

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 3 février 2014

---

Présidence de M. WINZAP, président  
Juges : M. Colelough et Mme Charif Feller  
Greffier : M. Bregnard

\*\*\*\*\*

**Art. 120 et 121 LNo**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.N.**\_\_\_\_\_ et **B.N.**\_\_\_\_\_, tous deux à Grandcour, contre la décision rendue le 5 novembre 2013 par la Chambre des Notaires dans la cause divisant les recourants d'avec **L.**\_\_\_\_\_, à Payerne, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par décision du 5 novembre 2013, la Chambre des notaires a modéré à 2'728 fr. 55, hors TVA, soit à 2'946 fr. 75 TVA comprise, la note d'honoraires de Me L.\_\_\_\_\_ (I) et a mis les frais et émoluments de modération de 300 fr. à la charge de celui-ci (II).

En droit, la Chambre des notaires a considéré que dès lors que A. et B.N.\_\_\_\_\_ avaient annulé une vente par télécopie à 15 h 40 pour le lendemain, il était raisonnable d'admettre que le notaire avait achevé la préparation complète du dossier un ou deux jours à l'avance. Cette autorité a ainsi retenu notamment des honoraires de 448 fr. 15 pour un acte de vente immédiate d'un bien-fonds de 407 m2 préparé mais non instrumenté et de 1'333 fr. 40 pour un acte de vente et division de bien-fonds de la parcelle [...] préparé mais non instrumenté. S'agissant des opérations préliminaires et accessoires, la Chambre des notaires a considéré qu'au tarif horaire de 300 fr. généralement appliqué par la profession dans des affaires comparables, de 50 fr. par correspondance et de 30 fr. par courriel, il y avait lieu de ramener les honoraires de 1'400 fr. à 750 francs.

**B.** Par acte du 15 novembre 2013, A.N.\_\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_\_ ont formé recours contre la décision précitée en concluant en substance à ce que la note d'honoraires fasse l'objet d'une réévaluation et à ce qu'un premier paiement effectué en date du 22 octobre 2013 soit porté en déduction.

Par courrier du 26 novembre 2013, le Président de la Cour de céans a imparti un délai de cinq jours aux recourants pour clarifier leur acte, en précisant, cas échéant, le montant exact en chiffres de leur prétentions.

Le 4 décembre 2013, les recourants ont produit un acte complété, concluant à la réforme de la décision entreprise en ce sens que

les honoraires et débours dus à L.\_\_\_\_\_ s'élèvent non pas à 2'728 fr. 55, comme en première instance, mais à 167 francs. Il ressort de leur décompte qu'ils ont supprimé les honoraires dus pour les deux actes de vente qui n'ont pas été instrumentés, qu'ils ont réduit le montant dû pour les opérations préliminaires et accessoires à 350 fr. et qu'ils ont porté en déduction un montant de 380 fr. en lien avec l'établissement d'un nouveau dossier de géomètre.

L'intimé n'a pas été invité à déposer de réponse.

**C.** La Chambre des recours civile se réfère au dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

A.N.\_\_\_\_\_ et sa fille B.N.\_\_\_\_\_ ont été en relation avec le notaire Me L.\_\_\_\_\_ en vue de la vente d'un bien immobilier à [...].

Le 22 octobre 2012, Me L.\_\_\_\_\_ a établi une note d'honoraires et de débours de 1'522 fr. 80 portant sur des opérations du 16 mars au 2 juillet 2012. Elle était due par A.N.\_\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_\_ pour un demi et par J.\_\_\_\_\_ pour un demi. Cette note d'honoraires mentionnait notamment l'établissement de deux projets de vente à terme conditionnelle pour 600 francs.

Le 12 novembre 2012, Me L.\_\_\_\_\_ a adressé un courriel à J.\_\_\_\_\_.

Le 14 novembre 2012, Me L.\_\_\_\_\_ a établi un projet d'acte de vente comprenant la vente de la parcelle n° [...] de Grandcour, propriété de A.N.\_\_\_\_\_, et la vente de 407 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle n° [...] de Grandcour, propriété de B.N.\_\_\_\_\_.

Il a transmis ce projet par courriel du même jour à J.\_\_\_\_\_.  
Le 21 novembre 2012, il a adressé un nouveau courriel à celui-ci au sujet d'une servitude de passage.

Après avoir reçu l'accord de J.\_\_\_\_\_, Me L.\_\_\_\_\_ a transmis le projet à A.N.\_\_\_\_\_ et B.N.\_\_\_\_\_ en date du 22 novembre 2012.

Le 4 décembre 2012, Me L.\_\_\_\_\_ a répondu à un courriel de J.\_\_\_\_\_ en indiquant qu'il n'avait pour l'heure aucune nouvelle des B.N.\_\_\_\_\_, père et fille.

Le 11 décembre 2012, A. et B.N.\_\_\_\_\_ se sont manifestés et ont proposé d'apporter une correction au projet. Par courriel du lendemain, Me L.\_\_\_\_\_ a informé J.\_\_\_\_\_ de la modification demandée par A. et B.N.\_\_\_\_\_.

Par courrier du 17 décembre 2012, le notaire a informé A. et B.N.\_\_\_\_\_ que la modification requise n'était pas possible.

Le 21 janvier 2013, Me L.\_\_\_\_\_ a écrit à [...], à la Banque [...] et à la Banque [...] en vue de la libération de cédules hypothécaires concernant la parcelle n° [...] de Grandcour et de la libération partielle d'un gage immobilier concernant la parcelle n° [...] de Grandcour. Dans ce cadre, il a également adressé un courriel au directeur régional de la Banque [...] le 22 janvier 2013.

La vente a été agendée au 29 janvier 2013. Me L.\_\_\_\_\_ a établi deux décomptes provisoires de répartition du prix, dans le but de les faire signer par A. et B.N.\_\_\_\_\_.

Par télécopie du 28 janvier 2013, A. et B.N.\_\_\_\_\_ ont informé Me L.\_\_\_\_\_ qu'ils souhaitaient suspendre la vente prévue le 29 janvier 2013, dès lors qu'ils avaient trouvé une personne qui s'intéressait à la parcelle et qui acceptait de reprendre le permis de construire. Par télécopie du lendemain, A. et B.N.\_\_\_\_\_ ont demandé une réponse ferme de la part du notaire afin qu'ils puissent transmettre une réponse au tiers intéressé par leur parcelle et éviter que J.\_\_\_\_\_ ne se déplace pour rien. Dans une seconde télécopie du même jour, A. et B.N.\_\_\_\_\_ ont

confirmé la suspension de la vente précitée et remercié Me L. \_\_\_\_\_ d'en informer [...].

Le même jour, le notaire L. \_\_\_\_\_ a informé [...] et la Banque [...] de l'annulation de la vente.

Le 1<sup>er</sup> février 2013, L. \_\_\_\_\_ a adressé à A. et B.N. \_\_\_\_\_ sa note de frais d'honoraires et de débours pour les opérations effectuées du 12 novembre 2012 au 29 janvier 2013.

Le 19 mars 2013, A. et B.N. \_\_\_\_\_ ont retourné la note précitée car ils estimaient que Me L. \_\_\_\_\_ avait omis de tenir compte des opérations qui avaient déjà été facturées en date du 22 octobre 2012.

Le 15 avril 2013, A. et B.N. \_\_\_\_\_ ont demandé à Me L. \_\_\_\_\_, à la suite d'un rappel de celui-ci, l'annulation de sa note d'honoraires dès lors que « les protagonistes, le projet, les parcelles et les actes étaient identiques à ceux déjà facturés le 22 octobre 2012 ».

Par courrier du lendemain, Me L. \_\_\_\_\_ a expliqué à A. et B.N. \_\_\_\_\_ que sa facture du 1<sup>er</sup> février 2013 (n° 3050) couvrait la période du 12 novembre 2012 au 1<sup>er</sup> février 2013 et que les opérations sur lesquelles elle portait ne concernaient pas celles ayant fait l'objet de sa note précédente, que les projets d'actes n'étaient pas identiques, dès lors qu'il y avait eu passage de la vente à terme (acte à exécution différée) à celui de la vente directe (acte à exécution immédiate), que plusieurs clauses avaient dû être affinées et modifiées, de sorte qu'un important travail avait dû être effectué, qu'il se justifiait de mettre ses honoraires et débours à leur charge en tant que vendeurs, dès lors qu'ils avaient renoncé à la vente la veille du jour prévu pour la signature des actes de vente et que le fait qu'ils n'aient pas été informés du versement par J. \_\_\_\_\_ sur le compte de consignation du notaire n'était pas un argument justifiant le refus de payer sa facture.

Le 25 avril 2013, Me L.\_\_\_\_\_ a formulé sa demande de modération pour sa note d'honoraires portant sur 4'188 fr. (facture n° 3050).

A. et B.N.\_\_\_\_\_ se sont déterminés par écriture du 23 mai 2013 en faisant valoir, en substance, que les dates de vente avaient été reportées par l'acheteur qui ne disposait pas des fonds nécessaires, qu'ils n'avaient reçu aucun courrier prévoyant la date du 29 janvier 2013 pour la signature de l'acte de vente, qu'ils n'avaient pas été informés du versement du montant de la transaction par le vendeur sur le compte du notaire et qu'ils n'avaient pas obtenu la restitution par le notaire des documents établis par le bureau [...] (géomètre) , étant contraints de faire établir de nouveaux documents.

## **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.

Interjeté en temps utile par des personnes qui y ont 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)** Dès lors que l'art. 2 al. 1 LPA-VD (Loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative; RSV 173.36) prévoit l'application de cette loi à toute décision rendue par une autorité administrative ou de justice administrative du canton ou des communes et que le LNo n'exclut 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 (JT 2013 III 121).

**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).

**c)** Vu ce qui précède, les pièces produites par les recourants sont recevables.

**3. a)** L'art. 121 al. 1 LNo prévoit que la procédure de modération peut être suspendue jusqu'à droit connu sur une prétention en responsabilité civile, ou sur une prétention opposée en compensation. L'art. 121 al. 2 LNo dispose que les décisions rendues en modération fixent définitivement, au même titre qu'un jugement, les honoraires et débours ministériels ; s'il n'y a pas eu suspension, en raison d'une exception de compensation, cette exception reste réservée.

**b)** La question se pose de savoir si, lorsque le litige n'est pas porté devant le juge civil, les questions éventuelles de compensation ou de responsabilité doivent être tranchées par l'autorité de modération. Schlaeppli (La rémunération du notaire de tradition latine, 2009, p. 147) est d'avis que l'autorité de modération tranchera ces questions à titre préjudiciel, sans toutefois lier le juge civil sur ces points.

**c)** En l'espèce, il n'apparaît pas que les recourants aient saisi les tribunaux civils sur la question de la compensation, de sorte que la question de la suspension de la procédure de modération ne se pose pas.

S'agissant de la compensation invoquée par les recourants du montant de 600 fr. figurant dans la facture du 22 octobre 2012 et concernant l'établissement de deux projets de vente à terme conditionnelle, que les recourants entendent compenser avec les montants retenus par la Chambre des notaires de 448 fr.15 et de 1'333 fr. 40 — qui correspondent à des actes de vente définitifs mais non instrumentés —, dès lors que l'art. 120 al. 3 LNo réserve expressément la compensation, on ne saurait suivre l'avis exprimé par Schlaeppli, ce d'autant que le juge civil ne serait pas lié par cet examen préjudiciel; point

n'est donc besoin d'examiner cette question plus avant dans la présente procédure de modération.

Même à supposer qu'il faille suivre l'avis exprimé par Schlaeppli sur l'examen à titre préjudiciel de la question de la compensation, la compensation de ce montant de 600 fr. n'a pas été soulevée par les recourants dans leur détermination du 23 mai 2013 sur la modération sollicitée par le notaire quant à la facture du 1<sup>er</sup> février 2013.

La procédure en modération de première instance a ainsi exclusivement porté sur le seul montant contesté alors par les clients, soit les honoraires facturés le 1<sup>er</sup> février 2013 à l'exclusion du montant non contesté des honoraires de la facture du 22 octobre 2012, qui n'a, à juste titre, pas fait l'objet d'une instruction en première instance et dont on ignore si elle a en définitive été honorée, de sorte que l'on ne voit pas que les conditions pour admettre une compensation (art. 120 CO) entre ces deux factures seraient réalisées à cet égard.

Au demeurant, il ressort du dossier que les notes d'honoraires ne se recoupent pas dès lors que celle du 22 octobre 2012 porte sur les opérations effectuées du 16 mars au 2 juillet 2012 et que celle du 1<sup>er</sup> février 2013 porte sur les opérations effectuées du 12 novembre 2012 au 29 janvier 2013.

**d)** S'agissant de la compensation avec le prétendu nouveau dossier de géomètre d'un montant de 380 fr., argument qui a été soulevé dans la détermination des recourants du 23 mai 2013, aucune pièce au dossier ne permet d'étayer la réalité de ce fait, voire du montant allégué, dont il n'est en particulier pas fait mention dans les factures du notaire, de sorte que l'on ne saurait pas non plus admettre, s'il fallait l'examiner, une compensation à ce titre.

**e)** S'agissant du montant de 750 fr., admis par la Chambre des modérations à titre d'opérations préliminaires et accessoires (courriels, entretiens téléphoniques, correspondance, etc.), les recourants n'exposent

pas pour quelle raison ils entendent les réduire à 350 fr. Ce montant a été ramené par l'autorité précédente de 1'400 fr. à 750 fr., en tenant compte d'un tarif horaire de 300 fr. généralement appliqué par la profession, soit de 50 fr. par correspondance (équivalant à 10 minutes par correspondance) et de 30 fr. par courriel (équivalant à 6 minutes par correspondance).

Au vu du nombre de courriels (quelques huit courriers) et de correspondances (environ une douzaine) au dossier, le montant de 750 fr. est correct, si l'on approuve le tarif retenu dans la branche pour les courriels et correspondances, qui paraît correct lui aussi, de sorte que l'appréciation de l'autorité de première instance ne prête pas le flanc à la critique.

**4.** Il s'ensuit que le recours doit être rejeté.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 300 fr. (art. 1 al. 1 et 4 al. 3 TFJAP [tarif des frais judiciaires en matière de droit administratif et public; RSV 173.36.5.1]), sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 91 LPA-VD).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, la partie intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.

**III.** Les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge des recourants A. et B.N.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 3 février 2014

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 :

- M. A.N.\_\_\_\_\_, et Mme B.N.\_\_\_\_\_,
- Me L.\_\_\_\_\_

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est 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 la :

- Chambre des notaires

Le greffier :