

VD_OMNI GE.2025.0153 vom 7. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2025.0153

FR: VD_OMNI GE.2025.0153 du 7 janvier 2026

IT: VD_OMNI GE.2025.0153 del 7 gennaio 2026

Regeste

A. _____/Chambre des notaires | Confirmation de la décision de la Chambre des notaires prononçant un blâme à l'encontre du recourant au motif qu'il a violé le principe de véracité et manqué à son devoir d'information et de conseil en instrumentant un acte de vente dont le contenu n'était pas clair et en omettant de fournir aux parties les informations leur permettant d'apprécier la portée juridique de leur engagement. Rejet de la demande de récusation de la Chambre des notaires (consid. 3). L'existence d'un rapport de représentation ne dispense pas le notaire, lorsqu'il instrumente en présence des parties, de s'assurer de leur réelle volonté quant aux engagements consignés dans l'acte (consid. 5d). Le notaire doit respecter son devoir d'information jusqu'au moment où il instrumente (consid. 5g).

Erwägungen

E. 1

a) Déposé dans le délai légal contre une décision qui n'est pas susceptible de recours devant une autre autorité par le destinataire de celle-ci, qui dispose manifestement d'un intérêt digne de protection, le recours satisfait pour le surplus aux autres exigences formelles prévues par la loi si bien qu'il convient d'entrer en matière (art. 92, 95, 75, 79 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]).

E. 2

Est litigieuse la décision de la Chambre des notaires prononçant un blâme à l'encontre du recourant au motif qu'il a manqué à son obligation de véracité ainsi que d'information et de conseil.

E. 3

Il convient tout d'abord d'examiner la demande du recourant que la CDAP récuse des membres de la Chambre des notaires. a) L'art. 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement. Selon l'art. 9 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD, RSV 173.36), doit se récuser toute personne appelée à rendre ou à préparer une décision, notamment 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, conseil d'une partie, expert ou témoin (let. b), en présence de divers liens d'état civil ou de fait (let. c et d), si elle pourrait apparaître comme prévenue d'une autre manière, notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire (let. e). Dès lors que cette dernière disposition n'offre pas des garanties plus étendues que l'art. 29 al. 1 Cst., il y a lieu de se référer à la jurisprudence relative à ce droit constitutionnel (cf. TF 2C_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.4; CDAP GE.2016.0108 du

10 janvier 2017; GE.2015.0007, GE.2015.0043, GE.2015.050, tous du 28 octobre 2015; GE.2014.0087 du 19 septembre 2014; GE.2011.0030 du 5 juillet 2011). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, de manière générale, les dispositions sur la récusation sont moins sévères pour les membres des autorités administratives que pour les autorités judiciaires (cf. arrêt TF 2C_238/2018 du 28 mai 2018 consid. 4.2; dans le même sens pour la jurisprudence cantonale: CDAP AC.2016.0045 du 11 avril 2017 consid. 3a et les références citées). Contrairement à l'art. 30 al. 1 Cst., qui ne concerne que les procédures judiciaires, 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. arrêts TF 2C_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.2; 2C_127/2010 du 15 juillet 2011 consid. 5.2). En règle générale, les prises de position qui s'inscrivent dans l'exercice normal des fonctions gouvernementales, administratives ou de gestion, ou dans les attributions normales de l'autorité partie à la procédure, ne permettent pas, dès lors que l'autorité s'exprime avec la réserve nécessaire, de conclure à l'apparence de la partialité et ne sauraient justifier une récusation, au risque sinon de vider de son sens la procédure administrative (ATF 140 I 326 consid. 5.2 p. 330; arrêt TF précité 2C_238/2018 consid. 4.2). Une autorité, ou l'un de ses membres, a en revanche le devoir de se récuser lorsqu'elle dispose d'un intérêt personnel dans l'affaire à traiter, qu'elle manifeste expressément son antipathie envers l'une des parties ou s'est forgée une opinion inébranlable avant même d'avoir pris connaissance de tous les faits pertinents de la cause (cf. arrêts TF 2C_238/2018 précité consid. 4.2; 2C_931/2015 du 12 octobre 2016 consid. 5.1). 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. Il a ajouté que tel doit a fortiori être le cas lorsque la récusation vise à relever une autorité entière des tâches qui lui sont attribuées par la loi et qu'aucune autre autorité ordinaire ne peut reprendre ses fonctions (ATF 122 II 471 consid. 3b p. 477; CDAP AC.2018.0040 du 1^{er} avril 2019 consid. 3). b) La Chambre des notaires est l'autorité disciplinaire des notaires (art. 89 al. 2 LNo). Selon l'art. 93 LNo, elle est composée du chef du Département des institutions, du territoire et du sport, comme président, du chef de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes, comme vice-président, de cinq notaires en exercice, dont le président de l'Association des notaires vaudois, ainsi que de deux avocats (al. 1); les notaires et les avocats sont désignés par le Conseil d'Etat pour une période de cinq ans et rééligibles deux fois (al. 2); le Conseil d'Etat désigne deux notaires en exercice et un avocat comme membres suppléants (al. 3). La Chambre ne délibère que si cinq membres sont présents (art. 94 al. 1 LNo). c) En l'espèce, le 7 mai 2025, la Chambre des notaires, représentée par son vice-président, F. _____, a déposé plainte auprès du procureur général du canton de Vaud contre B. _____ au motif que le refus de celui-ci de donner les instructions nécessaires au recourant en vue de rédiger l'acte de vente pour le faire correspondre avec la convention sous seing privé passée par les parties, pouvait constituer une infraction à l'art. 253 CP. Le 1

E. 6

octobre 2025, B. _____ a déposé plainte auprès du Ministère public central à l'encontre de la Chambre des notaires pour dénonciation calomnieuse et infraction contre l'honneur, en particulier diffamation. Le recourant demande à la CDAP de récuser les membres de la Chambre des notaires à l'encontre desquels B. _____ a déposé plainte pénale, qui sont les suivants: le vice-président F. _____, H. _____, G. _____, I. _____,

J. _____, K. _____ et L. _____. S e prévalant de l'art.

E. 9

al. 1 let. e LPA-VD , le recourant fait valoir que le fait que d'une part la Chambre l'ait sanctionné disciplinairement pour n'avoir pas renseigné et conseillé les parties à la vente sur certains engagements et que d'autre part elle reproche à B. _____ de ne lui avoir pas transmis lesdits engagements dénote une "contradiction prise de l'application d'un double standard" qui laisserait apparaître "une certaine prévention de l'autorité disciplinaire" à son endroit. On relève que les sept membres dont le recourant demande la récusation faisaient effectivement partie de la composition de la Chambre des notaires (qui a statué à dix membres) lorsqu'elle a pris la décision d'infliger un blâme au recourant. Or, on constate que le fait que la Chambre des notaires ait considéré que les actes ayant donné lieu au blâme infligé au recourant pourraient également être constitutifs d'une infraction pénale commise par B. _____ et a, en application de son devoir légal, signalé cette situation au Ministère public, lui laissant le soin de juger si des poursuites pénales devaient être introduites contre B. _____, ne saurait constituer en soi un motif de récusation. On ne voit en effet pas en quoi le signalement par la Chambre des notaires d'un tiers à une autorité pénale, opéré en application d'une obligation légale, pourrait être susceptible de créer une apparence de prévention de ses membres envers le recourant. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet de la requête de récusation. 4. 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. Ces derniers sont notamment tenus d'un devoir de véracité (art. 39 LNo), de diligence (art. 40 LNo), de secret professionnel (art. 42 LNo), d'information et de conseil (art. 43 LNo), de comptabilité (art. 45 LNo) et de formation continue (art. 46 LNo). D'une façon générale, la responsabilité disciplinaire du notaire est engagée pour toute violation des prescriptions légales sur le notariat, toute atteinte à la dignité ou à la réputation de la fonction et pour tout comportement déloyal en affaires, peu importe qu'il ait agi intentionnellement ou par négligence (Michel Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, 3^{ème} édition 2025, n. 579). On se trouve en présence d'une atteinte à la dignité de la profession lorsque le comportement du notaire est incompatible avec celui que l'on peut attendre d'un organe de la juridiction gracieuse et avec la confiance que les autorités et le public doivent pouvoir placer en lui, dit comportement pouvant être lié à l'activité ministérielle ou accessoire voire purement privée du notaire (Mooser, *op. cit.*, n. 583). b) Selon l'art. 39 LNo traitant de l'obligation de véracité, lors de l'instrumentation d'un acte, le notaire se fait instruire par les parties de leur véritable intention qu'il doit exprimer dans l'acte avec clarté et précision. L'obligation de véracité est le corollaire de l'obligation de fidélité dont le notaire est redevable envers l'Etat, qui lui a délégué une part de la puissance publique (Mooser, *op. cit.*, n. 279). La forme authentique est en effet vaine si le contenu de l'acte n'est pas clair, ou que les engagements pris par les parties ne sont pas précisément consignés (Etienne Jeandin, *La profession de notaire*, 2^{ème} édition 2023, p. 90). 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 (Mooser, *op. cit.*, n. 281). L'obligation de véracité se rapporte en particulier à la réelle intention des parties, le notaire devant prêter son concours à la définition de cette intention en leur posant les questions appropriées sur tout ce qui peut avoir une incidence sur le contenu de l'acte à

passer. La façon dont le notaire s'assure, dans la procédure préalable, de la réelle volonté des parties, n'est soumise à aucune prescription particulière, les informations fournies au notaire pouvant l'être par des tiers (Mooser, op. cit., n. 322). Les parties sont pour leur part tenues par une obligation de sincérité. Le notaire peut donc en principe se fier à leurs déclarations. Si, en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances, il ne dispose d'aucun indice laissant apparaître que leurs déclarations ne correspondent pas à la réalité, il n'a pas à s'enquérir d'informations complémentaires (Mooser, op. cit., n. 323). Enfin, le notaire doit s'assurer de la régularité des pouvoirs de représentation des parties et doit indiquer dans l'acte qu'il y a représentation (Mooser, op. cit., n. 300). c) Selon l'art. 43 LNo, intitulé "Information et conseil", le notaire doit renseigner les parties sur leur situation juridique et les conséquences de droit des actes qu'elles envisagent de passer, et les renseigner également sur l'acte à instrumenter et la forme à observer en veillant à sauvegarder leurs intérêts. Il résulte de cette disposition que le notaire doit renseigner les parties sur les conséquences juridiques des actes qu'elles entendent passer, cela notamment pour les protéger des risques que la passation d'un acte authentique est susceptible de leur faire encourir (Moser, op. cit., n. 336). L'étendue du devoir de renseigner du notaire dépend de chaque cas particulier et est déterminée par les besoins des parties, c'est-à-dire de la nature de l'affaire et de leurs connaissances (ibidem). En principe, le notaire informe les parties durant la procédure préparatoire, de façon qu'elles puissent en tirer les conclusions avant la passation de l'acte; il n'est cependant pas exclu qu'il le fasse en cours d'instrumentation (Mooser, op. cit., n. 344). Son obligation sera mieux assumée s'il envoie, préalablement à la réception de l'acte, un projet en invitant les parties à éclaircir avant la signature les points faisant difficulté (Mooser, op. cit., n. 345). Pour assurer pleinement son obligation de renseigner, le notaire doit rechercher lui-même certains faits, et informer les parties sur les points qui leur sont favorables aussi bien que ceux qui leur sont défavorables, l'information devant porter sur tous les éléments que le notaire connaît compte tenu de sa formation et de son expérience et qu'il peut admettre qu'ils ne sont pas connus des parties ou dont celles-ci n'ont pas suffisamment conscience (Mooser, op. cit., n. 346). Le devoir de renseigner ne peut se rapporter qu'à ce que le notaire sait ou devait savoir au moment où la question de l'obligation de renseigner se pose (Mooser, op. cit., n. 350), chaque cas d'intervention d'un notaire comme officier public ne requérant pas un effort d'information de même intensité (Mooser, op. cit., n. 352). Le notaire doit notamment informer les parties sur tous les aspects inhabituels de l'affaire, qui présentent un aspect surprenant ou auxquels les parties "laïques" n'avaient pas à s'attendre, parce que par exemple la solution choisie s'écarte de la solution légale ou des usages (Mooser, op. cit., n. 365). Le notaire doit au surplus prendre garde de vouer aux "petites affaires" un soin égal à celui qu'il doit apporter aux opérations plus importantes (Mooser, op. cit., n. 242). 5. a) En l'espèce, on constate les faits suivants : B. _____, qui n'est plus détenteur d'une patente de notaire, exerce en qualité de conseiller juridique au sein de son bureau de conseils juridiques. Le vendeur et l'acheteuse des parcelles n° 757 et 758 de la Commune de _____, pensant qu'il était notaire, l'ont mandaté pour instrumenter la vente. Elles lui ont indiqué que la terrasse faisait l'objet d'une régularisation et qu'elles souhaitaient limiter à 20'000 fr. la prise en charge de ces frais par le vendeur (cf. déclarations de C. _____ à l'enquêtrice, consid. L/a ci-dessus). B. _____ ne leur a pas indiqué qu'il n'exerçait plus en qualité de notaire. Le 5 novembre 2021, il a demandé au recourant d'instrumenter la vente. Il lui a indiqué que le vendeur prendrait en charge tous les frais de régularisation de la terrasse (cf. déclarations du recourant à l'enquêtrice, consid. L/b ci-dessus). Par courriel du 10 novembre 2021,

B._____ a informé les parties que "dans le cadre de l'organisation interne de [son] Etude", c'est le recourant qui instrumenterait la vente et il leur a adressé le projet d'acte de vente. Par courriel du même jour, le recourant a envoyé le (même) projet d'acte de vente aux parties, en les priant de l'examiner et de lui signaler d'éventuelles remarques ou observations. Le projet prévoyait au chapitre V que le vendeur supporterait l'intégralité des frais résultant de la mise en conformité de la terrasse. Par courriel du même jour, B._____ a envoyé au vendeur pour signature une convention limitant la responsabilité de celui-ci relative à la mise en conformité de la terrasse à 20'000 francs. Par courriel du même jour (adressé aux parties à la vente ainsi qu'à B._____, mais pas au recourant), le courtier a rappelé qu'il convenait de modifier le projet d'acte de vente en ce sens que la prise en charge des frais de régularisation de la terrasse par le vendeur se limiterait à 20'000 francs. B._____ a répondu dans un courriel du même jour que pour des raisons fiscales, il était préférable de fixer ce montant dans une convention convenue à cet effet et qui était en cours de signature, et qui resterait "en adjonction de l'acte lui-même". Le 11 novembre 2021, le vendeur et l'acheteuse ont signé la convention et l'ont renvoyée à B._____ par poste. Par courriel adressé le 12 novembre 2021 au vendeur - avec copie à l'acheteuse -, B._____ lui a transmis des instructions à donner au recourant lors de l'instrumentation pour que celui-ci retienne le montant de 20'000 fr. sur le prix de vente afin de servir de provision pour les frais de mise en conformité de la terrasse et qu'il le verse sur le compte-clients de B._____. Le recourant n'était pas en copie des échanges de mails entre les parties et n'a pas été informé de la conclusion de la convention. Les parties ne lui ont pas adressé de remarques ni d'observations suite à son envoi du projet d'acte de vente du 10 novembre 2021. Le 18 novembre 2021, le recourant a instrumenté l'acte de vente (qui était tel que le projet soumis aux parties le 10 novembre 2021) en présence des parties. Selon ses déclarations à l'enquêtrice (cf. consid. L/b ci-dessus), il n'a pris connaissance des instructions précitées sur le montant de 20'000 fr. à retenir sur le prix de vente qu'après l'instrumentation. Par la suite, l'acheteuse a réclamé au vendeur, faisant valoir la clause V de l'acte de vente par laquelle ce dernier s'engage à supporter la totalité des frais résultant de la mise en conformité de la terrasse, des frais nettement supérieurs à 20'000 fr., invoquant le fait que l'acte de vente est postérieur à la convention passée sous seing privé limitant la responsabilité à ce montant. b) S'agissant du grief de violation par le recourant de son obligation de véracité, l'autorité intimée retient ce qui suit. Au moment de signer l'acte authentique, les parties à la vente ne paraissaient pas conscientes de la portée de sa clause V en tant qu'elle concernait l'étendue des frais de régularisation de la terrasse à la charge du vendeur, ce qui est confirmé par le fait qu'elles avaient, quelques jours avant l'instrumentation, signé une convention sous seing privé prévoyant des modalités différentes de celles figurant dans l'acte authentique finalement instrumenté. Par ailleurs, aucun élément au dossier ne laisse penser que les parties aient eu l'intention de cacher au recourant leur véritable intention. Le recourant n'a donc pas prêté son concours à la définition de l'intention des parties en leur posant les questions appropriées en lien avec la clause V de l'acte de vente. Le manque de clarté de l'acte instrumenté est du reste attesté par le litige survenu entre elles par la suite sur ce point. En outre, le recourant ne peut se retrancher derrière le fait que les parties avaient choisi d'être représentées par B._____ et que ce dernier ne lui avait pas communiqué l'existence de la convention passée sous seing privé, dès lors que l'existence d'un rapport de représentation ne dispense pas le notaire, lorsqu'il instrumente en présence des parties comme en l'espèce, de s'assurer de leur réelle volonté quant aux engagements consignés dans l'acte. Selon l'autorité intimée, il convient

donc de retenir que le contenu de l'acte instrumenté par le recourant n'était pas clair et qu'en cela le recourant a failli à son devoir de prêter son concours à la définition de l'intention des parties et a par conséquent violé son devoir de véracité. c) Le recourant conteste avoir violé son devoir de véracité. Il fait valoir qu'au moment de l'instrumentation, il n'avait pas connaissance de l'existence de la convention passée sous seing privé par les parties à la vente, ni des instructions concernant le montant de 20'000 fr. à retenir sur le montant de la vente (qui lui ont été remises par C. _____ seulement postérieurement à l'instrumentation), et qu'il n'était pas en copie des courriels que se sont adressés les parties et B. _____ dans le cadre des discussions préparatoires, de l'envoi du projet de vente et des modifications demandées par C. _____. Il fait également valoir que bien qu'il n'avait pas connaissance des éléments précités, il n'aurait néanmoins pas dû étendre le champ de son instruction. Il incombe en effet également aux parties une obligation de sincérité, et le notaire peut donc en principe se fier aux déclarations qui lui sont faites. En l'espèce, les informations nécessaires lui ont dans un premier temps été communiquées par B. _____, qui est un juriste spécialisé en droit de l'immobilier, et ces informations ont ensuite été formalisées dans un projet d'acte authentique soumis à deux reprises dans une même version aux parties à la vente, soit d'abord par B. _____ et ensuite par lui-même. Il a alors invité C. _____ et D. _____ ainsi que le courtier à étudier son écriture puis, s'il y avait lieu, à lui transmettre leurs remarques et observations voire leur adhésion. Enfin, le jour de l'instrumentation, le recourant a rencontré les parties à la vente personnellement en son étude, leur a donné lecture de l'acte et a obtenu leur approbation puis leur signature. Ainsi, tant le vendeur que l'acheteuse ont été mis à au moins trois reprises (soit deux fois par courriel et une fois in praesentia) en position d'interroger le recourant sur l'étendue des frais de régularisation à la charge du vendeur. Pour sa part, le recourant, ignorant l'existence d'une convention sous seing privé entre les parties à la vente (ainsi que l'existence d'instructions remises postérieurement à l'instrumentation par C. _____), ne disposait d'aucun indice susceptible de lui faire penser que C. _____ et D. _____ ne paraissaient pas conscients de la portée de la clause V du projet d'acte authentique liée à l'étendue des frais de régularisation à la charge du vendeur. Il pouvait au contraire se fier aux informations données de manière concordante tant par B. _____ que par le vendeur et l'acheteuse sur le règlement de l'étendue des frais de régularisation à la charge de celui-ci, à savoir que, comme le prévoyait l'acte de vente, le vendeur supporterait l'intégralité des frais qui résulteraient de la mise en conformité en cours de la terrasse. d) Le Tribunal constate que la réelle intention des parties à la vente était de limiter la responsabilité du vendeur à 20'000 fr. en lien avec la régularisation de la terrasse, et que ce n'est toutefois pas ce qui a été transcrit dans l'acte de vente que le recourant a instrumenté. Le Tribunal constate également que les parties n'ont qu'à deux reprises été mises dans une position d'interroger le recourant sur l'étendue des frais de régularisation à la charge du vendeur, soit quand lui-même leur a adressé le projet, puis lors de l'instrumentation dans l'étude du recourant. En outre, il ressort des auditions menées par l'enquêtrice les faits suivants. Tout d'abord, à la question " Lors de l'instrumentation de l'acte, vous êtes-vous fait instruire par les parties de leur véritable intention qui doit être exprimée dans l'acte avec clarté et précision selon l'article 39 LNO (Véracité) ? ", le recourant a répondu: " Oui, par le biais de M. B. _____ qui avait une procuration des parties rédigée expressément pour ce faire. " Par ailleurs, le vendeur, C. _____, lors de son audition par l'enquêtrice, à la question " Lors de l'instrumentation de l'acte, avez-vous informé le notaire de votre véritable intention concernant la garantie des défauts ? ", a notamment répondu: " Je me rappelle que

Me A. _____ a dit en parlant de la convention, qu'il n'allait pas la lire et que c'était quelque chose réglé avec M. B. _____ et qu'il allait uniquement instrumenter l'acte de vente ." Il apparaît dès lors que lors de l'instrumentation, le recourant ne s'est pas spécialement adressé aux parties mais uniquement à leur représentant, B. _____, et qu'il n'a pas prêté attention à la convention dont le vendeur l'aurait vraisemblablement informé à cette occasion - et ce avant l'instrumentation formelle de la vente. Or, on rappelle que le recourant n'avait reçu des informations au sujet de l'acte de vente à établir que de la part de B. _____ (cf. les déclarations de C. _____ à l'enquêtrice, lequel indique qu'il n'a pas eu de contact avec le recourant avant la signature de l'acte de vente, le 18 novembre 2021), qu'en outre, la situation présentait un aspect qui ne se rencontre pas systématiquement en matière immobilière, soit la prise en charge des frais de régularisation de la terrasse par le vendeur, sans compter que les parties étaient représentées par la même personne. Au regard de ces éléments, le recourant devait prêter une attention particulière à définir l'intention des parties, en leur posant des questions appropriées. Or, en se contentant d'adresser le projet aux parties et, le jour de l'instrumentation, d'instrumenter la vente, il n'a pas rempli cette obligation. Certes, en leur envoyant le projet d'acte, il leur a demandé de lui faire part de leurs remarques ou observations, mais cette seule invitation à lui poser d'éventuelles questions n'était pas suffisante au regard de la clause particulière concernant la prise en charge de la régularisation de la terrasse et du fait qu'il n'avait reçu des informations que du représentant des parties pour établir l'acte. Le même reproche peut lui être fait en ce qui concerne la séance d'instrumentation: il n'était pas suffisant, eu égard aux éléments particuliers du dossier, d'instrumenter l'acte de vente après avoir uniquement demandé aux parties de lui poser d'éventuelles questions, comme il semble avoir fait. De surcroît, on constate que, comme relevé ci-dessus, le recourant aurait vraisemblablement refusé de prendre connaissance de la convention dont le vendeur lui a parlé avant l'instrumentation. Enfin, comme le souligne l'autorité intimée, le recourant ne peut se retrancher derrière le fait que les parties avaient choisi d'être représentées par B. _____ et que ce dernier ne lui avait pas communiqué l'existence de la convention passée sous seing privé, dès lors que l'existence d'un rapport de représentation ne dispense pas le notaire, lorsqu'il instrumente en présence des parties comme en l'espèce, de s'assurer de leur réelle volonté quant aux engagements consignés dans l'acte. Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que l'autorité intimée a retenu que le recourant a failli à son obligation de véracité et qu'il a par conséquent violé son devoir découlant de l'art. 39 LNo. e) L'autorité intimée fait également grief au recourant d'avoir failli à son devoir d'information et de conseil. Elle relève qu'en 2013, il a fait l'objet d'une procédure disciplinaire à propos de sa collaboration avec B. _____, qu'ainsi, bien qu'il n'ait pas connaissance de la convention passée entre les parties, il devait néanmoins faire preuve d'une vigilance accrue dans le cadre de la présente vente, ce d'autant plus qu'il est inusuel que les deux parties à une vente soient représentées par le même mandataire. Au regard de ces éléments, le simple envoi d'un projet d'acte en invitant les parties à lui poser d'éventuelles questions était insuffisant. f) Le recourant conteste avoir failli à son obligation de renseigner. Il relève que si certes une enquête disciplinaire concernant sa collaboration avec B. _____ a été ouverte en 2013, dans la mesure où elle ne s'est toutefois pas clôturée par une sanction disciplinaire, il n'y a par conséquent pas de place pour une quelconque notion de récidive et, partant, de devoir "accru" de vigilance – comme le soutient l'autorité intimée. Par ailleurs, l'intervention de B. _____ n'est pas déterminante puisque le recourant ne s'est pas limité à transmettre aux parties à la vente son projet d'acte authentique mais a reçu celles-ci personnellement dans

son étude. Le recourant relève qu'il n'est pourtant pas rare dans la pratique que les notaires reçoivent des instructions uniquement du courtier, établissent leur projet d'acte authentique sur cette seule base d'informations ou/et fassent signer cet acte au représentant d'une partie au bénéficiaire d'une procuration. Il reproche également à l'autorité intimée de s'être écartée sans motivation de certaines conclusions de l'enquêtrice, particulièrement au sujet du fait que les parties auraient elles-mêmes violé leur obligation de sincérité et de diligence. Il rappelle qu'en effet, le devoir de renseigner ne peut se rapporter qu'à ce que le notaire sait ou devait savoir au moment où la question de l'obligation de renseigner se pose, et qu'à la connaissance du recourant et en l'absence de tout indice contraire, les parties à la vente avaient précisément réglé entre elles la question de la prise en charge des frais de régularisation par le vendeur selon la clause V du projet d'acte authentique. Enfin, le recourant soutient qu'il a respecté son devoir de renseigner dès lors qu'il a envoyé aux parties un projet en les invitant à éclaircir avant la signature les points qui faisaient difficulté, et qu'il les a personnellement reçues dans son étude. g) En l'espèce, il appert que le recourant n'a pas renseigné à satisfaction les parties sur leur situation juridique, en particulier sur le fait que la signature en parallèle d'un acte de vente et d'une convention sous seing privé pouvait se révéler problématique. Le litige survenu par la suite entre les parties atteste qu'elles ne disposaient pas de toutes les informations nécessaires à mesurer les conséquences de l'acte qu'elles entendaient passer. Par ailleurs, si le recourant n'avait pas connaissance de la convention passée entre les parties, il devait néanmoins faire preuve d'une vigilance accrue dans le cadre de la vente, au vu du fait qu'il avait fait l'objet d'une procédure disciplinaire en 2013 dans le cadre de sa collaboration avec B. _____. Il se devait d'être d'autant plus vigilant que les deux parties à la vente étaient représentées par ce même mandataire. Les exigences posées par le devoir d'information et de conseil du recourant étaient par conséquent en l'espèce particulièrement élevées compte tenu de son expérience personnelle. Le fait de se contenter d'envoyer le projet d'acte authentique aux parties en les invitant à lui poser leurs éventuelles questions et de les recevoir dans son étude pour instrumenter l'acte était ainsi insuffisant dans un tel contexte, et le recourant aurait dû informer et conseiller les parties de manière circonstanciée sur la portée de leurs engagements, s'agissant en particulier d'une situation telle que celle de la prise en charge des frais de régularisation qui ne se rencontre pas systématiquement en matière de vente immobilière. En outre, le recourant est d'autant moins en mesure de se retrancher derrière la représentation des parties au vu du fait que les deux parties ont comparu personnellement lors de l'instrumentation et pouvaient donc être en attente de recevoir les informations directement du notaire et non par l'intermédiaire de leur mandataire - le notaire pouvant respecter son devoir d'information jusqu'au moment où il instrumente. Le Tribunal rejoint dès lors l'appréciation de l'autorité intimée retenant que le recourant a failli à son devoir de renseigner et conseiller les parties à la vente et a par conséquent violé son devoir découlant de l'art. 43 LNo. 6. Il reste à apprécier la sanction requise. a) L'art. 100 de la loi du 29 juin 2004 sur le notariat (LNo; BLV 178.11) relatif aux peines disciplinaires a la teneur suivante: " 1 Les peines disciplinaires sont: - le blâme; - l'amende jusqu'à cent mille francs; - la suspension pour un an au plus; - la destitution. 2 La suspension entraîne le retrait provisoire de la patente, la destitution son retrait définitif. 3 Les peines disciplinaires peuvent se cumuler. 4 La Chambre peut prévoir qu'en cas de récidive, l'amende fera l'objet d'une publication, dont elle fixe les modalités." Lorsqu'une peine ou une mesure disciplinaire n'apparaît pas justifiée, un avertissement peut également être adressé (art. 101 LNo). Le but de l'avertissement (ou rappel à l'ordre) est d'attirer l'attention du notaire sur le

fait que des sanctions plus graves pourraient, en cas de récidive, être prononcées à son encontre. Cette mesure n'est prononcée que pour autant qu'elle suffise à amender le notaire (Mooser, op. cit., n. 589). L'autorité de surveillance dispose d'un grand pouvoir d'appréciation en matière disciplinaire. Il n'appartient pas à la Cour de céans de revoir cette appréciation lorsque l'usage qu'en a fait l'autorité de surveillance n'est ni abusif ni excessif. Le Tribunal cantonal doit contrôler le respect du principe de proportionnalité, mais la fixation du type et l'intensité de la sanction disciplinaire ressortissent essentiellement à l'autorité de surveillance. La Cour de céans doit s'imposer une retenue dans le contrôle du choix de la mesure disciplinaire. L'autorité de recours ne peut intervenir que si la sanction prononcée outrepassé le cadre du pouvoir d'appréciation et apparaît clairement disproportionnée (arrêt GE.2017.0072 du 9 novembre 2017, consid. 6a; arrêt TF 2P.318/2006 du 27 juillet 2007 consid. 12.1). La procédure disciplinaire n'a pas pour but principal d'amender le notaire, mais tend à ce que le notaire adopte un comportement correct dans le futur et contribue au bon fonctionnement de l'activité notariale et à conserver la confiance que le public doit placer dans cette institution (Mooser, op. cit., n. 595). La sanction adéquate dépend dès lors de la gravité de l'infraction, du degré de culpabilité de la personne impliquée, de ses motifs, des intérêts publics et privés menacés ou lésés, de la manière dont le notaire perçoit la gravité de ses actes ou avait auparavant rempli ses fonctions, ainsi que des circonstances du cas. La récidive constitue un facteur aggravant (ibidem). b) En l'espèce, le recourant a violé le principe de véracité et manqué à son devoir d'information et de conseil en instrumentant un acte dont le contenu n'était pas clair et en omettant de fournir aux parties les informations leur permettant d'apprécier la portée juridique de leur engagement. Comme le relève l'autorité intimée, les infractions à la LNo commises par le recourant sont particulièrement préjudiciables à la confiance que le public doit pouvoir placer dans ses officiers publics, dès lors qu'elles véhiculent l'image d'un notaire capable d'instrumenter des actes sans s'assurer de la réelle volonté des parties ou les renseigner de manière circonstanciée sur l'étendue de leurs obligations, et qu'elles véhiculent également l'image d'un notaire contribuant à entretenir le flou que laisse planer B. _____ concernant sa qualité de notaire. Ces infractions sont de surcroît préjudiciables à l'image de la profession eu égard à l'obligation de fidélité dont le notaire est redevable à l'Etat, qui lui a délégué une part de puissance publique. Par ailleurs, comme le soutient également l'autorité intimée, le recourant ne semble pas avoir pris la mesure de sa faute ayant donné lieu à la présente procédure, dès lors qu'il a cherché à justifier son comportement en invoquant la procuration signée par les parties en faveur de B. _____, nonobstant l'existence d'une précédente enquête disciplinaire en lien avec cette collaboration, ce qui montre une absence de prise de conscience du caractère critiquable de son comportement. Dans ces conditions, et compte tenu du fait que le recourant n'a jusqu'à présent pas fait l'objet de sanctions disciplinaires, le blâme prononcé par la Chambre des notaires apparaît adéquat. 7. Il ressort des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires seront mis à la charge du recourant et il ne sera pas alloué de dépens (art. 49 et 55 LPA-VD).