

BGer 2C_596/2018 vom 13. Mai 2019

Bundesgericht, 2019-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_596_2018

FR: TF 2C_596/2018 du 13 mai 2019

IT: TF 2C_596/2018 del 13 maggio 2019

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 86 al. 1 let . d et al. 2 LTF) dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF). Ayant trait à la rémunération d'un notaire par le biais d'un émolument de droit cantonal en contrepartie d'une activité ministérielle, il ne tombe pas sous le coup de l'une des exceptions prévues à l' art. 83 LTF (cf. arrêts 2C_222/2016 du 29 septembre 2016 consid. 1.1, non publié in ATF 142 I 172 ; 2C_1014/2016 du 7 juin 2017 consid. 1). Il est donc en principe recevable comme recours en matière de droit public. Le recours a en outre été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 LTF) par le destinataire de l'acte attaqué (art. 89 al. 1 LTF), de sorte qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2.1

Sauf dans les cas cités expressément à l' art. 95 LTF , le recours devant le Tribunal fédéral ne peut pas être formé pour violation du droit cantonal (ou communal) en tant que tel. En revanche, il est possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal ou communal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels. Le Tribunal fédéral n'examine toutefois le moyen tiré de la violation d'une norme de rang constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise (art. 106 al. 2 LTF).

En l'espèce, le litige porte sur le bien-fondé d'un émolument prélevé sur la base du droit cantonal, à savoir le tarif fribourgeois du 7 octobre 1986 des émoluments des notaires (ci-après: TarifN/FR; RSF 261.16), pris en application de l'art. 29 al. 1 de la loi fribourgeoise du 20 septembre 1967 sur le notariat (ci-après; LN/FR; RSF 261.1). Partant, la cognition du Tribunal fédéral est limitée aux griefs du recourant qui répondent aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382 s.; arrêt 2C_222/2016 du 29 septembre 2016 consid. 2.1, non publié in ATF 142 I 172).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 142 II 355 consid. 6 p. 358; 139 II 373 consid. 1.6 p. 377). La partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (cf. art. 106 al. 2 LTF). A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui qui est contenu dans l'acte attaqué (ATF

137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 133 IV 286 consid. 6.2 p. 288). En tout état de cause, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al 1 LTF).

E. 3

Soulevant un grief de nature formelle qu'il convient d'examiner en premier lieu (ATF 141 V 557 consid. 3 p. 563; 139 I 189 consid. 3 p. 191; 137 I 195 consid. 2.2), le recourant considère que le Tribunal cantonal n'aurait pas dû se reconnaître compétent en la présente cause. Selon lui, le droit cantonal dispose certes que cette autorité judiciaire est compétente s'agissant des contestations en matière d'émoluments et de débours notariaux, mais uniquement si celles-ci s'élèvent entre " notaire et client " ou " entre notaires ". Or, le recourant affirme qu'il ne pouvait en l'espèce constituer un " client " puisqu'il n'avait jamais mandaté l'intimé. Il y voit une application arbitraire du droit cantonal.

E. 3.1

Dans la mesure où le recourant reproche au Tribunal cantonal de s'être déclaré compétent pour juger du conflit qui l'oppose à l'intimé s'agissant des émoluments notariaux réclamés par ce dernier, il aurait pu invoquer une violation du droit à un tribunal compétent conformément à la loi, tel que consacré à l' art. 30 al. 1 Cst. N'invoquant toutefois pas la violation de ce droit fondamental, ni de la disposition constitutionnelle précitée, il n'appartient pas à la Cour de céans d'en contrôler d'office le respect (cf. supra consid. 2.1). Celle-ci se limitera donc à examiner si le Tribunal cantonal a appliqué arbitrairement le droit cantonal en jugeant que la présente cause était de son ressort en tant qu'elle concernait les émoluments notariaux réclamés par l'intimé.

E. 3.2

Une décision est arbitraire (art. 9 Cst.) lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable. Pour que cette décision soit censurée, encore faut-il qu'elle s'avère arbitraire, non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 141 I 49 consid. 3.4 p. 53 et les références citées).

E. 3.3

En l'occurrence, l' art. 31bis LN /FR prévoit que le " Tribunal cantonal statue définitivement sur toutes les contestations relatives au principe ou au montant de la créance d'émoluments ou de débours " prévues par cette loi. Or, l'intimé réclame précisément que le recourant lui paie un émolument pour l'accomplissement d'une activité notariale ministérielle. On ne voit dès lors pas en quoi l'instance judiciaire précitée aurait appliqué le droit cantonal de manière insoutenable en se déclarant compétente en la présente cause. La question de savoir si, en l'espèce, l'émolument réclamé est réellement dû, en regard du fait que le recourant n'aurait pas mandaté l'intimé, relève du fond. Le recourant se prévaut pour le reste en vain de l' art. 31 LN /FR, qui aménage une procédure de conciliation devant la Chambre des notaires " entre notaires " ou entre " notaire et client ". Il est possible que cette disposition délimite strictement le cercle des personnes devant se soumettre à un tel préalable procédural en cas de contestations portant sur des émoluments et des débours notariaux, étant précisé que cette étape a été respectée en l'espèce. Elle n'est en revanche pas propre à empêcher le Tribunal cantonal de trancher les contestations concernant de tels frais qui mettraient aux prises des notaires et d'autres personnes que des " clients ". Notons, à titre de comparaison,

que l' art. 30bis LN /FR, qui règle la compétence de cette autorité judiciaire, ne contient aucune définition des parties pouvant être appelées à agir ou défendre devant elle.

E. 3.4

Il découle de ce qui précède que le Tribunal cantonal n'a pas appliqué arbitrairement le droit cantonal en se reconnaissant compétent pour statuer sur l'action de l'intimé tendant à ce que le recourant soit condamné à lui verser des émoluments notariaux.

E. 4

Dans un deuxième grief d'ordre formel, le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu consacré à l' art. 29 al. 2 Cst. Il reproche en particulier à l'arrêt attaqué d'être insuffisamment motivé.

E. 4.1

Le droit d'être entendu comprend l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 135 V 65 consid. 2.6 p. 73; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88). L'autorité saisie n'est pas tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties ni de statuer séparément sur chacune des conclusions qui lui sont présentées. Elle peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236).

E. 4.2

En l'occurrence, le recourant reproche au Tribunal cantonal d'avoir retenu, sans fondement, ni motivation, que l'intimé aurait déployé une activité ministérielle dans le cadre des pourparlers qu'il a menés avec les vendeurs de l'immeuble auquel il s'intéressait. Selon lui, l'autorité précédente n'expliquerait pas non plus le fondement de la créance de l'intimé, ni celui de sa compétence pour statuer.

E. 4.3

Les critiques du recourant tombent à faux. Il résulte en effet de l'arrêt entrepris que les juges cantonaux sont partis de l'idée que le projet de contrat de vente préparé par l'intimé, en vue d'une prochaine instrumentation, constituait une activité ministérielle donnant lieu au paiement d'un émolument au sens du droit cantonal, même si les termes de la vente faisaient encore l'objet de pourparlers. Il ressort en outre explicitement de l'arrêt que le Tribunal cantonal a considéré qu'il n'était pas nécessaire de déterminer, sous l'angle de ce même droit, dans quelle mesure l'intimé avait agi sur mandat des vendeurs, dès lors que le recourant avait également souhaité l'établissement d'un projet d'acte de vente. Les juges cantonaux ont enfin reproduit dans leur jugement les dispositions de la LN/FR qu'ils ont estimées pertinentes: il s'agit, d'une part, de celle qui prévoit que les émoluments notariaux sont à la charge de l'acheteur ou de l'acquéreur pour tout acte relatif au transfert de propriété (art. 30 al. 1 LN /FR) et, d'autre part, de celle qui dispose que de telles taxes peuvent être réclamées par le biais d'une action de droit public intentée devant le Tribunal cantonal (art. 31bis LN /FR).

Cette argumentation de l'autorité précédente, qui est rédigée d'une manière claire et intelligible, constitue assurément une motivation suffisante. En la contestant sur près de vingt pages dans son recours, le recourant démontre du reste qu'il a manifestement compris

le sens et la portée de l'arrêt cantonal.

E. 4.4

Le grief du recourant selon lequel le Tribunal cantonal aurait violé son droit à obtenir une décision motivée doit donc être rejeté.

E. 5

Dans son mémoire complémentaire du 13 septembre 2018, déposé après la fin du délai de recours, le recourant soulève enfin un troisième et ultime grief formel en prétendant que le greffier ayant participé à - et signé - l'arrêt attaqué effectuerait désormais un stage au sein de l'étude de l'avocat-conseil de l'intimé. Il affirme que sachant qu'il allait bientôt effectuer ce stage, ce greffier aurait dû se récuser en l'affaire et que, ne l'ayant pas fait, il aurait violé l'art. 30 Cst. qui garantit le droit à un juge indépendant et impartial. Le recourant considère qu'il s'agit d'une circonstance donnant l'impression que l'autorité précédente présentait une prévention en l'affaire. Ce faisant, il allègue un fait nouveau dont le Tribunal fédéral ne peut pas tenir compte (cf. supra consid. 2.2). Comme relevé dans un arrêt du 8 novembre 2017, publié aux ATF 144 IV 35 (consid. 2.1 p. 39 s.), lorsqu'un recourant découvre, après avoir déposé un recours au Tribunal fédéral, un vice affectant la composition de l'autorité précédente qui a rendu l'arrêt attaqué, il lui appartient de demander la révision de celui-ci. Il lui est simultanément possible de requérir la suspension de la procédure fédérale jusqu'à droit jugé sur ladite demande de révision. Il ne lui est en revanche pas loisible de compléter son recours en formant une demande de récusation différée, comme le recourant l'a fait en l'espèce, à moins que le délai de recours ne soit pas encore échu. La requête de récusation différée présentée en complément du présent recours, deux mois après le dépôt de celui-ci, doit ainsi être écartée sans examen.

E. 6

Le recourant prétend ensuite que l'arrêt cantonal serait entaché d'arbitraire dans l'établissement des faits.

E. 6.1

Au sens de la jurisprudence, l'appréciation des preuves est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, en contradiction avec le dossier, ou lorsque l'autorité ne tient pas compte, sans raison sérieuse, d'un élément propre à modifier la décision, se trompe sur le sens et la portée de celui-ci ou, se fondant sur les éléments recueillis, en tire des conclusions insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références).

E. 6.2

Le recourant reproche tout d'abord au Tribunal cantonal d'avoir retenu que l'intimé avait exercé une activité ministérielle dans le cadre des pourparlers que lui et son épouse ont menés avec les vendeurs de l'immeuble xxx du Registre foncier de X. _____. Il estime que l'intimé avait été sollicité en tant que simple conseiller juridique, ce qui ne lui aurait donné droit qu'à des honoraires. Selon lui, l'acte rédigé par l'intimé n'aurait en outre contenu que la volonté des vendeurs et n'aurait jamais correspondu à un acte exprimant la volonté commune et concordante des parties donnant droit à un émolument.

E. 6.3

Il ressort de l'arrêt attaqué que l'intimé a bel et bien préparé un projet d'acte de vente concernant l'immeuble xxx du Registre foncier de X. _____. Il est par ailleurs établi que

les potentielles parties au contrat avaient convenu d'un rendez-vous chez lui pour procéder à son instrumentation. Le recourant et son épouse ont d'ailleurs confirmé ledit rendez-vous par courriel du 23 août 2016, avant de l'annuler quatre jours plus tard en raison de la persistance d'un désaccord sur les termes de la vente. Ces faits ne sont en soi pas contestés par le recourant. On ne voit dès lors pas en quoi le Tribunal cantonal serait tombé dans l'arbitraire en retenant que l'intimé avait commencé de préparer un acte destiné à être instrumenté en vue de la vente de l'immeuble susmentionné.

Il convient pour le reste de souligner que les juges cantonaux ne sont jamais partis du constat selon lequel le projet d'acte de vente aurait été complet et définitif. Ils ont au contraire laissé ouverte la question de savoir si les discussions en étaient encore au stade de pourparlers pré-contractuels, estimant qu'elle n'avait pas d'influence sur celle des émoluments dus en l'espèce. La critique du recourant consistant à prétendre qu'en l'espèce, l'acte n'aurait pas correspondu à la volonté concordante des parties et qu'il ne pouvait donc être instrumenté en l'état ne relève donc pas tant des faits que de leur pertinence par rapport aux exigences du droit cantonal. Le point de savoir si les juges devaient tenir compte de l'avancement des pourparlers contractuels concerne plutôt le point de savoir si le droit cantonal a été interprété et appliqué de manière arbitraire dans le cas d'espèce, ce qui sera examiné ci-après.

E. 6.4

Le recourant reproche ensuite au Tribunal cantonal d'avoir retenu qu'il était débiteur de l'émolument réclamé par l'intimé. Il affirme n'avoir jamais requis les services de celui-ci, la sollicitation ayant plutôt été le fruit de la volonté du courtier.

E. 6.5

En l'occurrence, dans son arrêt, le Tribunal cantonal s'est expressément désintéressé de la question de savoir dans quelle mesure l'intimé aurait agi sur mandat des propriétaires de l'immeuble xxx du Registre foncier de X. _____ ou sur celui de leur courtier. Il a considéré que cet aspect des faits était sans pertinence sur l'issue du litige, estimant qu'en application du droit cantonal, les émoluments notariaux dus en raison d'actes de transfert de propriété pouvaient être mis à la charge des acquéreurs, même en l'absence de relation de mandat. Les juges précédents se sont ainsi contentés de retenir que le recourant et son épouse souhaitaient recevoir un projet d'acte de vente de l'intimé avec toutes les conditions afin de poursuivre les discussions relatives à l'acquisition envisagée. Or, on discerne mal en quoi un tel constat serait arbitraire. Le fait est que le recourant avait accepté qu'un rendez-vous soit pris chez l'intimé pour instrumenter un acte de vente, qu'il avait transmis ses coordonnées à l'intimé en vue de la préparation d'un projet en ce sens et qu'il lui avait demandé de procéder à des modifications dudit projet en vue du prochain rendez-vous. Autrement dit, des éléments objectifs laissent transparaître qu'il existait un accord de principe entre les parties sur le fait que l'intimé prépare un projet d'acte de vente. Une tel constat n'entre d'ailleurs pas en contradiction avec l'allégation du recourant selon laquelle il n'aurait personnellement jamais mandaté l'intimé et qu'il aurait préféré s'adresser à un autre notaire. Dans la mesure où le recourant se prévaut de cet élément, non retenu par l'arrêt cantonal, pour démontrer qu'il n'est pas débiteur de l'émolument réclamé par l'intimé, il formule à nouveau une critique qui n'a pas directement trait à la constatation des faits, mais qui relève plutôt d'une éventuelle application arbitraire du droit cantonal régissant les émoluments dus aux notaires en cas d'activités ministérielles.

E. 6.6

Il découle de ce qui précède que le grief selon lequel le Tribunal cantonal aurait établi les faits de manière arbitraire dans l'arrêt attaqué doit être écarté.

E. 7

Sur le fond, le recourant prétend encore que le Tribunal cantonal aurait appliqué d'une manière insoutenable la LN/FR, en particulier les art. 17 et 29 de cette loi. Il serait arbitraire de juger qu'il était débiteur des émoluments réclamés par l'intimé en raison de la préparation d'un projet d'acte de vente portant sur l'immeuble xxx du Registre foncier de X._____.

E. 7.1

Aux termes de l' art. 29 al. 1 LN /FR, le notaire a droit, pour son office, aux émoluments fixés par un tarif du Conseil d'Etat. Les émoluments sont ainsi dus au notaire pour son activité d'officier public exclusivement (art. 1 al. 1 TarifN/FR), dans le cadre de laquelle il est notamment habilité à dresser des déclarations de volontés auxquelles les parties doivent conférer un caractère authentique (art. 17 al. 1 LN /FR). L'émolument comprend la rédaction de l'acte, son instrumentation et sa conservation ainsi que la délivrance de la première expédition aux parties (art. 29 al. 2 LN /FR). Pour les opérations liées aux affaires immobilières, l'émolument se monte à 150 fr. jusqu'à une valeur de 5'000 fr., plus 7 pour mille sur la tranche entre 5'000 fr. et 20'000 fr., 5 pour mille sur la tranche entre 20'000 fr. et 50'000 fr., et 3 pour mille sur la tranche entre 50'000 fr. et 200'000 fr. (art. 4 al. 1 ch. 1bis let. a-d TarifN/FR). Lorsque l'acte rédigé n'est pas instrumenté, le notaire a droit au tiers du montant ordinairement prescrit (art. 2 al 1 TarifN/FR), les débours étant par ailleurs remboursés au notaire en sus des émoluments (art. 1 al. 3 TarifN/FR). Enfin, les parties répondent solidairement du paiement des émoluments et débours du notaire (art. 30 al. 1 LN /FR). Toutefois, sauf convention contraire et sans préjudice de cette solidarité, ils sont à la charge de l'acheteur ou de l'acquéreur pour tout acte relatif au transfert de propriété (art. 30 al. 1 let. a LN /FR).

E. 7.2

En prévoyant qu'un notaire a le droit de percevoir un émolument, même s'il a rédigé un acte qui n'a, en fin de compte, pas été instrumenté, le droit fribourgeois contient une réglementation similaire à celle que connaissent d'autres cantons (cf. MICHEL MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2005, no 401). Il en va de même dans la mesure où il dispose que les émoluments dus ne doivent pas toujours être payés par le mandant seulement. Il s'agit ici de tenir compte du fait que, lorsqu'il prépare des actes consistant en l'enregistrement de déclarations de volonté, le notaire agit pour le compte de toutes les parties, de sorte que celles-ci répondent solidairement du paiement des émoluments dus (MOOSER, op. cit., no 408). Il est précisé que cette réglementation particulière des émoluments dus aux notaires n'est pas contestée en la présente cause. Il s'agit en revanche de déterminer si les règles prévues par le législateur cantonal ont été appliquées de manière insoutenable dans le cas d'espèce, comme le prétend le recourant dans ses écritures.

E. 7.3

En l'occurrence, il ressort de l'arrêt attaqué que le recourant et son épouse ont envisagé d'acheter la parcelle xxx du Registre foncier de X._____ et que l'intimé avait préparé un projet d'acte de vente à cette fin. Il a par ailleurs été constaté de manière non arbitraire et d'une façon qui lie la Cour de céans (cf. art. 105 al. 2 LTF) que le recourant et son épouse

avaient souhaité - ou du moins accepté - qu'un tel projet d'acte de vente soit élaboré par l'intimé, même s'ils ont finalement renoncé à acquérir le bien immobilier précité. Il s'avère enfin qu'en préparant un projet d'acte de vente en vue de son instrumentation, l'intimé a effectué un office ministériel pouvant donner lieu au prélèvement d'un émolument, un acte de vente immobilière devant en effet toujours revêtir la forme authentique (cf. art. 657 al. 1 CC). On ne voit dès lors pas en quoi les juges précédents auraient appliqué le droit cantonal de manière arbitraire en condamnant le recourant à payer un émolument et des débours à l'intimé en raison de l'activité déployée par celui-ci. Comme exposé ci-avant, le droit fribourgeois prévoit très clairement qu'un émolument peut être prélevé par le notaire pour la rédaction d'acte qui n'a finalement pas été instrumenté, le cas échéant auprès du potentiel acquéreur, quand bien même celui-ci n'a pas personnellement mandaté l'officier. N'ayant jamais refusé que l'intimé prépare un projet d'acte de vente, ni ignoré le travail de celui-ci, le recourant ne peut tirer aucun profit, comme il tente de le faire dans son mémoire, du fait qu'aucun accord sur la vente n'a finalement été trouvé et que lui-même n'aurait jamais demandé à l'intimé de préparer un premier projet d'acte de vente.

E. 7.4

Il convient enfin de relever que, dans ses écritures, le recourant se limite à affirmer, à tort, qu'il ne doit payer aucun émolument pour le travail de l'intimé. Il ne remet pas en question le montant de la taxe due, fixée en l'espèce à 259.20 fr., ni celui des débours et des intérêts qui s'y ajoutent. Il n'est donc pas nécessaire d'examiner si les juges cantonaux auraient appliqué arbitrairement le droit cantonal au moment de calculer l'émolument à verser en l'espèce.

E. 7.5

Sur le vu de ce qui précède, il convient de rejeter le grief du recourant selon lequel le Tribunal cantonal aurait appliqué arbitrairement le droit cantonal en le condamnant à payer à l'intimé un émolument de 311.70 fr., portant intérêt à 5 % l'an dès le 22 octobre 2016.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours.

Succombant, le recourant doit supporter les frais de la procédure (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé exerçant la profession de notaire et n'étant pas représenté par un avocat, il ne lui est pas alloué de dépens (art. 68 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.