



POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

[www.fr.ch/tc](http://www.fr.ch/tc)

101 2025 307

## Arrêt du 3 août 2026

### I<sup>e</sup> Cour d'appel civil

#### Composition

|                       |                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------|
| Vice-Présidente :     | Dina Beti                                         |
| Juges :               | Laurent Schneuwly<br>Cornelia Thalmann El Bachary |
| Greffier-rapporteur : | Ludovic Farine                                    |

#### Parties

A. \_\_\_\_\_,

B. \_\_\_\_\_,

C. \_\_\_\_\_,

et

D. \_\_\_\_\_,

tous quatre **recourants**, représentés par Me Fabien Peiry, notaire,

#### Objet

Registre foncier – blocage (art. 56 let. b ORF) ou restriction du droit d'aliéner (art. 960 al. 1 ch. 1 CC)

Recours du 1<sup>er</sup> septembre 2025 contre la décision de l'Autorité de surveillance du registre foncier (actuellement : Commission de recours en matière de registre foncier) du 5 juin 2025

## considérant en fait

A. B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ sont copropriétaires, chacun pour une demie, des art. eee et fff RF G.\_\_\_\_\_. Dans l'acte de vente du 13 avril 2016 conclu avec A.\_\_\_\_\_, ancienne propriétaire, ils ont concédé à celle-ci un droit de préemption conventionnel, non annoté au registre foncier, pour une durée de 25 ans dès l'entrée en jouissance, en cas de vente total ou partielle des immeubles.

Le 20 juillet 2016, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont passé devant notaire, avec H.\_\_\_\_\_, un pacte d'emption portant sur les immeubles précités. Le droit d'emption a été conféré pour une durée expirant le 20 juillet 2026.

Le 10 juin 2023, H.\_\_\_\_\_ a déclaré vouloir exercer son droit d'emption. Avertie de cette situation, A.\_\_\_\_\_ a déclaré, par courrier du 11 septembre 2023, l'exercice de son droit de préemption. Une première procédure de mesures provisionnelles a ensuite opposé H.\_\_\_\_\_ à B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, mais elle est devenue caduque, le requérant n'ayant pas suivi en cause dans le délai imparti par le Président du Tribunal civil de la Glâne (ci-après : le Président du tribunal).

B. Par acte authentique du 3 septembre 2024, le droit de préemption octroyé le 13 avril 2016 à A.\_\_\_\_\_ a été modifié, en ce sens qu'il a été convenu qu'il serait cessible et annoté au registre foncier.

Par acte authentique séparé du même jour, A.\_\_\_\_\_ a cédé son droit de préemption à D.\_\_\_\_\_.

Le 3 septembre 2024 toujours, saisi par H.\_\_\_\_\_ d'une requête de conciliation dans le cadre d'une action en exécution du transfert de propriété, ainsi que d'une requête de mesures (super)provisionnelles, le Président du tribunal a prononcé une décision de mesures superprovisionnelles, notifiée à 14.00 heures, dont le dispositif était notamment le suivant :

2. *Interdiction est faite à B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ d'aliéner, de grever ou de disposer de toute autre manière, sans l'accord de H.\_\_\_\_\_ ou du juge, les immeubles articles eee et fff du Registre foncier de la Commune de G.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP, qui dispose que « celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni d'une amende ».*
3. *Ordre est donné à Madame la Conservatrice du Registre foncier de la Glâne d'inscrire la mention de la restriction du droit d'aliéner sur les immeubles articles eee et fff du Registre foncier de la Commune de G.\_\_\_\_\_.*

Le même jour, à 16.30 heures, Maître Fabien Peiry a requis, pour le compte de ses mandants, l'inscription de l'annotation au registre foncier du droit de préemption cessible en faveur de A.\_\_\_\_\_, ainsi que l'inscription de D.\_\_\_\_\_ en tant que nouveau titulaire dudit droit de préemption annoté.

Le 10 octobre 2024, la Conservatrice du Registre foncier de la Glâne (ci-après : la Conservatrice) a rejeté ces réquisitions, au motif que la restriction du droit de disposer dont elle avait été saisie le 3 septembre 2024, à 14.00 heures, par le Président du tribunal l'empêchait de procéder à toutes opérations sur les feuillets des art. eee et fff RF G.\_\_\_\_\_.

C. Le 11 novembre 2024, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont interjeté recours contre la décision du 10 octobre 2024 auprès de l'Autorité de surveillance du registre foncier (actuellement : Commission de recours en matière de registre foncier ; ci-après : la Commission de recours).

Par décision du 5 juin 2025, cette autorité a rejeté le recours et confirmé la décision de la Conservatrice. Elle a mis les frais de procédure à la charge des recourants et ne leur a octroyé aucune indemnité de partie.

D. Par mémoire du 1<sup>er</sup> septembre 2025, les précités ont formé recours à l'encontre de la décision du 5 juin 2025. Ils concluent, sous suite de frais et indemnité, à l'annulation de la décision de la Conservatrice du 10 octobre 2024 et à l'inscription de l'annotation au registre foncier du droit de préemption cessible en faveur de A.\_\_\_\_\_, ainsi qu'à l'inscription de D.\_\_\_\_\_ en tant que nouveau titulaire dudit droit de préemption annoté. Subsidiairement, ils demandent l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision ; sub-subsidiairement, ils requièrent que les frais de la procédure devant l'autorité intimée soient laissés à la charge de l'Etat et qu'une équitable indemnité de partie leur soit octroyée.

Dans ses observations du 15 septembre 2025, l'autorité intimée a indiqué confirmer sa décision et conclure au rejet du recours.

Invitée à se déterminer sur le recours par courrier du 16 septembre 2025, la Conservatrice ne s'est pas manifestée.

Il est apparu, à la consultation du dossier ouvert auprès du Tribunal civil de la Glâne, que la décision de mesures provisionnelles du 24 avril 2025, par laquelle le Président du tribunal a confirmé sa décision de mesures superprovisionnelles du 3 septembre 2024, faisait l'objet d'un appel auprès de la 1<sup>re</sup> Cour d'appel civil (procédure 101 2025 163) et que B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ y concluaient à la radiation de la mention inscrite sur les immeubles art. eee et fff RF G.\_\_\_\_\_. Dès lors, par courrier du 15 décembre 2025, la procédure a été suspendue jusqu'à droit définitivement connu dans la cause d'appel 101 2025 163.

Par arrêt du 9 mars 2026, la 1<sup>re</sup> Cour d'appel civil a rejeté l'appel sur mesures provisionnelles et confirmé la décision du 24 avril 2025. Une fois cet arrêt définitif et exécutoire, la présente cause a été reprise le 13 mai 2026 et un délai a été octroyé aux recourants et à la Commission de recours pour se déterminer sur la suite de la procédure. Seule l'autorité intimée s'est manifestée par courrier du 19 mai 2026, indiquant ne pas avoir de détermination à formuler.

## **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 la Commission de recours 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 15 juillet au 15 août inclus (art. 30 al. 2 CPJA).

En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée au mandataire des recourants le 30 juin 2025. Le recours interjeté le 1<sup>er</sup> septembre 2025 a dès lors été interjeté en temps utile, compte tenu de la suspension du délai de recours en été et de l'art. 27 al. 2 CPJA (report du délai échu durant le week-end). Il est, de plus, dûment motivé et doté de conclusions. Par ailleurs, la représentation des recourants par leur notaire est admissible (art. 75a al. 2 *in fine* et 67 al. 1 let. a LRF).

1.2. Les recourants, qui ont succombé devant l'instance précédente et se sont vu imposer des frais, sont particulièrement atteints par la décision entreprise. Ils disposent ainsi d'un intérêt digne de protection à l'annulation de la décision qu'ils attaquent (art. 76 let. a CPJA).

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). A défaut d'habilitation légale expresse, la Cour ne peut toutefois pas examiner le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA). La Cour d'appel applique le droit d'office (art. 10 al. 1 CPJA).

1.4. La Cour peut statuer sans débats, dont les recourants ne demandent pas la tenue et qui ne sont pas requis par le règlement de l'affaire (art. 91 al. 1 CPJA).

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 (voir 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 des recourants à ce que soit exécutée l'inscription des deux actes notariés du 3 septembre 2024 au registre foncier. Dans la mesure où ceux-ci concernent la modification d'un droit de préemption sur deux biens-fonds et sa cession, 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.

La Commission de recours a considéré que le Président du tribunal a prononcé, dans sa décision du 3 septembre 2024, un blocage du registre foncier au sens de l'art. 56 let. b de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF ; RS 211.432.1), et non une restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC. En effet, il a interdit aux propriétaires des immeubles concernés de les grever ou d'en disposer de toute autre manière sans l'accord de H. \_\_\_\_\_ ou du juge, ce qui ne peut être réalisé par l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner, qui n'empêche pas l'inscription d'un droit de rang postérieur (art. 961a CC). Elle a relevé que la mention, dans la motivation succincte de la décision, de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC n'y change rien, pas plus que le fait que la Conservatrice se soit fondée par erreur, pour rejeter les réquisitions, sur cette disposition légale. Pour la Commission de recours, l'injonction faite par le juge, que la Conservatrice était tenue de respecter, vaut blocage du registre foncier et elle n'avait dès lors d'autre choix que de refuser de procéder aux inscriptions litigieuses.

## 3.

3.1. Aux termes de l'art. 56 let. b ORF, le propriétaire ou l'autorité compétente peut requérir la mention de blocage du registre foncier lorsqu'une décision exécutoire a été rendue concernant "une

*mesure provisionnelle dans une procédure civile (art. 262 let. c CPC), sous réserve des cas où le CC prévoit une annotation (art. 960, 961 CC)". Il s'agit d'une interdiction faite au conservateur de procéder à des opérations sur un feuillet déterminé du grand livre. Le blocage, qui est manifesté par une mention sur le feuillet de l'immeuble concerné, a pour conséquence que le conservateur doit, en principe, refuser de donner suite à une réquisition ultérieure. Destiné à maintenir un état de choses existant, il fait donc obstacle à tout acte de disposition du propriétaire sur son immeuble. Il se distingue de l'annotation de restriction du droit d'aliéner, au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, par le fait que cette dernière n'empêche pas le propriétaire de disposer de son immeuble, mais l'effet de l'acte accompli malgré l'annotation est tenu en échec par le rapport juridique annoté s'il entre en conflit avec lui (CR CC II – MOOSER, 2016, Intro. aux art. 942-977 n. 32, 34 et 39).*

3.2. Selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC, les restrictions apportées au droit d'aliéner certains immeubles peuvent être annotées, lorsqu'elles résultent d'une décision officielle, rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions exécutoires. Une telle annotation a pour but de garantir une créance personnelle tendant à une modification au registre foncier, par exemple la créance de l'acheteur tendant au transfert de la propriété, en lui conférant un effet *propter rem*. Elle produit l'effet typique des annotations (restriction du pouvoir de disposer) et rend donc le droit opposable à tout acquéreur de droit postérieurement acquis sur l'immeuble, mais n'empêche pas le propriétaire de disposer de son bien (art. 961a CC), de sorte que la validité des actes de disposition n'est pas subordonnée à l'accord de l'autorité qui a ordonné l'annotation (CR CC II – MOOSER, art. 960 n. 3-4 et 17-18).

Ne peuvent pas faire l'objet d'une restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 CC l'interdiction judiciaire faite à un propriétaire foncier de disposer de son immeuble sans le consentement de l'autre partie, ou l'instruction judiciaire de s'abstenir de toute nouvelle constitution, transfert, modification ou suppression de droits réels (BSK ZGB II – SCHMID / ARNET, 7<sup>ème</sup> éd. 2023, art. 960 n. 4).

4.

4.1. Dans un premier grief, les recourants se plaignent d'une violation des art. 56 ORF, 960 CC et 262 CPC, en lien avec un abus du pouvoir d'appréciation. Ils font valoir que toute intervention judiciaire n'équivaut pas automatiquement à un blocage du registre foncier et qu'il est possible de demander au tribunal d'ordonner une interdiction du droit de disposer sous la forme d'une restriction du droit d'aliéner, ce qu'a précisément fait *in casu* H. \_\_\_\_\_, dont la requête de mesures superprovisionnelles se réfère à l'art. 960 CC et parle d'une "*annotation de restriction du droit d'aliéner*". Pour eux, ce dernier n'ayant à aucun moment demandé le blocage du registre foncier, le Président du tribunal ne pouvait pas l'ordonner et c'est à tort, sans fondement légal et par excès de ses compétences que la Conservatrice a interprété la décision du 3 septembre 2024 comme un tel blocage. Du reste, dans sa décision de rejet du 10 octobre 2024, elle l'a d'abord qualifiée de "*restriction du droit d'aliéner selon art. 960 al. 1 ch. 1 CC*", tout en lui donnant, à tort, les mêmes effets qu'un blocage.

4.2. Il est vrai que le dispositif de la décision du 3 septembre 2024 est quelque peu contradictoire, en ce sens qu'il prononce, d'une part, une interdiction de disposer des immeubles en cause sans l'accord d'un tiers ou du juge – ce qui est constitutif d'un blocage du registre foncier (*supra*, consid. 3.1 et 3.2) – et ordonne, d'autre part, à la Conservatrice "*d'inscrire la mention de la restriction du droit d'aliéner*" les biens-fonds – ce qui pourrait faire penser à une annotation au sens de l'art. 960 CC s'il n'était pas question d'une mention au registre foncier.

Il faut également concéder aux recourants que, dans sa requête du 3 septembre 2024 (pièce 5 du bordereau du recours), H. \_\_\_\_\_ indique ceci (p. 2) : "*La présente requête vise à obtenir [à] titre*

*superprovisionnel puis à confirmer à titre provisionnel une action en annotation de restriction du droit d'aliéner (art. 960 al. 1 ch. 1 CC). Il s'agit de mesures conservatoires (ATF 120 Ia 240 consid. 3b), qui visent à protéger des droits litigieux ou de prétentions exécutoires portant sur l'immeuble. Ainsi, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner a pour effet de la rendre opposable à tout droit acquis postérieurement sur l'immeuble (art. 960 al. 2 CC)".*

Il n'en demeure pas moins que les conclusions prises – et admises par le Président du tribunal – prononcent une interdiction de disposer des immeubles, et non l'annotation d'une restriction du droit de les aliéner en faveur de H.\_\_\_\_\_, en garantie de sa créance tendant au transfert de la propriété des biens-fonds, teneur que devrait prendre une requête de mesures provisionnelles fondée sur l'art. 960 CC (Klagen und Rechtsbehelfe im Zivilrecht – MARRO, 2<sup>ème</sup> éd. 2023, n. 18.55). Si B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ estimaient que le dispositif de la décision du 3 septembre 2024 allait au-delà de ce qui était requis, ils auraient dû faire valoir cet argument dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles, voire en appel dans la cause 101 2025 163. Ils ne semblent cependant pas l'avoir fait et cette question sort du cadre de la procédure de recours contre le refus d'inscription au registre foncier.

Quant au fait que la Conservatrice ait, dans un premier temps, qualifié la décision de restriction du droit d'aliéner, tout en lui donnant, à tort, les mêmes effets qu'un blocage, il n'est pas déterminant. Ce qui est décisif est le fait que le Président du tribunal a prononcé une interdiction de disposer des immeubles et que cette décision ne peut être comprise que comme un blocage du registre foncier, comme cela a été exposé et retenu, à juste titre, par la Commission de recours.

Le premier grief du recours doit dès lors être rejeté.

5.

Dans un deuxième grief, les recourants se prévalent d'une constatation inexacte des faits pertinents et d'une violation du principe de la confiance, en lien avec la prétendue erreur de la Conservatrice d'avoir fondé le rejet des réquisitions sur l'art. 960 CC. Ils font valoir qu'en janvier 2025, dans le cadre de la rédaction de ses observations à leur recours du 11 novembre 2024, la Conservatrice a d'abord demandé des précisions au Président du tribunal pour déterminer s'il avait prononcé un blocage du registre foncier ou une annotation au sens de l'art. 960 CC, puis y a renoncé en indiquant que, dans la mesure où l'élément litigieux avait été inscrit comme mention au registre foncier, il ne pouvait s'agir que d'un blocage. Ils en déduisent que la nature de la mesure n'était pas claire et que l'erreur de la Conservatrice porte bien plutôt sur le fait d'avoir inscrit une mention au registre foncier que sur celui de s'être référée à l'art. 960 CC pour rejeter les réquisitions.

Comme déjà établi (*supra*, consid. 4.2), la décision du 3 septembre 2024 comporte plusieurs éléments – à savoir, le prononcé d'une interdiction de disposer et l'indication qu'elle doit être inscrite par une mention – qui montrent qu'elle constitue une mesure de blocage du registre foncier, et non une restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 CC. Même si la Conservatrice semble avoir eu un doute quant à la nature de la mesure prononcée, elle l'a néanmoins inscrite par une mention au registre foncier, ce qui est correct. Par conséquent, le fait qu'elle ait demandé des éclaircissements au Président du tribunal avant d'y renoncer n'a pas porté à conséquence.

Ce grief est lui aussi infondé.

6.

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté sur le fond.

7.

7.1. A titre sub-subsidaire, les recourants requièrent la modification de la décision attaquée dans sa répartition des frais. Ils concluent en conséquence à ce que les frais devant la Commission de recours et devant la Cour de céans soient laissés à la charge de l'Etat, et à ce que des indemnités de partie leur soient octroyées pour les deux instances. Ils font valoir que la Conservatrice a d'abord rejeté les réquisitions en exposant que la décision du 3 septembre 2024 emportait une restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 CC, et non un blocage du registre foncier, et qu'elle a ensuite, dans ses observations du 22 janvier 2025 à l'autorité intimée, reconnu avoir mentionné par erreur cette disposition légale. Ils précisent que c'est en raison de cette erreur imputable à l'autorité qu'ils ont déposé un recours, de sorte qu'il se justifie qu'ils ne doivent pas en supporter les frais.

7.2. 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). L'art. 131 al. 2 CPJA précise cependant que des frais peuvent être mis à la charge de la partie qui obtient gain de cause si elle les a occasionnés sans nécessité, par sa faute ou en violation des règles de procédure.

7.3. En l'espèce, s'il est vrai que le dispositif de la décision du 3 septembre 2024 était quelque peu équivoque et que la Conservatrice a, dans un premier temps, rejeté les réquisitions sur une base erronée, il n'en demeure pas moins que ce rejet était justifié en raison du blocage du registre foncier ordonné par le Président du tribunal.

Dans ces conditions, il n'y a pas de place pour une application de l'art. 131 al. 2 CPJA. Au demeurant, même après que la Commission de recours leur a expliqué qu'ils faisaient fausse route, les recourants ont persisté en déposant le présent recours, ce qui tend à relativiser leur argument selon lequel, si la décision initiale n'avait pas été entachée d'une erreur, ils ne se seraient vraisemblablement pas résolus à recourir.

7.4. Le recours étant rejeté, les frais doivent être mis à la charge solidaire (art. 132 al. 2 CPJA) des recourants.

Pour la procédure devant la Cour, ils sont fixés à CHF 1'000.- et prélevés sur leur avance. Quant au montant des frais devant la Commission de recours, il n'est pas contesté en soi et peut être confirmé.

7.5. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu d'allouer aux recourants une indemnité pour leurs frais de défense (art. 137 al. 1 CPJA *a contrario*).

*(dispositif en page suivante)*

**la Cour arrête :**

I. Le recours est rejeté.

Partant, la décision prononcée le 5 juin 2025 par l'Autorité de surveillance du registre foncier (actuellement : Commission de recours en matière de registre foncier) est confirmée.

II. Les frais de la procédure de recours, fixés à CHF 1'000.-, sont mis à la charge solidaire de A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, et prélevés sur leur avance de frais.

III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie aux recourants.

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 3 août 2026/lfa

La Vice-Présidente

Le Greffier-rapporteur