

VD_OMNI GE.2011.0135 vom 29. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2011.0135

FR: VD_OMNI GE.2011.0135 du 29 décembre 2011

IT: VD_OMNI GE.2011.0135 del 29 dicembre 2011

Regeste

AX. _____ c/Chambre des notaires Service juridique et législatif,
Y. _____ | En avertissant la partie pour laquelle il a instrumenté un acte de vente des conséquences d'une éventuelle carence, en n'exerçant pas des pressions sur d'autres parties pour qu'elles renoncent à leurs droits et en les informant des conséquences d'une éventuelle augmentation de la dette hypothécaire grevant les biens sur lesquelles elles disposent d'un droit au gain, le notaire n'a pas violé ses devoirs d'information et d'impartialité. C'est à juste titre que la Chambre des notaires n'a pas ouvert la procédure disciplinaire.

Erwägungen

E. 1

La Chambre est l'autorité compétente pour décider, d'office ou sur dénonciation, d'ouvrir une enquête disciplinaire à l'encontre d'un notaire (art. 104 al. 1 de la loi du 29 juin 2004 sur le notariat – LNo, RSV 178.11). En présence d'une dénonciation manifestement mal fondée, la Chambre peut refuser d'ouvrir une enquête; sa décision est attaquant devant le Tribunal cantonal (art. 5 et 92 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36, mis en relation avec l'art. 104 al. 2 LNo). Le recourant, comme dénonciateur débouté, a qualité pour agir. Il y a lieu d'entrer en matière (cf. arrêts GE.2008.0240 du 1^{er} juillet 2010, consid. 1; GE.2006.0100 du 30 mai 2007, consid. 1c; GE.2005.0188 du 30 décembre 2005).

E. 2

a) L'objet du litige est déterminé par la décision attaquée, ainsi que par les conclusions et motifs du recours. L'autorité de recours ne peut examiner, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité inférieure a statué, sous la forme d'une décision qui la lie (ATAF 2010/5 consid. 2). L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu (ATF 136 II 165 consid. 5 p. 174, 457 consid. 4.2 p. 462/463; 134 V 418 consid. 5.2.1 p. 426). L'art. 79 al. 2 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 de la même loi, rappelle que si le recourant ne peut pas prendre de conclusions sortant du cadre fixé par la décision attaquée, il lui est toutefois loisible de présenter des allégués et moyens de preuve non invoqués jusque là. Des moyens nouveaux sont partant admissibles dans la procédure de recours devant le Tribunal cantonal saisi d'un recours de droit administratif (cf. arrêt GE.2011.0022 du 13 mai 2011, consid. 3). b) Dans son courrier du 20 octobre 2010, le recourant a précisé, à l'intention de la Chambre, les reproches adressés à Me Y. _____. Ceux-ci sont de trois ordres. Premièrement, le recourant fait état des pressions que le notaire aurait exercé sur lui après l'instrumentation de l'acte du 1^{er} décembre 2008 et jusqu'aux constats de carence du 30 novembre 2009. Deuxièmement, selon le recourant, Me Y. _____ aurait incité HX. _____, IX. _____ et JX. _____, à ne pas

consentir à l'augmentation de la dette hypothécaire grevant certains de ses terrains, au détriment de ses intérêts. Troisièmement, le recourant considère que Me Y. _____ se serait immiscé dans la conduite de ses affaires; il aurait empiété sur sa sphère privée. La Chambre a examiné ces moyens, pour les écarter. c) Dans le cadre de la présente procédure, le recourant a fait valoir, pour la première fois, que Me Y. _____ aurait omis de dissuader les ayants-droits à renoncer à leur part au gain, lors de la première vente du 5 décembre 2007. Il s'agit là d'un moyen nouveau, qui est recevable au regard de l'art. 79 al. 2 LPA-VD. Au demeurant, la Chambre a eu l'occasion de se déterminer à ce propos, dans sa réponse du 15 août 2011, à laquelle le recourant a répliqué.

E. 3

Le recourant reproche à Me Y. _____ d'avoir violé ses devoirs de diligence et d'information. a) Le notaire s'efforce de sauvegarder les intérêts de chacune des parties (art. 40 al. 1 LNo). Il les renseigne sur leur situation juridique et les conséquences du droit des actes qu'elles envisagent de passer (art. 43 al. 1 LNo). Le notaire qui, intentionnellement ou par négligence, viole ses devoirs professionnels, est passible d'une peine disciplinaire (art. 98 LNo). b) Le devoir d'impartialité du notaire à l'égard des parties signifie qu'il doit, en toute indépendance, les renseigner de la même façon et instrumenter les actes authentiques, sans chercher à défendre plus particulièrement les intérêts de l'une ou de l'autre partie. Il n'a pas pour autant à sauvegarder les intérêts réciproques des parties, lorsque des considérations économiques sont en jeu (Michel Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, Berne, 2005, n°241-243). Le notaire est tenu de renseigner les parties, de façon compréhensible et claire, sur les points qui leur sont favorables comme défavorables, en fonction des connaissances et de la situation des personnes concernées (Mooser, *op. cit.*, n°219ss). aa) En relation avec l'acte de vente du 5 décembre 2007, on ne voit pas comment, sans violer son devoir d'impartialité, Me Y. _____ aurait pu inciter HX. _____, IX. _____ et JX. _____, à renoncer à leur part au gain de la vente de la parcelle n°*****, sans du même coup les pousser à un acte défavorable pour eux. Quant à la décision de FX. _____ sur ce point, elle dépendait de la Justice de paix. bb) En relation avec les promesses de vente du 1^{er} décembre 2008, il incombait à Me Y. _____ d'avertir le recourant des conséquences négatives d'un constat de carence, qu'il a finalement dû émettre. Que le notaire se soit plusieurs fois adressé au recourant pour cela, en le pressant d'accélérer les démarches nécessaires pour se conformer aux obligations prévues par la promesse de vente, n'a rien de surprenant. Au contraire: en s'abstenant d'agir, le notaire aurait pris le risque de s'exposer au reproche de n'avoir pas complètement informé le recourant de ses devoirs. Il est possible que le recourant ait ressenti certaines interventions de Me Y. _____ comme importunes ou intempestives. Mais cela ne suffit pas pour justifier l'ouverture d'une enquête disciplinaire. cc) Selon le recourant, Me Y. _____, en incitant HX. _____ à ne pas consentir à l'augmentation de la dette hypothécaire grevant le domaine, se serait trouvé dans un conflit d'intérêts et aurait prodigué des conseils défavorables au recourant. Au stade des pourparlers engagés pour assurer le financement de l'entreprise agricole par le truchement d'une augmentation du montant de l'hypothèque grevant certains immeubles dont le recourant est propriétaire, rien n'empêchait Me Y. _____ de répondre aux questions (au demeurant légitimes) de HX. _____, pressée par le recourant de faciliter l'opération en consentant à l'augmentation de l'hypothèque. L'information donnée par Me Y. _____, selon laquelle une telle opération affaiblirait la position des ayants-droits en cas d'exécution forcée, est correcte; elle prend en compte, sous l'angle juridique, une hypothèse loin d'être absurde, eu égard à la situation financière

obérée du recourant. Celui-ci aurait voulu que, pour l'aider à rétablir sa situation, Me Y._____ convainque HX._____ de donner le consentement requis. A le faire, le notaire aurait pris le risque de ne pas donner à HX._____ une vision complète et objective des choses, en violation de ses devoirs d'information et d'impartialité. A cela s'ajoute que, de toute manière, le seul consentement de HX._____ n'était pas suffisant pour réaliser l'opération envisagée par le recourant, auquel manquait également l'accord de IX._____ et JX._____. dd) Il est possible que Me Y._____ ait démontré, à l'égard du recourant, un certain activisme, pas toujours bien perçu. La détérioration progressive de leurs relations personnelles a culminé avec la prise de position de Me Y._____ du 29 novembre 2010, qui lui a valu une remontrance de la part de la Chambre. Cela étant, aucun élément du dossier ne permet d'étayer l'accusation du recourant, selon lequel Me Y._____ aurait cherché à lui dicter sa conduite ou se serait mêlé de sa vie privée. c) En conclusion, la décision de la Chambre de ne pas ouvrir d'enquête disciplinaire à l'encontre de Me Y._____ échappe à la critique.

E. 4

Le recours doit ainsi être rejeté, et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge du recourant (art. 49 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à Me Y._____, qui, agissant en personne, a renoncé à se déterminer (art. 55 LPA-VD).

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