

## VD\_OMNI GE.2008.0170 vom 3. März 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-03-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_GE.2008.0170](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2008.0170)

FR: VD\_OMNI GE.2008.0170 du 3 mars 2009

IT: VD\_OMNI GE.2008.0170 del 3 marzo 2009

### Regeste

X. \_\_\_\_\_ c/Chambre des notaires, Y. \_\_\_\_\_ | Dans le cadre d'une procédure disciplinaire contre un notaire, le dénonciateur a qualité de partie s'il démontre l'existence d'un préjudice du fait de l'activité de cet officier public. En l'occurrence, la qualité de partie du dénonçant est douteuse : il invoque un dommage en raison d'un déménagement qui s'est révélé inutile car la vente de son bien n'a pas pu être réalisée. Toutefois le bail de sa nouvelle habitation a été signé le lendemain de l'échéance prévue pour le paiement de l'acompte et le notaire n'aurait pas été en mesure de l'avertir du fait que la somme prévue n'avait pas été versée avant la signature du contrat. Le notaire n'a pas l'obligation de tenir un échéancier et ainsi vérifier que le paiement d'un acompte est fait à temps sur son compte. Il n'est pas le conseil alternatif de chacune des parties à l'acte. Au surplus, le notaire avait informé le courtier en charge de la vente, soit le représentant du vendeur, que l'acompte n'avait pas été payé. Recours rejeté.

### Erwägungen

#### E. 1

er janvier 2009 (art. 117 LPA-VD). d) La question de la qualité pour recourir de X. \_\_\_\_\_ se pose. En effet, l'art. 104 al. 3 LNo subordonne la qualité de partie à la procédure du dénonciateur à l'existence d'un préjudice du fait de l'activité du notaire. A ce propos, le recourant a produit en procédure une copie de la demande en paiement qu'il a adressée au Tribunal d'arrondissement de la Côte. Il ressort de ce document que l'intégralité du dommage invoqué est en relation avec la location d'un appartement à 1\*\*\*\*\* et au déménagement intervenu début décembre. Y. \_\_\_\_\_ soutient qu'il n'y aurait pas de lien de causalité entre le dommage invoqué par le recourant et les faits qui lui sont reprochés du fait que le bail en question a été signé avant la date prévue pour le versement de l'acompte. A l'appui de sa réplique, le recourant a produit une correspondance de la gérance D. \_\_\_\_\_ qui atteste qu'il a signé ledit bail à loyer le 21 octobre 2004 à 11 heures 30. Le bail a été signé après la date prévue pour le paiement de l'acompte sur la vente de la propriété du recourant. Toutefois, à supposer que le versement ait été effectué par l'acheteuse le 20 octobre 2004, comme cela était convenu dans le contrat de vente à terme signé par le recourant, il aurait été impossible à Y. \_\_\_\_\_ d'une part d'avoir la certitude du fait que le montant n'avait pas été payé, compte tenu notamment des délais de transferts interbancaires et du temps nécessaire à la banque pour remettre au détenteur du compte un avis de crédit, et d'autre part d'informer à temps le recourant du fait que l'acompte n'avait pas été payé, avant que celui-ci ne signe le bail à loyer. La qualité pour recourir de X. \_\_\_\_\_ apparaît ainsi douteuse. Toutefois, cette question reste indécise dans le cas d'espèce, compte tenu de l'issue du litige au fond. e) Le recourant a pris une conclusion tendant à ce qu'une peine disciplinaire soit prononcée à l'encontre de Y. \_\_\_\_\_. Comme

le relève à juste titre l'autorité intimée, la recevabilité d'une telle conclusion est sujette à caution. En effet, quand bien même le Tribunal de céans est compétent pour réformer sur recours une décision de la Chambre au besoin au détriment du recourant (art. 89 al. 2 et 90 LPA-VD, applicables par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), cette faculté n'est offerte que contre ce dernier, qui se voit dès lors offrir la possibilité de retirer son recours (art. 89 al. 3 LPA-VD). En d'autres termes, la loi ne permet pas de réformer une décision au détriment de l'intimé. A cela s'ajoute encore le fait que l'art. 103 al. 1 LNo confère expressément et exclusivement la compétence de prononcer des mesures disciplinaires contre un notaire à la Chambre, sous réserve de la compétence du département définie à l'art. 102 LNo. Enfin, le Tribunal de céans ne jouit pas d'un pouvoir d'examen étendu à l'opportunité (art. 98 LPA-VD). Or, un tel pouvoir d'appréciation apparaît être indispensable pour prononcer une sanction disciplinaire. La conclusion du recourant tendant au prononcé d'une sanction disciplinaire est ainsi irrecevable.

## E. 2

a) Conformément à l'art. 58 aLno, après s'être fait instruire par les parties de leurs véritables intentions, le notaire les exprime dans l'acte avec clarté et précision (al. 1); il éclaire les parties sur la portée et les conséquences de leurs engagements (al. 2); il s'efforce de sauvegarder les intérêts de chacune des parties (al. 3). Par ailleurs, le notaire est tenu d'accomplir tous les procédés, opérations et formalités préalables et consécutifs à l'instrumentation des actes authentiques qu'il reçoit, tels que radiation des gages immobiliers grevant les immeubles transférés, garantie du rang stipulé dans les actes et constitution de gages immobiliers, répartition des deniers, inscriptions d'hypothèques légales (art. 59 aLno). Enfin, le notaire voue tous ses soins à la prompte exécution du mandat qui lui est confié (art. 60 aLno). En ce qui concerne cette dernière obligation, quand bien même la disposition légale fait usage du terme de «mandat», elle ne s'applique qu'aux activités ministérielles du notaire (Sylvie d'Aumeries, La responsabilité civile du notaire et son assurance, thèse, Lausanne, 1980, p. 119). Le devoir de conseil du notaire se décompose en deux obligations : celle de veiller à la validité de l'acte et celle d'éclairer les parties. Pour la doctrine, l'étendue de l'obligation de conseil comporte plusieurs facettes : d'une part veiller à la validité juridique de l'acte, soit le respect des conditions intrinsèques nécessaires à sa validité, d'autre part veiller à la bonne compréhension de l'acte par les parties et enfin guider les parties pour l'accomplissement des formalités nécessaires, soit informer les parties sur les mesures nécessaires pour assurer l'efficacité de l'acte (d'Aumeries, op. cit., p. 85ss). Le notaire n'est en revanche pas le conseil alternatif de l'une et de l'autre partie. Il doit en effet sauvegarder impartialement leurs intérêts, en toute honnêteté (Michel Mooser, Le droit notarial en Suisse, Berne, 2005, p. 109). Le législateur vaudois a d'ailleurs concrétisé cette obligation par l'adjonction du mot « chacun » à l'art. 58 al. 2 aLno (d'Aumeries, op. cit., p. 94). Le devoir d'impartialité postule que le 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. Il n'a notamment pas à sauvegarder les intérêts réciproques des parties, lorsque des considérations économiques sont en jeu, par exemple lorsqu'il estime que le prix obtenu par le vendeur est trop élevé. Par ailleurs, si le notaire a l'obligation de collaborer à l'exécution des actes authentiques, il n'a en revanche pas l'obligation de tenir un échéancier, soit d'informer les parties de l'échéance d'un délai d'exercice d'un droit. b) Il ressort de ce qui précède que si le notaire a bien l'obligation de collaborer à l'exécution des actes authentiques, soit entreprendre toutes les démarches utiles pour parfaire l'acte (formuler les réquisitions au

registre foncier, par exemple), il ne doit pas assurer le suivi des modalités d'accomplissement de l'acte qui dépendent des parties, soit vérifier que les délais impartis à chaque partie dans l'acte de vente à terme ont bien été respectés. Il appartient en effet à chacune des parties de préserver ses propres intérêts en s'assurant que l'autre partie a respecté les obligations stipulées dans l'acte de vente. Ainsi, dans le cas d'espèce, il n'incombait pas au notaire de vérifier que la partie acheteuse avait effectué le paiement de l'acompte prévu dans le contrat de vente à terme et d'en informer la partie vendeuse avant la date prévue pour la signature de la réquisition de transfert au registre foncier.

### **E. 3**

Y. \_\_\_\_\_ relève à juste titre dans ses déterminations qu'à supposer qu'il avait eu l'obligation d'avertir le recourant du fait que l'acompte n'avait pas été payé, cette obligation aurait de toute manière été satisfaite. Le recourant a mandaté E. \_\_\_\_\_ en qualité de courtier indicateur ou négociateur dans le but de vendre sa villa résidentielle à 3\*\*\*\*\*. Ce dernier a également mandaté B. \_\_\_\_\_ selon la note qu'il a adressé à Y. \_\_\_\_\_ le 29 novembre 2004. Entendu dans le cadre de l'enquête disciplinaire, B. \_\_\_\_\_ a confirmé qu'il avait eu des contacts réguliers avec X. \_\_\_\_\_ entre la signature de la vente à terme et le prolongation du 1<sup>er</sup> décembre 2004. De même, il a déclaré avoir eu des contacts réguliers avec Y. \_\_\_\_\_. Ce dernier a déclaré que c'est à la demande de B. \_\_\_\_\_ que le notaire a établi une prolongation de dix jours du terme de la vente. Le notaire encore d'ajouter que pour lui, le répondant de ce dossier était B. \_\_\_\_\_. Ces déclarations concordantes démontrent que ce dernier était au courant du fait que l'acompte n'avait pas été versé. Agissant en qualité de courtier ou d'auxiliaire du courtier mandaté par le recourant, il lui appartenait de renseigner son client. On doit en effet admettre, avec l'autorité intimée, que B. \_\_\_\_\_ agissait à tout le moins en qualité de représentant de fait du recourant envers le notaire. C'est en effet celui-là qui a pris contact avec l'officier public pour lui demander d'instrumenter la vente. Il a également précisé qu'il avait été contacté par un autre courtier [savoir E. \_\_\_\_\_], qui lui avait mandat de vendre cette maison. On peut dès lors en déduire qu'il a lui-même été mandaté par le courtier E. \_\_\_\_\_. Cet élément est d'ailleurs corroboré par le fait que ce dernier a déduit de ses propres honoraires ceux du courtier B. \_\_\_\_\_. Ainsi, il existait bien un contrat de mandat entre le vendeur et ce dernier, certes peut-être dans le cadre d'une relation contractuelle indirecte. Quoi qu'il en soit, Y. \_\_\_\_\_ pouvait, de bonne foi, considérer que B. \_\_\_\_\_ représentait valablement l'acheteur et ainsi s'acquitter auprès de ce dernier de son obligation d'information, pour autant que celle-ci existât. A cela s'ajoute encore le fait que lors de la séance du 1<sup>er</sup> décembre 2004, X. \_\_\_\_\_ a signé une prolongation du terme du contrat de vente dans laquelle il est expressément mentionné que l'acompte prévu n'avait pas été versé et que l'intégralité du prix serait dû au terme du contrat. En agissant ainsi, X. \_\_\_\_\_ a à tout le moins pris connaissance à cette date et admis que l'acompte n'avait pas été versé et s'est accommodé de ce fait. Il ne saurait dès lors reprocher après coup au notaire le défaut d'annonce d'une situation qu'il a admise.

### **E. 4**

Il ressort de ces considérants que c'est à juste titre que l'autorité intimée n'a pas prononcé de sanction à l'encontre de Y. \_\_\_\_\_, aucun manquement ne pouvant lui être reproché. La décision entreprise doit dès lors être confirmée et le recours rejeté, aux frais de son auteur. Obtenant gain de cause par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, Y. \_\_\_\_\_ a droit à des dépens.

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