

VD_FINDINFO HC / 2016 / 652 vom 31. Mai 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___652

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 652 du 31 mai 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 652 del 31 maggio 2016

Regeste

MODÉRATION, NOTAIRE, HONORAIRES, DROIT D'ÊTRE ENTENDU | 120 LNo

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 120 al. 3 LNo, la décision de modération est susceptible de recours au Tribunal cantonal dans un délai de dix jours dès sa communication. Les parties au recours ainsi que la Chambre des notaires sont appelées à se déterminer (art. 90 al. 3 LNo). Interjeté en temps utile par des personnes qui y ont un intérêt, le recours est recevable. La Chambre des recours civile est l'autorité de recours compétente en la matière (art. 73 al. 2 LOJV [loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]).

E. 2

Selon l'art. 98 LPA-VD, applicable en l'espèce, la partie recourante peut invoquer la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), la constatation inexacte ou incomplète des frais pertinents (let. b) et l'inopportunité si la loi spéciale le prévoit (JdT 2013 III 121). Elle ne peut prendre des conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée, mais peut en revanche présenter des allégués et des moyens de preuve qui n'ont pas été invoqués jusque là (art. 79 al. 2 LPA-VD applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La Chambre des recours civile dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit, constituant ainsi une véritable juridiction d'appel (art. 28 et 41 LPA-VD ; JdT 2013 III 121 consid. 2b et les références).

E. 3

Il apparaît cependant que l'autorité de modération, bien qu'ayant retenu que le projet d'acte a été facturé à double, soit le 5 mai 2010 puis le 15 novembre 2010, en aurait tenu compte - en réduisant le montant relatif aux conférences de 100 francs. La décision entreprise est ambiguë à cet égard. En effet, à première vue, le retranchement de 100 fr. du poste consacré aux conférences ne se rapporte pas à cette double facturation. A la lecture du recours, il semblerait toutefois que cela soit quand même le cas. La Chambre des notaires paraît cependant avoir tenu compte de cet aspect en réduisant la facturation des conférences de 600 à 500 fr., conformément à son pouvoir d'appréciation (cf. Diagne, op. cit., p. 225 pour la modération des honoraires d'avocat), étant rappelé que les opérations préalables et consécutives à l'instrumentation sont calculées en fonction de l'importance et de la difficulté de l'affaire, compte tenu du résultat obtenu.

E. 3.1

La décision de modération attaquée se fonde sur l'art. 116 LNo, qui prévoit que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur, ainsi que sur l'art. 1 ch. 2 TNo qui dispose que le

notaire a droit à des honoraires pour les opérations préalables et consécutives à l'instrumentation, calculés en fonction de l'importance et de la difficulté de l'affaire, compte tenu du résultat obtenu.

E. 3.2

Les recourants se prévalent de l'art. 5 TNo, selon lequel la partie qui requiert l'intervention d'un notaire dont le concours n'est pas exigé par la loi supporte seule les frais qui en résultent. Ils reprochent à la Chambre des notaires, en substance, d'avoir violé leur droit d'être entendus et leur droit à un procès équitable, dès lors que cette autorité n'aurait pas tenu compte de certaines pièces produites, en particulier en rapport avec les prétendus actes préalables ou consécutifs à l'acte de vente, qui auraient été effectués sur demande du vendeur ou de tierces personnes. Ils font également grief à l'autorité de première instance de n'avoir pas non plus requis la production de certaines pièces auprès du notaire et de n'avoir pas donné suite à leur réquisition d'audition du vendeur en tant que témoin, sa décision sur l'administration des preuves n'étant au surplus ni communiquée ni motivée.

E. 3.3.1

Compris comme l'un des aspects de la notion générale du droit à un procès équitable au sens des art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49 ; SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et la jurisprudence citée). La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé dans sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3 ; ATF 130 II 530 consid. 4.3). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 I 270 consid. 3.1 ; ATF 126 I 97 consid. 2b). Le droit d'être entendu comprend en outre le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite, et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 129 II 497 consid. 2.2; 126 I 15 consid. 2a/aa et les arrêts cités). Le droit d'être entendu garantit ainsi notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toutes les pièces du dossier et de toute observation communiquée au tribunal, ainsi que de pouvoir s'exprimer à leur propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 100 consid. 4.3 ; 132 I 42 consid. 3.3.2), qu'il soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre.

E. 3.3.2

L'art. 120 al. 2, 2 e phrase LNo dispose que l'instruction [pour la procédure en modération] est régie par les art. 90 et 91 LNo. L'art. 91 al. 1 1 ère phrase LNo prévoit que la Chambre

de modération peut entendre des témoins ou saisir des documents à titre probatoire ou conservatoire.

E. 3.4

Dans sa décision, certes sommairement motivée, la Chambre des notaires a expressément rappelé que la contestation portait sur les opérations préalables et consécutives accomplies par le notaire. On ne saurait ainsi déduire du fait qu'elle n'a pas expressément mentionné l'ensemble des moyens de preuve à disposition (lettres, courriels, etc.) que son examen n'a pas porté sur ceux-ci, dès lors que, nonobstant le caractère sommaire de la décision, les recourants ont pu remettre en cause l'appréciation des preuves en découlant. Il en est en particulier ainsi s'agissant de la promesse de vente et d'achat du 7 mai 2010, manifestement considérée par la Chambre comme une opération préalable sujette à rémunération. Il n'est du reste nullement inhabituel qu'une promesse de vente et d'achat soit adaptée, notamment au gré des questions soulevées par les parties au contrat, ce qui est en l'occurrence confirmé par la correspondance produite par les recourants. A cela s'ajoutent les particularités de l'espèce s'agissant de la surface et de la mensuration de la parcelle en question, qui découlent déjà du chiffre 2 de la promesse de vente et d'achat du 7 mai 2010, signée par les recourants. Cette clause prévoit que le bien-fonds en question est d'une surface « d'environ 1'200 m² minimum à détacher de la parcelle [...] (...) », ce qui implique que les recourants devaient s'attendre, au vu de cette imprécision quant à la surface de leur bien-fonds, à des actes complémentaires nécessaires en rapport avec cette question. S'agissant plus précisément des quarante-trois positions répertoriées par les recourants, elles ont bien fait l'objet d'un examen par l'autorité, dès lors que celle-ci s'est notamment prononcée, certes de manière très sommaire, sur la rémunération des démarches faites auprès des caisses de pensions ainsi que sur les conférences, les courriels, les correspondances, l'avis de stipulation, les conférences téléphoniques, le décompte, les frais de Registre foncier et les frais d'affranchissement et de photocopies. Par ailleurs, si la LNo prévoit que la Chambre des modérations peut entendre des témoins, cela ne constitue pas une obligation. En outre, les recourants n'établissent pas en quoi le témoignage du vendeur [...], en tant qu'il a également pris part à certaines des opérations répertoriées par ceux-ci, aurait été pertinent pour l'issue du litige, ce d'autant que les recourants requièrent la facturation de certaines positions à leur vendeur, de sorte que leurs intérêts divergent de celui qui serait censé témoigner en leur faveur. Le grief de la violation du droit d'être entendu et du droit à un procès équitable doivent ainsi être rejetés, étant rappelé que la procédure de modération est une procédure simplifiée (cf. 5A_61/2010 . du 26 février 2010 consid. 3.1 ; cf. aussi Diagne, La procédure de modération des honoraires d'avocat, thèse Lausanne 2012, p. 162, § 7 et p. 173 où l'auteur parle de procédures sommaires de contrôle et de fixation des honoraires), ce qui est du reste corroboré par le délai de recours de 10 jours en la matière, prévu dans la LNo.

E. 4

En définitive, le recours doit être admis, la décision annulée et la cause renvoyée à la Chambre des notaires pour compléter l'instruction et, le cas échéant, rendre une nouvelle décision dans le sens des considérants. L'intimé T. _____, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD), doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 150 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, les recourants V. _____ et D. _____ ont droit à des dépens à hauteur de 150 fr. en remboursement de leur avance de frais (art. 55 LPA-VD). Par ces

motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est annulée et la cause est renvoyée à la Chambre des notaires pour complément d’instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), sont mis à la charge de l’intimé T._____. IV. L’intimé T._____ doit verser aux recourants D._____ et V._____, solidairement entre eux, la somme de 150 fr. (cent cinquante francs) à titre de restitution d’avance de frais de deuxième instance. V. L’arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 31 mai 2016 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. et Mme V._____ et D._____, ■ Me T._____. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Chambre des notaires. La greffière :

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