page 2 de 12 considérant en fait A. Le 13 octobre 2011, les parties ont conclu un contrat de vente notarié, par lequel B. \_\_\_\_\_ s'est obligé à transférer à la société A. \_\_\_\_\_ SA la propriété de l'immeuble art. ccc du RF de la Commune D. \_\_\_\_\_. Cet acte n'a cependant jamais été déposé au Registre foncier, si bien que B. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ sont inscrits encore actuellement au feuillet dudit immeuble, en tant que copropriétaires pour une demie chacun. B. \_\_\_\_\_ fait l'objet de plusieurs poursuites au stade de la saisie. Le 24 février 2020, l'Office des poursuites de la Sarine (ci-après : l'Office) a saisi la part de copropriété en question. Par courrier recommandé du 27 avril 2020 adressé à l'Office, la société A. \_\_\_\_\_ SA a formellement revendiqué un droit de propriété sur la part de copropriété du débiteur. Informés de cette revendication, le débiteur et deux de ses créanciers l'ont contestée. Le 28 mai 2020, l'Office a informé la société A. \_\_\_\_\_ SA que sa prétention était contestée. Par la même occasion, il lui a imparti un délai de 20 jours pour ouvrir action en constatation de son droit, faute de quoi sa prétention ne serait pas prise en considération. B. Par mémoire du 17 juin 2020 – soit dans le délai légal de 20 jours imparti à cet effet par l'Office –, la société A. \_\_\_\_\_ SA a saisi la Présidente du Tribunal civil de la Sarine (ci-après : la Présidente) d'une action en revendication à l'encontre de B. \_\_\_\_\_. La demanderesse a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce qu'il soit constaté que l'immeuble art. ccc du RF de la Commune D. \_\_\_\_\_, appartenant en copropriété simple et à parts égales à B. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_, avait été, conformément à un verbal de division du 7 septembre 2011, divisé en deux parcelles d'une superficie identique pour former les art. ccc (nouvel état) et fff ; à ce qu'il soit constaté que par contrat de partage du 13 octobre 2011, B. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ avaient convenu d'attribuer l'immeuble art. fff à B. \_\_\_\_\_ et l'immeuble art. ccc (nouvel état) à E. \_\_\_\_\_ ; à ce qu'il soit constaté que par contrat de vente du 13 octobre 2011, B. \_\_\_\_\_ avait vendu l'immeuble art. fff à la société A. \_\_\_\_\_ SA ; à ce qu'il soit constaté que A. \_\_\_\_\_ SA possédait

l'immeuble art. fff depuis le 13 octobre 2011, à ce qu'il soit constaté qu'en vertu du contrat de vente du 13 octobre 2011 passé avec B. \_\_\_\_\_, la société A. \_\_\_\_\_ SA était titulaire d'un droit de possession et d'un droit au transfert de propriété qui s'opposent à la saisie de la part de copropriété simple pour une demie sur l'immeuble art. ccc (état actuel) de la Commune D. \_\_\_\_\_. Elle a finalement conclu à ce qu'ordre soit donné à l'Office des poursuites de la Sarine de faire radier par le Registre foncier de la Sarine la restriction du droit d'aliéner la part de copropriété simple pour une demie de B. \_\_\_\_\_ sur l'immeuble art. ccc (état actuel) de la Commune D. \_\_\_\_\_ et de faire radier par le Registre foncier de la Sarine la mention de faillite de B. \_\_\_\_\_ inscrite à charge de l'immeuble art. ccc (état actuel). Le défendeur a déposé une réponse en date du 25 février 2021 – soit dans le délai imparti à cet effet, lequel a été prolongé à plusieurs reprises –, en prenant des conclusions au fond tendant au rejet de l'action en revendication précitée, dans la mesure où elle est recevable, avec suite de frais judiciaires et dépens. Par décision du 18 janvier 2022, la Présidente a rejeté l'action en revendication déposée le 17 juin 2020 par la société A. \_\_\_\_\_ SA à l'encontre de B. \_\_\_\_\_, avec suite de frais judiciaires et dépens à la charge de la demanderesse. Tribunal cantonal TC Page 3 de 12 C. Par mémoire du 17 février 2022, la société A. \_\_\_\_\_ SA a interjeté un recours contre cette décision, en prenant les conclusions suivantes : Sur question préliminaire Le présent recours est assorti de l'effet suspensif. Au fond 1. Le recours est admis. Principalement 2. La décision rendue le 18 janvier 2022 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine est réformée et son dispositif est modifié comme suit : 1. L'action en revendication est admise. 2. Il est constaté que l'immeuble article ccc de la Commune D. \_\_\_\_\_ (état actuel), d'une superficie de 2'300 m2 et appartenant en copropriété simple et à parts égales à B. \_\_\_\_\_ et Monsieur E. \_\_\_\_\_, a été, conformément à un verbal de division dressé le 7 septembre 2011, divisé en deux parcelles d'une superficie identique de 1'150 m2 pour former les articles ccc (nouvel état) et fff. 3. Il est constaté que par contrat de partage du 13 octobre 2011, B. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ ont convenu d'attribuer l'immeuble article fff de la Commune D. \_\_\_\_\_ à B. \_\_\_\_\_ et l'immeuble article ccc (nouvel état) à E. \_\_\_\_\_. 4. Il est constaté que par contrat de vente du 13 octobre 2011, B. \_\_\_\_\_ a vendu l'immeuble article fff de la Commune D. \_\_\_\_\_ à A. \_\_\_\_\_ SA. 5. Il est constaté que A. \_\_\_\_\_ SA possède l'immeuble article fff de la Commune D. \_\_\_\_\_ depuis le 13 octobre 2011. 6. Il est constaté qu'en vertu du contrat de vente du 13 octobre 2011 passé avec B. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_ SA est titulaire d'un droit de possession et d'un droit au transfert de propriété qui s'opposent à la saisie de l'objet n° 1 inventorié dans le procès-verbal de saisie du 24 février 2020 – soit une part de copropriété simple pour une demie sur l'immeuble article ccc (état actuel) de la Commune D. \_\_\_\_\_ -, dite saisie étant intervenue dans la série n° 46 comprenant les poursuites n° ggg, hhh, iii, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, ppp, qqq, rrr, sss, ttt, uuu, vvv, www, xxx, yyy, zzz de l'Office des poursuites de la Sarine. 7. Les frais judiciaires et dépens sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ SA. Subsidiairement 2. La décision rendue le 18 janvier 2022 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine est annulée et la cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. 3. Les frais judiciaires et dépens de la procédure de recours sont mis à la charge de B. \_\_\_\_\_. D. Par requête du 16 mars 2022, B. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit ordonné à la société A. \_\_\_\_\_ SA de fournir des sûretés en garantie des dépens, dont le montant serait fixé à dire de justice, mais à pas moins de CHF 10'000.-. Par la même occasion, l'intimé a conclu à la suspension de la procédure et à la révocation du délai qui lui

a été imparti pour déposer une réponse au recours jusqu'à droit connu sur le sort de la requête de sûretés. Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 Par ordonnance du lendemain, la Présidente de la Cour a rappelé à l'intimé que, conformément à la jurisprudence, il lui incombait de déposer sa requête de sûretés en garantie des dépens avant que le recours ne lui soit communiqué pour détermination, tout en soulignant qu'une révocation du délai de réponse, qui est un délai légal, n'est pas admissible, si bien qu'il ne saurait être donné suite à sa requête de révocation de ce délai et de suspension de la procédure de recours. Par ordonnance du 23 mars 2022, la Juge déléguée de la Cour a muni le recours de l'effet suspensif, tout en réservant les frais. Par mémoire de réponse du 11 avril 2022 – soit dans le délai imparti à cet effet –, tout en maintenant sa requête de sûretés en garantie des dépens du 16 mars 2022, B.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, avec suite de frais judiciaires et dépens. Invitée à se déterminer sur la requête de sûretés en garantie des dépens précitée, la société A.\_\_\_\_\_ SA a conclu, principalement, à son irrecevabilité et, subsidiairement, à son rejet, par acte du 2 mai 2022, le tout avec suite de frais.

1. 1.1. La décision attaquée constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC).

1.2. En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est manifestement inférieure à CHF 10'000.- (cf. décision entreprise, consid. 1.1, p. 5 s.), de sorte que seule la voie du recours est ouverte contre la décision attaquée (art. 308 al. 2 a contrario et 319 let. a CPC). La valeur litigieuse est par ailleurs inférieure à CHF 30'000.-, si bien que seul un recours constitutionnel subsidiaire peut être introduit au Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. b, 113 ss LTF).

1.3. Le délai pour faire recours contre la décision attaquée est de 30 jours à compter de sa notification (art. 321 al. 1 CPC). En l'espèce, celle-ci est intervenue le 19 janvier 2022, de sorte que le recours du 17 février 2022 a été déposé en temps utile.

1.4. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en droit; s'agissant des faits, elle est en revanche limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC).

1.5. En application de l'art. 327 al. 2 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience, ce qu'elle a choisi de faire dans le cas d'espèce, le dossier étant complet.

2. 2.1. Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. En effet, en procédure de recours, le tribunal de deuxième instance doit statuer sur un état de fait identique à celui examiné par le premier juge. Cette règle, stricte, s'explique par le fait que l'instance de recours a pour mission de contrôler la conformité au droit de la décision entreprise, Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 mais pas de poursuivre la procédure de première instance; à l'instar du Tribunal fédéral, l'instance de recours doit contrôler la juste application du droit à un état de fait arrêté définitivement. L'interdiction des faits nouveaux s'applique également à la partie adverse (cf. arrêt TF 5A\_950/2014 du 16 avril 2015 consid. 3.5). Le régime de l'art. 326 al. 1 CPC doit toutefois être calqué sur celui de l'art. 99 al. 1 LTF, afin d'empêcher que la présentation des faits et preuves nouveaux soit soumise à une réglementation plus rigoureuse devant l'autorité cantonale que devant le Tribunal fédéral (ATF 145 III 422, consid. 5.2 ; ATF 139 III 466 consid. 3.4). L'exception à l'irrecevabilité des faits nouveaux, selon l'art. 99 LTF, dont il appartient aux parties de démontrer que les conditions sont remplies (ATF 143 V 19 consid. 1.2 ; ATF 139 III 120 consid. 5.1.2), vise les faits qui sont rendus pertinents pour la première fois par la décision attaquée, par exemple concernant le déroulement de la procédure devant l'instance précédente afin d'en

contester la régularité, ou des faits postérieurs à l'arrêt attaqué permettant d'établir la recevabilité du recours ou encore qui sont propres à contrer une argumentation de l'autorité précédente objectivement imprévisible pour les parties avant la réception de la décision (arrêt TF 5A\_904/2015 du 29 septembre 2016 consid. 2.3, non publié in ATF 142 III 617 ; arrêt TF 5A\_615/2020 du 30 septembre 2020 consid. 2.3). 2.2. La recourante a produit, au stade du recours seulement, une pièce qui ne figurait pas dans le dossier de première instance, à savoir le courriel de l'Office des poursuites de la Sarine du 25 janvier 2022. Elle a également allégué un certain nombre de faits nouveaux en lien avec cette pièce, mais aussi en relation avec d'autres pièces qui, elles-mêmes, ne figurent par ailleurs pas au dossier de la cause. Consciente que ces nouveaux moyens, tardifs au regard de l'art. 326 al. 1 CPC, sont en principe irrecevables, la recourante tente de tirer argument de « la jurisprudence fédérale selon laquelle des novas sont recevables dans la procédure de recours aux conditions de l'art. 99 LTF s'ils sont rendus pertinents par la décision attaquée elle-même (ATF 139 III 466 consid. 3.4). En particulier, des faits propres à contrer une argumentation du premier juge imprévisible pour les parties sont recevables (arrêt TF 5A\_904/2015 consid. 2.3) » (cf. mémoire de recours, ad motivation, ch. II, allégué n°17 notamment). 2.3. En l'espèce, cette argumentation ne saurait être suivie. En effet, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus (cf. supra consid. 2.1), le juge ne doit en principe pas attirer préalablement l'attention des parties sur l'existence de tel ou tel problème de droit, sauf s'il s'apprête à fonder sa décision sur une norme ou un principe juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en présence ne s'est prévalu ni ne pouvait supputer la pertinence. Or, dans le cas particulier et quoi qu'en dise la recourante, elle ne pouvait sérieusement ignorer, comme retenu à juste titre par la Présidente (cf. décision attaquée, consid. 5, p. 8 s.), que le juge ne doit se prononcer, dans le procès en revendication, que sur les prétentions pour lesquelles, sur la base d'une telle déclaration, l'office des poursuites a ouvert la procédure de revendication, si bien qu'il lui appartenait, comme on y reviendra plus avant (cf. infra consid. 5), d'indiquer de manière précise le droit sur la base duquel elle entendait faire obstacle à la saisie, sous peine de tardiveté. Par surabondance de motifs, on relèvera que la Présidente a malgré tout examiné le « droit de possession » et le « droit au transfert de propriété » invoqués tardivement par la demanderesse pour considérer qu'ils étaient tout aussi mal fondés que le « droit de propriété » invoqué initialement par l'intéressée par devant l'Office (cf. décision attaquée, consid. 7, p. 10 ss). Ainsi et contrairement à ce qu'elle affirme péremptoirement, les nouveaux moyens invoqués par la recourante à l'appui de son mémoire de recours ne constituent pas des novas résultant de la décision entreprise. L'argumentation du premier juge repose en effet sur une jurisprudence Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 constante du Tribunal fédéral et n'était donc nullement objectivement imprévisible (ibidem). La maxime des débats étant applicable, la Présidente n'avait par ailleurs pas à interpeller la demanderesse pour qu'elle justifie, avec davantage de précision, le motif fondant sa prétention avant de rendre sa décision. En définitive, l'exception à l'interdiction de nova soulevée par la recourante n'est pas réalisée en l'espèce et les nouveaux moyens invoqués par l'intéressée, au stade du recours seulement, sont donc irrecevables. Il n'en sera dès lors pas tenu compte et la Cour statuera sur la base des allégués et des pièces produites en première instance. 3. L'intimé a requis le versement, par la recourante, de sûretés en garantie de ses dépens, au motif que celle-ci serait insolvable. Il souligne également l'absence de domicile ou de siège en Suisse, si bien qu'il existerait un risque considérable que les dépens ne soient pas versés (cf. requête de sûretés en garantie des dépens du 16 mars 2022). 3.1. Aux termes de l'art. 99 al.

1 CPC, le demandeur doit, sur requête du défendeur, fournir dans les cas suivants des sûretés en garantie du paiement des dépens : il n'a pas de domicile ou de siège en Suisse (let. a) ; il paraît insolvable, notamment en raison d'une mise en faillite, d'une procédure concordataire en cours ou de la délivrance d'actes de défaut de biens (let. b) ; il est débiteur de frais d'une procédure antérieure (let. c) ; d'autres raisons font apparaître un risque considérable que les dépens ne soient pas versés (let. d). Il y a insolvabilité au sens de l'art. 99 al. 1 let. b CPC lorsque la partie concernée ne dispose pas des liquidités nécessaires pour faire face à ses dettes exigibles ni du crédit lui permettant de se procurer les moyens nécessaires. Il résulte de cette disposition qu'une vraisemblance peut suffire et la preuve être rapportée par indices. Selon une partie de la doctrine, dont TAPPY, des commandements de payer frappés d'opposition, même nombreux, ne constituent toutefois pas en soi une preuve d'insolvabilité, mais plutôt un indice parmi d'autres que le demandeur paraît insolvable, ce qui pourrait dans certains cas être invoqué dans le cadre de l'art. 99 al. 1 let. d CPC (CR CPC-TAPPY, 2e éd. 2019, art. 99 n. 28 s. et réf. citées). L'art. 99 al. 1 let. d CPC constitue une clause générale qui permet de prendre en considération toute circonstance propre à accroître sensiblement le risque que les dépens restent impayés (CR CPC-TAPPY, art. 99 n. 38). Des indices de difficultés financières insuffisants pour que le demandeur paraisse insolvable au sens de l'art. 99 al. 1 let. b CPC pourront parfois remplir les conditions de la lettre d de cette disposition, par exemple si une partie fait l'objet de multiples commandements de payer pour des causes diverses, si elle a eu besoin d'un sursis ou d'une remise concernant les frais d'une autre procédure ou si elle fait l'objet de saisies de salaire en cours (CR CPC-TAPPY, art. 99 n. 38 s. et réf. citées).

3.2. Dans un arrêt relativement récent, le Tribunal fédéral s'est prononcé sur la manière de concilier le délai légal de réponse de trente jours de l'art. 312 al. 2 CPC avec le droit de l'intimé à obtenir des sûretés de l'art. 99 CPC, en précisant les conditions auxquelles une demande de sûretés peut être présentée en deuxième instance. Il a considéré que la partie qui obtient partiellement ou totalement gain de cause en première instance doit compter avec un appel de la partie adverse. Si elle entend requérir des sûretés en garantie de ses dépens, il lui incombe de déposer une requête de sûretés auprès de l'autorité d'appel avant l'échéance du délai d'appel. Si un appel est effectivement déposé, l'autorité d'appel doit alors fixer à l'appelant un délai pour se déterminer sur la requête de sûretés et ne doit notifier l'appel à l'intimé en lui impartissant un délai de 30 jours pour déposer sa réponse Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 qu'après avoir statué sur la requête de sûretés. Cela permet d'éviter que l'intimé doive déposer une réponse et donc subir des frais d'avocat – le délai de réponse de l'art. 312 al. 2 CPC étant un délai légal non prolongeable – avant d'avoir pu obtenir des sûretés en garantie de ses dépens (cf. ATF 141 III 554 consid. 2.5.2 et 2.5.3). Précédemment, le Tribunal fédéral avait jugé qu'un recourant qui demandait des sûretés en déposant simultanément sa réponse sur le recours n'avait plus d'intérêt à les obtenir car il avait déjà encouru tous les frais susceptibles de justifier des dépens en sa faveur, de telle sorte que la requête devait être déclarée irrecevable (ATF 118 II 87 consid. 2 / JdT 1993 I 316 ; arrêt TF 4A\_26/2013 du 5 septembre 2013 consid. 2.2).

3.3. En l'espèce et comme il y a été rendu attentif par l'ordonnance présidentielle du 17 mars 2022, la requête de fourniture de sûretés en garantie des dépens a été déposée par l'intimé après que le recours lui ait été notifié et qu'un délai de réponse lui ait été imparti. Depuis lors, l'intimé a déposé sa réponse au recours, de sorte qu'il a d'ores et déjà engagé les frais dont il requerrait la garantie par la fourniture de sûretés. Partant, la requête est irrecevable. En tout état de cause, à supposer que tel ne fût pas le cas, cette requête aurait de toute manière dû être rejetée. En effet, l'intimé fonde notamment sa

requête de fourniture de sûretés sur l'extrait des poursuites établi le 14 mars 2022 par l'Office des poursuites de la Sarine, lequel ferait prétendument état de « nombreuses poursuites », dont certaines se trouvent actuellement au stade de la saisie (cf. requête de sûretés en garantie des dépens du 16 mars 2022, pt. 2, p. 2). Or, cette argumentation ne convainc pas. Il faut au contraire admettre, avec la recourante, que « les montants déduits en poursuites non frappées d'opposition sont insignifiants, ils n'ont pas donné lieu à un quelconque acte de défauts de biens et leur nombre, vu la période de 3 ans considérée, n'est pas alarmant » (cf. détermination du 2 mai 2022). Faute d'élément permettant de considérer la recourante comme étant insolvable, la fourniture de sûretés ne pourrait pas être exigée sur la base de l'art. 99 al. 1 let. b CPC. L'intimé ne saurait pas davantage fonder sa requête de fourniture de sûretés sur la base de la lettre b de cette même disposition, dès lors que la recourante a son siège à AA. \_\_\_\_\_ et dans la mesure où elle indique avoir régularisé son adresse de domicile (ibidem). L'intimé n'a ainsi pas démontré l'existence d'un risque considérable que les éventuels dépens ne soient pas acquittés. Partant, même si la requête tendant à la fourniture de sûretés en garantie des dépens avait été formée en temps utile, il y aurait eu lieu de considérer qu'aucune des conditions alternatives requises pour leur obtention n'était réunie.

4. Dans un premier moyen (cf. mémoire de recours, ad motivation, ch. II, let. A, p. 4 ss), la recourante se plaint d'une constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC).

4.1. Ce grief se recoupe avec celui d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves ou dans l'établissement des faits. Il ne peut toutefois être invoqué que dans la mesure où ladite appréciation est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause, ce qui est essentiellement le cas lorsqu'elle porte sur un fait dont la pertinence a mené le jugement attaqué à un résultat insoutenable (CR CPC-JEANDIN, 2ème éd. 2019, art. 320 n. 5 et réf. citées). En d'autres termes, il y a arbitraire dans l'appréciation des preuves ou dans l'établissement des faits lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266).

4.2. En l'espèce, la recourante s'en prend essentiellement à la constatation du premier juge selon laquelle elle aurait invoqué tardivement un droit de possession, le contenu de sa déclaration de revendication du 27 avril 2020 étant imprécis à cet égard, dès lors qu'il en ressort que l'intéressée se prévalait initialement – soit par devant l'Office – d'un droit de propriété. Elle se borne toutefois à y opposer une argumentation purement appellatoire et, partant, irrecevable (cf. supra consid. 2.1). En effet, tantôt elle se limite à affirmer, sans parvenir à en faire la démonstration, que « l'autorité intimée a posé les faits de manière arbitraire et le résultat l'est tout autant, puisque, si les faits avaient été posés correctement, il n'aurait pas été retenu que l'invocation du droit de possession était tardive, respectivement imprécise » (cf. mémoire de recours, ad motivation, ch. II, let. A.6, p. 5), tantôt elle se contente d'affirmer, de manière tout aussi péremptoire et générale, que la décision attaquée omet de constater un certain nombre de faits – qu'elle prend néanmoins le soin d'énumérer – qu'elle a pourtant valablement allégués en première instance. Ce faisant, l'intéressée ne démontre pas, comme il lui incombait pourtant de le faire (cf. supra consid. 4.1), en quoi l'appréciation du premier juge serait insoutenable au point de fonder le grief d'arbitraire qu'elle invoque, n'expliquant notamment pas en quoi une appréciation différente – en l'occurrence, la sienne – était susceptible d'influer sur l'issue de la cause. C'est ici le lieu de rappeler que l'arbitraire prohibé par l'art. 9 Cst. ne résulte pas du seul fait qu'une autre

solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; en effet, il n'y a lieu de s'écarter de la solution retenue en première instance que si elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté ou si elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice ou de l'équité. Il ne suffit pas que la motivation de la décision soit insoutenable; encore faut-il qu'elle soit arbitraire dans son résultat (ATF 132 I 13 consid. 5.1; ATF 131 I 217 consid. 2.1, 57 consid. 2; ATF 129 I 173 consid. 3.1). Or, même à admettre, avec la recourante, qu'elle a valablement et en temps utile invoqué un droit de possession, comme elle le soutient en définitive, encore aurait-il fallu que cette appréciation ait porté sur un ou plusieurs faits déterminants susceptibles de mener à un résultat différent et, a fortiori, insoutenable. Dans le cas particulier et comme on y reviendra brièvement plus avant (cf. infra consid. 5), la Présidente a, à juste titre, considéré et retenu que, même à considérer qu'il faille examiner le « droit de possession » et le « droit au transfert de propriété » invoqués par la demanderesse dans sa demande du 17 juin 2020, l'action en revendication formée par l'intéressée aurait de toute manière dû être rejetée (cf. décision attaquée, consid. 7, p. 10 ss) ; le résultat aurait donc été le même si l'argumentation de la recourante avait été étudiée. Il s'ensuit le rejet du recours sous l'angle de la constatation prétendument arbitraire des faits. 5. La recourante se plaint ensuite d'une violation du droit (art. 320 let. a CPC), singulièrement des art. 106 al. 1 LP, 52 CPC et 9 Cst. (cf. mémoire de recours, ad motivation, ch. II, let. B, p. 7 ss). En bref, elle considère que la décision attaquée est fondée sur une mauvaise lecture de la jurisprudence publiée aux ATF 84 III 141, selon laquelle le juge ne doit se prononcer, dans le procès en revendication, que sur les prétentions pour lesquelles, sur la base d'une telle déclaration, l'office des poursuites a ouvert la procédure de revendication. Elle soutient que cette jurisprudence ne saurait s'appliquer mutatis mutandis au cas d'espèce étant donné que, dans l'affaire en question, le Tribunal fédéral avait considéré qu'il est incompatible avec le sens et le but des art. 106 à 109 LP Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 de faire valoir ultérieurement dans le procès la propriété d'une autre personne en lieu et place de celle revendiquée par une personne déterminée (cf. ATF précité, consid. 5). Or, dans le cas particulier, elle souligne avoir « allégué un droit sur le bien saisi, en son propre nom tant dans la déclaration de revendication que dans l'action en revendication » (cf. mémoire de recours, ad motivation, allégués n°10 et 11, p. 7). Se référant notamment à la jurisprudence publiée aux ATF 144 III 198 consid. 5.1.2.2, la recourante soutient que la loi ne soumet la déclaration de revendication à aucune forme particulière – qui peut être orale ou écrite –, pour autant que le créancier soit en mesure de comprendre qui revendique, quelle prétention et sur quel bien saisi ou séquestré. Elle en déduit que sa déclaration de revendication du 27 avril 2020 satisfait à ces exigences, si bien qu'elle était suffisamment claire et précise pour permettre au premier juge de se prononcer sur le droit de possession qu'elle a invoqué, sauf à violer le prescrit de l'art. 106 al. 1 LP (idem, p. 8 s., allégués n°12 à 15). Enfin, la recourante invoque une violation des art. 9 Cst. et 52 CPC, faisant valoir pour l'essentiel que la Présidente a fait montre d'un formalisme excessif portant atteinte au droit d'accès à un juge, en considérant que la déclaration de revendication litigieuse n'était pas suffisamment claire et précise, ce qu'elle conteste fermement. A cet égard et tout en se référant une nouvelle fois à la jurisprudence précitée, elle soutient que, même à considérer que la déclaration de revendication en question n'était pas suffisamment claire, comme l'a retenu la Présidente, l'Office des poursuites aurait alors dû lui accorder un bref délai pour compléter son acte. Soulignant par ailleurs qu'elle n'était pas encore représentée par un mandataire professionnel lors de la phase préliminaire devant l'Office des poursuites, elle

soutient que le premier juge aurait dû en tenir compte (idem, p. 9 s., allégués n°18 à 20).

5.1. La Présidente a correctement exposé les énoncés de faits légaux, la doctrine et la jurisprudence relatifs aux art. 106 à 109 LP, si bien qu'il suffit d'y renvoyer pour ajouter que, selon la jurisprudence, le but de la procédure en revendication des art. 106 à 109 LP est de permettre au tiers qui a sur le droit patrimonial saisi un droit préférable – parce qu'il est titulaire du droit patrimonial saisi ou qu'il a sur celui-ci un droit de gage ou un autre droit qui s'oppose à la saisie ou qui doit être pris en considération dans la suite de la procédure d'exécution – d'obtenir que ce droit patrimonial soit soustrait à l'exécution forcée dans la ou les poursuites en cours ou qu'il en soit tenu compte dans la suite de la procédure d'exécution en cours (ATF 144 III 198 consid. 5.1.1 et références ; arrêt TF 5A\_728/2009 du 25 mars 2010 consid. 3 in initio; arrêt TF 5C.169/2001 du 19 novembre 2001 consid. 6a/aa). Dans l'exécution forcée spéciale, la procédure de revendication comporte deux phases. La première est de nature administrative; elle permet aux intéressés d'annoncer leurs prétentions et à l'office des poursuites de fixer la position procédurale des parties. L'office doit impartir un délai de vingt jours ou bien au tiers pour ouvrir action en constatation de son droit (art. 107 LP) ou bien au créancier/débiteur pour ouvrir action en contestation de la prétention du tiers (art. 108 LP), selon la personne qui est en possession – au sens d'une détention de fait (ATF 144 III 198 consid. 5.1.2.1 ; arrêt TF 5A\_35/2014 du 13 février 2014 consid. 3.3 ; arrêt TF 7B.105/2006 du 13 octobre 2006 consid. 2) – de l'objet. La seconde est de nature judiciaire; elle permet au juge de trancher le conflit au fond (ATF 144 III 198 précité et référence). La première phase débute donc par la déclaration de revendication du tiers. Une déclaration valable est une condition nécessaire mais suffisante pour que l'office ouvre la procédure de revendication; il peut y être contraint au moyen d'une plainte (art. 17 al. 1 LP; ATF 144 III 198 consid. 5.1.2.2 ; ATF 136 III 437 consid. 4.2). L'office s'en tient en principe aux déclarations du tiers revendiquant et n'a pas à vérifier le bien-fondé de la revendication (ATF 144 III 198 précité ; ATF 132 III 281 consid. 2.2; Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 arrêt TF 5A\_697/2008 du 6 mai 2009 consid. 3.2). Il doit uniquement trancher la question de savoir qui peut disposer matériellement de la chose, sans avoir à se demander si l'état de fait est ou non conforme au droit (ATF 144 III 198 précité ; ATF 123 III 367 consid. 3b; ATF 120 III 83 consid. 3b; arrêt TF 5A\_588/2007 du 26 février 2008 consid. 2.2). Lorsque le bien revendiqué est un bien immobilier au sens de l'art. 655 CC, le critère déterminant est l'inscription dans le registre foncier, celui qui n'est pas inscrit devant ouvrir action (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, art. 107 n. 32 et art. 108 n. 39).

5.2. En l'espèce, il n'est pas contesté, comme l'a retenu le premier juge, que la demanderesse n'est pas propriétaire de l'art. ccc du RF de la Commune D. \_\_\_\_\_, faute d'inscription au registre foncier, si bien qu'elle ne saurait se prévaloir, comme elle l'a pourtant fait initialement dans sa déclaration de revendication du 27 avril 2020 adressée à l'Office, d'un droit de propriété pour faire obstacle à la saisie. La recourante excipe que, contrairement à ce qui a faussement été retenu par la Présidente, il ressort de la déclaration de revendication litigieuse qu'elle invoquait déjà un « droit de possession », respectivement un « droit au transfert de propriété ». Elle soutient par ailleurs qu'en cas de doute quant à la nature du droit sur la base duquel elle entendait faire obstacle à la saisie, l'Office, puis la Présidente, étaient tenus de l'interpeller à ce sujet. Force est de constater que la recourante se borne, une nouvelle fois, à développer une argumentation purement appellatoire et, partant, irrecevable (cf. supra consid. 2.1). Quoi qu'il en soit, elle ne semble pas véritablement contester les principes juridiques appliqués par le premier juge sur cette question, mais semble en réalité, ici encore, se plaindre d'une constatation

manifestement inexacte des faits, sans parvenir à en faire la démonstration (cf. supra consid. 4). Quoi qu'en dise la recourante, c'est à juste titre que le premier juge a fondé sa décision sur la jurisprudence publiée aux ATF 84 III 141 consid. 5 – selon laquelle le juge ne doit se prononcer, dans le procès en revendication, que sur les prétentions pour lesquelles, sur la base d'une telle déclaration, l'office des poursuites a ouvert la procédure de revendication – pour considérer et retenir que, dans la mesure où l'intéressée s'était prévalu initialement, par devant l'Office des poursuites de la Sarine, exclusivement d'un droit de propriété, la procédure ouverte devant lui était limitée à cette seule problématique (cf. décision attaquée, consid. 5 et 6.1, p. 8 s.). Cette jurisprudence, bien que relativement ancienne, reste d'actualité et est pertinente. Certes, comme le souligne la recourante, la loi ne soumet la déclaration de revendication à aucune forme particulière – qui peut être orale ou écrite –, pour autant que le créancier soit en mesure de comprendre qui revendique, quelle prétention et sur quel bien saisi ou séquestré. Certes encore, si l'Office des poursuites considère que la déclaration de revendication est insuffisante ou peu claire, il doit impartir un bref délai à son auteur pour la compléter (cf. jurisprudence publiée aux ATF 144 III 198 consid. 5.1.2.1 et 5.1.2.2 citée par la recourante). Il n'en demeure pas moins qu'en principe, il doit s'en tenir aux déclarations du tiers revendiquant et n'a pas à vérifier le bien-fondé de la revendication ; il doit uniquement trancher la question de savoir qui peut disposer matériellement de la chose, sans avoir à se demander si l'état de fait est ou non conforme au droit (cf. supra consid. 5.1). Or, dans le cas particulier et comme l'a pertinemment retenu la Présidente, la déclaration de revendication litigieuse n'était pas ambiguë puisque la demanderesse se prévalait, expressément et sans équivoque, d'un « droit de propriété ».

Dans ces circonstances et contrairement à ce qu'affirme la recourante, on ne saurait considérer que l'Office des poursuites aurait dû éprouver un doute quant à son contenu et interpellé la demanderesse à ce sujet. Pour les mêmes motifs et dès lors que la Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 maxime des débats était applicable de surcroît (cf. supra consid. 2.3), la Présidente n'avait pas davantage à le faire. En tout état de cause, on peine à suivre l'argumentation de la recourante, en particulier en rapport avec son autre grief relatif au prétendu formalisme excessif dont elle aurait été victime de la part de la Présidente, dès lors que celle-ci a également examiné le « droit de possession » et le « droit au transfert de propriété » invoqués – subséquentement et donc tardivement – par la demanderesse pour considérer qu'ils étaient tout aussi mal fondés que le « droit de propriété » invoqué initialement par l'intéressée par devant l'Office (cf. décision attaquée, consid. 7, p. 10 ss).

5.3. Il s'ensuit le rejet du recours sur ces différents points, ce qui scelle le sort du recours dans son ensemble, lequel ne peut qu'être rejeté. Point n'est, dès lors, besoin d'examiner les griefs formulés par la recourante à l'encontre de la motivation subsidiaire de la décision rendue par le premier juge, ce d'autant qu'elle se borne pour l'essentiel à reformuler les mêmes griefs qu'en première instance déjà, ce qui n'est pas admissible (ATF ccc III 374 consid. 4.3.1 et arrêt TF 5A\_82/2013 du 18 mars 2013 consid. 3.2). Pour autant que nécessaire, il est néanmoins renvoyé à la décision attaquée sur ce point par adoption de motifs (cf. décision attaquée, consid. 7, p. 10 ss).

6. Les frais judiciaires de la procédure de recours sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

6.1. Ils comprennent les frais judiciaires, fixés forfaitairement à CHF 800.- (art. 48 et 61 al. 1 OELP), qui seront prélevés sur l'avance du même montant effectuée le 8 mars 2022.

6.2. Ils comprennent également les dépens. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le RJ. En cas de fixation globale, comme en l'espèce, l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail

nécessaire de l'avocat, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale en cas de recours contre les jugements du juge unique est de CHF 3'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. e et al. 2 RJ). En l'espèce, compte tenu de la nature et de la difficulté de la cause, il se justifie de fixer les dépens à CHF 1'615.50, TVA par CHF 115.50 comprise. Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. La requête de fourniture de sûretés est irrecevable. II. Le recours est rejeté. Partant, la décision rendue le 18 janvier 2022 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine est confirmée. III. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de la société A.\_\_\_\_\_ SA. Les frais judiciaires dus à l'Etat, fixés forfaitairement à CHF 800.-, sont prélevés sur l'avance de frais effectuée le 8 mars 2022. Les dépens dus en faveur de B.\_\_\_\_\_ par la société A.\_\_\_\_\_ SA sont fixés à CHF 1'615.50, TVA par CHF 115.50 comprise. IV. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel 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. 113 à 119 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 31 mai 2022/lda La Présidente : Le Greffier-rapporteur :

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