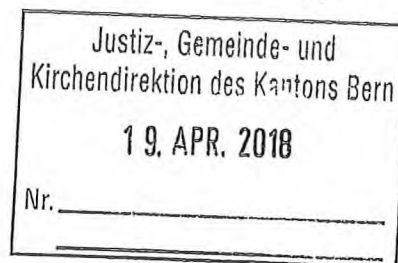


100.2017.129  
26.12-15.75  
BEP/BEJ



**Tribunal administratif du canton de Berne**  
Cour des affaires de langue française

**Jugement du 13 avril 2018**

Droit administratif

B. Rolli, président  
T. Häberli et C. Tissot, juges  
Ph. Berberat, greffier



notaire

recourant

contre

**Direction de la justice, des affaires communales et des  
affaires ecclésiastiques du canton de Berne (JCE)**  
Münstergasse 2, 3011 Berne  
représentée par Me Adrian Kneubühler, avocat et notaire  
Office de gestion et de surveillance, Kramgasse 20, 3011 Berne

relatif à une décision rendue par cette dernière le 23 mars 2017  
(procédure disciplinaire, amende)

**En fait:**

**A.**

notaire du canton de Berne à , a instrumenté le 6 septembre 2013 la vente d'un immeuble (bien-fonds comportant une maison individuelle) sis à , feuillet n° du registre foncier. L'acte de vente précisait que l'entrée en jouissance des acheteurs était fixée au 1<sup>er</sup> mai 2014, date à laquelle le montant de la vente devait être intégralement versé sur le compte des fonds de client du notaire. Il indiquait également que le notaire n'était autorisé à déposer l'acte qu'au moment où la totalité du prix de vente aurait été payée, et que par le dépôt du présent acte au registre foncier, cette condition était réputée réalisée. Le prix de vente a été versé le 30 avril 2014, alors que l'inscription du transfert de propriété au registre foncier a été effectuée en date du 25 février 2015. Par courrier adressé le 9 octobre 2015 à la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du canton de Berne (JCE), l'un des vendeurs s'est plaint de cette situation, ainsi que d'une facture du notaire prénommé. Saisi de l'affaire, l'Office de gestion et de surveillance (OGS) de la JCE a ouvert une procédure disciplinaire et de taxation officielle des émoluments à l'encontre du notaire en cause.

**B.**

Par décision et ordonnance du 8 janvier 2016, l'OGS a pris acte du retrait, intervenu le 24 novembre 2015, de la demande de taxation officielle des émoluments de notariat, et stipulé que la procédure se poursuivait en tant que procédure disciplinaire. Dans sa décision du 23 mars 2017, la JCE a condamné à une amende disciplinaire de Fr. 2'000.- pour manquement à ses devoirs professionnels, considérant en substance que si ce dernier disposait bien du droit de repousser la réquisition de l'inscription au registre foncier de la vente immobilière jusqu'en 2015, il lui aurait incombé, pour ce faire, d'informer les deux parties au contrat des conséquences juridiques et des risques de cette procédure et de demander leur consentement, ce qu'il avait négligé de faire.

### **C.**

Par acte du 27 avril 2017, le notaire a recouru auprès du Tribunal administratif du canton de Berne (TA) contre la décision précitée de la JCE, concluant à son annulation et à ce qu'il soit libéré de toute peine. Dans son mémoire de réponse du 19 juin 2017, la JCE a conclu au rejet du recours.

Dans un courrier du 25 septembre 2017, le recourant a réitéré son point de vue et produit, en guise de moyens de preuve, un échange de courriels avec le vendeur de mai 2015 et un extrait de la taxation fiscale 2014 des acquéreurs. Dans ses observations finales du 17 octobre 2017, la JCE a confirmé sa conclusion.

### **En droit:**

#### **1.**

**1.1** Aux termes de l'art. 74 al. 1 de la loi cantonale du 23 mai 1989 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA, RSB 155.21), le TA connaît en qualité de dernière instance cantonale des recours contre les décisions et décisions sur recours fondées sur le droit public, dans la mesure où le recours n'est pas irrecevable au sens des art. 75 ss LPJA. La décision rendue par la JCE le 23 mars 2017 ressortissant incontestablement au droit public et aucune des exceptions prévues aux art. 75 ss LPJA n'étant réalisée, le TA est compétent pour connaître du présent litige (voir aussi l'art. 40 al. 1 de la loi cantonale du 22 novembre 2005 sur le notariat [LN, RSB 169.11]).

**1.2** Le recourant a pris part à la procédure devant l'autorité précédente, est particulièrement atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Il a par conséquent qualité pour recourir (art. 79 al. 1 LPJA). Le recours a, de plus, été interjeté en temps utile et dans les formes prescrites (art. 32 et 81 LPJA); il est dès lors recevable.

**1.3** Les membres du TA connaissent, en qualité de juges uniques, des recours et actions dont la valeur litigieuse n'atteint pas Fr. 20'000.- (art. 57 al. 1 de la loi cantonale du 11 juin 2009 sur l'organisation des autorités judiciaires et du Ministère public [LOJM, RSB 161.1]). L'amende disciplinaire de Fr. 2'000.- litigieuse en l'espèce est inférieure à cette limite. D'après l'art. 47 al. 1 LN, l'amende ne représente toutefois qu'une mesure disciplinaire possible parmi d'autres sanctions. Il s'ensuit que si l'on appliquait la règle de la valeur litigieuse en cas de recours contre une mesure disciplinaire prononcée en vertu de l'art. 47 al. 1 LN, la composition de l'autorité de recours appelée à statuer serait différente en fonction du type de mesure disciplinaire en cause. En particulier, les cas relatifs à la sanction la moins sévère du blâme se verraient juger par une chambre à trois juges (faute de valeur litigieuse), alors qu'une amende inférieure à Fr. 20'000.- serait examinée par un ou une juge unique, ce qui s'avérerait inadéquat. La présente cause doit dès lors être soumise à la Cour des affaires de langue française du TA dans sa composition ordinaire de trois juges (art. 54 al. 1 let. c et 56 al. 1 LOJM; VGE 2012/131 du 19 mars 2013 c. 1.2).

**1.4** Le pouvoir d'examen du TA se limite au droit (art. 80 let. a et b LPJA). Le Tribunal applique le droit d'office (art. 20a LPJA).

## **2.**

**2.1** Aux termes de l'art. 45 LN, le ou la notaire qui, intentionnellement ou par négligence, manque à ses devoirs professionnels ou viole les prescriptions de la LN ou de ses dispositions d'exécution, les principes d'indépendance et d'activité irréprochable dans l'exercice de sa profession ou compromet la réputation du notariat en faisant notamment de la publicité excessive, est passible d'une mesure disciplinaire, indépendamment des conséquences de sa responsabilité en matière civile et pénale (al. 1). Dans les cas de peu de gravité, l'autorité peut renoncer à infliger une sanction si les circonstances laissent présumer que le ou la notaire exercera ses fonctions de manière irréprochable à l'avenir (al. 2). L'art. 47 al. 1 LN prévoit que les mesures disciplinaires sont le blâme (let. a), l'amende

jusqu'à Fr. 20'000.- (let. b), la suspension de l'inscription au registre des notaires d'une durée d'un mois à deux ans (let. c) et la radiation de l'inscription au registre des notaires (let. d).

**2.2** L'art. 35 LN prescrit que le ou la notaire renseigne les parties sur la forme et le contenu de l'acte, ainsi que sur ses effets juridiques. L'obligation pour le ou la notaire de renseigner les parties repose sur l'idée qu'un des buts de la forme authentique est de protéger les parties contre des décisions irréfléchies et précipitées: une partie dûment renseignée sera en mesure d'apprécier la portée de ses engagements. Cette obligation trouve également son fondement dans la nécessité pour le ou la notaire de connaître la véritable volonté des parties et de constater dans l'acte la concordance de leurs déclarations; c'est dans cette optique qu'il faut notamment déterminer quelles explications juridiques doivent être données aux parties, de façon qu'elles puissent se déterminer en toute connaissance de cause. Pour ces raisons, l'obligation de renseigner doit être exécutée d'office (MICHEL MOOSER, *Le droit notarial en Suisse*, 2<sup>e</sup> éd. 2014, p. 129 n. 211; voir aussi CHRISTIAN BRÜCKNER, *Schweizerisches Beurkundungsrecht*, 1993, n° 877 ss; PETER RUF, *Notariatsrecht*, 1995, p. 234 ss; WOLF/PFAMMATTER dans: STEPHAN WOLF [éd.], *Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern*, 2009, art. 35 LN n. 1 ss ). Après s'être fait instruire par les parties de leurs véritables intentions, le ou la notaire les exprime dans l'acte avec clarté et précision. Il ou elle éclaire les parties sur la portée et les conséquences de leurs engagements. Il ou elle s'efforce de sauvegarder les intérêts de chacune des parties. Pour le ou la notaire, rédiger un contrat ne consiste pas seulement à donner une forme juridique adéquate à l'accord de deux volontés, mais d'abord à mettre en évidence tous les points sur lesquels doit porter l'accord des volontés, puis à réaliser cet accord (PIERRE ROCHAT, *Quelques réflexions sur la profession de notaire*, dans: JdT 1966 III 90 p. 94). Le ou la notaire qui ne respecte pas son obligation de renseigner peut voir sa responsabilité civile ou disciplinaire engagée (M. MOOSER, op. cit., p. 138 n. 229 et références citées). Le ou la notaire a une obligation d'informer particulière en matière fiscale sur les conséquences des actes qu'il ou elle instrumente, notamment en cas de vente, concernant les droits de mutations et les impôts sur les gains immobiliers (sur ce sujet, voir notamment MARC

BUGNON, *Application en droit fiscal – Tour d'horizon des différents impôts*, dans: JÜRIG SCHMID, *L'obligation d'informer du notaire*, 2006, p. 277 ss).

**2.3** D'après l'art. 37 LN, le ou la notaire doit, en toute honnêteté, sauvegarder de manière équitable et impartiale les intérêts en cause (al. 1). Il ou elle doit régler en temps utile les affaires qui lui sont confiées (al. 2). S'agissant du devoir de sauvegarde des intérêts, il existe un rapport de confiance particulier entre le ou la notaire et les parties à l'acte authentique. A la différence de l'avocat ou l'avocate, le ou la notaire doit sauvegarder impartialement et de manière équitable les intérêts de celles-ci, en toute honnêteté. Cette obligation constitue une exigence minimale de la forme authentique; elle trouve son origine dans la notion fédérale de forme authentique (M. MOOSER, op. cit., p. 160 n. 241 et références citées). Le ou la notaire est donc tenu(e) non seulement d'une obligation de renseigner, mais encore d'un devoir d'impartialité, qui lui impose de veiller avec le même soin à la sauvegarde des intérêts de toutes les parties (RNRF 91/2010 p. 58/62). Le devoir d'impartialité postule que le ou la notaire renseigne toutes les parties de la même façon et instrumente les actes authentiques sans chercher à défendre plus particulièrement les intérêts de l'une des parties. Dans l'exécution de cette obligation, le ou la notaire n'a pas à influencer la formation de la volonté des parties. Celles-ci, à plus forte raison si elles ne sont pas juristes, doivent pouvoir être dispensées de vérifier par leurs propres moyens si le ou la notaire leur a bien donné des renseignements exacts et s'il ou elle n'a pas omis de leur dire quelque chose d'important pour leur affaire (M. MOOSER, op. cit., p. 160 n. 242 et références citées). Tout comme en cas de violation de l'obligation de renseigner, le ou la notaire qui viole son devoir de sauvegarde des intérêts en cause encourt une sanction disciplinaire (JAB 2000 p. 154 c. 6 à 8).

**2.4** L'art. 128 de la loi cantonale du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS, RSB 211.1) dispose que dans les trente jours de la réception des actes dressés par eux, les notaires en requerront d'office l'inscription au registre foncier. La réquisition du transfert de propriété d'un immeuble fait partie des activités principales des notaires, dans l'exercice desquelles ces derniers sont tenus de respecter leurs devoirs

professionnels. Une violation de ces devoirs dans le cadre de la réquisition de l'inscription au registre foncier peut entraîner une sanction disciplinaire (JAB 2000 p. 154 c. 6a).

### 3.

**3.1** En l'espèce, dans la décision contestée, la JCE a sanctionné le recourant pour violation de ses obligations de fournir des renseignements et de sauvegarder les intérêts en jeu, en considérant en substance que, si le recourant disposait certes du droit de repousser la réquisition de l'inscription du transfert de propriété de l'immeuble en question jusqu'en 2015, il lui incombait, pour ce faire, d'informer les deux parties au contrat des conséquences juridiques et des risques de cette procédure, et de demander leur consentement, ce qu'il avait négligé de faire. La JCE a retenu également que le renseignement donné par le notaire aux vendeurs, selon lequel ils pourraient bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le gain immobilier en raison de la prolongation d'un an de la période de possession du bien-fonds, était incorrect, car les vendeurs, même après une prolongation, n'avaient été propriétaires de leur bien-fonds que durant quatre ans, ce qui, selon l'art. 144 al. 1 de la loi du 21 mai 2000 sur les impôts (LI, RSB 661.11), ne donnait pas droit à une déduction pour durée de possession, qui n'intervient qu'après cinq ans au moins. Par ailleurs, la pénalité pour vente spéculative au sens de l'art. 147 LI que le notaire avait également mentionnée ne pouvait pas non plus être invoquée, s'agissant en l'occurrence manifestement d'une exception prévue par l'art. 147 al. 2 LI. La JCE en a conclu que le recourant avait clairement enfreint son devoir de fournir des informations de nature juridique. Par ailleurs, la JCE a encore considéré qu'on ne saurait admettre que le recourant avait sauvegardé de manière équitable et impartiale les intérêts de ses clients, car la non-réquisition de l'inscription au registre foncier du contrat de vente pendant environ dix mois avait uniquement servi à faire bénéficier les acquéreurs d'une réduction de l'impôt sur les mutations de Fr. 14'400.- (1,8% de la part de Fr. 800'000.- exonérée d'impôt) à la suite de l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 d'une modification de la loi cantonale du 18 mars 1992 concernant les impôts sur les mutations (LIMu, RSB 215.326.2) et,

que pour parvenir à ce but, le notaire avait fait courir aux vendeurs des risques importants. Enfin, la JCE souligne que bien que les acquéreurs aient pu tirer profit de la réquisition d'inscription tardive au registre foncier, ils avaient eux aussi été exposés à des risques pendant les dix mois qui s'étaient écoulés entre le début du transfert des profits et des risques et la réquisition d'inscription au registre foncier; en conséquence, la JCE a retenu également une violation du devoir de sauvegarde des intérêts des acheteurs de l'immeuble en cause.

**3.2** Le recourant fait pour sa part essentiellement valoir que s'il est vrai que les demandes répétées du vendeur de l'immeuble en cause pour connaître la situation en relation avec le dépôt de l'acte de vente auprès du registre foncier incite à penser que celui-ci s'opposait à un dépôt différé, le recourant lui avait toutefois expliqué aussi bien oralement que par écrit que cette attente n'aurait aucune conséquence financière pour lui. Le recourant déclare qu'il aurait expliqué au vendeur que les seules contrariétés qu'il aurait éventuellement à encourir étaient la réception de la taxation de la taxe immobilière pour toute l'année 2014, qui devait de toute façon faire l'objet d'un décompte avec l'acheteur, et le transfert de la prime annuelle 2015 de l'assurance immobilière, et qu'il lui suffisait d'indiquer au fisc bernois, copie de l'acte de vente à l'appui, que le dépôt de l'acte se ferait début 2015. Le recourant estime que ces quelques désagréments étaient parfaitement supportables pour le vendeur, d'autant plus que ce dernier avait notamment clairement laissé entendre, aussi bien aux acquéreurs qu'au recourant, qu'il souhaitait participer aux économies réalisées par les acquéreurs. Le recourant allègue encore que malgré ses demandes et offres répétées, l'assurance de protection juridique du vendeur n'avait jamais pris contact avec lui et que l'attitude du vendeur lors de la remise de la maison avait été discutable. Il est dès lors d'avis que les motifs pour lesquels il avait retardé le dépôt de l'acte de vente auprès du registre foncier étaient parfaitement défendables, alors que l'accord du vendeur aurait été refusé pour des motifs indéfendables. Le recourant argue enfin que, contrairement à ce qui est prétendu dans la décision contestée, le retard apporté au dépôt de l'acte au registre foncier ne faisait pratiquement encourir aucun risque aux parties.

Quant à son obligation de sauvegarde des intérêts des parties, le recourant est d'avis que le reproche de manquement au devoir d'équité et d'impartialité tombe à faux, car s'il est vrai qu'il a tenu à ne pas déposer l'acte de vente auprès du registre foncier avant 2015 sans tenir compte des éventuels désirs des vendeurs, il est également intervenu en faveur de ces derniers face aux acheteurs, notamment lorsque ces derniers ont voulu faire valoir des défauts constatés lors de la reprise de l'immeuble.

#### 4.

4.1 Au vu du dossier de la cause, il convient d'emblée de relever qu'il est incontesté que les acheteurs ont versé ponctuellement le prix d'achat de l'immeuble en question en date du 30 avril 2014. Il faut aussi souligner que l'acte authentique de vente immobilière du 6 septembre 2013 (dossier [dos.] JCE 22), qui stipule l'entrée en jouissance des acheteurs au 1<sup>er</sup> mai 2014, ne contient aucune clause prévoyant le report de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier qui devait intervenir après le versement de la totalité du prix de vente. Dès lors, en vertu de l'art. 128 LiCCS cité plus haut (c. 2.4), il appartenait en principe au recourant de requérir l'inscription au registre foncier du transfert de propriété dans le délai de trente jours dès le versement de l'intégralité du prix de vente au 30 avril 2014.

Comme l'a observé la JCE dans la décision contestée, le délai de trente jours indiqué à l'art. 128 LiCCS pour requérir l'inscription au registre foncier constitue néanmoins un délai d'ordre, auquel il est possible de déroger en présence de motifs défendables (VGE 18963 du 25 novembre 1993 c. 4a). A cet égard, la JCE a reconnu que l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 de l'art. 11a LIMu, qui permet une exonération (partielle) de l'impôt de mutation si l'acquéreur ou l'acquéreuse de l'immeuble veut en faire son domicile principal, représente un tel motif, mais à la condition que le ou la notaire qui entend procéder de la sorte obtienne le consentement des parties contractantes, après avoir dûment informé celles-ci sur les risques et les conséquences qu'un tel report implique. La JCE se réfère sur ce point, à juste titre, aux directives édictées le 8 juillet 2014 par le Directoire

des bureaux du registre foncier du canton de Berne relatives à la modification de la LIMu du 2 septembre 2013. Ces directives précisent notamment que l'impôt sur la mutation est en principe dû au moment du transfert de propriété de l'immeuble au sens du droit civil et qu'en règle générale, l'inscription au registre foncier, qui a lieu avec effet rétroactif à la date de la réquisition d'inscription, est dès lors déterminante. Si la réquisition d'inscription d'une affaire instrumentée en 2014 déjà n'intervient que le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ou à une date ultérieure, les directives prévoient cependant qu'il est possible de faire valoir le droit au sursis et à l'exonération au sens de la LIMu révisée, le délai applicable au calcul de la durée de l'usage personnel du logement courant alors à partir de la réquisition d'inscription, même si le propriétaire avait emménagé précédemment dans l'appartement ou la maison en question (directives ch. 1.1). Les directives indiquent aussi que le choix d'une solution entraînant une charge fiscale avantageuse ne constitue pas, en soi, une évasion fiscale (voir sur ce point VGE 18963 du 25 novembre 1993 c. 4), laquelle présuppose au contraire un procédé qualifié et insolite. Le transfert des profits et des risques dans le cadre d'un contrat de vente passé en 2014 et, le cas échéant, le versement du montant correspondant au prix de vente avant 2015 ne sont pas considérés par les bureaux du registre foncier comme relevant de l'évasion fiscale. La condition est toutefois que les parties soient disposées à supporter les risques inhérents à un report de l'inscription au registre foncier (directives ch. 1.2).

Dans son recours, le notaire en cause met en doute la justification des directives précitées. Certes, les directives, édictées par les autorités administratives de surveillance à l'intention des autorités d'exécution, ne sont pas des normes juridiques. Elles lient l'administration, mais pas le tribunal. Ce dernier doit cependant tenir compte de ces directives dans son jugement lorsqu'elles s'avèrent adaptées au cas d'espèce et offrent une interprétation judicieuse des dispositions juridiques applicables. Le tribunal ne s'écarte donc pas sans raison pertinente de directives administratives, lorsque celles-ci représentent une concrétisation convaincante des prescriptions légales. Par là, il est tenu compte du fait que l'administration s'efforce, par le biais de directives internes, de garantir une application égalitaire de la loi (ATF 142 V 425 c. 7.2, 442 c. 5.2, 141 V 365 c. 2.4). Le

tribunal s'écarter cependant des directives dans la mesure où elles ne sont pas conformes à la loi ou, en l'absence de dispositions légales, ne sont pas en accord avec les principes généraux du droit fédéral (ATF 132 V 121 c. 4.4). Or, en l'occurrence, les directives du 8 juillet 2014, qui ont pour but de veiller à une application uniforme du droit par les bureaux du registre foncier, mettent en œuvre les modifications de la LIMu entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 d'une manière équitable et conforme à la loi. En particulier, elles garantissent l'égalité de traitement dans les cas de ventes immobilières instrumentées par les notaires avant 2015, mais inscrites seulement en 2015 au registre foncier. La pratique qu'elles préconisent dans de tels cas apparaît convaincante, si bien que le Tribunal de céans considère qu'il n'y a pas lieu de s'en écarter.

En conséquence, il faut retenir que, même si l'acte authentique de vente immobilière conclu le 6 septembre 2013 prévoyait l'entrée en jouissance des acheteurs en date du 1<sup>er</sup> mai 2014 et que ces derniers ont versé le prix de vente convenu ponctuellement le 30 avril 2014, il était loisible au recourant de ne requérir l'inscription de la vente immobilière au registre foncier que le 25 février 2015, tel qu'il l'a fait, mais à condition d'avoir dûment informé les parties au contrat des conséquences d'un tel report de l'inscription et d'avoir obtenu expressément leur accord, et ce en temps opportun, à savoir avant l'échéance du délai d'ordre de trente jours émanant de l'art. 128 LiCCS. Or, ces conditions ne sont pas réunies en l'espèce.

## **4.2**

**4.2.1** En effet, il ressort du dossier que, le 9 septembre 2014, l'un des vendeurs s'est adressé par courriel au recourant, s'étonnant que le registre foncier n'ait pas été informé du transfert de propriété de l'immeuble en question et qu'il soit encore considéré comme contribuable par l'Intendance des impôts du canton de Berne (ICI). Dans ledit courriel, le vendeur invite le recourant à lui faire parvenir un extrait du registre foncier documentant le transfert de propriété (dos. JCE 58).

Ce n'est qu'en date du 30 septembre 2014 (dos. JCE 59) que le recourant, répondant au courriel précité, a informé par écrit les vendeurs du fait qu'il

n'entendait pas déposer avant la fin du mois de janvier 2015 la requête d'inscription de la vente immobilière auprès du registre foncier, afin que les acquéreurs soient susceptibles d'obtenir l'exonération des impôts de mutation. Dans le même courrier, le recourant indiquait notamment aux vendeurs qu'ils recevraient encore les factures pour l'assurance immobilière 2015 et pour la taxe immobilière 2014, charge pour eux de les transmettre aux acquéreurs et de procéder à un décompte avec eux.

**4.2.2** Ce n'est dès lors que plus d'un an après l'acte de vente et cinq mois après le versement de la totalité du prix de vente et de l'entrée en jouissance des acheteurs de l'immeuble en question que le recourant a informé expressément les vendeurs qu'il leur appartenait encore de se préoccuper eux-mêmes des factures d'assurance immobilière et de taxe immobilière et de prendre contact avec les acquéreurs pour régler ces questions, alors même qu'ils ne se considéraient plus comme les propriétaires de l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014. Par ailleurs, le recourant concluait ce courrier du 30 septembre 2014 en invitant les vendeurs, pour le cas où ils ne pourraient pas souscrire à son contenu, à le communiquer aux acquéreurs et à lui-même. Au vu de sa formulation, ce courriel fait apparaître que le recourant n'avait, jusque là, pas communiqué aux vendeurs qu'il n'avait pas encore requis l'inscription de la vente auprès du registre foncier, ni ne les avait dûment et pleinement informés des conséquences du report de cette inscription, qui aurait dû intervenir dans les trente jours dès le 1<sup>er</sup> mai 2014, selon l'art. 128 LiCCS. Il n'établit en aucune manière avoir obtenu leur accord antérieurement au 30 septembre 2014 pour procéder de la sorte et requérir l'inscription au registre foncier largement après l'échéance du délai de trente jours au sens de l'art. 128 LiCCS. On relèvera encore que l'échange de courriels entre les vendeurs et le recourant au cours du mois de mai 2014 en rapport avec le versement du prix de vente de l'immeuble, que le recourant a lui-même produit en annexe à sa prise de position du 25 septembre 2017, ne dit mot à ce sujet.

**4.2.3** Au surplus, comme le relève la JCE dans son mémoire de réponse du 19 juin 2017, les informations fournies par le recourant aux vendeurs dans le courrier du 30 septembre 2014 étaient lacunaires et partiellement

inexactes. Il n'a pas rendu les parties contractantes attentives aux risques d'un report de l'inscription au registre foncier en cas d'événement imprévu, tel qu'un décès de l'une des parties dans l'intervalle, l'insolvabilité des vendeurs, voire même une nouvelle vente au détriment des acheteurs non encore inscrits comme propriétaires. Même si cette seconde éventualité peut apparaître théorique, comme l'affirme le recourant, il n'en reste pas moins que ce dernier ne pouvait se départir de son obligation de renseigner et de celle de sauvegarder les intérêts des parties en se fiant à la faible probabilité de survenance de situations imprévues entre le paiement du prix de vente de l'immeuble et l'inscription des nouveaux propriétaires au registre foncier. Quant aux informations relatives à la situation fiscale des parties émises dans le courrier du 30 septembre 2014, outre le fait qu'elles s'avèrent d'une brièveté telle qu'elles suscitent plus de questions qu'elles n'apportent de réponses, elles sont en partie inexactes et en tous les cas incomplètes. A l'instar de ce que constate la JCE dans son mémoire de réponse, le recourant ne pouvait se contenter, au ch. 2 du courrier du 30 septembre 2014, d'affirmer laconiquement que les vendeurs bénéficieraient d'une diminution de leurs impôts sur les gains immobiliers à la suite du report de l'inscription au registre foncier. En effet, concernant la déduction pour durée de possession prévue à l'art. 144 LI, elle n'est susceptible d'être accordée que si la personne contribuable a été propriétaire de l'immeuble aliéné pendant au moins cinq ans (art. 144 al. 1 LI); or, il ressort du dossier que les vendeurs n'ont été inscrits comme propriétaires de l'immeuble en cause que depuis le 26 janvier 2011 et que cette condition n'est donc pas remplie, même après le report de l'inscription au registre foncier de la vente litigieuse au 25 février 2015. Quant à l'argument du recourant, selon lequel il avait pour but d'éviter aux vendeurs une majoration de l'impôt sur les gains immobiliers en cas de durée de possession inférieure à cinq ans, au sens de l'art. 147 LI, il paraît lui aussi sujet à caution, dans la mesure où l'al. 2 let. b et c de la même disposition prévoit que cette majoration n'est pas perçue lorsque la personne qui vend l'immeuble y est obligée pour des raisons personnelles, ou qu'elle peut prouver qu'il existe des circonstances excluant toute intention de spéculation. Or, les vendeurs ont quitté la maison familiale en question pour s'établir dans le canton de . Les circonstances exactes de ce déménagement ne ressortent pas du dossier, mais il aurait été loisible

au recourant, à n'en pas douter, d'établir à l'intention de l'ICI l'existence d'un motif justifiant la renonciation à percevoir ladite majoration, sans pour autant surseoir à la réquisition d'inscription au registre foncier du transfert de propriété. Par ailleurs, en ce qui concerne l'affirmation du notaire, figurant au ch. 3 de son courrier du 30 septembre 2014 aux vendeurs, d'après laquelle le report de l'inscription au registre foncier ne changerait rien sur le plan de la taxation ordinaire des impôts sur le revenu et la fortune, il convient de préciser, comme le relève la JCE dans sa réponse du 19 juin 2017, que l'art. 72 al. 1 LI dispose que la fortune imposable se détermine d'après son état à la fin de la période fiscale, soit en l'espèce au 31 décembre 2014, ce que l'ICI a d'ailleurs confirmé aux vendeurs par courrier du 25 septembre 2015 (dos. JCE 31). Par ailleurs, si l'assujettissement cesse en cours de période fiscale, la date déterminante est celle de la fin de l'assujettissement. S'agissant de la propriété immobilière, l'assujettissement prend fin le jour de la disparition de l'élément imposable dans le canton de Berne (art. 9 al. 2 LI). A cet égard, seule l'inscription au registre foncier est déterminante (LEUCH/KÄSTLI/LANGENEGGER, *Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz*, 2014, ad art. 9. n. 21). Il en résulte dès lors que les vendeurs sont restés (juridiquement et fiscalement) propriétaires de l'immeuble à tout le moins au-delà du 1<sup>er</sup> mai 2014 pour toute l'année 2014. Leur assujettissement, dans le canton de Berne, à raison d'un rattachement économique (art. 5 al. 1 let. a LI), n'a dès lors pris fin au plus tôt qu'au 1<sup>er</sup> mai 2014. Qu'ils aient été en droit de déduire la valeur officielle de l'immeuble au titre de dette (obligation de transférer la propriété), alors que les acheteurs l'ont déclarée de leur côté comme avoir, ne change rien à ce constat (voir Taxinfo "Transferts d'immeubles" sur le site internet de la Direction des finances du canton de Berne). On ignore si, finalement, les vendeurs n'ont payé aucun impôt sur le revenu et la fortune dans le canton de Berne pour la période postérieure au 1<sup>er</sup> mai 2014 (comme le recourant l'invoque dans sa dernière prise de position du 25 septembre 2017 en produisant la décision de taxation pour 2014 des acquéreurs qui mentionne l'immeuble en question dans leur fortune prise en compte), suite à leur réclamation du 17 septembre 2015 contre la décision de taxation et leur courrier du 9 octobre 2015 à l'autorité de taxation (dos. JCE 28). La répartition intercantonale entre les cantons de Berne et Schaffhouse (domicile des

vendeurs) n'est en effet pas connue. Cette question peut toutefois rester indécise.

**4.3** Il résulte de tout ce qui précède que le recourant ne s'est pas pleinement conformé à ses obligations de renseigner les parties et de sauvegarder de manière équitable et impartiale les intérêts des deux parties contractantes à l'acte de vente immobilière du 6 septembre 2013.

## **5.**

Une faute étant ainsi établie, c'est à bon droit que la JCE a prononcé une sanction disciplinaire à l'encontre du recourant. Il convient encore d'examiner la mesure de la sanction.

**5.1** D'après la doctrine et la jurisprudence, dans la détermination de la nature et de la quotité de la sanction, l'autorité doit tenir compte du but poursuivi par la procédure disciplinaire (la garantie d'une exécution parfaite de la fonction dans le futur)<sup>3</sup> et respecter le principe de proportionnalité (art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst., RS 101]). La sanction adéquate dépend dès lors de la gravité de l'infraction, du degré de culpabilité de la personne impliquée, de ses motifs, des intérêts (publics et privés) menacés ou lésés, de la manière dont le ou la notaire perçoit la gravité de ses actes ou avait auparavant rempli ses fonctions, ainsi que des circonstances du cas (M. MOOSER, op. cit., p. 230 n. 349 et références citées; JAB 2000 p. 154 c. 8a; voir aussi JAB 2015 p. 55 [VGE 2013/106 du 7 octobre 2014] c. 5.2 non publié et renvoi à l'ATF 133 II 468 c. 2).

La mesure disciplinaire prononcée doit être proportionnée à la violation des obligations commise, à la lumière du but visé par le droit disciplinaire. Lorsqu'une sanction à caractère d'avertissement suffit, seuls le blâme ou l'amende jusqu'à Fr. 20'000.- entrent en considération; dans les cas plus graves, la suspension ou la radiation de l'inscription au registre des notaires peuvent être prononcées (art. 47 al. 1 LN précité; JAB 2000 p. 154 c. 8a [BN 2000 p. 213] et références, 1998 p. 80 c. 3a et références; VGE 2012/131 du 19 mars 2013 c. 7.3, dans: BN 2013 p. 82; voir aussi

ADRIAN GLATTHARD dans: STEPHAN WOLF [éd.], *op.cit.*, art. 47 LN n. 1 ss; LORENZ MEYER, *Die disziplinarische Verantwortlichkeit des Notars*, dans: *Aktuelle Themen zur Notariatspraxis*, 2010, p. 29). En tant qu'autorité de surveillance des notaires, la JCE dispose d'un large pouvoir d'appréciation en ce qui concerne le choix et la mesure de la sanction disciplinaire (voir JAB 2015 p. 55 [VGE 2013/106 précité] c. 5.2 non publié, 2013 p. 264 [VGE 2012/4 du 30 novembre 2012] c. 6.4 non publié, 1998 p. 80 c. 3b). Une violation du pouvoir d'appréciation est admise en cas d'excès, d'abus ou de renonciation d'user de ce pouvoir. Dans la mesure où l'instance précédente a fait usage de son pouvoir d'appréciation conformément au droit et dans une mesure appropriée aux circonstances du cas d'espèce, le TA n'intervient pas dans le cadre de la sanction prononcée (voir JAB 2015 p. 55 [VGE 2013/106 précité] c. 5.2 non publié et références; VGE 2012/131 précité c. 7.4 et références, dans: BN 2013 p. 82).

**5.2** L'instance précédente a considéré la faute du notaire comme étant de gravité moyenne et lui a infligé une amende disciplinaire de Fr. 2'000.-. Au vu des circonstances du cas d'espèce, ainsi que des obligations de renseigner les parties et de sauvegarde équitable et impartiale des intérêts de celles-ci, violées par le recourant, qui représentent des obligations professionnelles centrales dans l'activité du notaire, la sanction infligée au recourant n'apparaît à tout le moins pas excessive ou disproportionnée, ni dans son genre, ni dans son ampleur. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de l'appréciation opérée à cet égard par l'instance précédente.

## **6.**

**6.1** Au vu de l'ensemble de ce qui précède, le recours s'avère mal fondé et doit être rejeté.

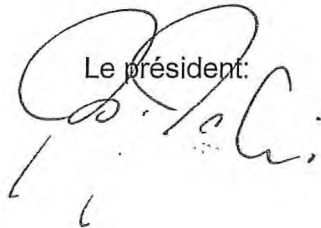
**6.2** Le recourant n'obtenant pas gain de cause, les frais de la présente procédure, fixés forfaitairement à Fr. 3'000.-, sont mis à sa charge (art. 108 al. 1 LPJA); ils sont compensés avec l'avance de frais fournie.

**6.3** Vu l'issue de la procédure, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, ni d'indemnité de partie (art. 104 al. 1 à 3 et 108 al. 3 LPJA).

**Par ces motifs:**

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais de la présente procédure, fixés forfaitairement à Fr. 3'000.-, sont mis à la charge du recourant et compensés avec l'avance de frais fournie.
3. Il n'est pas alloué de dépens.
4. Le présent jugement est notifié (R):
  - au recourant,
  - au mandataire de la JCE.

Le président:



Le greffier:



**Voie de recours**

Dans les 30 jours dès sa notification écrite, le présent jugement peut faire l'objet d'un recours en matière de droit public auprès du Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, au sens des art. 39 ss, 82 ss et 90 ss de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF, RS 173.110).

