

## **VD\_OMNI GE.2017.0023 vom 7. Juni 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-06-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_GE.2017.0023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2017.0023)

FR: VD\_OMNI GE.2017.0023 du 7 juin 2017

IT: VD\_OMNI GE.2017.0023 del 7 giugno 2017

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ Chambre des notaires Service juridique et législatif |  
Confirmation de la décision de la chambre des notaires, refusant d'ouvrir une enquête disciplinaire à l'encontre d'un notaire à la suite d'une dénonciation. Question de la qualité pour recourir du dénonciateur laissée indécise, le recours étant de toute façon mal fondé. Le notaire a correctement informé les recourants des risques qu'une créance publique, même inconnue, puisse être garantie par un gage immobilier. Les acheteurs ont expressément renoncé à toute garantie spéciale sur ce point. Il n'appartenait pas au notaire de prévoir une garantie supplémentaire en faveur des acheteurs, dans la mesure où les vendeurs étaient sur le point de s'installer à l'étranger. Il n'incombait pas non plus au notaire, faute d'une clause expresse en ce sens, de consigner le solde du prix de la vente immobilière dans l'intérêt des acheteurs. Les indications fournies par le notaire dans l'acte de vente en relation avec le domicile des vendeurs apparaissent légitimes. Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recours est dirigé contre une décision de la Chambre des notaires refusant d'ouvrir une enquête disciplinaire à l'encontre du notaire intéressé, 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). La décision de l'autorité de surveillance de ne pas donner suite à la plainte dirigée contre un notaire ne constitue pas une atteinte à un intérêt digne de protection du dénonciateur, parce que la procédure de surveillance disciplinaire des notaires - tout comme celle des avocats - vise à assurer l'exercice correct de la profession et à préserver la confiance du public et non pas à défendre les intérêts privés des particuliers ( ATF 138 II 162 consid. 2.1.2; 135 II 145 consid. 6.1; 133 II 468 consid. 2 p. 471 ss; cf. également arrêt GE.2014.0163 du 24 avril 2015, ainsi que l'ATF 2C\_475/2015 du 1<sup>er</sup> juin 2015 rendu à la suite de cet arrêt; arrêt GE.2012.0110 du 2 octobre 2013). Il découle ainsi de l'art. 104 al. 3 LNo que le

dénonciateur n'a qualité pour recourir que s'il a subi un préjudice du fait de l'activité reprochée au notaire. On ignore si les recourants ont finalement dû supporter une partie ou l'intégralité de la facture de la Municipalité de \*\*\*\*\*. Seul le risque de devoir s'en acquitter est évoqué par les recourants. L'éventuel préjudice des recourants n'est dès lors pas manifeste. La question de la recevabilité peut cependant demeurer indécise, le recours étant de toute façon mal fondé.

## **E. 2**

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 et de diligence. 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). S'agissant du devoir de véracité, l'art. 39 LNo dispose que, lors de l'instrumentation d'un acte, le notaire se fait instruire par les parties leur véritable intention qu'il doit exprimer dans l'acte avec clarté et précision (al. 1). Il s'assure de l'identité et de la capacité des parties à l'acte et des intervenants à un titre quelconque dans l'instrumentation, ainsi que de la validité et de l'étendue des pouvoirs de toute personne intervenant devant lui comme mandataire, ou à n'importe quel autre titre. L'obligation de véracité 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 (Michel Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, Berne, 2014, 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) 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). 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 (Mooser, n° 335, et les références citées).

### **E. 3**

a) Les recourants reprochent en premier lieu au notaire de ne les avoir pas suffisamment renseignés au sujet de l'ensemble des frais qui pourraient se reporter sur eux, du fait que le lot de copropriété par étages qu'ils entendaient acquérir n'était pas entièrement achevé et habitable. Du dossier et de l'acte litigieux, il ressort que le notaire, contrairement à ce que soutiennent les recourants, a pris en considération cette particularité, en prévoyant une solution pour le paiement des factures dont l'existence était connue ou prévisible, mais qui n'avaient pas encore été acquittées. Le devoir de renseigner du notaire ne peut se rapporter qu'à ce que le notaire sait ou devait savoir au moment où la question de l'obligation se pose (Mooser, op. cit., n° 222). Dans le domaine immobilier, en particulier s'agissant des transferts de propriété, l'obligation de renseigner doit notamment porter sur le risque de l'existence d'hypothèques légales, notamment de celles d'artisans et entrepreneurs ou de celles de droit public (Mooser, op. cit., n° 235o et les références citées). Le notaire doit ainsi renseigner les parties sur les créances fiscales garanties par gages immobiliers (non inscrits) au sens de l'art. 836 CC, en particulier sur le fait que l'impôt sur les gains immobiliers dû par le vendeur peut être garanti par un tel gage (Mooser, op. cit., n° 239c). Le notaire en cause a spécialement rendu attentif les acheteurs au fait que les créances de droit public cantonal de l'Etat, des communes, des corporations et établissements de droit public, relatives à un immeuble, sont garanties par une hypothèque légale de droit public lorsqu'une loi spéciale le prévoit, étant précisé que ces hypothèques peuvent être occultes. Lors de la signature de l'acte, les vendeurs ont certifié qu'ils n'étaient pas codébiteurs de telles dettes à ce jour, à l'exception de leurs impôts ordinaires de l'année courante, et se sont engagés à s'acquitter ponctuellement de toutes les obligations non encore échues, susceptibles d'une telle garantie, et à prendre immédiatement toutes les mesures pour obtenir la levée de toutes hypothèques légales qui seraient inscrites avant ou après le transfert de propriété, ainsi qu'à indemniser les acheteurs du dommage qu'ils pourraient subir de ce fait. Les acheteurs ont renoncé à toute garantie spéciale sur ce point et dégagé le notaire de toute responsabilité à cet égard (cf. chiffre III.3 de l'acte de vente). Il convient d'admettre, à la lecture du chiffre 3 du contrat de vente relatif aux hypothèques légales, que les acheteurs ont bien été informés du risque qu'une créance publique, même inconnue, puisse être garantie par un gage immobilier. Ils étaient par ailleurs conscients que ces créances publiques pouvaient concerner les frais de raccordement aux réseaux d'eau, ceux-ci étant expressément mentionnés au chiffre III.5 de l'acte de vente, en lien avec les frais accessoires découlant directement ou indirectement de la construction. Dans ces circonstances, les recourants disposaient d'indications suffisantes pour prendre, le cas échéant, toute mesure nécessaire à la préservation de leurs intérêts, notamment au regard du fait que les vendeurs étaient sur le point de déplacer leur domicile à l'étranger, information dont ils avaient également connaissance. Il n'appartenait pas au notaire de prévoir, de surcroît, une garantie supplémentaire en faveur des acheteurs. De telles mesures se seraient en effet apparentées à un conseil donné à l'une des parties à l'acte, activité qui sort du cadre de l'obligation d'informer du notaire. Ni l'établissement envisagé des vendeurs à l'étranger, ni le fait que la construction ne soit pas totalement achevée, n'imposaient au notaire un devoir plus étendu d'information, voire de mise en garde, des acheteurs. Il n'appartenait en outre pas non plus

au notaire d'entreprendre des démarches supplémentaires, en vue de connaître le montant des frais de raccordement aux réseaux d'eau qui pourraient hypothétiquement être mis à la charge des propriétaires après l'achèvement des travaux. Le notaire en cause n'a dès lors pas enfreint son obligation d'informer les recourants. b) Les recourants critiquent également l'absence de communication du notaire en relation avec l'utilisation de la partie consignée du prix de vente. D'emblée, il y a lieu de relever que le contrat de vente ne prévoit en aucun cas une obligation pour le notaire de consigner un quelconque montant du prix de vente, de manière à garantir les prétentions des acheteurs. Certes, le notaire s'est engagé à acquitter, au nom des vendeurs, les dernières factures ouvertes et connues en relation avec la construction de la villa. Cette obligation concernait toutefois exclusivement les travaux de plus-value requis par l'entrepreneur général (cf. chiffre III.5 de l'acte de vente, dernier paragraphe), dont le montant maximal était connu. On ne saurait en revanche considérer qu'il incombait au notaire de s'assurer que toutes les factures, actuelles ou futures, dont le paiement incombait aux vendeurs, seraient acquittées, au point d'assumer une quasi responsabilité solidaire. Un tel engagement ne ressort en tout état de cause pas de l'acte notarié. Dans de telles circonstances, sous peine de violer son obligation d'impartialité, le notaire en cause n'était pas autorisé à consigner, dans le seul intérêt des acheteurs, une partie du prix de vente à cet effet. L'art. 44 al. 4 LNo prévoit d'ailleurs expressément que la restitution des fonds confiés au notaire doit intervenir d'office, sitôt l'affaire terminée, à défaut d'instructions précises et écrites des intéressés. Tel n'est pas le cas de la clause contractuelle prévoyant l'obligation, pour les vendeurs, d'établir un décompte acheteurs-vendeurs au plus tard une année après la vente. On ne saurait déduire de cette clause, comme le prétendent les recourants, une obligation pour le notaire de consigner le prix de vente jusqu'à l'échéance de ce délai. Le décompte en relation avec le solde du prix de vente relève en l'occurrence des seuls rapports entre le notaire et les vendeurs. L'affectation du prix de vente ne concerne en rien les acheteurs. Il n'incombait ainsi pas au notaire de les informer de la manière dont était utilisé le solde du prix de vente. De même, il importe peu que les plus-values, fixées dans un premier temps à 20'000 fr., se soient avérées moins importantes. Ce fait ne concerne pas les acheteurs, le prix de vente ayant été définitivement fixé dans l'acte de vente. c) Les recourants semblent également remettre en cause la pertinence des informations figurant au sujet du domicile des vendeurs dans l'acte de vente. L'art. 56 LNo exige la mention du domicile et de l'adresse des personnes physiques parties à l'acte authentique. L'acte de vente précise, s'agissant des vendeurs, qu'ils étaient "anciennement domiciliés à \*\*\*\*\*", mais qu'ils étaient "en voie d'établissement en Côte d'Ivoire". On ne voit pas comment le notaire aurait pu donner une information plus précise aux recourants au sujet du domicile des vendeurs. Ceux-ci ne s'étant pas encore formellement constitués un nouveau domicile à l'étranger, l'art. 24 CC, qui dispose que toute personne conserve son domicile aussi longtemps qu'elle ne s'en est pas créé un nouveau, s'applique. Lors de la signature de l'acte de vente, le notaire pouvait ainsi légitimement retenir que le domicile des vendeurs se trouvait toujours au lieu de leur dernière adresse en Suisse. En indiquant l'intention des vendeurs de s'établir à l'étranger, le notaire a fourni des indications qui excèdent le contenu des mentions obligatoires de l'art. 56 LNo. Il ne lui appartenait pas d'attirer, en plus, l'attention des acheteurs sur les difficultés d'un éventuel recouvrement à l'étranger.

#### **E. 4**

Les recourants sollicitent la production, par le notaire C. \_\_\_\_\_, de l'intégralité des documents relatifs aux mouvements de fonds décrits par la "comptabilité" de leur dossier.

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes ( ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270). L'art. 29 al. 2 Cst. impose en particulier à l'autorité de donner suite à une offre de preuve lorsque celle-ci a été demandée en temps utile, dans les formes prescrites et qu'elle apparaît de nature à influencer sur le sort de la décision à rendre. Il n'y a toutefois pas violation du droit à l'administration des preuves lorsque la mesure probatoire refusée est inapte à établir le fait à prouver, lorsque ce fait est sans pertinence ou lorsque, sur la base d'une appréciation non arbitraire des preuves dont elle dispose déjà, l'autorité parvient à la conclusion que les faits pertinents sont suffisamment établis et que le résultat, même favorable au requérant, de la mesure probatoire sollicitée ne pourrait pas modifier sa conviction ( ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236 s.; 134 I 140 consid. 5.3 p. 148). On ne voit pas en l'occurrence ce que la production de ces pièces supplémentaires permettrait d'établir. Il n'est pas contesté que les plus-values de la construction se sont finalement élevées à 3'550 fr., alors qu'un montant de 20'000 fr. était initialement envisagé. Comme on l'a vu, cette circonstance est sans incidence sur la situation des recourants, qui se sont engagés à acquitter le prix arrêté dans l'acte signé le 29 juillet 2011, et non celui fixé provisoirement dans le projet d'acte de vente. Par appréciation anticipée des moyens de preuve, il convient dès lors de renoncer à ordonner la production des pièces requises par les recourants.

## **E. 5**

Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge des recourants, qui succombent. Il n'est pas alloué de dépens.

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