

VD_OMNI GE.2018.0117 vom 28. März 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-03-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2018.0117

FR: VD_OMNI GE.2018.0117 du 28 mars 2019

IT: VD_OMNI GE.2018.0117 del 28 marzo 2019

Regeste

A. _____, B. _____/C. _____, Chambre des notaires Service juridique et législatif | Devoir d'information du notaire. Bien que les faits ne puissent pas être précisément établis, il ressort du dossier que les recourants étaient informés de l'inexécution par le vendeur de son obligation accessoire et qu'ils ont néanmoins versé l'entier du prix de vente. Il en ressort aussi que les recourants n'ont pas demandé au notaire de les conseiller sur la manière de garantir l'exécution des travaux de réfection. Sachant que le notaire a un devoir d'impartialité et doit s'efforcer de sauvegarder les intérêts de chacune des parties, il ne peut pas lui être reproché de ne pas avoir attiré spontanément l'attention des vendeurs sur ce point, à supposer qu'il ait été informé de la situation. Autre serait la situation si le notaire, interpellé expressément par les recourants à ce sujet, ne leur avait pas indiqué quelles mesures ils pouvaient prendre pour garantir l'obligation de l'exécution. C'est à juste titre que la dénonciation déposée contre le notaire a été classée sans suite.

Erwägungen

E. 1

a) Le recours est dirigé contre une décision de la Chambre des notaires refusant d'ouvrir une enquête disciplinaire à l'encontre du notaire C. _____, au motif que la dénonciation formée par les recourants était manifestement mal fondée. Conformément à l'art. 92 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 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 LNo, 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). Au vu des dispositions qui précèdent, il convient de distinguer deux situations: celle dans laquelle la Chambre des notaires rend une décision de refus d'ouverture d'enquête et celle dans laquelle la Chambre ouvre une enquête qui aboutit à une décision. Selon une jurisprudence constante, dans ce deuxième cas de figure, le Tribunal de céans considère que 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; cf. également GE.2014.0163 du 24 avril 2015, ainsi que l'ATF 2C_475/2015 du 1^{er} juin 2015 rendu à la suite de cet arrêt; GE.2012.0110 du 2 octobre 2013). Dans cette hypothèse, le dénonciateur n'a qualité pour recourir que s'il a subi un préjudice du fait de l'activité reprochée au notaire. Il en va différemment de l'hypothèse de l'art. 104 al. 2 LNo, à savoir le cas dans lequel la Chambre des notaires refuse d'emblée d'ouvrir une enquête, jugeant la dénonciation manifestement mal fondée. En pareille situation, le recours au Tribunal cantonal est ouvert et constitue en quelque sorte un recours pour déni de justice formel, tendant à ce que la Chambre des notaires reçoive l'instruction d'ouvrir une procédure d'enquête ordinaire (pour plus de détails, cf. GE.2018.0082 du 23 mai 2018; GE.2006.0100 du 30 mai 2007, qualifiant l'art. 104 al. 2 LNo de norme spéciale au sens de l'art. 37 al. 2 let. a de l'ancienne loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives). Le recours étant en l'occurrence dirigé contre une décision refusant d'ouvrir une enquête disciplinaire à l'encontre du notaire intéressé, au motif que la dénonciation formée par les recourants est manifestement mal fondée, il y a lieu d'appliquer l'art. 104 al. 2 LNo et d'admettre que les recourants ont la qualité pour recourir. Pour le surplus, l'acte de recours a été déposé dans les délais et formes prévus (art. 79 et 95 LPA-VD). Il convient donc d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants ont requis la comparution personnelle du notaire C._____, demandant que celui-ci soit interrogé sur un certain nombre d'éléments de fait précis. Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) suppose que le fait à prouver soit pertinent, que le moyen de preuve proposé soit nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée selon les formes et délais prescrits par le droit cantonal. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148). Il convient aussi de rappeler que l'art. 27 al. 1 LPA-VD précise que la procédure est en principe écrite. En l'espèce, le Tribunal s'estime suffisamment renseigné par le dossier sans qu'il ne soit nécessaire d'auditionner les parties, comme il sera exposé en détail au considérant 5. La requête de comparution personnelle du notaire C._____ est dès lors rejetée.

E. 3

a) Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable (voir également art. 27 al. 1 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst./VD; BLV 101.01]). Selon la jurisprudence, ce droit permet notamment d'exiger la récusation des membres d'une autorité administrative dont la situation ou le comportement sont de nature à faire naître un doute sur leur indépendance ou leur impartialité; il tend à éviter que des circonstances extérieures à l'affaire ne puissent influencer une décision en faveur ou au détriment de la personne concernée. La récusation peut s'imposer même si une prévention effective du membre de l'autorité visée n'est pas établie, car une disposition interne de sa part ne peut guère être prouvée; il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent redouter une activité partielle. Cependant, seules des circonstances constatées objectivement doivent être prises en

considération; les impressions purement subjectives d'une des personnes impliquées ne sont pas décisives (cf. ATF 134 I 20 consid. 4.2 et les arrêts cités; 127 I 196 consid. 2b; 125 I 119 consid. 3b; TF 2C_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.1; voir également, s'agissant des autorités judiciaires, ATF 138 IV 142 consid. 2.1). Ces principes sont mis en œuvre par l'art. 9 LPA-VD, à teneur duquel toute personne appelée à rendre ou à préparer une décision ou un jugement doit se récuser si elle a un intérêt personnel dans la cause (let. a), si elle a agi dans la même cause à un autre titre, notamment comme membre d'une autorité, comme conseil d'une partie, comme expert ou comme témoin (let. b), si elle est liée par les liens du mariage ou du partenariat enregistré ou fait durablement ménage commun avec une partie, son mandataire ou une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente, la dissolution du mariage ou du partenariat enregistré ne supprimant pas le motif de récusation (let. c), si elle est parente ou alliée en ligne directe ou, jusqu'au troisième degré inclus, en ligne collatérale avec une partie, son mandataire ou une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente (let. d) ou si elle pourrait apparaître comme prévenue de toute autre manière, notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire (let. e). L'art. 9 LPA-VD n'offre pas des garanties plus étendues que l'art. 29 al. 1 Cst., de sorte qu'il y a lieu de se référer à la jurisprudence relative à ce droit constitutionnel (cf. arrêt TF 2C_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.4; FO.2017.0005 du 1er septembre 2017 consid. 2a et réf.). L'art. 90 LNo contient expressément la même garantie en prévoyant notamment que la récusation des membres de la Chambre des notaires " doit intervenir d'office chaque fois que des circonstances sont de nature à mettre en cause leur impartialité ". b) aa) La jurisprudence fédérale et cantonale considère que, de manière générale, les dispositions sur la récusation sont moins sévères pour les membres des autorités administratives que pour les autorités judiciaires (v. TF 2C_831/2011 du 30 décembre 2011; dans le même sens pour la jurisprudence cantonale: GE.2017.0177 du 5 février 2018, confirmé par le Tribunal fédéral le 28 mai 2018 par arrêt 2C_238/2018; GE.2016.0108 du 10 janvier 2017; AC.2014.0400 du 20 mai 2015 consid. 3; AC.2006.0213 du 13 mars 2008 consid. 3). Contrairement à l'art. 30 al. 1 Cst. (voir également art. 28 al. 1 Cst-VD), qui ne s'applique qu'aux autorités ou magistrats exerçant des fonctions juridictionnelles – le critère déterminant étant la nature fonctionnelle et non organique de l'autorité (ATF 142 I 172 consid. 3.1 et réf.) –, l'art. 29 al. 1 Cst. n'impose en effet pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation d'autorités gouvernementales, administratives ou de gestion et n'offre pas, dans ce contexte, une garantie équivalente à celle applicable aux tribunaux (cf. ATF 125 I 209 consid. 8a p. 217 s.; TF 2C_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.2, 2C_127/2010 du 15 juillet 2011 consid. 5.2). S'agissant des membres des autorités administratives, s'applique cependant le principe d'impartialité, qui fait partie de la garantie d'un traitement équitable; l'essentiel réside alors dans le fait que l'autorité n'ait pas de prévention, par exemple en adoptant un comportement antérieur faisant apparaître qu'elle ne sera pas capable de traiter la cause en faisant abstraction des opinions qu'elle a précédemment émises (ATF 140 I 326 consid. 7.3; 138 IV 142 consid. 2.3). Il résulte de ce qui précède que la portée de l'obligation de se récuser n'est pas la même suivant le type d'autorité: pour les autorités administratives, elle peut être réduite selon la nature de la fonction, dans la mesure où l'exercice normal de la compétence en cause implique cette réduction (Pierre Moor / Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3 e éd., Berne 2011, ch. 2.2.5.2, p. 27). En ce qui concerne les autorités administratives, la récusation ne touche en principe que les personnes physiques composant les autorités, et non l'autorité en tant que

telle (cf. ATF 97 I 860 consid. 4 p. 862; TF 1C_555/2015 du 30 mars 2016 consid. 4.1; 2C_305/2011 du 22 août 2011 consid. 2.5). Le Tribunal fédéral a relevé à cet égard que la récusation doit rester l'exception si l'on ne veut pas vider la procédure et la réglementation de l'administration de son sens (ATF 122 II 471 consid. 3b p. 477). Pour déterminer s'il y a une apparence de partialité justifiant la récusation, il convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, la mission et l'organisation de l'autorité concernée, le contenu précis des déclarations faites, leur contexte et le but recherché par leur auteur (Benoît Bovay, Procédure administrative, 2 e éd. Berne 2015, p. 142). bb) Il a déjà été établi que la Chambre des notaires n'est pas un tribunal (GE.2014.0060 du 13 février 2015 consid. 2b/dd; à propos de cette notion, voir aussi ATF 138 I 154 consid. 2.6 ss et 126 I 228 consid. 2c/dd; dans le même sens, concernant la Chambre des avocats saint-galloise, arrêt TF 2C_980/2016 du 7 mars 2017 consid. 2.1.2; concernant la Chambre des avocats vaudoise, GE.2017.0177 du 5 février 2018 confirmé par le Tribunal fédéral en date du 28 mai 2018 dans l'affaire 2C_238/2018). C'est une autorité administrative, chargée de la surveillance d'officiers publics (cf. art. 1 al. 1 LNo), présidée par un membre du gouvernement et nommée par le gouvernement. Elle n'est pas assimilable à un tribunal spécialisé, indépendant de l'administration; elle n'est pas chargée de statuer en dernière instance cantonale (ATF 140 I 271). c) D'un point de vue formel, l'art. 10 LPA-VD, intitulé " Délais ", dispose que les parties qui souhaitent demander la récusation d'une autorité ou de l'un de ses membres doivent le faire dès connaissance du motif de récusation (al. 2). Selon la jurisprudence, il est contraire à la bonne foi d'attendre la procédure de recours pour demander la récusation d'un fonctionnaire alors que le motif de récusation était déjà connu auparavant. La partie ne saurait en effet garder en réserve le droit d'invoquer le moyen tiré de la composition irrégulière de l'autorité et ne l'invoquer qu'en cas d'issue défavorable de la procédure (ATF 140 I 240 consid. 2.4 p. 244, 271 consid. 8.4.3; FI.2018.0133 du 30 octobre 2018; FO.2017.0005 du 1er septembre 2017 consid. 1a et les réf.). d) En l'occurrence, les recourants estiment que c'est à tort que le notaire F. _____ ne s'est pas récusé et a participé à l'élaboration de la décision attaquée, d'une part, car il avait participé à la séance de conciliation du 12 mai 2017 et, d'autre part, car il avait entretenu des relations privilégiées avec le notaire C. _____. Il se pose tout d'abord la question de savoir si le grief peut encore être soulevé à ce stade. Les recourants exposent avoir constaté uniquement au moment de la lecture de la décision attaquée que la Chambre des notaires avait statué en comprenant le notaire F. _____. Selon l'autorité intimée, les recourants ont néanmoins tardé à soulever ce grief car ils devaient savoir que le notaire F. _____ faisait partie de la Chambre des notaires, d'une part, parce qu'en tant que président de l'ANV, il en est membre de droit (art. 93 al. 1 LNo) et, d'autre part, parce que la composition de la Chambre des notaires est publique et figure sur le site internet de l'Etat de Vaud. Les éléments mentionnés par l'autorité intimée sont corrects. Dès lors que les recourants étaient représentés par un mandataire professionnel, on pouvait attendre de ce dernier qu'il sache que le notaire F. _____ était membre de droit de la Chambre des notaires. Ils ne pouvaient dès lors pas attendre que la Chambre des notaires ait rendu sa décision pour soulever le grief lié au devoir de récusation du notaire F. _____. Le seul élément susceptible de remettre en question la tardiveté de la demande de récusation serait une information erronée donnée par le notaire F. _____ aux recourants dans son courrier du 28 mars 2017 selon laquelle " en aucun cas G. _____ et moi-même ne serons appelés à nous prononcer sur le fond de l'affaire ". Les recourants ne se prévalent toutefois pas de ce qu'ils auraient considéré ce courrier comme une assurance donnée par le notaire

F._____ qu'il ne participerait pas aux délibérations de la Chambre des notaires et que ce serait sur la base de cette affirmation qu'ils auraient renoncé à demander expressément sa récusation. Il n'est au demeurant pas sûr que ce courrier serait suffisant pour que l'on considère que les conditions de la protection de la bonne foi soient réunies. Au demeurant les griefs des recourants ne sont pas fondés. En effet, le seul fait d'avoir œuvré dans le cadre d'une procédure de conciliation ou d'une procédure connexe antérieure ne constitue pas encore en soi un motif de récusation, selon la doctrine et la jurisprudence précitées. Quant au fait que le notaire F._____ et le notaire C._____ aient partagé des locaux et une ligne téléphonique jusqu'au 30 juin 2014, il ne permet pas de conclure à une amitié étroite entre ces deux notaires susceptible d'influencer une prise de décision au cours de l'année 2018. La décision attaquée étant conforme aux règles relatives à la récusation, il convient encore d'examiner les autres griefs.

E. 4

Les recourants se plaignent de ce que l'autorité intimée n'ait pas mis sur pied une audience au cours de laquelle ils auraient pu être auditionnés, en même temps que les autres parties à la procédure et d'éventuels témoins. Ils se prévalent des art. 33 al. 2 et 34 al. 2 LPA-VD et estiment que leur droit d'être entendus et leur droit à participer à l'administration des preuves ont été violés. Les art. 104 et 105 LNo, qui règlent la procédure devant l'autorité intimée, ont la teneur suivante: "Art. 104 – ouverture de l'enquête 1 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. 2 En présence d'une dénonciation manifestement mal fondée, la Chambre peut refuser d'ouvrir une enquête. Cette décision peut faire l'objet d'un recours. 3 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. 4 Le président ou une délégation de la Chambre instruit l'enquête. En cas de besoin, il peut être fait appel à un expert. Les parties sont entendues sur chaque grief; elles peuvent consulter les pièces du dossier et procéder par écrit. Art. 105 – décision 1 L'enquête terminée, la Chambre convoque en séance plénière les parties ainsi que les témoins utiles. Les parties peuvent renoncer à y assister. 2 La Chambre délibère et statue à huis clos à la majorité des voix. 3 Si elle juge qu'il y a lieu à des poursuites pénales, elle saisit le ministère public, par l'intermédiaire du département. 4 Un émolument de cent à cinq mille francs ainsi que les frais d'enquête sont mis en tout ou partie à la charge du notaire lorsqu'il fait l'objet d'une peine ou d'une mesure disciplinaire ou encore d'un avertissement. La Chambre peut laisser tout ou partie de ces frais à charge de l'Etat. 5 Tout ou partie des frais peuvent être mis à la charge du notaire libéré lorsque l'action disciplinaire se prescrit ou que le notaire a compliqué l'enquête ou justifié son ouverture par un comportement fautif. Si la dénonciation est abusive, tout ou partie des frais peuvent être mis à la charge du dénonçant". En l'occurrence, la dénonciation des recourants a été considérée comme manifestement mal fondée et l'autorité intimée a refusé d'ouvrir une enquête. En d'autres termes, l'autorité intimée s'est estimée suffisamment renseignée par le dossier, si bien qu'une audience ne lui est apparue ni nécessaire, ni susceptible d'influencer le sort de la cause. En agissant ainsi, l'autorité intimée a simplement fait application de l'art. 104 al. 2 LNo. Cette disposition, dont les recourants ne remettent pas en cause la constitutionnalité, se rapproche de l'art. 82 al. 1 LPA-VD, selon lequel l'autorité peut renoncer à l'échange d'écritures ou, après celui-ci, à toute autre mesure d'instruction, lorsque le recours paraît manifestement irrecevable, bien ou mal fondé. Au vu des principes exposés ci-dessus,

l'autorité intimée n'avait aucune obligation de procéder à une audience et les droits de partie (garantis notamment par les art. 33 et 34 LPA-VD) des recourants n'ont pas été violés. La question de savoir si c'est à juste titre que l'autorité intimée a choisi de ne pas ouvrir une enquête est une autre question, qui sera examinée ci-après.

E. 5

a) Selon l'art. 98 LNo, le notaire qui, soit intentionnellement, soit par négligence, a enfreint les dispositions de ladite 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. Les notaires 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.). L'art. 43 LNo oblige par ailleurs le notaire à renseigner les parties sur leur situation juridique et les conséquences de droit des actes qu'elles envisagent de passer (al.1) ainsi que sur l'acte à instrumenter et la forme à observer en veillant à sauvegarder leurs intérêts (al. 2). Cette obligation 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 (Mooser, *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 (cf. GE.2017.0023 du 7 juin 2017 au sujet de l'étendue du devoir de renseigner; GE.2011.0135 du 29 décembre 2011 concernant un certain "activisme" d'un notaire, mal perçu par l'une des parties). Le notaire doit cependant intervenir si, à ses yeux, le contrat est lésionnaire et donc illicite (cf. aussi Mooser, *op. cit.*, n° 225 et n° 241-243). 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). c) En l'espèce, dans leur mémoire de recours, les recourants reprochent au notaire C._____ de n'avoir pas veillé correctement à sauvegarder leurs intérêts. Même sans pouvoir de contrainte, celui-ci aurait dû leur faire des suggestions adéquates, à savoir: - leur suggérer de relever le vendeur de son obligation, le cas échéant en prévoyant une réduction du prix de vente, - ou consigner un certain montant qu'il appartiendrait aux parties à l'acte de déterminer, - ou renvoyer la date de signature de l'acte de transfert afin de permettre au vendeur d'exécuter son obligation. Il est admis que le 2 octobre 2013, lorsque le notaire C._____ a instrumenté la réquisition de transfert à l'intention du registre foncier, le prix de vente avait été entièrement payé, alors que le vendeur n'avait pas satisfait à une obligation accessoire de réfection de la salle de douche du rez-de-chaussée et de la salle de bain à l'étage qui figurait dans l'acte de vente à terme avec droit d'emption. La nature des discussions ayant eu lieu ce jour entre les parties fait par contre débat. Pour ce qui concerne tout d'abord les recourants, il faut constater que leur rappel des faits n'est pas univoque. Alors qu'ils faisaient tout d'abord grief au notaire C._____ de ne pas les avoir conseillé correctement quand bien même ils lui auraient dit que E._____ n'avait pas satisfait à ses obligations (courriers à Me C._____ du 14 décembre 2016 et du 30 janvier 2017, puis dans le cadre de la procédure de dénonciation et de recours), ils lui reprochent dans leur duplique du 4 septembre 2018 de ne pas avoir attiré leur attention sur le fait que E._____ n'avait pas respecté ses obligations et qu'il y avait dès lors lieu de prendre certaines mesures. Dans leur écriture du 27 septembre 2018, les recourants reprochent cette fois au notaire de ne pas les avoir interpellés sur l'exécution de l'engagement pris par le vendeur dans l'acte de vente. Pour sa part, le notaire C._____, dans son courrier du 17 janvier 2017, expose uniquement que ses notes n'indiquent pas qu'au moment de la signature de la réquisition de transfert les travaux de réfection n'avaient pas été effectués. L'autorité intimée a retenu que la nature des discussions qui avaient eu lieu le 2 octobre 2013 n'avait pas pu être établie. Elle a au surplus estimé que, quoi qu'il en soit de ces discussions, le notaire n'avait pas à se préoccuper des intérêts matériels des parties et qu'en l'occurrence le notaire C._____ n'avait été saisi d'aucune demande de retenue sur le prix de vente jusqu'à exécution des travaux promis, alors même que les intéressés savaient que les travaux en cause n'étaient pas terminés. L'autorité intimée en déduit que la question des travaux n'était pas problématique à l'époque pour les recourants. Il ressort du dossier que les recourants étaient informés de l'inexécution par le vendeur de son obligation accessoire et qu'ils ont néanmoins versé l'entier du prix de vente. Il en ressort aussi que les recourants n'ont pas demandé au notaire de les conseiller sur la manière de garantir l'exécution des travaux de réfection. La question qui se pose est celle de savoir si un notaire qui se trouve face à des acheteurs qui paient l'entier du prix d'achat d'un immeuble, alors même qu'ils savent que le vendeur ne s'est pas acquitté d'une obligation accessoire prévue par le contrat de vente, doit d'office leur proposer des moyens de garantir l'exécution de l'obligation en cause. Le Tribunal de céans ne voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation de l'autorité intimée dans le cas présent consistant à nier un tel devoir. Comme l'a relevé la Chambre des notaires, le notaire a un devoir d'impartialité et doit s'efforcer de sauvegarder les intérêts de

chacune des parties (art. 40 LNo). Il appartenait aux recourants, avant de verser l'entier du prix convenu, de manifester clairement leurs éventuelles réserves, compte tenu de l'inexécution, par le vendeur, de son obligation de réfection de salles d'eau. Il découle du bon sens commun que le versement sans réserve de l'entier du prix convenu est de nature à fragiliser la position de l'acheteur face au vendeur, si une telle obligation accessoire n'est pas exécutée à l'échéance convenue. Les recourants, pour des raisons qui leur sont propres, ont néanmoins choisi de verser l'entier du prix de vente. Il ne peut pas être reproché au notaire de ne pas leur avoir attiré leur attention à ce sujet, à supposer qu'il ait été informé de la situation. Il pourrait par contre être question d'une violation de ses obligations professionnelles par le notaire si, interpellé expressément par les recourants à ce sujet, il ne leur avait pas indiqué quelles mesures ils pouvaient prendre pour garantir l'obligation de l'exécution. Les recourants ne soutiennent toutefois pas que tel aurait été le cas. Au vu de ce qui précède, il faut retenir que même si le notaire avait été informé de l'inexécution des travaux de réfection, il ne pourrait lui être fait grief de n'avoir pas proposé aux recourants de retenue sur le prix de vente jusqu'à exécution des travaux promis, ou une solution analogue, en l'absence d'une demande claire de leur part. Une telle intervention se serait en effet apparentée alors à un conseil donné à l'une des parties à l'acte, activité qui sort du cadre de l'obligation d'informer du notaire. Point n'est ainsi besoin de déterminer si la question de l'inexécution des travaux de réfection a été portée à la connaissance du notaire C. _____ en date du 2 octobre 2018. C'est par conséquent à juste titre que l'autorité intimée a estimé qu'il n'y avait pas lieu d'ouvrir une enquête et a classé la dénonciation sans suite.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires seront mis à la charge des recourants et il ne sera pas alloué de dépens (art. 49 et 55 LPA-VD). N'ayant pas pris de conclusions, le notaire C. _____ n'a pas non plus droit à des dépens.

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