

16 ^{ème} Chapitre Sarl.....	329
17 ^{ème} Chapitre La société coopérative.....	345
18 ^{ème} Chapitre Loi sur la fusion	349
Mot de la fin du Conseiller d’Etat Franz Ruppen	369
Mot de la fin du Conseiller d’Etat Roberto Schmidt.....	371
Les auteurs	373

TABLE DES MATIÈRES

Préface 2023	V
Introduction 2023	VII
Remerciements 2023.....	IX
Préface 2021	XI
Introduction 2021	XIII
Remerciements.....	XV
Sommaire	XVII
Table des abréviations	XXXV
Table des lois	XXXIX
Documents et études	XLV
Bibliographie	XLVII
Partie principale.....	1
1 ^{er} Chapitre Opérations d'acquisition d'immeubles.....	1
§ 1 Objet de la propriété foncière.....	1
§ 2 Acquisition de la propriété foncière	3
I. Acquisition dérivée.....	3
II. Acquisition originaire.....	3
§ 3 Cause de l'acquisition, titre d'acquisition et conséquences de l'absence de cause juridique.....	6
§ 4 Etendue de l'obligation de forme (les points nécessitant la forme authentique) dans le contrat de vente	7
I. Eléments objectivement essentiels	8
1. Enumération.....	8
2. Les parties.....	9
3. Le prix.....	9
4. Le transfert et l'acquisition de la propriété.....	12
5. L'immeuble.....	12

II.	Eléments subjectivement essentiels.....	14
§ 5	Enchères d'immeubles	16
I.	Enchères forcées	17
II.	Enchères privées	18
III.	Vente aux enchères publiques volontaires.....	19
1.	Immeubles dans le champ d'application de la LDFR	20
2.	Formalités relatives aux enchères publiques volontaires.....	21
3.	Acte d'adjudication et conditions de vente aux enchères publiques.....	22
§ 6	Obligation d'instrumentation en cas de la donation d'immeubles.....	24
§ 7	Obligation d'authentification en cas d'échange d'immeubles.....	26
§ 8	Atteinte à la forme de l'immeuble.....	26
I.	Généralités.....	26
II.	Procès-verbal de mutation	27
III.	Valeur de l'objet de l'acte.....	28
IV.	Morcellement / Division d'immeubles.....	29
1.	Epuration des servitudes	30
2.	Epuration des gages immobiliers.....	30
3.	Epuration des charges foncières	31
4.	Epuration des annotations et des mentions	32
5.	Vérification par le conservateur du registre foncier	32
V.	Réunion de parcelles.....	32
VI.	Description de l'immeuble en cas de déplacement de la limite	34
VII.	Remaniement parcellaire.....	34
§ 9	Questions particulières.....	35
I.	Modalités de paiement.....	35
II.	Reprise et cession de dettes hypothécaires	36
1.	Reprise.....	36
2.	Cession.....	38

III. Avantages et risques	40
IV. Garantie	40
1. Garantie pour éviction.....	40
2. Garantie en raison des défauts de la chose.....	41
3. Clause libératoire	41
4. Rôle du notaire.....	42
V. Conditions.....	43
VI. Contrats de location et de bail en cours	43
VII. Contrats d'assurance en cours	45
VIII. Communication à l'administration fiscale.....	46
§ 10 Restrictions de la propriété foncière	47
I. Restrictions légales à la propriété.....	48
1. Restriction du droit de disposer	49
2. Restriction d'utilisation	49
3. Constitution.....	50
II. Restrictions volontaires à la propriété.....	51
III. Consentement du conjoint selon l'art. 169 CC et du partenaire enregistré selon l'art. 14 LPart	51
IV. Loi fédérale sur le droit foncier rural.....	53
1. Champ d'application général	54
2. Restrictions de droit privé.....	56
a. Annotation du droit au gain.....	56
b. Consentement du conjoint	59
c. Droits de préemption	60
3. Restrictions de droit public.....	63
a. Interdiction de partage matériel et de morcellement	63
b. Non-application de l'interdiction de partage matériel ou de morcellement selon l'art. 59 LDFR	65
c. Autorisations exceptionnelles selon l'art. 60 LDFR.....	67
d. Obligation d'autorisation selon l'art. 61 ss LDFR.....	68

e.	Surface inférieure à 1'500 m ² ou 2'500 m ² et prix total inférieur à CHF 10'000.- : pas d'entreprise agricole	71
f.	Surface inférieure à 1'500 m ² respectivement 2'500 m ² et prix supérieur à CHF 10'000.-	72
g.	Surface supérieure à 1'500 m ² respectivement 2'500 m ² et prix supérieur à CHF 10'000.-	73
h.	Charge maximale	74
i.	Droit de gage collectif	75
4.	Bail à ferme agricole	76
5.	Loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP)	78
6.	Loi sur le logement (LOG)	79
7.	Promotion du logement au niveau cantonal	81
8.	Loi sur la prévoyance professionnelle	81
V.	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)	82
1.	Personnes à l'étranger.....	83
2.	But d'utilisation.....	85
3.	Acquisition d'un immeuble.....	87
4.	Autres exceptions à l'obligation d'autorisation	88
5.	Motifs d'autorisation.....	88
6.	Motif impératifs de refus	91
7.	Procédure	91
8.	Révocation et cessation de l'état illicite.....	94
9.	Dispositions pénales	95
VI.	Art. 172 LIFD	95
VII.	Remembrement	97
VIII.	Amélioration du sol.....	98
1.	Mention de l'amélioration des sols.....	98
2.	Instrument de garantie de l'amélioration structurelle	99
3.	Modification durant l'amélioration du sol	100

4. Hypothèque légale	101
IX. LPN	102
§ 11 Aspects fiscaux	102
I. Impôts sur les gains immobiliers.....	102
1. Sujet et objet de l'impôt.....	103
2. Aliénation dont l'imposition est différée.....	104
3. Calcul de l'impôt	104
II. Impôts sur les successions et donations.....	106
§ 12 Liste de contrôle pour contrat de vente et annexes	108
§ 13 Promesse de contracter	111
2 ^{ème} Chapitre Droits d'emption, de préemption et de réméré	113
§ 1 Droit de préemption sur les biens immobiliers.....	113
I. Droits de préemption légaux	114
II. Droits de préemption contractuels	114
III. Particularité du droit de préemption en cas de propriété par étage.....	115
IV. Cas de préemption.....	115
V. Cession, renonciation, modification et annotation	116
VI. Exercice du droit de préemption.....	118
VII. Ordre de priorité des droits.....	120
VIII. Fin	120
§ 2 Droit d'emption sur les biens immobiliers.....	121
§ 3 Droit de réméré sur les biens immobiliers.....	121
3 ^{ème} Chapitre Pluralités de propriétaires sur une chose	123
§ 1 Copropriété	123
I. Part de copropriété – Recensement au registre foncier.....	123
II. Pouvoir de disposer	124
III. Actes d'administration et travaux de construction.....	125
IV. Exclusion de la communauté, fin de la copropriété et action en partage	125

V.	Règlement d'utilisation et autres règlements	126
§ 2	Immeubles dépendants.....	127
§ 3	Propriété par étages.....	128
I.	Notion.....	128
II.	Constitution.....	129
III.	Plan de répartition.....	130
IV.	Quotes-parts	131
V.	Utilisation des parties communes et droits d'usage privatif.....	133
VI.	Etat de construction.....	135
VII.	La communauté de copropriété par étages.....	135
VIII.	Administrateur.....	137
IX.	Administration et utilisation	137
X.	Limitations de la propriété.....	138
§ 4	Propriété commune.....	139
4 ^{ème}	Chapitre Droits réels limités.....	141
§ 1	Droits sur sa propre chose.....	141
§ 2	Servitudes	142
I.	Servitudes foncières.....	143
II.	Servitudes personnelles	143
III.	Constitution de servitudes	145
IV.	Droits distincts et permanents	146
V.	Sortes de servitudes.....	147
1.	Droit de superficie	147
a.	Objet du droit de superficie	148
b.	Constitution	148
c.	Transfert.....	149
d.	Extinction.....	150
e.	Indemnité de droit de retour.....	151
2.	Droit de construire plus près de la limite et droit de construire en limite de propriété.....	152
3.	Droit de passage et d'accès.....	153

4.	Transfert d'indice d'utilisation.....	153
5.	Droit de source.....	154
6.	Droit d'habitation.....	155
a.	Droits des titulaires du droit d'habitation	156
b.	Obligations des titulaires du droit d'habitation.....	157
7.	L'usufruit.....	157
a.	Prise en charge des frais par l'usufruitier	158
b.	Prise en charge des frais par le propriétaire.....	159
c.	Transfert de propriété foncière avec constitution simultanée d'un usufruit sous l'angle des prestations complémentaires	161
d.	Transfert de propriété foncière avec constitution simultanée d'un usufruit sous l'angle des coûts des soins de longue durée	163
e.	Transfert de la propriété foncière avec constitution simultanée d'un usufruit sous l'angle de l'aide sociale..	164
8.	Valeur de l'objet de l'acte	165
9.	Radiation de la servitude.....	166
§ 3	Charges foncières	167
§ 4	Droits de gage	168
I.	Généralités.....	169
1.	Créance garantie.....	169
a.	Objet du gage.....	170
b.	Forme du contrat et inscription au registre foncier	171
c.	Rang.....	171
2.	Hypothèque	172
3.	Obligation hypothécaire au porteur.....	173
4.	Cédule hypothécaire.....	174
II.	Reprise de dette.....	174
III.	Changement de créancier	176
1.	Transfert de l'hypothèque.....	176

2.	Transfert de l'obligation hypothécaire au porteur	176
3.	Transfert de la cédule hypothécaire sur papier	177
4.	Transfert de la cédule hypothécaire de registre.....	178
IV.	Modifications des inscriptions de gages immobiliers	178
V.	Annexes.....	183
VI.	Inscription des gages immobiliers	184
VII.	Hypothèques légales.....	185
5 ^{ème}	Chapitre Fondation.....	189
§ 1	Surveillance	190
§ 2	Modifications	192
6 ^{ème}	Chapitre Contrat de mariage	193
§ 1	Inventaire (art. 195a CC).....	194
§ 2	Possibilités de modification	195
I.	Régime matrimonial	195
II.	Modification du régime de la participation aux acquêts (art. 196 ss CC).....	195
III.	Modification du régime de la communauté de biens (art. 221 ss CC).....	197
IV.	Modification du régime de la séparation de biens art. 247 ss CC.....	200
§ 3	Combinaison d'un contrat de mariage et d'un pacte successoral.....	201
§ 4	Clauses étrangères au contrat de mariage – effets accessoires du divorce dans le contrat de mariage	202
§ 5	Règles formelles relatives au contrat de mariage	203
7 ^{ème}	Chapitre Convention sur les biens.....	205
8 ^{ème}	Chapitre Mesures personnelles anticipées dans le cadre du droit de la protection de l'adulte	207
§ 1	Mandat pour cause d'incapacité.....	207
§ 2	Directives anticipées du patient.....	209

9 ^{ème} Chapitre Dispositions successorales	211
§ 1 Révision du droit successoral.....	211
§ 2 Vocation successorale.....	212
§ 3 Actes juridiques relatifs à une vocation successorale	212
§ 4 Vocation successorale légale.....	213
I. Droit successoral légal	213
II. Commune en tant qu'héritière.....	215
III. Réserve héréditaire.....	215
§ 5 Dispositions pour cause de mort.....	216
I. Distinction entre les actes entre vifs et pour cause de mort	216
II. Testament/dispositions testamentaires	217
III. Pacte successoral.....	217
§ 6 Contenu de l'acte	219
I. Numerus clausus.....	219
II. Institution d'héritier.....	219
III. Legs	219
IV. Substitution fidéicommissaire d'héritiers ou de légataires.....	220
V. Institution d'héritier subséquent ou legs subséquent.....	221
VI. Ordonnance de remplacement.....	221
VII. Charge et condition	221
VIII. Règle de partage.....	222
IX. Désignation d'un exécuteur testamentaire	222
X. Exhérédation.....	223
XI. Instauration d'une obligation de rapport	223
XII. Révocation et renonciation à la succession.....	224
XIII. Contrats concernant les conjoints.....	225
1. Clause de résistance au divorce	225
2. Traitement préférentiel.....	225
XIV. Constitution d'une propriété par étage.....	227

XV. Reconnaissance d'enfant.....	227
XVI. Création d'une fondation	227
§ 7 Interprétation de dispositions pour cause de mort.....	228
I. Problématique.....	228
II. Règle de la clarté, « théorie de l'allusion » et leur critique	229
III. Clauses privatoires	229
IV. Vice du consentement, illégalité et immoralité	229
§ 8 Contestation et nullité.....	230
I. Action en invalidité.....	230
II. Action en nullité	232
III. Procédure pratique	232
IV. Rectification.....	232
§ 9 Caractère strictement personnel des dispositions pour cause de mort....	233
§ 10 Capacité de disposer	233
§ 11 Conditions de forme.....	235
I. Principe.....	235
II. Forme principale du testament public.....	235
1. Procédure.....	235
2. Exemple de formule de clôture	236
III. Forme alternative.....	237
IV. Pacte successoral.....	238
V. Contrats d'avance sur héritage et de partage successoral	239
VI. Testament non établis en la forme authentique.....	240
VII. Révocation d'une disposition pour cause de mort	241
§ 12 Après l'authentification	241
I. Répertoire des dispositions pour cause de mort.....	241
II. Remise de l'original.....	242
III. Procédure d'annonce.....	242
IV. Centrale valaisanne des testaments.....	243

V. Ouverture des dispositions testamentaires	244
VI. Certificat d'héritier	244
§ 13 Enregistrement de la communauté héréditaire.....	245
I. Obligation d'enregistrer la communauté héréditaire	245
II. Inscription de la communauté héréditaire ou d'un héritier unique.....	246
III. Transmission d'un legs	246
IV. Droits de mutation.....	247
§ 14 Radiation du droit d'usufruit et d'habitation	247
§ 15 Partage successoral	247
I. Principe.....	247
II. Partage matériel et contrat de partage.....	248
III. Loi fédérale sur le droit foncier rural.....	248
10 ^{ème} Chapitre Inventaire.....	249
11 ^{ème} Chapitre Cautionnement.....	253
§ 1 Terme.....	253
§ 2 Forme.....	253
§ 3 Instruction de la demande.....	254
12 ^{ème} Chapitre Contrat d'entretien viager	255
13 ^{ème} Chapitre Droit des sociétés.....	257
14 ^{ème} Chapitre Société de personnes.....	267
§ 1 Notion	267
§ 2 Nouvelle inscription : réquisition au registre du commerce	268
§ 3 Pièces justificatives	270
§ 4 Acquisition de biens immobiliers par des sociétés sans personnalité juridique	271
15 ^{ème} Chapitre Société anonyme	273
§ 1 Fondation	273

I.	Types de fondation	274
1.	Fondation simple / en espèces.....	274
2.	Fondation qualifiée.....	274
a.	Apport en nature.....	276
b.	Reprise de biens.....	277
c.	Avantages en faveur des fondateurs ou d'autres personnes	278
d.	Compensation de créance.....	279
II.	Acte fondateur	280
1.	Assemblée constitutive	280
2.	Acte constitutif	281
III.	Souscription et libération des actions.....	282
1.	Souscription	282
2.	Libération	283
3.	Obligation minimale.....	284
4.	Différentes obligations de libération	285
5.	Libération ultérieure.....	286
IV.	Annexes.....	287
1.	Check-lists	287
2.	Les statuts	288
3.	Organisation du conseil d'administration.....	291
4.	Organe de révision	292
5.	En cas de libération en espèces	292
6.	En cas d'apport en nature et/ou reprise de biens	293
7.	Déclaration de domiciliation.....	293
8.	Déclarations Stampa et Lex Friedrich.....	294
V.	Acte formateur	295
1.	Notion	295
2.	Réquisition d'inscription de la société anonyme	296

§ 2	Modifications possibles après la fondation.....	297
I.	Modifications du capital.....	297
1.	Capital-actions et réserves légales.....	297
2.	Perte du capital-actions.....	298
a.	Excédent passif constaté au bilan.....	298
b.	Insolvabilité.....	298
c.	Perte en capital.....	299
d.	Surendettement.....	300
3.	Modifications volontaires du capital.....	302
II.	Augmentation du capital.....	302
1.	Augmentation ordinaire du capital.....	303
a.	Décision d'autorisation.....	303
b.	Mise en œuvre.....	304
i.	Souscription et libération.....	305
ii.	Rapport d'augmentation de capital.....	305
iii.	Attestation de vérification.....	306
iv.	Constatations et modification des statuts.....	306
v.	Réquisition.....	307
2.	Augmentation autorisée du capital.....	307
a.	Décision d'autorisation.....	308
b.	Décision d'augmentation.....	308
3.	Augmentation conditionnelle du capital.....	310
a.	Décision d'autorisation.....	311
b.	Mise en œuvre.....	312
III.	Réduction du capital.....	313
1.	Réduction constitutive du capital.....	315
a.	Rapport de vérification.....	316
b.	Décision de l'assemblée générale.....	316
c.	Appel aux créanciers.....	317
d.	Désintéressement et garantie.....	317

e.	Constatations du conseil d'administration	318
f.	Réquisition au registre du commerce	318
2.	Réduction déclaratoire du capital	318
3.	Réduction avec augmentation simultanée du capital, resp. « harmonica »	319
IV.	Marge de fluctuation du capital	320
V.	Statuts, règlements et leurs modifications	321
1.	Contenu nécessaire des statuts	321
2.	Contenu nécessaire des statuts	322
3.	Règlements	322
4.	Modifications	322
§ 3	Contrat d'achat d'actions	323
§ 4	Dissolution de la société anonyme	323
I.	Causes de dissolution	324
1.	Statuts	324
2.	Décision de l'assemblée générale	324
3.	Ouverture de la faillite	324
4.	Action en dissolution	325
5.	Autres cas prévus par la loi	325
a.	Carence dans l'organisation	325
b.	Défauts dans la constitution	325
c.	Illégalité ou immoralité	326
d.	Non-adaptation à la révision	326
II.	Liquidation	326
III.	Révocation de la décision de dissolution	328
16 ^{ème}	Chapitre Sàrl	329
I.	Notion / caractéristiques	329
II.	Avantages et désavantages de la Sàrl	330
III.	Constitution d'une Sàrl	331

1.	Acte de constitution.....	331
a.	Généralités	331
b.	Souscription des parts sociales	332
c.	Constatations selon l’art. 777 al. 2 CO	333
d.	Apports.....	334
e.	Pièces justificatives.....	335
2.	Statuts.....	336
3.	Formation de la raison sociale et exclusivité	336
4.	Inscription au registre du commerce.....	337
IV.	Augmentation du capital	337
V.	Réduction du capital	339
VI.	Parts sociales avec droit de vote, parts sociales privilégiées, bon de jouissance et de participation	339
VII.	Droits et obligations des associés.....	340
VIII.	Cession de parts sociales.....	341
1.	Contrat.....	341
2.	Décision de l’assemblée des associés	342
IX.	Organisation de la société.....	343
X.	Dissolution et liquidation de la société	344
17 ^{ème}	Chapitre La société coopérative.....	345
I.	Notion / caractéristiques	345
II.	Constitution d’une société coopérative	345
III.	Actes authentiques du droit de la société coopérative	347
18 ^{ème}	Chapitre Loi sur la fusion	349
§ 1	Objectif	349
§ 2	Fusion	349
I.	Définition	349
II.	Types.....	350
III.	Sociétés impliquées.....	351

IV. Procédure.....	353
§ 3 Scission.....	356
I. Définition	356
II. Types.....	356
III. Sociétés impliquées.....	357
IV. Procédure.....	357
§ 4 Transformation	360
I. Définition	360
II. Types.....	361
III. Variantes.....	361
IV. Procédure.....	362
§ 5 Transfert de patrimoine	364
I. Définition	364
II. Types.....	365
III. Variantes.....	365
IV. Procédure.....	367
§ 6 Aspects fiscaux.....	367
Mot de la fin du Conseiller d’Etat Franz Ruppen	369
Mot de la fin du Conseiller d’Etat Roberto Schmidt.....	371
Les auteurs	373