



A Mesdames et Messieurs  
les notaires autorisés à pratiquer  
dans le canton du Valais

---

Références MP/nf  
Date 11 novembre 2014

## CIRCULAIRE No 7 / LN 2004 INCOMPATIBILITÉ AVEC LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Mesdames,  
Messieurs,

La présente circulaire est édictée d'entente avec la Chambre de surveillance des notaires.

1. L'article 20 alinéa 1 de la loi sur le notariat (LN) énonce la règle générale en matière d'incompatibilité, règle générale qui est précisée par l'article 21 LN dressant la liste des cas d'incompatibilité.

Selon l'article 21 lettre c LN, est incompatible avec la pratique du notariat "*la promotion immobilière, le commerce et le courtage professionnel des immeubles*".

2. L'article 21 lettre c LN interdit à un notaire d'exercer une activité dans les domaines de la promotion immobilière, du commerce et du courtage professionnels des immeubles, que cette activité soit exercée **sous son nom propre** ou **au sein d'une société**.

Cette interprétation se fonde sur l'arrêt du Tribunal fédéral Schultheiss et Eulau c/canton de Bâle-Ville (ATF 133 I 259 / JT 2008 I 585) dans lequel le Tribunal fédéral retient qu'"*une participation au marché immobilier en qualité d'organe d'une société immobilière ne se distingue finalement pas d'une activité indépendante du notaire en tant qu'agent immobilier*" (cons. 3.3).

Dans une cause X. c/Département de la sécurité, le Conseil d'Etat, saisi d'un recours administratif contre une décision du Département de la sécurité, a développé cette jurisprudence. Nous citons : "*Il convient en effet de constater que les personnes morales s'expriment et agissent par leurs organes, qui les obligent (art. 55 CC) (...). L'administrateur participe à la formation de la volonté de la société et décide donc de la marche des affaires. L'administrateur d'une société anonyme a en outre une obligation de diligence et il doit veiller fidèlement aux intérêts de la société dans le cadre de l'ensemble des attributions du conseil d'administration (...). S'il ne le fait pas, sa responsabilité peut se trouver engagée. Autrement dit, si le recourant exerce correctement ses devoirs d'administrateur de société dont le but est la promotion immobilière, le commerce et/ou le courtage professionnel des immeubles, il a lui-même une telle activité, qui tombe sous le coup de l'art. 21 lettre c LN (...).*"

Le Conseil d'Etat se réfère en la circonstance à l'ATF 2P.226/2006, considérant 5.



3. L'interdiction faite au notaire de déployer une activité dans le domaine du marché immobilier s'adresse encore à l'officier public qui détient une participation majoritaire dans une société dont le but est la promotion immobilière, le commerce et le courtage professionnels des immeubles. Dans une telle hypothèse, le notaire apparaît comme **un organe de fait** de la société, pouvant exercer une influence sur la formation de sa volonté.
  
4. Dûment informé de la portée de l'article 21 lettre c LN, le notaire qui se trouverait dans une situation incompatible avec son statut d'officier public prendra sans délai les dispositions qui s'imposent.

A défaut, il s'expose à une mesure administrative (art. 21 lettre c et 65 LN) et à une sanction disciplinaire (art. 67 et 68 LN).

Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



**Oskar Freysinger**  
Conseiller d'État

**Copie :** Service des registres fonciers et de la géomatique  
Conservateurs des registres fonciers