

## **VD\_FINDINFO HC / 2021 / 131 vom 26. Januar 2021**

VD Tribunal cantonal, 2021-01-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2021\\_\\_\\_131](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___131)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 131 du 26 janvier 2021

IT: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 131 del 26 gennaio 2021

### **Regeste**

FORME AUTHENTIQUE, PROJET{EN GÉNÉRAL}, NOTAIRE, HONORAIRES, DÉBITEUR DES HONORAIRES{AM}, VENTE | 114 LNo, 115 al.1 LNo, 118 LNo, 120 LNo, 2 LPA-VD, 98 LPA-VD, 99 LPA-VD

### **Erwägungen**

#### **E. 24**

de ce document précise ce qui suit : « Les frais du présent acte, de la réquisition de transfert, des opérations préliminaires et accessoires, d'inscription au Registre foncier, ainsi que le droit de mutation et la taxe sur la valeur ajoutée sur les honoraires et frais du notaire soussigné sont à la charge de l'acheteuse. Conformément à l'article 62a de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD) du 27 février 1963, le notaire C. \_\_\_\_\_ consignera au jour de la signature de la réquisition de transfert un montant de 3,3 pour cent du prix de vente que l'acheteuse versera, au plus tard valeur un jour avant dite signature, sur le compte « Fonds clients » précité, en plus du prix de vente. Cette somme sera affectée au paiement du droit de mutation, le notaire soussigné étant ici autorisé par les parties à verser ce montant à l'Administration fiscale. » L'art. 24 du projet d'acte prévoit en outre que « Les parties déclarent avoir été pleinement informées par le notaire C. \_\_\_\_\_ quant à leur solidarité relative au paiement des impôts, frais et honoraires du notaire, conformément aux lois fiscales et sur le notariat. » En droit : 1. La procédure de modération prévue à l'art. 120 al. 1 LNO (loi sur le notariat du 29 juin 2004 ; BLV 178.11) est applicable aux notes d'honoraires et de débours relatives tant aux activités ministérielles (art. 114 LNo) que professionnelles (art. 118 LNo) du notaire (CREC 12 novembre 2019/327 consid. 3). 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 étant appelées à se déterminer. La voie du recours contre une telle décision est ainsi ouverte auprès de la Chambre des recours civile en application de l'art. 73 al. 2 OJV (loi sur l'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01), quelle que soit la qualification donnée à l'activité par le recourant. En l'espèce, interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente, par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable. Les déterminations de l'intimée et de la Chambre des notaires le sont également, ayant été déposées dans le délai imparti à cet effet. 2. Dès lors que l'art. 2 al. 1 LPA-VD (loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 ; BLV 173.36) prévoit l'application de cette loi à toute décision rendue par une autorité administrative ou de justice administrative du canton ou des communes et que la LNo n'exclut pas expressément l'application de la LPA-VD, il y a lieu de considérer que cette loi régit également la procédure de modération des notes d'honoraires des notaires (CREC 12 novembre 2019/327

consid. 2.1). 2.1 Selon l'art. 98 LPA-VD, 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 faits pertinents (let. b) et l'inopportunité si la loi spéciale le prévoit (Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise, Bâle 2012, n. 1 ad art. 98 LPA-VD et les références). 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 ; Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, op. cit., n. 3 ad art. 41 LPA-VD, pp. 141-142 ; Bovay, Procédure administrative, 2 e éd., Berne 2015, p. 569 et la référence ; JdT 2006 III 38 consid. 2a ; JT 2003 III 67 ; CREC 12 novembre 2019/327 consid. 2.2). 2.2 Il s'ensuit que les allégués et pièces produites par les parties, dont la décision sur dénonciation de la Chambre des notaires du 2 novembre 2020, sont recevables. 3. Le recourant, pourtant soumis à l'obligation de motiver son recours (art. 321 al. 1 CPC), ne formule pas d'argument contre la décision entreprise en ce qu'elle réduit, de manière motivée, le poste « correspondance, téléphones-conférence-photocopies-menus frais » de 348 fr. 35 à 285 fr. 05. Le recours, dont les conclusions tendent au maintien du premier montant, est sur ce point irrecevable. 4. Le recourant reproche à l'autorité précédente d'avoir considéré que le projet d'acte n'était pas prêt à être instrumenté et donc pas soumis aux art. 4, 6 et 14 TNo. Selon lui, il aurait dû être considéré comme une activité professionnelle et non ministérielle et devait par conséquent être indemnisé conformément à l'art. 118 al. 1 LNo. 4.1 La loi sur le notariat opère une distinction entre les activités ministérielles du notaire et ses activités professionnelles. 4.1.1 La tâche ministérielle du notaire consiste en l'instrumentation des actes authentiques et autres actes notariés, ainsi qu'en la réception en dépôt de tous actes et documents originaux (art. 3 LNo). Les actes notariés, définis aux art. 47 et 48 LNo, sont les actes pour lesquels la législation fédérale ou cantonale prévoit la forme authentique — ou auxquels les parties veulent donner cette forme — ainsi que les légalisations, les visas, les actes de notoriété, vidimus, les certificats et constats authentiques, les protêts d'effets de change et les actes qui doivent être authentifiés selon les formalités de la législation étrangère en application de la loi fédérale sur le droit international privé. Les activités hors ministère du notaire peuvent quant à elles consister en l'établissement d'actes sous seing privé, la liquidation de biens sociaux, successoraux ou matrimoniaux, la gestion et l'administration de biens mobilier et immobiliers ou encore les démarches, dans le cadre d'un mandat particulier, pour l'achat ou la vente d'un bien mobilier ou immobilier (art. 4 LNo ; CREC 26 août 2013/287 consid. 4 b aa). 4.1.2 La rémunération du notaire pour son activité ministérielle est un émolument de droit public fixé par un tarif établi par le Conseil d'Etat. L'émolument comprend notamment les honoraires dus pour la préparation de l'acte, son instrumentation ainsi que pour les formalités consécutives à l'instrumentation (art. 114 al. 1 LNo). Aux termes de l'art. 6 al. 2 TNo (tarif des honoraires dus au notaire pour des opérations ministérielles du 11 décembre 1996 ; BLV 178.11.2), l'émolument d'un acte est fondé sur la somme qui est énoncée comme prix, capital ou valeur ; pour les actes dont l'objet est le transfert de la propriété, notamment les partages et les échanges, l'émolument est fondé sur l'évaluation de la totalité des biens. Le mode de calcul étant prévu, selon des barèmes de base, aux art. 7 et 14 TNo. Lorsque l'acte n'aboutit pas, le notaire a droit à un émolument réduit en fonction du travail consacré à l'affaire et à son état d'avancement (art. 115 al. 1 LNo). Selon l'art. 4 TNo, le notaire qui a rédigé un acte non instrumenté a droit à

un émolument n'excédant pas la moitié de celui prévu pour l'acte, mais au maximum à 2'000 fr. et aux honoraires prévus à l'article 1 ch. 2 TNo. Par acte non instrumenté, il faut à tout le moins comprendre un acte rédigé en projet, sous une forme claire et complète qui peut être instrumentée après discussion ou approbation (JdT 1971 III 74 ; Moser, *Le droit notarial suisse*, 2<sup>e</sup> éd. 2014, p. 264 n° 401).

4.1.3 Aux termes de l'art. 118 LNo, pour ses opérations professionnelles, le notaire facture ses honoraires en fonction de l'importance et de la difficulté de l'affaire, du temps consacré ainsi que du résultat obtenu (al. 1). Le tarif n'a dans ce domaine qu'une valeur de référence d'usage (al. 2).

4.1.4 Selon l'art. 116 al. 1 LNo, les parties répondent solidairement du paiement des honoraires et débours du notaire. Toutefois, sauf convention contraire, et sans préjudice à cette solidarité à l'égard du notaire, les frais d'actes sont (let. a) à la charge de l'acquéreur pour l'acte translatif de propriété, à l'exception de l'échange ou du partage, où ils sont dus par chacun au pro rata des parts et acquisitions, (let. b) de l'exposant-vendeur pour les procès-verbaux de vente aux enchères, (let. c) de l'adjudicataire pour les opérations relatives au transfert de propriété après enchères, (let. d) du débiteur, pour tout acte constitutif ou modificatif de gage ou de cautionnement et (let. e) du requérant pour tout autre acte. La question de savoir quelle lettre de l'art. 116 al. 1 LNo régit l'hypothèse d'un acte non instrumenté – let. a ou let. e – peut ici rester ouverte dès lors que cette question ne relève pas de la procédure de modération (Moser, *op. cit.* p. 276-277, ch. 414a).

4.2 En l'espèce, les parties, soit le vendeur et l'acheteur, s'étaient mises d'accord sur le transfert d'un immeuble pour un prix de vente arrêté à 1'900'000 fr. et s'étaient accordées pour que le recourant soit sollicité pour établir un projet d'acte de vente. Elles se sont ensuite vues à l'étude du recourant pour discuter du projet et pour poser diverses questions. La décision sur dénonciation produite dans le cadre du présent recours retient que le recourant a lu l'entier du texte du projet d'acte, dont la question des frais de mutation, durant cette séance d'information, en anglais, langue dans laquelle les parties au projet ont négocié et communiqué. L'intimée a eu connaissance de cette décision, en étant l'un des destinataires. Elle a également reçu la décision sur dénonciation avec l'invitation à se déterminer sur le recours auquel était annexé dite décision. Elle n'en a pas contesté le contenu et notamment le fait que le projet d'acte lui avait été lu en anglais durant la séance d'information préalable à la fixation de la première date d'instrumentation. Ce fait sera par conséquent ici retenu. A cela s'ajoute que le 21 septembre 2017, le recourant a envoyé le projet d'acte en français contenant quelques blancs et confirmé une première date de signature, le 28 septembre 2017. L'intimée a ainsi eu l'occasion d'examiner à nouveau, durant une semaine, le projet qui prévoyait qu'outre le paiement du prix, elle devrait payer les droits de mutation. Cette première date d'instrumentation a toutefois été repoussée à la demande de l'intimée non au motif qu'elle n'était pas d'accord sur le contenu du projet, mais en raison de prétendus problèmes de connexion l'empêchant de faire parvenir depuis l'Inde les fonds de l'avance. Le 24 octobre 2017, une seconde date d'instrumentation a été agendée au 14 novembre 2017. L'intimée avait alors depuis plus d'un mois le projet d'acte en mains. A réception de l'email fixant cette nouvelle date d'instrumentation, l'intimée a confirmé son accord pour celle-ci. La veille de cette nouvelle date toutefois, le 13 novembre 2017, l'intimée a annulé la séance au motif qu'après avoir soumis le projet d'acte à son « lawyer » ce dernier aurait remarqué que le droit de mutation était à la charge de l'intimée ce que celle-ci refusait. La vente n'a finalement pas eu lieu.

4.3 L'autorité précédente a relevé qu'en l'occurrence l'acte était encore incomplet concernant plusieurs informations, à savoir le numéro de passeport du vendeur, l'heure de la signature de la réquisition de transfert et la date de réception de

l'acompte convenu qui n'avait pas encore été reçu par le recourant la veille de la date prévue pour l'instrumentation. De plus, il ressortait d'un courriel de l'intimée de la veille de la seconde date d'instrumentation que les parties à l'acte étaient en désaccord sur la prise en charge du droit de mutation. Au vu de ces éléments, l'autorité précédente, suivant le préavis de la délégation des notaires, a estimé que le projet établi n'était pas prêt à être instrumenté. L'art. 4 al. 1 ch. 1 LNo n'était donc pas applicable et l'activité déployée par le notaire relevait de son activité professionnelle et devait être rémunérée conformément à l'art. 118 al. 1 LNo. Au vu des circonstances, il se justifiait d'accorder au recourant un montant de 500 fr. pour les opérations consacrées à la rédaction du projet d'acte.

4.4 Au vu des faits qui précèdent, cette appréciation ne peut être suivie : tout d'abord et sauf à tomber dans le formalisme excessif, le texte du projet était bien complet, les quelques adjonctions à y apporter n'étant que des points de détails qui pouvaient et sont régulièrement apportés le jour même de la passation de l'acte, en particulier l'heure de la signature de la réquisition de transfert. De tels blancs ne sauraient empêcher l'acte d'être qualifié d'acte non instrumenté au sens de l'art. 4 TNo. Ensuite et quoiqu'on en dise, les parties s'étaient accordées sur le prix de vente de 1'900'000 francs. L'intimée en avait parfaitement conscience puisque d'une part le projet d'acte lui avait été lu, dans son entier, dans une langue que son représentant comprenait, courant septembre 2017. Elle avait donc à ce moment déjà parfaitement conscience, tout au moins en faisant preuve de la diligence que l'on pouvait attendre d'elle, qu'elle devrait déboursier, en plus du prix d'achat convenu de 1'900'000 fr., différents montants dont les droits de mutation. Elle avait, d'autre part, eu ensuite à sa disposition le projet en français durant plus d'un mois avant la deuxième date d'instrumentation et aurait donc pu soulever avant le 13 novembre 2017 son désaccord sur le prix indiqué. Le 24 octobre 2017, alors qu'elle avait depuis plus d'un mois le projet en mains, elle confirmait au contraire son accord avec la fixation d'une deuxième date en vue de l'instrumentalisation en acte de ce projet. Force est ainsi de constater que les parties au futur acte s'étaient mises d'accord sur l'ensemble des modalités de celui-ci, mais que l'intimée a changé d'avis, au dernier moment. Un tel revirement ne saurait conduire à retenir qu'un projet d'acte rédigé comme l'était le projet, sous une forme claire et complète et qui pouvait être instrumenté, ne le serait plus. Le travail du notaire en vue de l'instrumentalisation avait à cet égard été fait, seul le revirement de l'intimée de dernière minute et l'absence d'accord entre elle et le vendeur sur les nouvelles exigences de l'intimée ayant conduit à ce que l'acte ne soit pas instrumentalisé. Au vu de ces éléments, il convient de qualifier le projet d'acte non instrumenté au sens de l'art. 4 TNo.

4.5 Selon cette disposition, le recourant avait donc droit à un émolument n'excédant pas la moitié de celui prévu pour l'acte, mais au maximum à 2'000 fr. et aux honoraires prévus à l'article 1 ch. 2 TNo. Le montant dû devra être fixé en tenant compte du travail consacré à l'affaire et de son état d'avancement (art. 115 al. 1 LNo). Le recourant a demandé à ce titre un montant de 1'690 fr., soit le montant maximal qu'il pouvait obtenir selon l'art. 4 TNo (cf. déterminations du recourant du 28 mai 2019). Contrairement à l'art. 6 TNo notamment qui prévoit un montant précis, l'art. 4 TNo prévoit que le montant dû ne doit pas excéder la moitié de celui prévu. En d'autres termes, selon les circonstances, il peut également être inférieur et le notaire n'a pas nécessairement droit à la moitié de celui prévu pour l'acte. En l'espèce, il ressort notamment de la décision sur dénonciation que le recourant ne peut se voir reprocher aucune violation de ses devoirs. Ce dernier avait en outre consacré du temps à cet acte, y ajoutant, sur demande des parties à la transaction, plusieurs clauses propres à résoudre les litiges commerciaux entre elles. Il avait de plus mis à la disposition des parties ses compétences linguistiques, permettant à celles-ci

– le représentant de l'intimée ne parlant pas français – sans avoir à recourir à un interprète, de négocier exactement les termes de l'acte. Le recourant avait encore à ces fins et conformément à son devoir de renseigner, organisé une relativement longue séance préalable à l'acte d'instrumentalisation. Comme dit ci-dessus, l'acte était prêt à être instrumentalisé. Au vu de ces éléments, du travail consacré à l'affaire et de son état d'avancement, il se justifie d'accorder au recourant le montant qu'il a formulé, soit 1'690 francs.

5. 5.1 Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la note d'honoraire et débours du 5 décembre 2017 est modérée comme il suit : - Débours Registre foncier : CHF 440.-- - Etablissement d'un acte non instrumenté : CHF 1'690.-- - Correspondance-téléphone-conférence - photocopies-menus frais : CHF 285.05 - Total intermédiaire : CHF 2'415.05 TVA 8% CHF 193.20 Total CHF 2'608.25

5.2 Compte tenu de l'issue du litige et en application des art. 106 al. 2 et 107 al. 1 let. f CPC, les frais au sens de l'art. 95 CPC doivent être répartis entre les parties à raison de 1/10 à la charge du recourant et de 9/10 à la charge de l'intimée. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 912 fr. 85, seront mis à la charge du recourant à hauteur de 91 fr. 30 et à la charge de l'intimée à hauteur de 821 fr. 55. S'agissant des dépens de première instance, ceux-ci ne sont pas réglés par l'art. 120 al. 2 LNo. L'art. 55 al. 3 LPA-VD prévoit que le Conseil d'Etat fixe le tarif des dépens pour les procédures ouvertes devant une autorité administrative. En l'état, le Conseil d'Etat n'a toutefois pas fait usage de cette compétence, si bien qu'il convient d'appliquer par analogie les dispositions du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 (TFJDA ; BLV 173.36.5.1), tout en laissant une large marge d'appréciation à l'autorité administrative (cf. CDAP PS.2020.0027 du 7 octobre 2020 consid. 4a). Selon l'art. 11 TFJDA et vu l'intervention d'un agent d'affaires, de pleins dépens peuvent être estimés à 800 fr., dont la répartition est régie par le CPC, selon renvoi de l'art. 120 al. 2 LNo. Ainsi, l'intimée versera au recourant des dépens réduits de 640 fr. (9/10 – 1/10), auxquels s'ajoutent des débours de 32 fr., selon l'art. 11 al. 3 TFJDA, qui prévoit que les débours sont fixés forfaitairement, sauf circonstances exceptionnelles, à 5% de la participation aux honoraires (hors taxe), soit un montant total de 672 francs.

5.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 150 fr., seront mis à la charge du recourant à hauteur de 15 fr. et à la charge de l'intimée à hauteur de 135 francs. L'intimée devra donc verser la somme de 135 fr. à la recourante à titre de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance. S'agissant des dépens de deuxième instance, l'art. 46 al. 3 LPA-VD comme l'art. 55 al. 4 LPA-VD permettent l'application de l'art. 11 TFJDA. En seconde instance, les dépens sont en principe inférieurs à ceux alloués en première instance. Toutefois, vu l'intervention d'un avocat, de pleins dépens peuvent également être estimés à 800 francs. Ainsi, l'intimée versera au recourant des dépens réduits de 640 fr. auxquels s'ajouteront des débours forfaitaires de 32 fr. calculés selon l'art. 11 al. 3 TFJDA. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. La décision est réformée aux chiffres I à III comme il suit : I. Débours Registre foncier CHF 440.-- Etablissement d'un acte non instrumenté CHF 1'690.-- Correspondance-téléphone - conférence photocopies-menus frais CHF 285.05 Total intermédiaire CHF 2'415.05 TVA 8% CHF 193.20 Total CHF 2'608.25 II. Un émolument de CHF 600.--, ainsi que les frais d'enquête, par CHF 312.85, sont mis à la charge des parties, à raison de CHF 821.55 à la charge de la requérante et à raison de CHF 91.30 à la charge de l'intimé. III. La requérante versera à l'intimé la somme de CHF 672.-- (six cent septante-deux francs) à titre de dépens réduits de première instance.

IV. Maintenu. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), sont mis à la charge de C. \_\_\_\_\_ par 15 fr. (quinze francs) et à la charge de X. \_\_\_\_\_ Sàrl par 135 fr. (cent trente-cinq francs). IV. L'intimée X. \_\_\_\_\_ Sàrl doit verser au recourant C. \_\_\_\_\_ la somme de 807 fr. (huit cent sept francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais, de dépens réduits et de débours de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Nader Ghosn, av. (pour C. \_\_\_\_\_), et ■ X. \_\_\_\_\_ Sàrl. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 : ■ la Chambre des notaires. La greffière :

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