Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.27/2005 /frs

Arrêt du 17 juillet 2006
IIe Cour civile

Composition
MM. et Mmes les Juges Raselli, Président,
Escher, Meyer, Hohl et Marazzi.
Greffière: Mme Jordan.

Parties
A._____,
recourante, représentée par Me Marc-André Nardin, avocat,

contre

Ie Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, case postale 56, 1702 Fribourg.

Objet
droit de consultation du registre foncier,

recours de droit administratif contre l'arrêt de la Ie Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg du 7 juillet 2005.

Faits:

A.
X._____, né en 1914, est décédé le 14 mars 1996, laissant comme héritiers les enfants de son fils B._____, prédécédé en 1982, ainsi que ses filles, C._____ et A._____. Son épouse, dame X._____, est usufruitière du patrimoine successoral.

B.
Le 19 mai 1972, X._____ avait transféré à son fils B._____, à titre d'avancement d'hoirie, la propriété des art. 244 et 488 de la Commune de D._____. Selon l'art. 3 de l'acte notarié, les immeubles concernés étaient estimés à 836'890 fr.; le bénéficiaire devait en rapporter la contre-valeur dans le cadre des conventions successorales à passer ultérieurement par X._____ avec ses enfants ou au partage de la future succession paternelle, sous déduction de la valeur au 1er janvier 1972, soit 160'000 fr., des dettes hypothécaires reprises par le bénéficiaire.

Par contrat d'apports du 28 juillet 1983, dame B._____, veuve de B._____, et ses trois enfants ont transféré les immeubles précités à la société anonyme en formation "B._____ SA".

Le 7 juillet 1988, B._____ SA, représentée par dame B._____, titulaire de la signature individuelle, a vendu l'art. 488 à Y._____. Le 18 juillet 2002, elle a cédé l'art. 244 à Z._____.

C.
Par courriers des 30 janvier et 12 février 2004, le conseil de A._____ a requis la Conservatrice du Registre foncier de la Glâne de lui transmettre les photocopies des contrats de vente susmentionnés. Il a indiqué devoir examiner, dans le cadre de la succession de feu X._____, l'opportunité d'une action en rapport, ce qui

impliquait qu'il connaisse la valeur des biens immobiliers transférés à la date la plus proche du décès du défunt.

Le 20 février 2004, la consultation du registre foncier lui a été refusée, ainsi que la délivrance des deux actes de transfert.
Statuant le 3 février 2005, l'Autorité de surveillance du Registre foncier du canton de Fribourg a écarté le recours interjeté par A._____. Sollicitées en qualité de personnes dont les intérêts pouvaient être touchés par l'admission du recours, Y._____ avait déclaré s'en remettre à justice, Z._____ avait autorisé la consultation de l'acte de vente en ce qui concerne le prix d'achat et B._____ SA avait conclu au rejet du recours.

Le 7 juillet 2005, la Ie Cour d'appel du Tribunal cantonal fribourgeois a rejeté le recours de A._____ contre cette décision, mettant les frais de la procédure et les dépens en faveur de B._____ SA à la charge de la recourante.

D.
A._____ forme un recours de droit administratif au Tribunal fédéral, concluant, sous suite de frais et dépens à la charge de l'Etat de Fribourg, à l'annulation de la décision cantonale, et à ce qu'elle soit autorisée à obtenir les informations demandées et, en particulier, des copies des actes de vente des 7 juillet 1988 et 18 juillet 2002.

L'autorité cantonale n'a pas déposé d'observations. B._____ SA propose le rejet du recours, sous suite de frais et dépens. L'Office fédéral de la justice demande son admission.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.
La décision entreprise a été rendue en dernière instance cantonale (art. 75a al. 1 de la loi fribourgeoise du 28 février 1986 sur le registre foncier [LRF/FR; RS/FR 214.5.1]) et concerne une mesure prise par le conservateur du registre foncier, à savoir le refus opposé à une requête de consultation. La voie du recours de droit administratif au Tribunal fédéral est dès lors ouverte (art. 97 et 98 let. g OJ, 102 al. 1 et 103 al. 4 de l'Ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1). Formé en temps utile - compte tenu des féries d'été (art. 34 al. 1 let. b OJ) -, le présent recours est aussi recevable au regard de l'art. 106 al. 1 OJ. Selon l'art. 103 let. a OJ, la recourante, qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, a en outre qualité pour recourir.

2.
2.1 Selon l'art. 104 let. a OJ, le recours de droit administratif au Tribunal fédéral peut être formé pour violation du droit fédéral, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation. Le Tribunal fédéral revoit d'office l'application du droit fédéral, qui englobe notamment les droits constitutionnels des citoyens. Comme il n'est pas lié par les motifs invoqués par les parties (cf. art. 114 al. 1 in fine OJ), il peut admettre le recours pour d'autres raisons que celles avancées par le recourant ou, au contraire, confirmer l'arrêt attaqué pour d'autres motifs que ceux retenus par l'autorité intimée (ATF 130 I 312 consid. 1.2 p. 318 et les références citées).

2.2 Lorsque le recours est dirigé, comme en l'espèce, contre la décision d'une autorité judiciaire, le Tribunal fédéral est lié par les faits constatés dans la décision, sauf s'ils sont manifestement inexacts ou incomplets ou s'ils ont été établis au mépris de règles essentielles de procédure (art. 105 al. 2 OJ). Cela signifie que, devant le Tribunal fédéral, il n'est en principe pas possible de présenter des constatations de fait ou des moyens de preuve nouveaux.

3.
Les art. 970 et 970a CC, dans leur teneur au 1er janvier 1994 (RO 1993 p. 1404/1409), ont été modifiés alors que la présente procédure était pendante devant l'autorité de surveillance. Le 1er janvier 2005 (RO 2004 p. 5094), le chiffre 1 de l'annexe à la loi fédérale du 19 décembre 2003 sur la signature électronique (RS 943.03) a en effet emporté leur modification et induit l'introduction d'un nouvel art. 106a ORF. Ces dispositions sont d'application immédiate (art. 3 Tit. fin. CC; cf. Denis Piotet, Le droit transitoire des lois fédérales sur le droit

foncier rural et sur la révision partielle du code civil et du code des obligations du 4 octobre 1991, in RDS 1994 p. 125, spéc. p. 150).

4.
La recourante prétend que l'autorité cantonale ne pouvait, sans violer le droit fédéral sur la consultation du registre foncier, lui refuser la délivrance d'une copie des actes de vente des parcelles 488 et 244, singulièrement la consultation du prix de vente de ces dernières et de tous les faits ayant influencé sa fixation, dès lors qu'elle peut se prévaloir, en tant qu'héritière réservataire, d'un intérêt public et privé qui l'emporte sur celui de la société anonyme au secret commercial ou d'affaires.

4.1 La cour d'appel a fait siennes les considérations de l'autorité de surveillance. Elle a jugé, en résumé, que la recourante demandait la consultation d'une pièce justificative, question qui était controversée, et qu'en l'espèce, il n'y avait pas lieu de s'écarter du principe selon lequel le requérant doit rendre vraisemblable un intérêt légitime en rapport avec l'objet à consulter. En effet, selon la jurisprudence, le prix de vente n'était pas susceptible d'être consulté et l'élargissement du droit de consultation induit par la modification législative entrée en vigueur en 1994 ne se rapportait qu'à l'objectif de lutte contre la spéculation, la pratique antérieure subsistant pour le surplus. Or, en l'occurrence, le but précité n'était en rien concerné. Par ailleurs, l'incidence de la novelle sur ce qui touchait à la consultation était contestée et, de toute façon, aucun motif ne justifiait que l'on étende le champ d'application de la jurisprudence précitée au-delà du cadre pour lequel elle avait été adoptée.

S'agissant de l'existence d'un intérêt, la qualité d'héritière réservataire de la recourante légitimait certes une consultation relative aux biens du défunt, mais seulement en ce qui concernait le chapitre de celui-ci. Or, en l'espèce, il ne s'agissait plus de biens du de cujus ni d'actes passés par lui. Pour chacun des immeubles, il y avait eu, depuis l'avancement d'hoirie, deux changements de propriétaires, dont la recourante contestait - de façon irrecevable - la légalité du premier transfert. En outre, l'intérêt revendiqué n'était pas objectivement pertinent, c'est-à-dire en rapport avec le but du registre foncier d'assurer la publicité des droits réels immobiliers; il s'agissait en fait uniquement de connaître le prix de vente. La solution n'était pas différente si l'on suivait la doctrine plus large, pour laquelle un intérêt suffit lorsqu'il existe un rapport fonctionnel entre cet intérêt et la publicité à donner à une indication figurant dans le registre ou lorsque l'intéressé peut se prévaloir d'une relation qualifiée avec l'information demandée, la consultation étant alors la seule apte à lui fournir un avantage déterminé, personnel, actuel et concret. En effet, la connaissance du prix fixé lors des deux transferts, soit
le 7 juillet 1988 et le 18 juillet 2002, ne répondait pas à l'intérêt de la recourante à connaître la valeur des immeubles au jour du décès du défunt, pour le premier, en raison de la différence de l'état de l'immeuble lors de l'avancement d'hoirie (place) et lors de la vente (manufacture), pour le second, en raison de l'écoulement du temps entre le moment du décès (mars 1996) et celui de la vente (juillet 2002). L'information qui pourrait ainsi être obtenue serait des plus incertaines et devrait nécessairement donner lieu à d'autres recherches quant aux modifications des constructions érigées sur ces biens-fonds.
Enfin, la consultation du registre n'était pas la seule voie utilisable ni même la plus adéquate. L'administration des preuves dans le cadre de la procédure successorale permettrait d'aboutir à un résultat plus fiable tout en offrant, s'il devait avoir lieu, une protection adéquate des intérêts des tiers concernés. Un tel intérêt ne pouvait dépasser celui des parties aux contrats au maintien de la confidentialité, a fortiori dans un canton qui ne connaissait pas la publication du prix de vente.

4.2 Aux termes de l'art. 970 al. 1 CC, dans sa teneur depuis le 1er janvier 2005, celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits. L'al. 2 prévoit un accès libre à certaines informations du grand livre, à savoir la désignation de l'immeuble et son descriptif (ch. 1), le nom et l'identité du propriétaire (ch. 2) ainsi que le type de propriété et la date d'acquisition (ch. 3). A l'art. 106a ORF, introduit par le ch. I de l'ordonnance sur le registre foncier du 11 mars 2005 (RO 2005 p. 1343/1344), le Conseil fédéral a en outre fait usage de la possibilité qui lui a été conférée à l'art. 970 al. 3 de déterminer les autres indications pouvant être mises à la disposition du public sans justification d'un intérêt particulier: hormis les données prévues à l'art. 970 al. 2 CC (let. a), peuvent ainsi être consultées librement les servitudes et les charges foncières (let. b), les mentions, à l'exception des blocages du registre foncier de l'art. 80 al. 6 et du

droit cantonal, des restrictions du droit d'aliéner et à la propriété en matière d'encouragement à la propriété du logement, ainsi que certaines restrictions à la propriété fondées sur le droit cantonal et ayant un caractère de droit de gage (let. c). Les cantons peuvent par ailleurs prévoir que les acquisitions de propriété immobilière sont publiées (art. 970a al. 1 CC); en cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation du régime, la contre-prestation n'est toutefois pas publiée (art. 970a al. 2 CC).

4.3 La recourante conclut en particulier à ce qu'elle soit autorisée à obtenir la copie des actes de vente passés entre la société anonyme et les propriétaires actuels. Toutefois, elle ne prétend avoir un intérêt et ne le motive qu'en ce qui concerne le prix de vente des immeubles, de sorte qu'il ne peut être entré en matière que sur son droit à obtenir cette seule information.
4.3.1 Le prix de vente n'est pas une donnée du grand livre librement accessible selon les art. 970 al. 2 CC et 106a ORF (supra consid. 4.2). En vertu de l'art. 970a CC, les cantons peuvent toutefois le publier (al. 1), sauf lorsqu'il concerne certaines acquisitions (al. 2), qui ne sont pas réalisées en l'espèce. Par conséquent, la recourante a le droit d'en obtenir la communication si elle démontre son intérêt (art. 970 al. 1 CC). En effet, la faculté de publier certaines données ne peut avoir pour conséquence que celles-ci seraient ensuite librement accessibles (cf. ATF 126 III 512 consid. 5a p. 518 rendu en application de l'art. 970a al. 1 aCC).
L'intérêt peut être de droit ou de fait (économique, scientifique, personnel ou familial). Il ne suffit pas, toutefois, de rendre vraisemblable n'importe quel intérêt (celui d'un simple curieux, par exemple). Cet intérêt doit pouvoir prétendre à la primauté sur l'intérêt opposé du propriétaire foncier concerné. En outre, la consultation du registre foncier ne doit être autorisée que dans la mesure strictement nécessaire à la satisfaction de l'intérêt considéré (ATF 126 III 512 consid. 3a p. 514 et les arrêts cités).
4.3.2 En l'espèce, la consultation du registre foncier devrait permettre à la recourante de connaître les prix de vente des parcelles 244 et 488 vendues par la société anonyme, afin de pouvoir chiffrer l'action en rapport qu'elle entend introduire en sa qualité d'héritière réservataire dans la succession de son père contre les héritiers de son frère prédécédé, fondateurs de ladite société anonyme. La sauvegarde de ses droits par un héritier réservataire et l'existence d'une expectative successorale constituent un fondement suffisant à l'intérêt qu'exige l'art. 970 al. 1 CC (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A.26/1998 du 4 février 1999, consid. 3, publié in RNRF 2000 p. 192; pour la jurisprudence cantonale: RNRF 2003 p. 17 et 241). Peu importe que la recourante puisse obtenir les renseignements demandés dans le procès successoral en vertu du droit d'information entre cohéritiers (art. 607 al. 3 et art. 610 al. 2 CC), qu'elle pourrait éventuellement invoquer à l'encontre de la société anonyme conformément au principe de la transparence ("Durchgriff"). La possibilité de se procurer les données requises par un autre moyen ne permet pas d'exclure la consultation (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A.26/1998 précité), en particulier si cela rend notablement plus difficile la tâche du requérant (cf. ATF 126 III 512 consid. 6a in fine p. 520).

De surcroît, la recourante peut, en l'espèce, se prévaloir du consentement de la propriétaire actuelle de la parcelle 244, celle de la parcelle 488 s'en étant remise à justice. Dans cette mesure, comme le relève l'Office fédéral de la justice, il serait difficilement admissible que la consultation soit refusée, les propriétaires actuels pouvant d'ailleurs fournir eux-mêmes à la recourante une copie des actes concernés ou encore habiliter celle-là à consulter les pièces justificatives auprès du registre foncier en tant que leur représentante. Refuser la consultation dans ces circonstances aboutirait à reconnaître à l'ancien propriétaire - en l'occurrence la société anonyme - un droit de veto. Or, s'il peut être opportun de recueillir l'avis des propriétaires concernés et plus largement des intéressés à la consultation du registre, pour éviter par exemple que les motifs évoqués par le requérant en cachent d'autres moins légitimes, il est erroné d'en arriver à considérer que, dès lors que le consentement n'est pas donné par tous, la consultation doive être refusée. A l'instar de ce que prévoit la loi fédérale sur la protection des données (cf. art. 19 al. 1 let. d LPD; RS 235.1), un refus qui n'a d'autre but que d'empêcher le requérant de se prévaloir de prétentions juridiques ou de faire valoir d'autres intérêts légitimes ne mérite aucune protection. A cet égard, c'est en vain que l'ancienne propriétaire se prévaut de son droit à ne pas communiquer des informations qui la concernent personnellement et de son intérêt à une "certaine discrétion, relativement à ses opérations commerciales". Comme il a été dit, la contre-prestation ne constitue pas une donnée qui ne peut, par nature, être communiquée. La société anonyme ne saurait en outre invoquer son intérêt à ne pas voir les prix encaissés jetés en pâture, dès lors qu'il est établi que la recourante n'agit pas par pure curiosité, mais peut justifier d'un intérêt légitime.

Vu ce qui précède, l'autorité cantonale a violé le droit fédéral en niant le droit de la recourante à la communication du prix de vente des parcelles litigieuses, soit par la délivrance d'un extrait de la pièce justificative portant sur l'immeuble vendu (avec sa description) et son prix, soit par une lettre du conservateur lui donnant ces informations.

5.
Cela étant, le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée annulée au sens des considérants. Le Tribunal fédéral statue d'office sur l'attribution des frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ) et des dépens (art. 159 OJ; ATF 111 Ia 154 consid. 4 p. 156). Conformément à l'art. 110 al. 1 OJ, le Tribunal fédéral communique le recours à l'autorité cantonale et à d'autres parties ou intéressés et les invite à se déterminer. B._____ SA a participé à la procédure cantonale, concluant au rejet du recours avec suite de frais et dépens. Si elle entendait ne pas participer à la procédure devant le Tribunal fédéral, elle aurait pu renoncer à s'exprimer. Elle ne l'a pas fait. Au contraire, elle s'est déterminée, affirmant expressément sa qualité pour défendre en raison de son intérêt digne de protection à s'opposer à la communication de l'information demandée, et a conclu au rejet du recours. Elle s'est ainsi comportée comme une partie, de sorte qu'elle peut être amenée à supporter les frais et dépens de la procédure suivant le résultat de celle-ci (arrêt 1A.90/1993 du 28 mars 1994 consid. 1b publié in ZBl 96/1995 p. 178). La recourante n'ayant eu gain de cause qu'en ce qui concerne le prix, à l'exclusion de la remise d'une copie des actes entiers, il y a lieu de répartir les frais de justice par moitié entre la recourante et la société anonyme et de compenser les dépens (art. 156 al. 3 et 159 al. 3 OJ). La cause sera renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 159 al. 6 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est partiellement admis et la décision attaquée est annulée au sens des considérants.

2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis par moitié à la charge de la recourante et de B._____ SA.

3.
Les dépens sont compensés.

4.
La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

5.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties, à la Ie Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg ainsi qu'au Département fédéral de justice et police et aux autres intéressés (Y._____ et Z._____).
Lausanne, le 17 juillet 2006
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière: