



- A Mesdames et Messieurs les présidentes et présidents des autorités valaisannes de protection de l'enfant et de l'adulte
 - A Mesdames et Messieurs les notaires valaisans
-

Date 25 janvier 2013

Consentement de l'autorité de protection pour la vente d'immeubles¹ Nouveau droit de protection de l'enfant et de l'adulte

I. PREAMBULE

1. Au 1^{er} janvier 2013, le nouveau droit de protection de l'enfant et de l'adulte est entré en vigueur.
2. Selon ces règles, plus précisément les articles 416 et 417 CCS, la validité de certains actes juridiques conclus par le curateur, pour le compte de la personne concernée, est subordonnée au consentement de l'autorité de protection de l'enfant et de l'adulte (ci-après APEA). Contrairement à l'ancien droit, l'autorité de surveillance ne possède plus de compétence en la matière.
3. L'exigence du consentement de l'APEA ne vaut que pour les mandats officiels qui impliquent un pouvoir général ou sectoriel de représentation. Celui-ci peut découler d'une curatelle de représentation, avec ou sans gestion du patrimoine (art. 394/395 CCS). Il constitue l'élément central de la curatelle de portée générale (art. 398 CCS). Il peut aussi constituer un élément d'une curatelle combinée (art. 397 CCS). Les curatelles d'accompagnement (art. 393 CCS) ou de coopération (art. 396 CCS) ne sont pas visées, car elles n'incluent pas de pouvoir légal de représentation. Demeure par ailleurs réservé le cas prévu par l'article 416 alinéa 2 CCS (cf. infra II).
4. L'acte en question peut notamment consister dans le fait *d'aliéner un immeuble* (art. 416 al. 1 ch. 4 CCS). A relever que si la personne concernée a été privée de la faculté de disposer d'un immeuble par l'APEA, dans le cadre d'une curatelle de gestion, une mention doit figurer au registre foncier (art. 395 al. 4 CCS).
5. Les dispositions concernant le concours de l'APEA sont applicables par analogie au mineur sous tutelle (art. 327c al. 2 CCS).

¹ Références :

- MEIER/LUKIC, Introduction au nouveau droit de protection de l'adulte, 2011, p. 273ss
- Droit de la protection de l'adulte, Guide pratique édité par la COPMA, 2012, p. 216ss
- GEISER/REUSSER, Basler Kommentar, Erwachsenenschutz, 2012, ad Art. 416-417



II. DISPENSE DU CONSENTEMENT DE L'APEA POUR LA VENTE D'UN IMMEUBLE

1. Si, concernant la vente projetée, la personne concernée :
 - a) est capable de discernement,
 - b) a l'exercice des droits civils et
 - c) donne son consentement,l'approbation de l'APEA n'est pas requise et le curateur peut agir au nom de la personne concernée (art. 416 al. 2 CCS).

2. Si, par contre, concernant la vente projetée, une des conditions ci-dessus fait défaut, le consentement de l'APEA est nécessaire (art. 416 al. 1 CCS).

3. A préciser que, dans le cas d'une curatelle confiée à des proches, l'APEA peut, pour certains actes, dispenser ces derniers de requérir son consentement. Elle pourrait le faire pour la vente en question (art. 420 in fine CCS).

III. PROCEDURE

1. **L'APEA ne donnera son consentement que pour un acte dont les détails ont déjà été négociés entre le curateur et l'autre partie contractante (contrat soumis à la condition suspensive de son approbation), soit un acte de vente déjà signé devant notaire in casu.** Elle n'autorisera en effet pas, par avance, un acte dont les modalités pourraient être modifiées avant la signature, ce qui nécessiterait une nouvelle décision de sa part.

Rien n'empêchera par contre le curateur, lors de la négociation du contrat, de solliciter des conseils, voire un préavis de l'APEA (cf. art. 400 al. 3 CCS). Lors de ces démarches, le curateur informera par ailleurs la partie contractante de la nécessité du consentement de l'autorité.

2. La requête de consentement à la vente sera en principe déposée par le curateur; le cas échéant, elle pourra aussi l'être par la personne concernée si elle est capable de discernement et agit avec l'accord du curateur (art. 19 al. 1 CCS). Cette requête peut également être déposée par le notaire appelé à instrumenter l'acte authentique, en vertu du mandat légal qui lui est conféré par l'article 41 LN.

Il est recommandé de déposer la requête par écrit, accompagnée des documents nécessaires pour permettre à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause (copie certifiée conforme de l'acte de vente signé et de ses annexes, taxation officielle de l'immeuble, etc.).

3. Si le consentement de l'APEA est requis, celle-ci doit s'assurer que les conditions de l'article 416 alinéa 2 CCS ne sont pas remplies et partant qu'elle doit statuer. S'agissant de la capacité de discernement, une expertise n'est pas nécessaire dans tous les cas (cf. art. 118f LACCS). Si la personne concernée, en état de donner son consentement, l'a refusé et que le curateur est d'avis que l'acte est néanmoins dans son intérêt, il ne pourra le conclure que moyennant consentement de l'autorité de protection.

4. Comme par le passé, l'autorité doit examiner si la vente est réalisée dans l'intérêt de la personne concernée, en tenant compte de l'ensemble des circonstances personnelles et financières du moment, mais aussi de celles qui sont raisonnablement prévisibles (p. ex. entrée prochaine dans un EMS). Elle prendra notamment en considération les éléments suivants : prix de vente correspondant en principe au moins à la valeur retenue par la taxation officielle de manière à ne pas transgresser l'interdiction de donation prévue à l'article 412 alinéa 1 CCS, besoin de liquidités de la personne concernée, travaux d'entretien importants à venir, frais d'acte à charge de l'acquéreur, etc.

5. Le consentement de l'autorité fait l'objet d'une décision écrite, sujette à recours dans les 30 jours au Tribunal cantonal (art. 450 CCS et 114 LACCS). La décision sera notifiée à la personne concernée si elle est capable de discernement, au curateur, au notaire ainsi qu'au conservateur du registre foncier. La décision du Tribunal cantonal pourra faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 2 lettre b ch. 6 LTF).
6. L'acte accompli sans le consentement de l'autorité de protection est imparfait tant que la ratification n'a pas été donnée et ne lie par conséquent que l'autre partie contractante. Il devient caduc en cas de refus. Au moment de l'approbation, il acquiert sa pleine validité juridique, rétroactivement à sa conclusion.

Nous vous informons que la présente circulaire annule et remplace la circulaire du 20 novembre 2006, intitulée "*Approbation d'actes de vente par les autorités tutélaires*".

Nous vous remercions pour l'attention accordée à la présente et vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre parfaite considération.



Esther Waeber-Kalbermatten
Conseillère d'Etat

Copie : - Aux inspecteurs des APEA
- Aux conservateurs des registres fonciers