

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 7 mai 2013

Présidence de M. CREUX, président
Juges : MM. Giroud et Colelough
Greffier : M. Elsig

Art. 115 al. 2, 120 al. 3 LNo ; 98 LPA-VD

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **K.**_____, à [...], contre la décision rendue le 1^{er} mars 2013 par la Chambre des notaires du canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **L.**_____, à [...], la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 1^{er} mars 2013, la Chambre des notaires a modéré à 7'969 fr. 81 la note d'honoraires du notaire K._____ pour ses prestations fournies à L._____ (I) et mis les frais de la décision, par 300 fr., à la charge de K._____ (II).

En droit, la Chambre des notaires a considéré que l'établissement de l'acte de vente à terme avec droit d'emption, objet de la minute n° xxx, ne donnait lieu à aucune rémunération, cet acte n'ayant pu être inscrit au Registre foncier, de même que le constat de non-exécution, objet de la minute n° yyy, vu l'absence d'effets de cette vente.

B. K._____ a recouru le 12 mars 2013 contre cette décision en concluant principalement à sa réforme en ce sens que la note d'honoraires en cause est modérée à 9'839 fr. 36, TVA comprise, et, subsidiairement, à son annulation.

La Chambre des notaires a conclu au rejet du recours,

L'intimée L._____ a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de la décision, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

Le 19 mai 2009, le recourant K._____, notaire, a instrumenté sous minute n° xxx un acte de vente à terme avec un droit d'emption portant sur un immeuble. Le terme a été fixé au 1^{er} avril 2010. La rubrique « acheteur » comprend le libellé suivant :

« L._____, en formation, dont le siège sera à [...], représenté par le futur et unique actionnaire ci-dessous

V._____, de [...], à [...], [...], [...], né [...]. »

La rubrique « Décision » de l'acte comporte le libellé suivant :

« Q._____, le vendeur, vend à terme à V._____, l'acheteur, qui achète la parcelle ci-dessous, ci-après l'immeuble : »

Le 10 juin 2009, le Conservateur du Registre foncier du district de [...] (ci-après : le Registre foncier) a adressé au recourant un avis de mise en suspens de l'inscription au registre foncier de l'acte n° xxx en raison d'une confusion au sujet du nom du bénéficiaire du droit d'emption.

Par courrier du 15 juin 2009, le recourant a demandé à V._____ de le contacter en vue de la constitution de L._____ et l'a informé qu'à défaut de nouvelles dans un délai au 19 juin 2009, l'inscription du droit d'emption serait effectuée à son nom, ce qui aurait des conséquences fiscales.

Le 25 juin 2009, le recourant a informé le Registre foncier, qu'il n'avait reçu aucune nouvelle de V._____ et retirait en conséquence l'acte n° xxx.

Le 30 mars 2010, le recourant a demandé à V._____ de lui verser le solde du prix de vente de l'immeuble, valeur au 1^{er} avril 2010, conformément à l'acte de vente à terme du 19 mai 2009.

V._____ n'ayant pas donné suite à cette demande, le recourant a instrumenté le 1^{er} avril 2010, sous minute n° yyy un constat de non-exécution de l'acte du 19 mai 2009.

Finalement, le recourant a instrumenté le 30 juin 2010 sous minute n° [...] la vente de l'immeuble en cause à L._____ pour le prix convenu.

Le 23 novembre 2010, le recourant a adressé à L._____ sa note d'honoraires et de débours d'un montant de 9'534 fr. 71, TVA non comprise, comprenant 1'447 fr. 50 pour l'acte du 19 mai 2010 et 250 fr. pour l'acte de non-exécution.

L._____ ayant contesté cette note, le recourant l'a soumise le 16 août 2012 à la Chambre des notaires pour modération.

L._____ s'en est remise à l'appréciation de la Chambre des notaires.

En droit :

1. a) Selon l'art. 120 al. 3 LNo (loi du 29 juin 2004 sur le notariat ; RSV 178.11), la décision de modération est susceptible de recours au Tribunal cantonal dans un délai de dix jours dès sa communication. Les parties au recours ainsi que la Chambre des notaires sont appelées à se déterminer.

Interjeté en temps utile par une personne qui y a un intérêt, le recours est recevable.

b) La Chambre des recours civile est l'autorité de recours compétente en la matière (art. 73 al. 2 LOJV [loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01])

2. a) La LNo est muette sur la procédure applicable au recours. Dans un arrêt non publié (CMOD 5 octobre 2005/13 c. 2.2), La Cour de modération a relevé que l'art. 120 al. 3 LNo reprenait la réglementation antérieure, elle-même calquée sur l'ancienne réglementation relative à la modération des honoraires d'avocat. Elle a en conséquence considéré que

son pouvoir d'examen demeurerait limité au déni de justice, contrairement au recours en matière de modération de notes d'honoraires d'avocat pour laquelle la loi sur la profession d'avocat renvoyait expressément à la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administrative (LJPA). Elle a toutefois réservé le contrôle des opérations ministérielles du notaire, qui faisaient l'objet d'un tarif d'honoraires obligatoire précis (art. 114 al. 1 LNo), ce contrôle devant donc être rigoureux sans qu'on puisse se limiter à la rectification d'erreurs graves.

Cette interprétation littérale doit être revue en prenant en considération l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD ; RSV 173.36), dont l'art. 2 al. 1 let. a LPA-VD prévoit l'application de cette loi à toute décision rendue par une autorité administrative ou de justice administrative du canton ou des communes, ainsi la décision de modération attaquée en l'espèce, alors que l'art. 27 LJPA dans sa teneur en vigueur au 1^{er} janvier 2005 limitait l'application de ses règles de procédure aux recours examinés par les autorités définies à l'art. 2 LJPA, soit le Tribunal administratif, le Conseil d'Etat et les commissions de recours. La LNo n'excluant pas expressément l'application de la LPA-VD, il y a lieu de considérer que cette loi régit également la procédure de modération des notes d'honoraires des notaires et que le pouvoir d'examen de la Cour de céans n'est plus limité au déni de justice.

b) Selon l'art. 98 LPA-VD, la partie recourante peut invoquer la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), la constatation inexacte ou incomplète des frais pertinents (let. b) et l'inopportunité si la loi spéciale le prévoit (Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise, 2012, n. 1 ad art. 98 LPA-VD, p. 442 et références). Elle ne peut prendre des conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée, mais peut en revanche présenter des allégués et des moyens de preuve qui n'ont pas été invoqués jusque là (art. 79 al. 2 LPA-VD applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD).

La Chambre des recours civile dispose d'un libre pouvoir d'examen en fait et en droit, constituant ainsi une véritable juridiction d'appel (art. 28 et 41 LPA-VD ; Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, op. cit., n. 3 ad art. 41 LPA-VD, pp. 141-142 ; Bovay, Procédure administrative, 2000, p. 396 et références ; JT 2006 III 38 c. 2a ; JT 2003 III 67).

3. Le recourant fait valoir que le refus d'inscription de la vente à terme du 19 mai 2009 était la conséquence d'un comportement négligent de l'intimé, qui avait omis fautivement de lui donner des nouvelles pendant une année. Il relève qu'il n'a pas facturé d'honoraires pour l'instrumentation du droit de préemption et soutient que l'acte litigieux n'était pas sans effet.

L'instrumentation d'un acte de vente immobilière correspond à une activité ministérielle au sens de l'art. 114 al. 1 LNo, rémunérée par un émolument de droit public fixé par un tarif établi par le Conseil d'Etat. L'émolument comprend notamment les honoraires dus pour la préparation de l'acte, son instrumentation ainsi que pour les formalités consécutives à l'instrumentation.

La décision de modération rendue à ce sujet fixe définitivement, au même titre qu'un jugement, les honoraires et débours ministériels (art. 121 al. 2 LNo). On ne se trouve alors pas dans la même situation qu'en matière d'honoraires d'avocat, où l'autorité de modération n'a pas à trancher le point de fond de savoir si l'avocat a bien exécuté son mandat, une violation éventuelle des obligations contractuelles de l'avocat relevant du seul juge civil ordinaire, mais doit se borner à taxer les opérations portées en compte au regard des prestations effectivement fournies par l'avocat (CREC 15 novembre 2012/412 c. 5, avec référence à JT 1990 III 66 c. 2a ; CREC II 29 novembre 2010/243 et références). Il faut bien plutôt admettre que, lorsqu'elle statue sur une requête de modération, la Chambre des notaires apprécie la valeur du travail du notaire, étant habilitée à décider si « l'exécution de l'activité ministérielle a été défectueuse » et à réduire l'émolument « en fonction du travail

effectué régulièrement » (art. 115 al. 2 LNo). C'est ainsi que sa décision est susceptible de valoir jugement au sens de l'art. 80 LP (loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillites ; RS 281.1). Il incombe donc à la Chambre des recours civile de contrôler l'appréciation qui a été faite en première instance de la valeur des prestations du recourant.

L'art. 115 al. 1 LNo dispose que, lorsque l'acte n'aboutit pas, le notaire a droit à un émolument réduit en fonction du travail consacré à l'affaire et à son état d'avancement. Lorsque l'exécution de l'activité ministérielle a été défectueuse ou donne lieu à une prétention fondée en responsabilité civile, l'émolument est réduit en fonction du travail effectué régulièrement, à défaut aux seuls débours (art. 115 al. 2 LNo).

En l'espèce, la Chambre des notaires a supprimé les émoluments facturés pour l'instrumentation des actes sous minutes n^{os} xxx et yyy pour le motif qu'ils devaient être considérés comme inexistantes. Ce faisant, elle n'a pas appliqué les critères définis à l'art. 115 LNo, à savoir le travail consacré à l'affaire et son état d'avancement (al. 1), et le travail effectué régulièrement (al. 2.) La Cour de céans n'étant pas en mesure, faute de disposer des connaissances professionnelles et de l'expérience pratique nécessaire, d'appliquer concrètement ces critères au cas d'espèce, il y a lieu d'annuler la décision et de renvoyer la cause à la Chambre des notaires afin qu'elle réexamine les honoraires litigieux, notamment à la lumière des explications données par le recourant tant dans sa demande de modération que dans le présent recours.

4. En conclusion, le recours doit être admis, la décision annulée et la cause renvoyée à la Chambre des notaires pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants.

L'intimée L. _____ voyant ses conclusions en rejet du recours rejetées, les frais de deuxième instance, fixés à 100 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à sa charge (art. 49 al. 1 LPA-VD).

Obtenant gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 500 fr., soit 400 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil (art. 13 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]) et 100 fr. en remboursement de son avance de frais (art. 55 LPA-VD).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.
- II.** La décision est annulée et la cause est renvoyée à la Chambre des notaires pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de L._____.
- IV.** L._____ doit verser à K._____ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire

Le président :

Le greffier :

Du 8 mai 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme Geneviève Gehrig (pour K. _____),
- M. Philippe Chiocchetti (pour L. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de inférieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Chambre des notaires.

Le greffier :