

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 14 mai 2019

---

Composition : M. PELLET, vice-président  
Mmes Merkli et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 116 al. 1 et 120 al. 3 LNo**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **V.**\_\_\_\_\_ et **M.**\_\_\_\_\_, à [...], requérants, contre la décision rendue le 18 février 2019 par la Chambre des notaires dans la cause divisant les recourants d'avec **F.**\_\_\_\_\_, à [...], intimé, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 18 février 2019, la Chambre des notaires a modéré comme suit la partie portant uniquement sur les opérations préalables et consécutives de la note d'honoraires du 3 février 2011 du notaire F.\_\_\_\_\_ adressée à V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ (I) :

	Honoraires	Débours
<i>Honoraires pour opérations préalables et consécutives :</i>		
Conférences	500.—	
18 courriels	360.—	
16 correspondances	640.—	
Téléphones	200.—	
Désignation fiscale	30.—	
Avis d'instrumentation	30.—	
Décompte	30.—	
Affranchissements et photocopies	56.55	
Honoraires	1'846.55	
Débours divers, ports, photocopies		252.—
Total HT	2'098.55	
TVA 7.6%	158.49	
<b>TOTAL de la note, TTC</b>	<b>2'258.04</b>	

La Chambres des notaires a également mis les frais par 915 fr. 80 et les émoluments de la modération par 300 fr. à la charge d'V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, somme d'ores et déjà perçue par l'avance de frais (II).

En droit, l'autorité de première instance a tout d'abord rejeté la requête d'administration de preuves supplémentaires des requérants, au motif que les éléments du dossier permettaient d'apprécier les différents postes de la note d'honoraires du notaire intimé. Après avoir

rappelé que le notaire intimé avait instrumenté le 7 mai 2010 une promesse de vente et d'achat portant sur une surface d'environ 1'200 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle [...] de Mont-la-Ville, au prix de 515'000 fr., ainsi que, le 26 novembre 2010, la vente de la parcelle précitée, d'une surface de 1'180 m<sup>2</sup> au prix de 515'000 fr. et que seules étaient litigieuses les opérations préalables et consécutives à l'acte, d'un montant de 2'318 fr. 55, la Chambre des notaires a examiné dans le détail tous les griefs soulevés par les requérants, comme la Chambre des recours du Tribunal cantonal l'avait invité à faire dans son arrêt de renvoi du 31 mai 2016. Elle a ainsi procédé à l'examen des positions contestées et a considéré en substance que toutes les opérations listées étaient en lien avec l'acquisition, par les requérants, de leur parcelle, qu'il n'y avait en aucun cas de double facturation, qu'il y avait toutefois lieu de réduire de 19 à 16 le nombre de correspondances facturées, que le dossier ne comportait certes pas d'indication sur les dates et la durée des conférences et des entretiens téléphoniques, mais que ces opérations paraissaient crédibles au vu des activités déployées par le notaire dans ce dossier et la difficulté de celui-ci, que les tarifs forfaitaires appliqués par le notaire étaient par ailleurs usuels et qu'enfin les débours, qu'elle a détaillés, étaient justifiés.

**B.** Par acte du 6 mars 2019, V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ ont recouru contre la décision précitée, en concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et à sa réforme dans le sens des considérants.

**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 :

**1.** Le 7 mai 2010, V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, en qualité d'acheteurs, et [...], en qualité de vendeur, ont signé une promesse de vente et d'achat d'un bien-fonds d'une surface d'environ 1'200 m<sup>2</sup> au minimum à détacher de la parcelle [...] de la commune de Mont-la-Ville. Le notaire F.\_\_\_\_\_ a instrumenté cet acte.

Après l'élaboration de plusieurs projets d'actes liés à des discussions entre les acheteurs et le vendeur notamment s'agissant de la surface de la parcelle, V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ ainsi que [...] ont finalement signé un acte de vente relatif à la parcelle [...] de la commune de Mont-la-Ville, d'une surface de 1'180 m<sup>2</sup>, le 26 novembre 2010. Cet acte a également été instrumenté par le notaire F.\_\_\_\_\_.

**2.** Le 3 février 2011, F.\_\_\_\_\_ a adressé à V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ deux notes d'honoraires, l'une portant sur les opérations effectuées durant l'année 2010 par le notaire pour une somme de 7'850 fr. et l'autre sur les émoluments dont ce dernier s'était acquitté auprès du Registre foncier au début de l'année 2011, soit une somme de 2'294 francs.

Par courrier du 14 février 2011, V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ ont indiqué à F.\_\_\_\_\_ qu'ils lui avaient versé la somme de 7'829 fr. 25, soit les émoluments du Registre foncier, par 2'294 fr., ainsi qu'une partie de ses honoraires, à hauteur de 5'355 fr. 25. Ils ont requis du notaire une explication détaillée s'agissant de la somme de 2'066 fr. 55 facturée pour des « opérations accessoires » et de celle de 252 fr. pour des débours, soit des « photocopies, ports et divers ». Après plusieurs échanges de correspondances, le notaire a fourni le relevé détaillé de ses opérations, qui comprenait quarante-trois positions, le 23 mars 2011.

Les recourants, estimant que l'origine des débours de 252 fr. restait inexpliquée, ont payé les positions 28, 30, 37 et 40 de la liste détaillée des opérations du notaire, soit au total 150 fr., mais ont refusé de payer les autres opérations, considérant qu'elles étaient sans rapport avec la vente effectuée le 26 novembre 2010, voire leurs intérêts en général.

**3.** Par courrier du 25 janvier 2015, V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ ont demandé à la Chambre des notaires d'inviter F.\_\_\_\_\_ à retirer la poursuite qu'il avait introduite à leur encontre ou encore d'instruire la

question de la quotité de la note d'honoraires et débours du 3 février 2011.

Le 29 janvier 2015, la Chambre des notaires a invité F.\_\_\_\_\_ à lui indiquer d'ici au 20 février 2015 si une solution amiable permettant le retrait de la poursuite introduite à l'encontre d'V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ était envisageable à brève échéance. Dans le cas contraire, la Chambre des notaires a indiqué que le dossier serait transmis à la délégation chargée des modérations.

Par déterminations du 11 février 2015, F.\_\_\_\_\_ a proposé le règlement amiable de l'affaire par le paiement en sa faveur d'un montant forfaitaire de 1'200 fr. pour solde de tout compte, intérêts, frais et avance de poursuites compris. Il s'est en outre engagé à retirer la poursuite introduite contre les requérants après paiement de la somme de 1'200 francs.

Par courrier du 27 mai 2015, les requérants ont refusé la proposition transactionnelle de F.\_\_\_\_\_. Le même jour, ils ont motivé leur requête de modération du 25 janvier 2015, tout en précisant qu'elle portait uniquement sur les « opérations accessoires », à hauteur de 2'066 fr. 55, ainsi que sur les débours, à hauteur de 252 francs.

**4.** Par décision du 4 novembre 2015, la Chambre des notaires a modéré comme suit la partie portant uniquement sur les opérations préalables et consécutives de la note d'honoraires du 3 février 2011 du notaire F.\_\_\_\_\_ adressée à V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ (I) :

	Honoraires	Débours
<i>Honoraires pour opérations préalables et consécutives :</i>		
Conférences	500.—	
18 courriels	360.—	
19 correspondances	760.—	

Téléphones	200.—	
Désignation fiscale	30.—	
Avis d'instrumentation	30.—	
Décompte	30.—	
Affranchissements et photocopies	56.55	
Honoraires	1'966.55	
Emoluments Registre foncier		252.—
TOTAL des honoraires et débours pour opérations préalables et consécutives	<b>2'218.55</b>	

La Chambres des notaires a également mis les frais et émoluments de la modération, par 300 fr., à la charge d'V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, somme d'ores et déjà perçue par l'avance de frais (II).

Par arrêt du 31 mai 2016, la Chambre des recours civile a admis le recours déposé par V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, a annulé la décision et a renvoyé la cause à la Chambre des notaires pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants, a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 150 fr., à la charge de l'intimé F.\_\_\_\_\_, a dit que l'intimé F.\_\_\_\_\_ devait verser aux recourants M.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 150 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance et a dit que l'arrêt motivé était exécutoire (ci-après : arrêt de renvoi CREC). En droit, elle a considéré que la Chambre des notaires ne s'était pas prononcée sur certains griefs concernant les quarante-trois positions répertoriées et constituant les honoraires du notaire pour les opérations préalables et consécutives à l'instrumentation.

**5.** Me [...] et Me [...], qui font partie de la Chambre des notaires, ont établi un rapport le 2 mars 2017, sur lequel les parties se sont déterminées.

**En droit :**

**1.** Selon l'art. 120 al. 3 LNo (loi sur le notariat du 29 juin 2004 ; 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 un intérêt, le recours est recevable. 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.** Selon l'art. 98 LPA-VD (Loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 ; RSV 173.36), applicable en l'espèce, 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 (JdT 2013 III 121). 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 ; JdT 2013 III 121 consid. 2b et les références).

**3.**

**3.1** Les recourants reprochent en substance à la Chambre des notaires de ne pas avoir examiné la question de savoir « qui, dans les intérêts de qui et ensuite du mandat de qui les opérations accessoires ont été effectuées », violant ainsi l'art. 116 ch. 1 de la LNo, qui limiterait les frais dus par l'acquéreur aux activités ministérielles. De l'avis des recourants, la plupart des activités liées à l'achat du bien immobilier auraient été la négociation du prix de vente, la négociation de l'état de l'objet de vente et la négociation du partage de frais de déplacement des servitudes, effectuées à la suite d'un mandat séparé du vendeur [...].

**3.2** L'arrêt de renvoi CREC indique ce qui suit (consid. 3.4): « Il n'est du reste nullement inhabituel qu'une promesse de vente et d'achat soit adaptée, notamment au gré des questions soulevées par les parties au contrat, ce qui est en l'occurrence confirmé par la correspondance produite par les recourants. A cela s'ajoutent les particularités de l'espèce s'agissant de la surface et de la mensuration de la parcelle en question, qui découlent déjà du chiffre 2 de la promesse de vente et d'achat du 7 mai 2010, signée par les recourants. Cette clause prévoit que le bien-fonds en question est d'une surface « d'environ 1'200 m<sup>2</sup> minimum à détacher de la parcelle 229 (...) », ce qui implique que les recourants devaient s'attendre, au vu de cette imprécision quant à la surface de leur bien-fonds, à des actes complémentaires nécessaires en rapport avec cette question ».

Faisant suite à l'arrêt de renvoi, en particulier au passage précité du consid. 3.4, la Chambre des notaires a notamment relevé que la promesse de vente et d'achat du 7 mai 2010 restait vague sur de nombreux points, notamment s'agissant des servitudes, et que cela supposait de nombreux échanges entre vendeur, acquéreurs et notaire afin d'aboutir à la vente ; qu'ainsi, même si le projet d'acte de vente n'avait pas convenu aux requérants, il n'était pas pour autant superflu, mais une étape nécessaire du processus contractuel. Pour les recourants, cette affirmation de la Chambre des notaires serait incorrecte, la surface de la parcelle à vendre étant de 1'200 m<sup>2</sup> au minimum, de sorte que la préparation de l'acte de vente ne demandait aucun échange, négociation ou « opérations accessoires » supplémentaires. Les recourants soutiennent que les échanges et conférences destinés à les forcer à acquérir un terrain de 1180 m<sup>2</sup> constitueraient manifestement des activités non ministérielles, mais bien des activités de courtier en immeubles sur demande du vendeur [...], que le notaire n'était pas en droit de préparer. Or les pièces 4, 9 et 11 (projets d'acte de vente portant sur une surface de 1180 m<sup>2</sup>), auxquelles se réfèrent les recourants, ne corroborent pas leurs allégations à cet égard. Au contraire, les échanges de courriel découlant de la pièce 8 permettent d'inférer que les recourants

étaient conscients de la nécessité d'une « nouvelle mensuration 1200 m<sup>2</sup> », qu'ils consentaient aux propositions du vendeur sur les servitudes à créer ainsi qu'aux conditions de leur participation aux frais de ces servitudes, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir à ce stade. En revanche, on ne saurait déduire, en particulier de la pièce 10 dans laquelle le notaire ne fait que résumer l'état de la situation au regard de la pièce 8, que celui-ci avait alors abandonné son rôle ministériel et neutre en faveur d'un rôle de courtier en immeubles défendant les intérêts du seul vendeur.

#### **4.**

**4.1** Les recourants reprochent également à la Chambre des notaires d'avoir admis que la position 35 – soit une lettre du 31 décembre 2010 du notaire dont la production n'aurait pourtant pas été requise par la Chambre – était en lien avec la question de la surface après fractionnement de la parcelle acquise par les requérants, au sujet de laquelle ils avaient émis des doutes dans leur lettre du 1<sup>er</sup> décembre 2010 adressée à la Municipalité de Mont-la-Ville. Pour les recourants, la lettre du 31 décembre 2010 établirait que l'activité du notaire n'était liée ni à l'achat de la maison ni à leurs intérêts, mais bien à celle de leurs voisins.

**4.2** La lettre du 31 décembre 2010 à laquelle se réfèrent les recourants se trouve au dossier, de sorte que l'on ne saurait reprocher à la Chambre des notaires d'avoir rendu sa décision sans avoir vu cette pièce, comme allégué dans le recours (voir aussi arrêt de renvoi CREC, consid. 3.4). Elle correspond à la position 35 de la liste des opérations du notaire, intitulée « carton [...], [...], [...], cne Mont-la-Ville », et doit être placée dans le contexte du courrier précité du 1<sup>er</sup> décembre 2010, par lequel les recourants s'en prenaient notamment au notaire au sujet de la mensuration de leur parcelle. Il s'ensuit que cette opération pouvait être considérée comme accessoire par la Chambre des notaires.

**5.** Dans la mesure où les recourants reviennent sur la question du refus de la Chambre des notaires d'entendre des témoins, la Chambre des recours avait déjà examiné ce point dans son arrêt de renvoi (consid. 3.4), relevant que l'audition des témoins n'était pas une obligation selon la

LNo, que les recourants n'exposaient pas en quoi le témoignage requis du vendeur [...] était pertinent pour l'issue du litige et qu'il n'y avait pas eu de violation du droit d'être entendu par la Chambre des modérations dans cette procédure qui était du reste une procédure simplifiée. A la suite de l'arrêt de renvoi CREC, la Chambre des notaires a réexaminé la nouvelle requête d'audition des témoins et l'a rejetée, au motif que les éléments du dossier permettaient d'apprécier les différents postes de la note d'honoraires litigieuse sans qu'il soit nécessaire d'auditionner des témoins. Au vu de ce qui précède, on ne voit pas que la Chambre des notaires aurait « encore une fois » violé la procédure, en particulier le droit d'être entendu et le droit à un procès équitable des recourants.

**6.** Compte tenu de ce qui précède, le recours est manifestement mal fondé et doit être rejeté.

Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 150 fr. (art. 75 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5], applicable par renvoi de l'art. 4 al. 5 TFJDA [Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 ; RSV 173.36.5.1]), seront mis à la charge des recourants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur le recours.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,

prononce :

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

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), sont mis à la charge des recourants V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le vice-président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. V.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_,
- Me F.\_\_\_\_\_.

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 :

- Chambre des notaires (Service juridique et législatif de l'Etat de Vaud).

La greffière :