

# VD\_OMNI GE.2014.0163 vom 24. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_GE.2014.0163](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2014.0163)

FR: VD\_OMNI GE.2014.0163 du 24 avril 2015

IT: VD\_OMNI GE.2014.0163 del 24 aprile 2015

## Regeste

X. \_\_\_\_\_ c/Chambre des notaires Service juridique et législatif, Y. \_\_\_\_\_ | Recours du dénonciateur contre une décision de la Chambre des notaires refusant d'ouvrir une enquête disciplinaire. Le recourant n'établit pas que la notaire intéressée aurait violé le texte clair des art. 45 (65 LPNMS), une jurisprudence ou une pratique bien établies, encore moins un courant de doctrine majoritaire, en considérant que le délai de trois mois imparti à l'Etat de Vaud pour faire valoir son droit de préemption sur les monuments d'importance nationale était suspendu tant que l'Etat de Vaud n'avait pas obtenu les renseignements nécessaires. Il importe peu, sous l'angle de la présente dénonciation disciplinaire, de savoir si cette interprétation sera à l'avenir confirmée ou infirmée (c. 4c). Il n'appartenait pas à la notaire de s'enquérir après coup du caractère négociable ou de l'évolution de la valeur des titres produits en garantie de l'exécution de l'acte de vente, encore moins d'étudier l'évolution économique et financière de la société en cause (c. 5a). Recours rejeté en tant que recevable. Recours au Tribunal fédéral déclaré irrecevable (ATF 2C\_475/2015 du 1er juin 2015).

## Erwägungen

### E. 1

Le recours est dirigé contre une décision de la Chambre des notaires refusant d'ouvrir une enquête disciplinaire à l'encontre de la notaire intéressée, au motif que la dénonciation formée par le recourant est manifestement mal fondée. a) Conformément à l'art. 92 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), la CDAP est l'autorité compétente pour connaître des recours dirigés contre les décisions rendues par la Chambre des notaires, la loi sur le notariat ne mentionnant aucune autre autorité à cet égard. b) A teneur de l'art. 104 de la loi du 29 juin 2004 sur le notariat (LNo; RSV 178.11), l'ouverture d'une enquête disciplinaire est décidée, d'office ou sur dénonciation, par la Chambre des notaires ou par son président. Le notaire en est informé (al. 1). En présence d'une dénonciation manifestement mal fondée, la Chambre peut, comme en l'espèce, refuser d'ouvrir une enquête. Cette décision peut faire l'objet d'un recours (al. 2). Si l'ouverture de l'enquête a été décidée après dénonciation, le dénonciateur a, sur requête, les droits et les obligations d'une partie s'il a subi un préjudice du fait de l'activité reprochée au notaire; il en est de même des personnes lésées intervenant en cours d'instruction (al. 3). Il découle ainsi de l'art. 104 al.

### E. 3

a) Selon l'art. 98 LNo, le notaire qui, soit intentionnellement, soit par négligence, a enfreint les dispositions de la présente loi ou de ses dispositions d'application, a violé ses devoirs professionnels ou la promesse qu'il a solennisée, est passible d'une peine disciplinaire sans préjudice des sanctions pénales ou civiles. Les devoirs des notaires sont consignés aux art.

39 ss LNo. Ces derniers sont notamment tenus d'un devoir de véracité, de diligence, de secret professionnel, de comptabilité et de formation continue. En matière de diligence, l'art. 40 LNo précise que le notaire doit notamment s'efforcer de sauvegarder les intérêts de chacune des parties et doit vouer les soins nécessaires à une prompt exécution de la tâche qui lui est confiée. L'art. 41 LNo précise encore que le notaire doit accomplir tous les procédés, opérations et formalités préalables ou consécutifs à l'instrumentation des actes authentiques et qui sont nécessaires à leur perfection (al. 1). Il doit également, sur requête, accepter d'accomplir les opérations usuellement liées à l'instrumentation de l'acte, telles que l'avis d'instrumentation d'un gage ou la répartition des deniers (al. 2). b) Hormis les cas spéciaux visés à l'art. 102 LNo, la Chambre des notaires prononce les mesures disciplinaires (art. 103 LNo) qui peuvent prendre la forme d'un blâme, d'une amende jusqu'à cent mille francs, d'une suspension pour un an au plus, ou de la destitution (art. 100 LNo). Lorsqu'une peine ou une mesure disciplinaire n'apparaît pas justifiée, un avertissement peut également être adressé (art. 101 LNo).

#### **E. 4**

Le recourant reproche d'abord à sa mandataire, à bien le suivre, de ne pas avoir constaté au terme du délai de trois mois prévu par la loi que l'absence de décision de l'autorité devait être interprétée comme une renonciation à l'exercice du droit de préemption légal. Il lui fait ainsi grief de l'avoir empêché de réaliser celle des conditions d'exécution de l'acte de vente qui était à sa charge, et de l'avoir ainsi contraint à proroger l'acte de vente conditionnelle. Il soupçonne un acte de complaisance de la notaire envers l'acheteuse, destiné à préserver celle-ci des conséquences d'un éventuel défaut d'exécution de la vente, notamment du paiement de la clause pénale. a) Selon l'art. 45 al. 1 LPNMS, l'Etat a un droit de préemption légal sur les fonds et immeubles classés. L'art. 65 al. 1 LPNMS confère un même droit pour les monuments historiques et antiquités classés. Dans les deux cas, ce droit doit s'exercer dans un délai de trois mois (art. 45 al. 2 et 65 al. 3 LPNMS). Selon la pratique des notaires vaudois, ces dispositions doivent être interprétées par analogie à l'art. 681a CC, notamment son al. 2, qui prévoit que le titulaire qui entend exercer son droit de préemption " doit l'invoquer dans les trois mois à compter du moment où il a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu mais au plus tard deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier. " Un avis de droit rendu par le SJL le 17 juillet 2013 parallèlement à la présente affaire a considéré qu'une suspension du délai de préemption légal en vue d'investigations supplémentaires n'apparaissait pas contraire au principe de proportionnalité si elle demeurait limitée au temps nécessaire à l'achèvement des investigations et/ou des procédures en cause. b) En l'occurrence, l'acte du 22 février 2012 prévoyait la vente à terme conditionnelle du Château A. \_\_\_\_\_ pour un montant de 11 millions de francs, à payer jusqu'à l'exécution de l'acte, au plus tard le 31 juillet 2012. L'exécution de l'acte de vente était soumise, pour le vendeur, à savoir le recourant, à l'obtention du consentement valant renonciation au droit de préemption légal de l'Etat au sens de l'art. 45, respectivement 65 LPNMS. Par courrier du 16 mars 2012, la notaire a informé l'Etat de Vaud de la vente en cause en le priant de faire savoir dans un délai de trois mois s'il entendait se porter acquéreur de la parcelle. En réponse, l'Etat de Vaud a requis le 4 avril 2012 la production de divers documents (dont on ignore à quelle date ils ont été produits). L'Etat de Vaud a finalement décidé de renoncer à l'exercice du droit de préemption le 15 août 2012, à savoir cinq mois après l'envoi de l'interpellation, et deux semaines après l'échéance de la vente à terme initialement prévue le 31 juillet 2012. Ainsi, le retard dans l'obtention de la renonciation n'est pas dû à un manque de diligence de la

notaire, qui n'aurait pas interpellé l'Etat en temps opportun, mais à une demande de renseignement complémentaire formée par le SIPAL le 4 avril 2012, dans le délai de trois mois. c) Il reste à déterminer si, comme l'affirme le recourant, la notaire aurait commis une faute en ne relançant pas l'Etat de Vaud - par le dépôt d'une requête d'urgence -, respectivement en ne dressant pas de constat de carence après l'écoulement de la période de trois mois suivant son interpellation. Les conditions auxquelles sont subordonnées les sanctions disciplinaires doivent être interprétées restrictivement. Un notaire qui, si une prescription permet plusieurs interprétations, opte avec de bonnes raisons pour l'une d'elles parce qu'il n'existe pas de pratique bien établie en la matière ou parce qu'il désire provoquer un changement de pratique, ne manque pas à ses devoirs professionnels et ne saurait encourir de ce chef une sanction disciplinaire (Michel Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, Berne 2005, n. 335, et les références citées). En l'espèce, il n'est pas établi que la notaire aurait, en considérant que le délai de trois mois était suspendu tant que l'Etat de Vaud n'avait pas obtenu les renseignements nécessaires à sa décision, violé le texte clair des art. 45, respectivement 65 LPNMS, une jurisprudence ou une pratique bien établies, encore moins un courant de doctrine majoritaire. La notaire pouvait ainsi admettre une telle suspension sans commettre de faute ou de violation de son devoir de diligence. Il importe peu, sous l'angle de la présente dénonciation disciplinaire, de savoir si cette interprétation du délai de trois mois comme délai de péremption relatif sera à l'avenir confirmée ou infirmée. Dans ces conditions, et dès lors que le délai écoulé de cinq mois peut être considéré comme raisonnable, il ne saurait être reproché à la notaire de ne pas avoir relancé l'Etat de Vaud par une requête urgente. Pour les mêmes motifs, elle n'a pas contrevenu à ses devoirs en s'abstenant de constater que l'absence de décision de l'autorité après trois mois calendaires valait renonciation à l'exercice de ce droit ni, a fortiori, en refusant de procéder à l'exécution de l'acte de vente initial à l'échéance du 31 juillet 2012, l'une des conditions n'étant pas remplies. Enfin, rien ne permet de soupçonner la mandataire d'avoir comploté au détriment du recourant avec l'acheteuse, dans le but d'éviter à celle-ci de devoir exécuter l'acte de vente du 22 février 2012 dès le 31 juillet 2012 ou de devoir assumer la clause pénale et conventionnelle. d) Contrairement aux conditions de la responsabilité civile, le notaire peut être puni disciplinairement même si son comportement fautif n'a commis aucun dommage (Mooser, *op. cit.*, n. 332). Au vu des circonstances, et dès lors que le dommage constitue une condition de la qualité pour agir du dénonciateur, il n'est toutefois pas inutile de traiter la question du dommage dans la présente procédure. Force est à cet égard de retenir que le recourant ne démontre pas à satisfaction avoir subi un préjudice découlant de l'impossibilité d'obtenir, dans le délai fixé au 31 juillet 2012, la renonciation par l'Etat au droit de préemption légal. Le recourant soutient certes que la non-réalisation de la condition à sa charge, l'a forcé à accepter une prorogation à des conditions moins favorables, et ajoute que l'inexécution de l'acte au 31 juillet 2012 a conduit l'Office des poursuites à publier un avis de vente aux enchères - pour le 19 novembre 2012 -, ce qui a contribué à accentuer la pression sur lui. Il soutient enfin que cette inexécution a permis à l'acheteuse d'échapper à la clause pénale et conventionnelle qu'elle aurait subie si elle ne s'était pas exécutée une fois toutes les conditions réalisées. Toutefois, les allégués du recourant ne permettent pas de discerner à suffisance le dommage subi, ni le lien de causalité entre la prorogation et un tel dommage supposé, compte tenu notamment de la complexité des événements subséquents. Sur ce point, il est rappelé que l'acte du 16 août 2012 n'a pas été exécuté non plus, qu'un troisième acte a été instrumenté et que le bien immobilier a finalement été vendu à une tierce personne, sans compter que le recourant remet maintenant en cause la solvabilité de

l'acheteuse. Dans ces conditions, il est superflu d'examiner si l'absence de renonciation de l'Etat au 31 juillet 2012 est la cause première de la prorogation de l'acte, ou si d'autres motifs sont entrés en considération à cet égard, tels que les difficultés de libération des locaux, ou la volonté des parties de transformer la propriété en PPE, dont un lot à attribuer au vendeur, ou encore la reprise d'une cédule. Peu importe également l'interprétation à donner au courriel du recourant du 24 août 2012 remerciant C.\_\_\_\_\_.

#### **E. 5**

Dans un second grief, le recourant reproche à sa mandataire de ne pas avoir vérifié la nature et la valeur de la garantie apportée dans le cadre de l'acte de vente initiale par l'acheteuse, respectivement son époux. a) Le notaire est tenu à une obligation de véracité. Cela suppose que le notaire se soit assuré personnellement de la réalité des faits et des déclarations qui constituent le contenu de l'acte, et qu'il retranscrive fidèlement le contenu de ces constatations (Mooser, op. cit., n. 177 s.). Le notaire est également tenu par une obligation de renseigner les parties, qui trouve son fondement dans l'obligation qu'il a de connaître leur véritable volonté et de constater dans l'acte la concordance de leurs déclarations; c'est dans cette optique qu'il faut notamment déterminer quelles explications juridiques doivent être données aux parties, de façon qu'elles puissent se déterminer en toute connaissance de cause. L'obligation de renseigner repose également sur l'idée qu'un des buts de la forme authentique est de protéger les parties contre les décisions irréfléchies: une partie dûment renseignée sera en mesure d'apprécier la portée de ses engagements (Moser, op. cit., n. 211). Il n'appartient toutefois pas au notaire, au risque du reste de violer son obligation d'impartialité, de faire part aux parties de son opinion en ce qui concerne l'opportunité d'une transaction et les conséquences économiques de celle-ci, notamment à propos du prix convenu entre les parties; mais il doit intervenir si, à ses yeux, le contrat est lésionnaire et donc illicite (Mooser, op. cit., n. 225). b) L'acte de vente initial du 22 février 2012 subordonnait son exécution à la production par l'acheteuse, au plus tard le 10 mars 2012, d'une garantie bancaire sous forme d'une attestation de déclaration de nantissement d'un portefeuille de titres cotés sur " Nyse Euronext " à hauteur de 3,5 millions de francs, équivalent en euros au cours du jour, émise par la " F.\_\_\_\_\_ " , en France. Il ressort du dossier, et de l'acte du 16 août 2012, que la garantie en cause, fondée sur des titres de la société Group G.\_\_\_\_\_, a été produite et valablement acceptée par les parties. De surcroît, le recourant ne conteste pas que la notaire a satisfait à son devoir de vérifier que les titres annoncés, à hauteur de la somme voulue équivalant en euros au cours du jour, aient été nantis sur son compte en temps utile (le 8 mars 2012), étant rappelé qu'à cette époque, la société en cause n'avait pas encore été placée en redressement judiciaire (le 15 mai 2012). Pour le surplus, il n'appartenait pas à l'intéressée de s'enquérir après coup du caractère négociable ou de l'évolution de la valeur des titres placés en nantissement, encore moins d'étudier l'évolution économique et financière de la société en cause. Ces tâches relèvent en première ligne de la responsabilité du vendeur, auquel il incombe s'il l'estime opportun de se retourner contre son cocontractant ou le représentant de celui-ci.

#### **E. 6**

Il résulte des considérants qui précèdent que c'est à bon droit que l'autorité intimée a classé sans suite la dénonciation du recourant envers sa mandataire. Succombant, le recourant devrait en principe assumer un émolument judiciaire selon l'art. art. 49 al. 1 LPA-VD. Il y sera renoncé au vu des circonstances, de sorte que la requête d'assistance judiciaire, tendant à la dispense des frais, devient sans objet. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 55

LPA-VD).

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