

## Table des matières

Préface 2020.....	V
Remerciements 2020.....	IX
Préface 2018.....	XI
Remerciements 2018.....	XIII
Sommaire.....	XV
Table des matières.....	XVII
Table des abréviations.....	XXIX
Table des lois.....	XXXIII
Documents et études.....	XXXVII
Bibliographie.....	XXXIX
1 <sup>ère</sup> Partie Introduction.....	1
1 <sup>er</sup> Chapitre Notion de droit notarial.....	1
2 <sup>ème</sup> Chapitre Histoire du droit notarial.....	1
3 <sup>ème</sup> Chapitre Notions fondamentales et bases du droit notarial.....	2
§ 1 Forme authentique.....	2
§ 2 Notaire.....	2
§ 3 Acte authentique.....	3
I. Acte authentique privé et public.....	3
II. Définitions légales.....	3
III. Acte authentique au sens étroit et au sens large.....	4
2 <sup>ème</sup> Partie Forme authentique.....	5
1 <sup>er</sup> Chapitre Forme authentique comme notion du droit fédéral.....	5
2 <sup>ème</sup> Chapitre Forme authentique relevant de la juridiction gracieuse.....	6
3 <sup>ème</sup> Chapitre Types d'actes authentiques.....	7
§ 1 Actes de déclaration et de constatation.....	7
§ 2 Acte de déclaration.....	7
I. Notion d'acte de déclaration.....	7

	II. Déclarations de volonté .....	8
	III. Déclarations sans expression d'une volonté.....	8
§ 3	Acte de constatation .....	9
	I. Notion d'acte de constatation.....	9
	II. Procès-verbaux .....	10
	III. Constatation de faits .....	11
4 <sup>ème</sup>	Chapitre Buts de la forme authentique .....	12
§ 1	Pluralité de buts .....	12
§ 2	Protection des parties .....	12
§ 3	Exigence de clarté et fonction de preuve .....	13
§ 4	Procès-verbal.....	13
§ 5	Bases sûres de l'inscription dans des registres publics .....	14
§ 6	Fonction de « police du droit » .....	14
5 <sup>ème</sup>	Chapitre Bases légales .....	14
§ 1	Absence d'uniformisation.....	14
§ 2	Droit fédéral.....	15
§ 3	Droit cantonal.....	17
	I. Délégation de compétences.....	17
	II. Fondements de la législation valaisanne .....	17
§ 4	Travaux de révision.....	18
6 <sup>ème</sup>	Chapitre Exigence de la forme authentique .....	19
§ 1	Principe de causalité .....	19
§ 2	Liberté de contracter et liberté de forme .....	20
§ 3	Prescription de forme légale : la forme authentique.....	21
§ 4	Forme authentique conventionnelle .....	21
§ 5	Actes juridiques nécessitant la forme authentique selon la loi.....	23
	I. L'existence d'un devoir légal d'instrumentation .....	23
	II. Droit des personnes.....	23
	III. Droit de la famille.....	24

---

IV. Droit de la protection des adultes.....	24
V. Droit successoral.....	25
VI. Droit réel.....	25
VII. Droit des obligations.....	26
VIII. Droit commercial.....	27
IX. Droit international.....	29
7 <sup>ème</sup> Chapitre Etendue de l'exigence de forme.....	30
§ 1 Eléments du contrat soumis à une exigence de forme.....	30
§2 Vice de forme.....	32
I. Notion.....	32
II. Conséquence du vice de forme.....	32
III. Interdiction de l'abus de droit.....	34
§ 3 Importance en matière de preuve.....	35
§ 4 Importance en matière de droit d'exécution forcée.....	39
8 <sup>ème</sup> Chapitre Substitution de l'instrumentation notariale par d'autres formes.....	40
§ 1 Principe de l'absence de forme de substitution.....	40
§ 2 Jugement judiciaire comme substitut de forme.....	40
I. Jugement.....	40
II. Jugement condamnatore et constitutif.....	40
§ 3 Transaction judiciaire comme substitut de forme.....	42
I. Transaction et transaction judiciaire.....	42
II. Conditions formelles pour une transaction.....	43
3 <sup>ème</sup> Partie Organisation du notariat.....	45
1 <sup>er</sup> Chapitre Notariat d'état, notariat latin ou système mixte.....	45
2 <sup>ème</sup> Chapitre Règles de compétence.....	47
§ 1 Compétence matérielle.....	47
§ 2 Compétence territoriale.....	48
§ 3 Reconnaissance des actes authentiques – Libre circulation entre les cantons.....	49

§ 4	Théorie dite de la « lex rei sitae » .....	51
§ 5	Exemples .....	53
§ 6	Critique .....	54
§ 7	Reconnaissance des actes authentiques dans les relations internationales.....	55
	I. Reconnaissance des actes authentiques étrangers .....	55
	II. Reconnaissance des actes authentiques à l'étranger .....	57
3 <sup>ème</sup>	Chapitre Conditions pour exercer le notariat.....	57
§ 1	Nomination par acte souverain de l'État.....	57
§ 2	Conditions.....	59
	I. Conditions de fait .....	59
	II. Autres conditions .....	63
4 <sup>ème</sup>	Chapitre Conséquences du caractère officiel de l'activité notariale en général .....	64
§ 1	Incompatibilité .....	64
	I. Incompatibilité fondamentale.....	64
	II. Activités incompatibles et activités compatibles.....	66
	III. Avocat-notaire .....	69
	IV. Associations (Kanzleigemeinschaften).....	71
§ 2	Absence d'activité économique privée .....	72
	I. Liberté économique .....	72
	II. Liberté d'établissement .....	73
	III. Liberté publicitaire.....	74
	IV. Loi fédérale sur le marché intérieur .....	74
	V. Droit de faire concurrence.....	75
	1. Applicabilité de la LCart.....	75
	2. Compétence de la Commission de la concurrence.....	75
	3. Compétence de la Surveillance des prix .....	77
§ 3	Fin des fonctions .....	78
5 <sup>ème</sup>	Chapitre Charges publiques .....	82

§ 1	Émolument notarial.....	82
I.	Tarifs d'instrumentation étatiques.....	84
II.	Émolument de base.....	85
1.	Émolument proportionnel.....	85
2.	Émolument fixe.....	87
3.	Émolument conventionnel.....	87
III.	Émolument horaire.....	87
IV.	Exécution forcée.....	88
V.	Mesures de recouvrement de créances.....	95
§ 2	Émolument du registre foncier.....	97
I.	Calcul.....	98
II.	Objet.....	98
III.	Voies de droit.....	99
§ 3	Impôt sur les mutations et les enregistrements.....	100
I.	Champ d'application.....	100
II.	Impôt cantonal sur les mutations.....	101
III.	Imposition des enregistrements.....	102
IV.	Autorités de taxation et d'enregistrement.....	103
V.	Perception de l'impôt et garantie.....	103
VI.	Voies de droit.....	104
§ 4	Droit spécial perçu pour la promotion de la santé et la prévention des maladies.....	105
§ 5	Exemple.....	105
4 <sup>ème</sup> Partie	Droits et devoirs du notaire.....	109
1 <sup>er</sup> Chapitre	Droits du notaire.....	109
2 <sup>ème</sup> Chapitre	Obligations du notaire.....	109
§ 1	Fondements.....	109
§ 2	Obligation de diligence.....	110
§ 3	Obligation d'instrumenter.....	110

§ 4	Exceptions à l'obligation de recevoir les actes .....	111
§ 5	Obligation de récusation .....	114
§ 6	Libre choix du notaire .....	114
§ 7	Devoir d'impartialité .....	115
§ 8	Secret professionnel .....	115
§ 9	Devoir de véracité.....	120
§ 10	Devoir d'information et de conseil.....	122
§ 11	Autres devoirs .....	124
3 <sup>ème</sup>	Chapitre La responsabilité civile du notaire .....	124
§ 1	Fondement de la responsabilité .....	124
§ 2	Conditions.....	128
§ 3	Responsabilité de l'État ? .....	129
§ 4	Responsabilité des auxiliaires.....	129
§ 5	Assurance responsabilité civile et sûretés .....	131
4 <sup>ème</sup>	Chapitre Surveillance notariale.....	132
§ 1	Surveillance étatique .....	132
§ 2	Surveillance administrative .....	134
§ 3	Ordonnances administratives .....	137
§ 4	Surveillance disciplinaire .....	138
§ 5	Procédure disciplinaire .....	141
	I. Voies de recours.....	141
	II. Applicabilité de garanties procédurales supplémentaires.....	141
§ 6	Surveillance professionnelle .....	143
5 <sup>ème</sup>	Chapitre Responsabilité pénale .....	144
5 <sup>ème</sup>	Partie Droit du registre foncier.....	151
1 <sup>er</sup>	Chapitre Dispositions du registre dans le canton du Valais .....	151
§ 1	Introduction inachevée du registre foncier fédéral .....	151
§ 2	Cadastre et registre de l'impôt .....	151
	I. Notion de cadastre.....	151

---

II.	Introduction du cadastre.....	152
III.	Éléments du cadastre .....	152
IV.	Effet du cadastre.....	153
V.	Responsabilités et compétences dans la tenue du cadastre .....	154
VI.	Les taxes cadastrales et les valeurs fiscales.....	155
§ 3	Registre foncier cantonal .....	156
I.	Notion variable .....	156
II.	Composantes.....	157
§ 4	Registre foncier provisoire.....	159
§ 5	Registre foncier fédéral .....	160
I.	Notion et bases juridiques.....	160
II.	Immatriculations.....	161
III.	Composantes.....	162
IV.	Introduction .....	165
1.	Mensurations officielles et information géographique.....	165
2.	Introduction du registre foncier .....	167
V.	Registre foncier fédéral informatisé .....	169
VI.	Organisation des autorités .....	170
2 <sup>ème</sup>	Chapitre Opérations du registre foncier .....	172
§ 1	Inscriptions .....	172
§ 2	Annotations.....	172
§ 3	Mentions.....	175
§ 4	Observations.....	176
§ 5	Modifications et radiations .....	176
3 <sup>ème</sup>	Chapitre Les effets du registre foncier .....	178
§ 1	Effet négatif du registre foncier.....	178
§ 2	Effet positif du registre foncier.....	179
4 <sup>ème</sup>	Chapitre Publicité du registre foncier .....	181
5 <sup>ème</sup>	Chapitre Effet des institutions cantonales de registre .....	182

§ 1	Compétence partielle des cantons.....	182
§ 2	Cadastré.....	182
§ 3	Registre foncier cantonal.....	183
	I. Effet partiel du registre foncier.....	183
	II. Les hypothèques.....	184
	III. Prescription d'une servitude.....	184
§ 4	Registre foncier fédéral.....	185
6 <sup>ème</sup>	Chapitre Procédure d'inscription au registre foncier.....	186
§ 1	Notion.....	186
§ 2	Lieu de la réquisition.....	187
§ 3	Forme de la réquisition.....	188
§ 4	Contenu de la réquisition.....	188
§ 5	Devoir de contrôle du teneur de registre.....	190
§ 6	Rejet de la réquisition par le registre foncier.....	191
§ 7	Responsabilité.....	193
7 <sup>ème</sup>	Chapitre Voies de recours.....	194
§ 1	Recours contre les décisions du registre foncier.....	194
§ 2	Plainte à l'autorité de surveillance.....	194
§ 3	Action en rectification du registre.....	195
§ 4	Radiation facilitée d'une inscription.....	197
	I. Principe.....	197
	II. Inscription indubitablement sans valeur juridique.....	198
	III. Inscription très vraisemblablement dépourvue de valeur juridique.....	198
§ 5	Rectification des inscriptions.....	199
6 <sup>ème</sup>	Partie Procédure d'instrumentation – « procédure notariale ».....	201
1 <sup>er</sup>	Chapitre Généralités.....	201
§ 1	La notion de procédure notariale.....	201
§ 2	Droit fédéral et cantonal de la procédure d'instrumentation.....	202



---

§ 3	Prescriptions de validité et d'ordre .....	203
I.	Conséquences diverses .....	203
II.	Conséquences du non-respect des règles sur l'instrumentation des actes .....	206
III.	Violation des règles fédérales .....	207
IV.	Violation des règles cantonales : nullité absolue ou annulabilité .....	209
2 <sup>ème</sup> Chapitre	La procédure d'instrumentation comme procédure réglementée par la loi (procédure notariale).....	212
§ 1	Processus notarial ordinaire ou extraordinaire.....	212
§ 2	Dispositions générales.....	213
§ 3	Étapes de la procédure .....	213
I.	Requête .....	213
II.	Procédure de contrôle.....	214
III.	Procédure préalable.....	215
1.	Détermination du contenu.....	216
2.	Renseignements juridiques.....	217
3.	Recherche des pièces ; obtention du consentement et de la ratification.....	217
4.	Vérifications personnelles .....	219
5.	Personne physique comme partie.....	219
a.	Partie.....	219
b.	Identité .....	220
c.	Capacité de discernement et exercice des droits civils.....	220
d.	Pouvoir de représentation de l'enfant.....	222
e.	Rapport de représentation du droit de la protection de l'adulte .....	223
aa.	Curatelle .....	223
bb.	Mandat pour cause d'inaptitude .....	232
cc.	La représentation par le conjoint ou par le partenaire enregistré .....	233

6.	Procuration et pouvoir de représentation .....	233
7.	Personne morale comme partie.....	236
8.	Les banques lors de l'établissement de gages immobiliers .....	238
9.	Les communes municipales et bourgeoises.....	239
10.	L'État du Valais comme partie .....	241
11.	Communauté des propriétaires par étages comme partie.....	241
§ 4	Procédure principale.....	242
I.	Procédure d'instrumentation .....	242
II.	Dispositions générales .....	244
III.	Instrumentation de déclarations .....	248
1.	Procédure ordinaire .....	248
a.	Base légale.....	248
b.	Lecture et modification .....	249
c.	Approbation.....	250
d.	Signature.....	251
e.	Principe de l'unité de l'acte.....	252
2.	Procédures extraordinaires.....	253
a.	Interprètes, traducteurs et témoins .....	253
b.	Comparants de langue étrangère.....	254
c.	Comparants handicapés physiquement.....	255
3.	Procédures spéciales.....	256
IV.	Instrumentation de constatations de faits .....	256
1.	Procédure ordinaire .....	257
2.	Procédures spéciales.....	259
a.	Constatation d'un fait.....	259
b.	Authentications, certifications et ou légalisations .....	259
c.	L'instrumentation des décisions d'assemblées .....	262
d.	Autres particularités .....	263

---

V. Exemplaire original et expéditions .....	265
VI. Structure de l'acte authentique .....	267
1. Différentes parties .....	267
2. Préambule .....	267
3. Déclarations et déterminations individuelles .....	268
4. Partie finale .....	269
5. Signature et sceau .....	271
6. Annexes .....	272
§ 5 Procédure postérieure .....	274
I. Obligations du notaire après la procédure principale .....	274
II. Répertoires .....	274
III. Conservation .....	275
IV. Demande d'inscription au registre foncier .....	276
V. Enregistrement .....	277
VI. Annonce à la centrale valaisanne des testaments et au registre central des testaments .....	278
Photos .....	281
Conclusion du Conseiller d'État Frédéric Favre .....	293
Auteurs .....	295