

C1 21 283

DÉCISION DU 20 DÉCEMBRE 2021

Tribunal cantonal du Valais Cour civile II

Béatrice Neyroud, juge ; Galaad A. Loup, greffier *ad hoc* ;

en la cause

V _____, appelant, représenté par Maître M _____,

contre

la décision rendue le 12 novembre 2021 par le juge suppléant du district de
A _____ (XXX C2 XXX)

dans la procédure de bénéfice d'inventaire dans la succession de feu

W _____, impliquant

X _____, héritier,

Y _____, héritier,

Z _____, à A _____, notaire dressant l'inventaire et administrant la succession,

**Le juge suppléant du district de A _____, à A _____, autorité en charge de
l'inventaire.**

(exercice d'un droit d'emption pendant une procédure de bénéfice d'inventaire ;
autorisation de l'autorité en charge de l'inventaire de l'inscription du transfert de
propriété au registre foncier ; art. 585 al. 1 CC)

Faits et procédure

A. W _____ et V _____ ont signé, le 4 février 2013, un acte authentique qui prévoyait l'octroi à V _____ d'un droit d'emption sur les parcelles alors numérotées xx1, xx2, xx3, xx4, xx5 et xx6 du cadastre de la commune de B _____, propriétés de W _____. Cet acte a été enregistré au registre foncier sous la référence PJ xxx du 6 février 2013.

Il y était notamment prévu que le droit d'emption était constitué pour une durée échéant au 31 décembre 2021, qu'il était cessible, héréditairement transmissible, annoté au registre foncier, et que son exercice :

sera communiqué par lettre recommandée au propriétaire ou à un notaire, avec consignation d'un montant de Fr. 24'000.-- (vingt-quatre mille francs) ou dépôt de la preuve du paiement total ou partiel.

Il était également précisé que « les parties envisagent [...] un paiement anticipé [...] du prix de vente ».

V _____ est actuellement inscrit au registre foncier en tant que détenteur d'un droit d'emption sur les parcelles nos xx1, xx2, xx3, xx4, xx5, xx6 et xx7, plan no xxx de la commune de B _____, secteur C _____, droit fondé sur la PJ xxx du 6 février 2013.

B. Feu W _____ est décédé le xxx 2020 ; il a laissé pour héritiers ses frères, X _____ et Y _____. Le certificat d'héritiers a été délivré le xxx 2020 par le juge de commune de B _____.

Le xxx 2021, X _____ et Y _____ ont tous deux requis le bénéfice d'inventaire auprès du tribunal du district de A _____.

Le juge de district a, le 2 février 2021, nommé Me Z _____ en tant que notaire chargée de dresser l'inventaire et lui a imparti un délai au 31 août 2021 pour ce faire.

Me Z _____ a, le 12 août 2021, au vu de la complexité de la cause, requis des précisions ainsi qu'une prolongation de délai de la part du juge de district. Elle a également produit une liste provisoire des biens immobiliers de la masse successorale, liste qui comprenait, entre autres, les parcelles nos xx1, xx2, xx3, xx4, xx5, xx6 et xx7, plan no xxx de la commune de B _____, secteur C _____, et qui mentionnait le droit d'emption de V _____. La liste indiquait également que ces parcelles étaient

dotées d'un droit de préemption annoté en faveur de X _____ et de Y _____, fondé sur la PJ xxx.

Le juge de district a, le 13 août 2021, prolongé le délai au 30 septembre 2021 pour que Me Z _____ procède à un premier inventaire provisoire, suite à quoi l'opportunité de l'affiner serait laissée aux héritiers.

L'inventaire provisoire a été déposé le 8 octobre 2021 ; il faisait notamment état des parcelles en question avec les droits d'emption et de préemption cités *supra*, ainsi que d'une créance produite le xxx 2021 par V _____ à hauteur de 24'000 francs.

X _____ et Y _____ ont, le 8 novembre 2021, renoncé à une expertise des biens immobiliers et ont indiqué « vouloir accepter la succession sous bénéfice d'inventaire ».

Le juge de district a, le 10 novembre 2021, impartit un délai au 30 novembre 2021 à Me Z _____ pour finaliser l'inventaire.

C. En parallèle, V _____ a requis auprès du registre foncier de A _____, le 11 octobre 2021 et par l'intermédiaire de la notaire Me M _____, l'inscription du droit de propriété à son nom sur les parcelles nos xx1, xx2, xx3, xx4, xx5, xx6 et xx7, plan no xxx de la commune de B _____, secteur C _____, en vertu de son droit d'emption. Il mentionnait que la somme de 24'000 fr. avait été versée au défunt. Y était également annexée une attestation notariale selon laquelle la somme de 24'000 fr. avait été consignée auprès de Me M _____, et les conditions du droit d'emption réalisées.

Le registre foncier de A _____ a rejeté la réquisition, et a indiqué à V _____ qu'il devait notamment produire l'accord des héritiers.

V _____ a informé le 15 octobre 2021 X _____ et Y _____ vouloir exercer son droit d'emption, et leur a demandé, les 15, 27 octobre et 2 novembre 2021, l'accord de procéder au transfert de propriété, en précisant que la somme de 24'000 fr. avait été versée au *de cuius* de son vivant.

Les héritiers, après avoir accusé réception des missives des 15 et 27 octobre, ont demandé des précisions, ce le 2 novembre 2021, puis ont informé V _____ le 8 novembre 2021 avoir décidé de « requérir officiellement via le tribunal compétent, le bénéfice d'inventaire ».

Le 10 novembre 2021, V _____ a sollicité l'accord de Me Z _____ et du juge de district pour l'inscription au registre foncier de son droit de propriété, sur la base de son droit d'emption.

Le même jour, il a de nouveau requis auprès du registre foncier de A _____ l'inscription de son droit de propriété, ainsi qu'à ce que la date de dépôt de sa réquisition soit conservée jusqu'à obtention de l'accord du juge de district et de Me Z _____.

Le 11 novembre 2021, Me Z _____ a notamment refusé de donner son accord « sous réserve d'une ordonnance contraire du Juge en charge du dossier ».

Par courrier-décision du 12 novembre 2021, le juge de district a rejeté la requête, sans frais.

Le 15 novembre 2021, le registre foncier de A _____ a suspendu les réquisitions de V _____ no xxx jusqu'à ce que l'accord de Me Z _____ ainsi que du tribunal de district leur soient transmis.

Le 19 novembre, V _____ a informé le juge de district et Me Z _____ que les réquisitions au registre foncier étaient suspendues, a affirmé avoir exercé son droit d'emption, a de nouveau requis leur accord à l'inscription de son droit de propriété, et a demandé qu'il soit porté à l'inventaire que le droit d'emption avait été exercé.

Me Z _____ a accusé réception de ce courrier et a indiqué, ce le 22 novembre 2021, qu'au vu de la décision du juge de district et sans avis contraire de la part de ce dernier, elle ne donnerait pas suite à la requête.

Le juge de district, le 23 novembre 2021, a également accusé réception de la missive de V _____ du 19 novembre, a indiqué que le droit d'emption serait mentionné dans l'inventaire, s'est déclaré incompétent pour traiter la requête, et a renvoyé à la lettre-décision du 12 novembre 2021.

D. L'inventaire a été déposé le 29 novembre 2021. Il fait notamment état des parcelles litigieuses et des droits d'emption et de préemption mentionnés *supra*. Une créance produite par V _____ le xxx 2021 à hauteur de 24'000 fr. est mentionnée. L'inventaire relève également que Me M _____ a indiqué, par courriers des 10 et 19 novembre 2021, que V _____ a exercé son droit d'emption.

Le juge de district a transmis l'inventaire aux héritiers le 3 décembre 2021 et leur a octroyé un délai au 29 décembre 2021 pour consulter ses annexes et le dossier de la cause.

A l'heure actuelle, le droit de préemption conventionnel en faveur de X _____ et de Y _____ n'apparaît plus sur les extraits du registre foncier.

E. Contre la lettre-décision du 12 novembre 2021, confirmée le 23 novembre 2021, V _____ a interjeté un appel, subsidiairement un recours, le 25 novembre 2021. Il y a requis l'effet suspensif, afin de « conserver la suspension au Registre foncier, avec la date d'inscription au journal, jusqu'à droit connu sur l'accord de l'autorité ». Au surplus, il a adopté les conclusions suivantes :

1. Le présent appel, subsidiairement recours, est admis.
2. La décision du 12 novembre 2021 rendue par le Juge suppléant II du district de A _____ est annulée.
3. Le transfert de propriété des parcelles n. xx1, xx2, xx3, xx4, xx5, xx6 et xx7, Commune de B _____ Secteur C _____, à V _____ est autorisé par l'autorité chargée du bénéfice d'inventaire.
4. Ordre est donné, par le Tribunal de A _____, à Me Z _____ d'autoriser le transfert de propriété précité.
5. Les frais de procédure, de même qu'une indemnité équitable à titre de dépens en faveur de V _____, pour la procédure de recours, sont mis à la charge de l'Etat du Valais.
6. Subsidiairement, en cas de recours, l'effet suspensif à la décision du 12.11.2021 est accordé.

L'acte de recours a été transmis au juge de district, à Me Z _____ ainsi qu'aux héritiers le 29 novembre 2021 et le délai légal de réponse de dix jours à eux imparti.

Par décision superprovisionnelle du 6 décembre 2021, la Cour de céans a requis du registre foncier de A _____ qu'il maintienne la suspension des réquisitions no xxx jusqu'à droit connu dans la présente procédure.

Le juge intimé a renoncé à se déterminer ; Me Z _____ a déposé une courte détermination le 6 décembre 2021.

Sur quoi le juge

1. La décision querellée refuse d'octroyer l'autorisation de l'autorité chargée de l'inventaire à un acte d'administration, ce dans le cadre de l'art. 585 al. 1 CC, autorisation soumise au même régime que celle de l'al. 2 du même article (*cf.* NONN, Praxiskommentar – Erbrecht, 4^e éd. 2019, n. 12 ad art. 585). La décision a ainsi été prise par l'autorité compétente selon l'art. 54 du Titre final du CC, soit celle déterminée par le droit cantonal (BÜRGI, Kurzkommentar – ZGB, 2^e éd. 2018, n. 8 ad art. 585). Selon l'al. 3 de cet article, les cantons règlent la procédure, à moins que le CPC ne soit applicable.

Ressortant de la juridiction gracieuse (arrêt 5A_392/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 1.1, 4.5) civile (arrêt 5A_392/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 1.2 ; *cf.* également arrêt 5A_396/2016 du 18 avril 2017 consid. 3 quant à l'administration d'office d'une succession) et étant de la compétence du juge de district selon le droit cantonal (art. 97 al. 1, 105 al. 2 LACC ; *cf.* VOGT/LEU, Basler Kommentar – ZGB II, 6^e éd. 2019, n. 6 ad art. 580 ; RUBIDO, Commentaire Romand – CC II, 2016, n. 7 ad art. 580), la présente cause est ainsi soumise au CPC à titre de droit cantonal supplétif (art. 2 al. 3 LACC ; *cf.* SUTTER-SOMM/SEILER, Handkommentar – ZPO, 2021, n. 8 ad art. 1 et les réf. ; PIOTET, Petit Commentaire – CPC, 2021, n. 23 ad art. 1 et les réf.).

2.

2.1 En vertu de l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles de nature patrimoniale sont attaquables, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC), sauf si ladite décision a été rendue en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

La décision querellée a trait à l'administration de la succession, qui est soumise au régime spécial des art. 585 sv. CC pendant la durée de l'inventaire, soit jusqu'à la décision des héritiers quant à la succession (*cf.* ATF 130 III 241 consid. 2.3 *cum* 2.3.2 ; VOGT/LEU, Basler Kommentar – ZGB II, 6^e éd. 2019, n. 1 ad art. 585 ; NONN, n. 1 ad art. 585). Ce régime a pour but de maintenir le *status quo* : l'état de la succession doit être préservé et d'éventuelles modifications de ce dernier doivent le moins possible lui porter préjudice (ATF 130 III 241 consid. 2.3 ; LIECHTI, Orell Füssli Kommentar – ZGB, 4^e éd. 2021, n. 1 ad art. 585 ; VOGT/LEU, n. 1 ad art. 585 ; NONN, n. 2 ad art. 585 ;

COUCHEPIN/MAIRE, Commentaire Stämpfli – Droit des successions, 2012, n. 2 ad art. 585) ; les héritiers ou les créanciers ne doivent pas subir de désavantages de par la procédure d'inventaire (VOGT/LEU, n. 1 ad art. 585 ; ABT, Handkommentar – Erbrecht, 3^e éd. 2016, n. 1 ad art. 585 ; COUCHEPIN/MAIRE, n. 2 ad art. 585). Cette administration, conservatoire (RUBIDO, Commentaire Romand – CC II, 2016, n. 1 ad art. 585 ; à distinguer des décisions relatives à l'inscription – ou non – d'actifs ou de passifs à l'inventaire ; *cf.* à ce sujet arrêts 5A_392/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 1.1, 2.1 ; 5A_184/2012 du 6 juillet 2012 consid. 1.2 et les réf.), a ainsi un but similaire à l'administration d'office, qui doit conserver l'état et la valeur de la succession (*cf.* EMMEL, Praxiskommentar – Erbrecht, 4^e éd. 2019, n. 2 ad art. 554 ; MEIER/REYMOND-ENIAEVA, Commentaire Romand – CC II, 2016, n. 1 ad art. 554 et les réf.), dont elle doit être rapprochée. La décision prise à son sujet constitue par conséquent une mesure provisionnelle (MÜLLER/STAMM, Orell Füssli Kommentar – ZGB, 4^e éd. 2021, n. 6 ad art. 551 *cum* 6 ad art. 554 ; HOFFMANN-NOWOTNY, ZPO Rechtsmittel – Kommentar 308-327a ZPO, 2013, n. 27 ad art. 308 *cum* n. 46 ad art. 315 ; *cf.* également arrêt 5A_396/2016 du 18 avril 2017 consid. 4), contre laquelle un appel peut être interjeté (art. 308 let. b CPC ; EMMEL, Praxiskommentar – Erbrecht, 4^e éd. 2019, n. 12 ad Vorbem. Art. 551 ff ; MEIER/REYMOND-ENIAEVA, Commentaire Romand – CC II, 2016, n. 13 ad art. 551 *cum* 74 ad art. 554). L'appelant a fixé la valeur litigieuse à 24'000 fr., qui n'est ni remise en cause, ni manifestement erronée (*cf.* art. 91 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.2 La décision querellée a été notifiée à l'appelant le 15 novembre 2021 ; l'appel, remis à la poste (art. 143 al. 1 CPC) le 25 novembre 2021, a été déposé dans le délai légal de dix jours (art. 314 al. 1 *cum* 248 let. d, e CPC).

La présente cause peut ressortir à un juge unique (art. 20 al. 3 LOJ ; art. 5 al. 2 let. c LACPC).

2.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel n'est pas tenue d'examiner d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les griefs soulevés dans l'appel et la réponse (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4 et 4.3.2.1 ; arrêt 4A_187/2021 du 22 septembre 2021 consid. 2).

Sur les griefs soulevés, l'autorité d'appel dispose en revanche d'un plein pouvoir d'examen. En droit, elle n'est liée ni par les arguments des parties ni par les considérants du tribunal de première instance, et en fait, elle n'est pas liée par les constatations de l'instance précédente. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2; 144 III 394 consid. 4.1.4 et 4.3.2.1; arrêt 4A_187/2021 du 22 septembre 2021 consid. 2). En particulier, elle peut librement revoir les faits et l'appréciation des preuves, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, Commentaire romand - CPC, 2^e éd. 2019, n. 6 ad art. 310 CPC).

2.4 L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC) : l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Il doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (arrêt 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

3. Le juge intimé a considéré que l'inscription requise au registre foncier du transfert de propriété à l'appelant ne permettait pas de maintenir la substance ou la valeur de la succession ; ladite inscription n'était dès lors pas un acte d'administration nécessaire et ne pouvait être autorisée. De surcroît, il s'est jugé incompétent pour examiner le bien-fondé de cette dernière.

4. L'appelant affirme avoir exercé son droit d'emption ; la vente conclue avec feu W _____ étant devenue ainsi parfaite, il est dès lors titulaire d'une créance tendant au transfert de propriété et peut exiger ce dernier. Ce droit d'emption, inscrit au registre foncier, est opposable à tout tiers, y compris au juge intimé.

Il fait grief à l'instance précédente d'avoir refusé son accord à l'inscription, alors que l'art. 585 CC permet des actes de disposition dans le but de connaître l'état de la succession, ce qui est bien le cas, vu que sa requête a trait à l'exécution d'une des dettes

successorales. L'appelant ne peut, au demeurant, agir en exécution contre les héritiers provisoires au sens de l'art. 665 CC.

Selon l'appelant, il court le risque de perdre la propriété des parcelles concernées s'il n'est pas inscrit comme propriétaire avant le 31 décembre 2021 – le cas échéant rétroactivement sur la base de sa réquisition suspendue –, date de péremption du droit d'emption suite à laquelle ce dernier pourrait être radié, et un acte de disposition à un tiers instrumenté.

5. Il convient de prime abord d'examiner le régime des art. 585 sv. CC, et donc les actes pouvant être effectués – respectivement, autorisés – pendant la procédure d'inventaire, ainsi que, de manière générale, la cognition de l'autorité chargée dudit inventaire.

5.1 Selon l'art. 107 al. 1 LACC, jusqu'à la déclaration des héritiers, et sous réserve de l'administration officielle, le notaire qui a dressé l'inventaire administre la succession conformément aux prescriptions légales (art. 585, 586, 588 CC).

En vertu de l'art. 585 al. 1 CC, ne seront faits, pendant l'inventaire, que les actes nécessaires d'administration : l'administration doit en effet être conservatoire et se limiter au stricte nécessaire (RUBIDO, n. 1 ad art. 585 ; STEINAUER, *Le droit des successions*, 2^e éd. 2015, no 1024b [ci-après : STEINAUER, *Successions op. cit.*]). La notion d'« actes nécessaires d'administration » correspond, pour l'essentiel, à celle d'« actes nécessités par la simple administration et la continuation de ces affaires » de l'art. 571 al. 2 CC (NONN, n. 6 ad art. 585 ; ABT, n. 2 ad art. 585 ; COUCHEPIN/MAIRE, n. 5 ad art. 585), tout en étant plus restreinte (VOGT/LEU, n. 5 ad art. 585 ; BÜRGI, n. 2 ad art. 585 ; HUBERT-FROIDEVAUX, *Le bénéficiaire d'inventaire*, in *Journée de droit successoral 2016*, no 40 ; STEINAUER, *Successions op. cit.*, no 1024b). Il s'agit des mesures inévitables, soit celles qui sont nécessaires à la sauvegarde de la succession, et celles qui sont nécessaires pour prévenir une mise en danger de l'existence ou de la valeur des éléments de la masse successorale et qui ne sauraient être différées (LIECHTI, n. 4 ad art. 585 ; VOGT/LEU, n. 5 ad art. 585 ; NONN, n. 7 ad art. 585). De manière générale, tout ce qui peut attendre doit être différé (STEINAUER, *Successions op. cit.*, no 1024b ; COUCHEPIN/MAIRE, n. 9 ad art. 585). L'étendue de l'administration nécessaire se détermine au cas par cas (VOGT/LEU, n. 3 ad art. 585 ; RUBIDO, n. 3 ad art. 585).

Sont considérés comme des actes nécessaires d'administration le paiement des frais de la succession (VOGT/LEU, n. 5 ad art. 585 ; COUCHEPIN/MAIRE, n. 6 ad art. 585, excepté les frais de l'inventaire, *cf.* art. 584 al. 2 CC : NONN, n. 10 ad art. 585 ; BÜRGI, n. 3 ad

art. 585), le paiement des intérêts d'une dette de la succession (RUBIDO, n. 3 ad art. 585), l'exécution d'obligations de la succession clairement fondées, comme le paiement de loyers ou d'intérêts hypothécaires, afin d'éviter les conséquences d'une demeure (LIECHTI, n. 4 ad art. 585 ; NONN, n. 9 ad art. 585 ; *cf.* également BÜRGI, n. 3 ad art. 585) si ces dernières pourraient être préjudiciables au patrimoine de la succession (NONN, n. 9 ad art. 585), le paiement – ou la fourniture de sûretés pour – des créances clairement fondées pour éviter une liquidation officielle au sens de l'art. 594 CC d'une succession en soit solvable (LIECHTI, n. 4 ad art. 585 ; NONN, n. 9 ad art. 585) voire la vente de valeurs successorales, comme des papiers valeurs, pour obtenir les liquidités nécessaires à des obligations urgentes (NONN, n. 9 ad art. 585 ; BÜRGI, n. 3 ad art. 585). La conduite d'un procès peut aussi constituer un acte nécessaire d'administration (ATF 130 III 241 consid. 2.3.3 ; ABT, n. 2 ad art. 585).

Cependant, ne sont pas considérés comme des actes nécessaires d'administration la reconnaissance d'un droit ou d'une créance (COUCHEPIN/MAIRE, n. 6 ad art. 585 et les réf. ; *cf.* également VOGT/LEU, n. 5 ad art. 585) ou, en principe, le paiement des dettes du *de cuius*, sauf en cas de préjudice particulier (intérêts élevés ; NONN, n. 10 ad art. 585 ; BÜRGI, n. 3 ad art. 585).

5.2

5.2.1 L'administrateur qui veut procéder à des actes dépassant le cadre de l'administration nécessaire doit demander l'autorisation de l'autorité chargée de l'inventaire (LIECHTI, n. 3 ad art. 585 ; NONN, n. 12 ad art. 585 ; STEINAUER, Successions *op. cit.*, no 1024b ; COUCHEPIN/MAIRE, n. 7 ad art. 585). Il peut également demander l'autorisation en cas de doute sur le caractère d'« acte nécessaire d'administration » d'une opération particulière (*cf.* NONN, n. 12 ad art. 585). Le régime de l'art. 585 al. 2 CC s'applique à l'autorisation (*cf.* NONN, n. 12 ad art. 585).

5.2.2 L'autorisation d'une activité est guidée par le but de l'art. 585 CC de conservation du patrimoine successoral pendant la durée de l'inventaire (*cf. supra* consid. 2.1, ainsi que VOGT/LEU, n. 7 ad art. 585 ; NONN, n. 17, 19 ad art. 585 ; BÜRGI, n. 9 ad art. 585). L'autorité ne peut autoriser une activité dépassant clairement le cadre de l'art. 585 CC (*cf.* NONN, n. 17 ad art. 585) ; elle ne doit donner son accord qu'avec la plus grande retenue (*cf.* NONN, n. 17 ad art. 585 ; HUBERT-FROIDEVAUX, *op. cit.*, no 40 ; COUCHEPIN/MAIRE, n. 14 ad art. 585). Même avec une autorisation valable, l'administrateur n'est pas libéré de son devoir de conserver le patrimoine de la succession (*cf.* LIECHTI, n. 7 ad art. 585 ; WOLF/HRUBESCH-MILLAUER, Schweizerisches Erbrecht, 2^e éd. 2020, no 1535 ; NONN, n. 12, 16 sv. ad art. 585).

5.3 En vertu de l'art. 586 CC, pendant l'inventaire, les dettes de la succession ne peuvent faire l'objet d'aucune poursuite (al. 1) ; sauf les cas d'urgence, les procès en cours sont suspendus et il n'en peut être intenté de nouveaux (al. 3).

Ce dernier alinéa concerne les procédures judiciaires auxquelles participe la succession en tant que partie (NONN, Praxiskommentar – Erbrecht, 4^e éd. 2019, n. 9 ad art. 586 ; RUBIDO, Commentaire Romand – CC II, 2016, n. 5 ad art. 586). Demeurent donc réservés les cas d'urgence, soit notamment ceux où la décision des héritiers vis-à-vis de la succession dépend de l'issue du procès (ATF 130 III 241 consid. 2.3 ; LIECHTI, Orell Füssli Kommentar – ZGB, 4^e éd. 2021, n. 7 ad art. 586 ; VOGT/LEU, Basler Kommentar – ZGB II, 6^e éd. 2019, n. 6 ad art. 586), ou les procès en validité d'une vente immobilière, vu que les héritiers doivent savoir s'ils doivent évacuer le logement (LIECHTI, n. 7 ad art. 586 ; VOGT/LEU, n. 7 ad art. 586 ; NONN, n. 14 ad art. 586). Est également urgent le cas où l'omission d'un acte procédural est susceptible de causer un dommage considérable aux héritiers, aux créanciers ou aux tiers (VOGT/LEU, n. 6 ad art. 586 ; ABT, Handkommentar – Erbrecht, 3^e éd. 2016, n. 7 ad art. 586 ; cf. également pour le dommage aux créanciers : NONN, n. 19 ad art. 586).

L'existence d'un cas d'urgence doit être décidée dans chaque cas d'espèce (LIECHTI, n. 7 ad art. 586 ; VOGT/LEU, n. 6 ad art. 586 ; RUBIDO, n. 6 ad art. 586) par le tribunal saisi (VOGT/LEU, n. 6 ad art. 586 ; STEINAUER, Successions *op. cit.*, no 1027 et les réf. ; COUCHEPIN/MAIRE, Commentaire Stämpfli – Droit des successions, 2012, n. 11 ad art. 586).

5.4 L'institution du bénéfice d'inventaire n'accomplit qu'une fonction restreinte : elle sert uniquement à informer les héritiers au sujet des actifs et des passifs de la succession et, en leur permettant d'accepter sous bénéfice d'inventaire, elle leur offre la possibilité de limiter leur responsabilité pour les dettes. L'inventaire n'a pas d'effet constitutif. Le litige portant sur l'existence (matérielle) et le contenu des actifs et des passifs de la succession n'est pas réglé dans le cadre de la procédure du bénéfice d'inventaire, mais relève d'un procès civil ultérieur. Même en ce qui concerne le passif, l'inclusion dans l'inventaire n'a qu'un effet déclaratoire. L'inventaire dit simplement quelles dettes ont été retenues sur la base des dispositions correspondantes mais ne se prononce pas sur le bien-fondé desdites dettes. L'autorité compétente pour dresser l'inventaire n'a aucun pouvoir de décision sur ce point. Cela signifie qu'elle doit porter à l'inventaire les prétentions annoncées sans les soumettre à un examen. Elle ne peut ni les rejeter ni les réduire. L'inventaire officiel donne simplement un aperçu informatif au sujet des actifs et passifs de la succession et non pas une présentation complète et exacte de ceux-ci. En

conséquence, ce n'est pas au moment de la prise d'inventaire mais à l'occasion d'un procès civil que l'on pourra décider si une créance a été annoncée à temps ou si l'effet forclusif (art. 590 CC) s'est produit (ATF 144 III 313 consid. 2.4, 3.2 et les réf.).

6. Il convient désormais d'examiner la nature du droit allégué par l'appelant, afin de déterminer si l'inscription au registre foncier qu'il requiert constitue un acte nécessaire d'administration, ou, le cas échéant, si elle aurait pu et dû être autorisée par le juge intimé.

6.1 Le droit d'emption est la faculté en vertu de laquelle une personne (l'empteur) peut se porter acheteur d'une chose par une simple déclaration unilatérale de volonté et exiger ainsi d'une autre personne (le promettant) le transfert de la propriété de la chose moyennant paiement du prix (STEINAUER, *Les droits réels II*, 5^e éd. 2020, no 2382 [ci-après : STEINAUER, *Droits réels II op. cit.*] ; FOËX, *Le droit d'emption*, in *Les droits d'emption, de préemption et de réméré*, Guillaume/Pradervand-Kernen [éd.], 2017, nos 4 sv.). Le droit d'emption est ainsi un droit d'acquisition conditionnel subordonné à la seule condition – suspensive et potestative – de la déclaration d'exercice du droit par l'empteur ; il s'agit d'une vente conditionnelle (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 ; arrêts 5A_651/2010 du 17 janvier 2010 consid. 5.1.1 ; 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 consid. 3.1.1 ; FOËX/MARTIN-RIVARA, *Commentaire Romand – CO I*, 3^e éd. 2021, n. 23 ad art. 216 ; STEINAUER, *Droits réels II op. cit.*, nos 2383, 2387 sv.).

6.2 L'exercice du droit d'emption s'effectue par une manifestation de volonté unilatérale, sujette à réception (arrêt 4A_627/2012 du 9 avril 2013 consid. 8.5 ; MÜLLER, *Contrats de droit suisse*, 2021, no 473 ; BRÜCKNER/KUSTER, *Die Grundstücksgeschäfte*, 2^e éd. 2021, nos 2410 *cum* 2472 ; STEINAUER, *Droits réels II op. cit.*, no 2411 ; FOËX, *op. cit.*, no 35 ; TERCIER et *al.*, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd. 2016, no 1022) ; cette déclaration est un acte formateur, qui ne peut comporter ni conditions, ni réserves (STEINAUER, *Droits réels II op. cit.*, no 2411 ; FOËX, *op. cit.*, no 36 ; *cf.* également TERCIER et *al.*, *op. cit.*, no 1022). Elle n'est soumise à aucune forme, mais une déclaration d'exercice écrite de l'empteur est nécessaire pour l'inscription de ce dernier au registre foncier (art. 64 al. 1 let. e ORF ; STEINAUER, *Droits réels II op. cit.*, no 2411 ; FOËX, *op. cit.*, no 35 ; TERCIER et *al.*, *op. cit.*, no 1022). La déclaration doit être adressée au promettant, mais si le droit a été annoté et que l'immeuble a été aliéné, elle doit être faite directement au propriétaire actuel de l'immeuble (STEINAUER, *Droits réels II op. cit.*, no 2411 ; FOËX, *op. cit.*, no 35 ; *cf.* également BRÜCKNER/KUSTER, *op. cit.*, no 2469). Sauf convention contraire, l'empteur peut exercer son droit à n'importe quel moment pendant sa durée de validité (ATF 138 III 659 consid. 4.1 ; BRÜCKNER/KUSTER, *op. cit.*, no 2469 ; STEINAUER,

Droits réels II *op. cit.*, no 2412; FOËX, *op. cit.*, no 35 et les réf.). Il faut que la réception de la manifestation de volonté par le destinataire ait lieu au plus tard le dernier jour de la durée pour laquelle le droit a été constitué (FOËX, *op. cit.*, no 35 et les réf. ; *cf.* également, pour le droit de préemption, FOËX/MARTIN-RIVARA, Commentaire Romand – CO I, 3^e éd. 2021, n. 4 ad art. 216e et les réf.).

6.3 Dès la levée de l'option – l'exercice du droit d'emption –, la vente devient parfaite et la situation est la même que si les parties étaient liées par un contrat de vente produisant ses effets *ex nunc* (ATF 121 III 210 consid. 3c ; arrêt 5A_651/2010 du 17 janvier 2011 consid. 5.1.1 et les réf. ; MÜLLER, *op. cit.*, no 473 ; STEINAUER, Droits réels II *op. cit.*, no 2414 ; TERCIER et *al.*, *op. cit.*, no 1021). L'empteur ne devient pas propriétaire de l'immeuble du seul fait de l'exercice de son droit (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 ; STEINAUER, Droits réels II *op. cit.*, no 2415 ; FOËX, *op. cit.*, no 37), vu qu'il faut que le concédant requière l'inscription au registre foncier du transfert de propriété (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 ; BRÜCKNER/KUSTER, *op. cit.*, no 2470) : l'empteur n'a qu'une créance tendant au transfert de la propriété (STEINAUER, Droits réels II *op. cit.*, no 2415 ; FOËX, *op. cit.*, no 37 ; TERCIER et *al.*, *op. cit.*, no 1021) soumise à un délai de prescription de dix ans (art. 127 CO ; STEINAUER, Droits réels II *op. cit.*, no 2428 et les réf. ; BOHNET, Commentaire pratique – Actions civiles I, 2^e éd. 2019, § 45, n. 23).

6.4 Si le droit est annoté au registre foncier, l'empteur peut exiger du propriétaire actuel de l'immeuble qu'il requière son inscription au registre foncier (art. 665 al. 1 et 963 al. 1 CC ; FOËX, *op. cit.*, no 37). Si le débiteur refuse, l'empteur doit intenter une action en exécution – action en attribution de la propriété – au sens de l'art. 665 al. 1 CC (arrêt 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 consid. 3.1.2 ; MÜLLER, *op. cit.*, no 473 ; STEINAUER, Droits réels II *op. cit.*, no 2417 ; FOËX, *op. cit.*, no 37 ; TERCIER et *al.*, *op. cit.*, no 1021) contre le propriétaire actuel de l'immeuble (STEINAUER, Droits réels II *op. cit.*, no 2417 ; FOËX, *op. cit.*, no 37 ; TERCIER et *al.*, *op. cit.*, no 1021), puis requérir sa propre inscription – déclarative – au registre foncier (art. 665 al. 2 et 963 al. 2 CC ; arrêt 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 consid. 3.1.2 ; MÜLLER, *op. cit.*, no 473 ; FOËX, *op. cit.*, no 37 ; TERCIER et *al.*, *op. cit.*, no 1021).

L'empteur peut, le cas échéant, requérir du juge l'annotation au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble afin de sauvegarder ses droits dans l'attente de son inscription définitive (art. 960 al. 1 ch. 1 CC ; REY/STREBEL, Basler Kommentar – ZGB II, 6^e éd. 2019, n. 9 ad art. 665 ; STEINAUER, Les droits réels I, 6^e éd. 2019, no 1040 et les réf. [ci-après : STEINAUER, Droits réels I *op. cit.*] ; BOHNET, *op. cit.*, § 45, n. 11 ; FOËX, *op. cit.*, no 37 ; MOOSER, Commentaire Romand – CC II, 2016, n. 5 ad art. 960).

L'annotation sera alors notamment opposable à l'acquisition postérieure de la propriété par un tiers (REY/STREBEL, n. 9 ad art. 665 ; STEINAUER, Droits réels I *op. cit.*, no 1078 et les réf. ; MOOSER, n.19 ad art. 960).

7.

7.1 Dans le cas d'espèce, l'appelant soulève son droit d'emption, respectivement son éventuelle créance en transfert de propriété. Néanmoins, aucun élément du dossier – ni même de l'argumentation de l'appelant – n'indique en quoi l'exécution de dite créance serait requise de suite pour sauvegarder le contenu ou la valeur de la succession.

Bien plutôt, l'appelant affirme que procéder à dite inscription permettrait de connaître – et non de sauvegarder – l'état de la succession. Ce faisant, il confond ainsi la notion d'« actes nécessaires d'administration » de l'art. 585 al. 1 CC et celle d'« urgence » de l'art. 586 al. 3 CC. Or, même si l'on se trouvait dans un cas d'urgence permettant d'intenter un procès en vertu de cette dernière norme, l'inscription ne pourrait avoir lieu à titre d'acte nécessaire d'administration – sans procès – que si elle était clairement fondée, au même titre que le paiement d'intérêts hypothécaires ou de loyers, et nécessaire pour éviter une mise en danger de la succession. Or, l'inscription du transfert de propriété n'est de loin pas comparable au simple paiement d'une échéance de loyer ou d'intérêts hypothécaires, que ce soit dans la simplicité juridique ou les conséquences qui s'en suivraient ; l'appelant n'allègue au demeurant aucune mise en danger de la succession.

L'inscription requise ne saurait ainsi constituer un acte nécessaire d'administration au sens de l'art. 585 al. 1 CC.

7.2 Cela ne signifie pas encore que le juge intimé n'aurait pas pu autoriser l'inscription, sur la base de ses compétences en tant qu'autorité chargée de l'inventaire.

7.2.1 L'autorisation d'une activité est guidée par le but conservatoire de l'art. 585 CC : dans la mesure du possible, ni les héritiers ni les créanciers ne doivent subir de désavantages de par la procédure d'inventaire, et les actes doivent être le plus possible différés, sauf urgence.

L'autorité chargée de l'inventaire n'ayant de surcroît pas le pouvoir d'examiner le bien-fondé des actifs et des passifs de la succession, un acte ne saurait être autorisé que si son fondement juridique est évident. En d'autres termes, il ne revient ainsi pas à l'autorité chargée de l'inventaire de substituer son appréciation à celle des éventuels futurs

héritiers quant au statut des actifs et des passifs, et encore moins de s'attribuer – en procédure gracieuse – les compétences d'un tribunal dûment saisi d'un procès au fond.

7.2.2 Le droit d'emption a été exercé avant son échéance. En effet, les manifestations de volonté à ce sujet de l'appelant et produites en procédure ont été reçues par leurs destinataires, soit les héritiers le 2 novembre 2021 au plus tard, la notaire administratrice de la succession et le juge de district chargé de l'inventaire le 22, respectivement le 23 novembre 2021 au plus tard. Le seul droit dont pourrait se prévaloir l'appelant est ainsi une créance tendant au transfert de propriété depuis lors ; or, l'appelant n'essaye même pas d'alléguer que la prescription de dite créance arriverait bientôt à échéance. Contrairement à ce qu'il soutient, aucun dommage ne le menace, dès lors que même si le droit d'emption était radié au registre foncier, il pourra y requérir une annotation au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC aux fins de protéger ses droits.

7.2.3 Comme l'inscription du transfert de propriété n'est pas urgente, la présente autorité, intervenant en procédure gracieuse au sein d'un inventaire conservatoire, n'a pas à l'octroyer, à la place des héritiers, ou, le cas échéant, d'un tribunal dûment saisi d'une action au sens de l'art. 665 CC. En outre, il ne lui appartient pas d'examiner si l'exercice du droit d'emption – quoiqu'effectué en temps utile – l'a été valablement, à l'encontre des bons destinataires, sur la base d'un titre d'acquisition valable, ou si un éventuel effet forclusif du fait de l'inventaire (art. 590 CC) s'est produit. Il reviendra à un procès civil subséquent, cas échéant, d'en décider.

Il n'était dès lors pas possible à l'instance précédente d'autoriser l'inscription requise.

7.3 Le juge intimé a ainsi refusé à bon droit d'autoriser l'inscription du transfert de propriété ; sa décision doit être confirmée (art. 318 al. 1 let. a CPC) et l'appel entièrement rejeté. Partant, la décision de mesures superprovisionnelles du 6 décembre 2021 est rapportée.

8. Vu le sort de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier la décision de première instance quant aux frais judiciaires (art. 318 al. 3 CPC *a contrario*).

Les frais de la présente procédure sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Eu égard à la valeur litigieuse, à l'ampleur et à la difficulté de la cause, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar),

l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 500 francs (art. 18 et 19 LTar), prélevé sur l'avance de l'appelant (art. 111 al. 1 CPC).

Des dépens n'ayant été au surplus pas été demandés, il n'en est pas alloués.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté ; en conséquence, il est statué :

1. La demande de V _____ du 10 novembre 2021, renouvelée le 19 novembre 2021, est rejetée.
2. La décision de mesures superprovisionnelles du 6 décembre 2021 est rapportée.
3. Il n'est pas prélevé de frais judiciaires en procédure de première instance.
4. Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 500 fr., sont mis à la charge de V _____.
5. Il n'est pas alloué de dépens.

Sion, le 20 décembre 2021