

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 31 mai 2016

Composition : M. WINZAP, président
Mmes Merkli et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 116 LNo; 1 ch. 2 et 5 TNo ; 98 LPA-VD

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **V.**_____, à Mont-la-Ville, et **D.**_____, à Mont-la-Ville, requérants, contre la décision rendue le 4 novembre 2015 par la Chambre des notaires dans la cause divisant les recourants d'avec **T.**_____, à Echallens, intimé, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. 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 T._____ adressée à V._____ et D._____ (I) :

	Honoraires	Débours
<i>Honoraires pour opération 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	2'218.55	

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

En droit, l'autorité de première instance a retenu 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 m² minimum 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 m² au prix de 515'000 francs. Elle a estimé que le tarif

des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles du 11 décembre 1996 (TNo; RSV 178.11.2) était applicable en l'espèce. Elle a également rappelé que les frais d'actes étaient à la charge de l'acquéreur (art. 116 LNo [loi vaudoise sur le notariat du 29 juin 2004 ; RSV 178.11]) et que le notaire avait droit à des honoraires pour les opérations préalables et consécutives (art. 1 ch. 2 TNo), étant précisé que les démarches auprès des caisses de pension faisaient partie de ces opérations, qui comprenaient également des conférences, un projet d'acte et ses modifications, des courriels, des correspondances, des téléphones et une désignation fiscale. L'autorité de première instance a en particulier retenu que le tarif facturé par le notaire de 20 fr. par courriel, 40 fr. par lettre et 30 fr. pour l'avis de stipulation était correct et par conséquent admis et que le tarif de 250 fr. l'heure pour les conférences ainsi que les conférences téléphoniques était modéré. Elle a également relevé que le tarif de 30 fr. pour un décompte était modeste, que les frais de registre foncier, par 252 fr., étaient admis, les frais d'affranchissement et de photocopies, par 56 fr. 55, ne prêtant pas le flanc à la critique. Elle a toutefois constaté qu'un projet d'acte facturé le 5 mai 2010 avait été facturé une nouvelle fois le 15 novembre 2010, ce qui n'avait pas lieu d'être, et qu'il fallait en outre retrancher 100 fr. du total des honoraires facturés pour les conférences.

B. a) Par acte non signé daté du 14 novembre 2015, V. _____ et D. _____ ont recouru contre la décision précitée, en concluant, sous suite de frais, à l'annulation de la décision précitée et au renvoi de la cause à la Chambre des notaires pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Subsidiairement, les recourants ont conclu à la réforme de la décision attaquée en ce sens que seules les opérations accessoires découlant des positions 28, 30, 37 et 40 du décompte du notaire puissent être facturées pour un total de 150 francs.

Le 20 novembre 2015, la Juge déléguée de la Chambre de céans (ci-après : la Juge déléguée) a imparti aux recourants un délai de cinq jours pour faire parvenir au greffe du Tribunal cantonal un exemplaire

signé de leur acte de recours, ce que les intéressés ont fait par courrier recommandé du 23 novembre 2015.

b) Par réponse du 11 février 2016, T. _____ a conclu au rejet du recours.

c) Le 17 février 2016, la Chambre des notaires a également conclu au rejet du recours.

d) Le 29 février 2016, les recourants ont, suite à une réquisition de la Juge déléguée, produit des copies de leurs correspondances avec la Chambre des notaires ainsi qu'une copie du bordereau de pièces qui avait été produit devant cette autorité.

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 D. _____, 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 m² au minimum à détacher de la parcelle [...] de la commune de Mont-la-Ville. Le notaire T. _____ a instrumenté cet acte.

Après l'élaboration de plusieurs projets d'acte liés à des discussions entre les acheteurs et le vendeur notamment s'agissant de la surface de la parcelle, V. _____ et D. _____ 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 m², le 26 novembre 2010. Cet acte a également été instrumenté par le notaire T. _____.

2. Le 3 février 2011, T. _____ a adressé à V. _____ et D. _____ 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 D._____ ont indiqué à T._____ 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, qui considèrent que l'origine des débours de 252 fr. reste 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 D._____ ont demandé à la Chambre des notaires d'inviter T._____ 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 T._____ à lui indiquer d'ici au 20 février 2015 si une solution amiable permettant le retrait de la poursuite introduite à l'encontre de V._____ et D._____ 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, T._____ 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 T._____. 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.

En droit :

1. Selon l'art. 120 al. 3 LNo, 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 (art. 90 al. 3 LNo).

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, 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 La décision de modération attaquée se fonde sur l'art. 116 LNo, qui prévoit que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur, ainsi que sur l'art. 1 ch. 2 TNo qui dispose que le notaire a droit à des honoraires pour les opérations préalables et consécutives à l'instrumentation, calculés en fonction de l'importance et de la difficulté de l'affaire, compte tenu du résultat obtenu.

3.2 Les recourants se prévalent de l'art. 5 TNo, selon lequel la partie qui requiert l'intervention d'un notaire dont le concours n'est pas exigé par la loi supporte seule les frais qui en résultent. Ils reprochent à la Chambre des notaires, en substance, d'avoir violé leur droit d'être entendus et leur droit à un procès équitable, dès lors que cette autorité n'aurait pas tenu compte de certaines pièces produites, en particulier en rapport avec les prétendus actes préalables ou consécutifs à l'acte de vente, qui auraient été effectués sur demande du vendeur ou de tierces personnes. Ils font également grief à l'autorité de première instance de n'avoir pas non plus requis la production de certaines pièces auprès du notaire et de n'avoir pas donné suite à leur réquisition d'audition du vendeur en tant que témoin, sa décision sur l'administration des preuves n'étant au surplus ni communiquée ni motivée.

3.3

3.3.1 Compris comme l'un des aspects de la notion générale du droit à un procès équitable au sens des art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 ; RS 0.101), le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 124 I 49 ; SJ 1998 403) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 127 III 193 consid. 3 et la jurisprudence citée).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé dans sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3 ; ATF 130 II 530 consid. 4.3). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 I 270 consid. 3.1 ; ATF 126 I 97 consid. 2b).

Le droit d'être entendu comprend en outre le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite, et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 129 II 497 consid. 2.2; 126 I 15 consid. 2a/aa et les arrêts cités). Le droit d'être entendu garantit ainsi notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toutes les pièces du dossier et de toute observation communiquée au tribunal, ainsi que de pouvoir s'exprimer à leur propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 100 consid. 4.3 ; 132 I 42

consid. 3.3.2), qu'il soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre.

3.3.2 L'art. 120 al. 2, 2^e phrase LNo dispose que l'instruction [pour la procédure en modération] est régie par les art. 90 et 91 LNo. L'art. 91 al. 1 1^{ère} phrase LNo prévoit que la Chambre de modération peut entendre des témoins ou saisir des documents à titre probatoire ou conservatoire.

3.4 Dans sa décision, certes sommairement motivée, la Chambre des notaires a expressément rappelé que la contestation portait sur les opérations préalables et consécutives accomplies par le notaire. On ne saurait ainsi déduire du fait qu'elle n'a pas expressément mentionné l'ensemble des moyens de preuve à disposition (lettres, courriels, etc.) que son examen n'a pas porté sur ceux-ci, dès lors que, nonobstant le caractère sommaire de la décision, les recourants ont pu remettre en cause l'appréciation des preuves en découlant.

Il en est en particulier ainsi s'agissant de la promesse de vente et d'achat du 7 mai 2010, manifestement considérée par la Chambre comme une opération préalable sujette à rémunération. 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 m² minimum à détacher de la parcelle [...] (...) », 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.

S'agissant plus précisément des quarante-trois positions répertoriées par les recourants, elles ont bien fait l'objet d'un examen par

l'autorité, dès lors que celle-ci s'est notamment prononcée, certes de manière très sommaire, sur la rémunération des démarches faites auprès des caisses de pensions ainsi que sur les conférences, les courriels, les correspondances, l'avis de stipulation, les conférences téléphoniques, le décompte, les frais de Registre foncier et les frais d'affranchissement et de photocopies.

Par ailleurs, si la LNo prévoit que la Chambre des modérations peut entendre des témoins, cela ne constitue pas une obligation. En outre, les recourants n'établissent pas en quoi le témoignage du vendeur [...], en tant qu'il a également pris part à certaines des opérations répertoriées par ceux-ci, aurait été pertinent pour l'issue du litige, ce d'autant que les recourants requièrent la facturation de certaines positions à leur vendeur, de sorte que leurs intérêts divergent de celui qui serait censé témoigner en leur faveur.

Le grief de la violation du droit d'être entendu et du droit à un procès équitable doivent ainsi être rejetés, étant rappelé que la procédure de modération est une procédure simplifiée (cf. 5A_61/2010 du 26 février 2010 consid. 3.1 ; cf. aussi Diagne, La procédure de modération des honoraires d'avocat, thèse Lausanne 2012, p. 162, § 7 et p. 173 où l'auteur parle de procédures sommaires de contrôle et de fixation des honoraires), ce qui est du reste corroboré par le délai de recours de 10 jours en la matière, prévu dans la LNo.

3. Il apparaît cependant que l'autorité de modération, bien qu'ayant retenu que le projet d'acte a été facturé à double, soit le 5 mai 2010 puis le 15 novembre 2010, en aurait tenu compte en réduisant le montant relatif aux conférences de 100 francs.

La décision entreprise est ambiguë à cet égard. En effet, à première vue, le retranchement de 100 fr. du poste consacré aux conférences ne se rapporte pas à cette double facturation. A la lecture du recours, il semblerait toutefois que cela soit quand même le cas. La Chambre des notaires paraît cependant avoir tenu compte de cet aspect en réduisant la facturation des conférences de 600 à 500 fr., conformément à son pouvoir d'appréciation (cf. Diagne, op. cit., p. 225 pour la modération des honoraires d'avocat), étant rappelé que les opérations préalables et consécutives à l'instrumentation sont calculées en fonction de l'importance et de la difficulté de l'affaire, compte tenu du résultat obtenu.

4. Les recourants soulèvent toutefois encore d'autres griefs concernant les quarante-trois positions répertoriées et constituant les honoraires du notaire pour les opérations préalables et consécutives. Dès lors que la Chambre des notaires ne s'est pas prononcée en détail sur ces positions, qu'elle n'a en particulier pas déterminé le bien-fondé des opérations facturées, relatives à ces positions, la Chambre de céans n'est pas en mesure d'exercer son pouvoir d'examen à cet égard. Partant, il y a lieu d'annuler la décision entreprise et de renvoyer la cause à la Chambre des notaires (cf. JdT 2013 III 121 consid. 3), qui devra déterminer en particulier si ces opérations préalables et consécutives ont fait l'objet d'une facturation à tort ou d'une double facturation comme le prétendent les recourants.

4. En définitive, le recours doit être admis, la décision annulée et la cause renvoyée à la Chambre des notaires pour compléter l'instruction et, le cas échéant, rendre une nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'intimé T._____, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD), doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 150 fr. (art. 69

al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, les recourants V. _____ et D. _____ ont droit à des dépens à hauteur de 150 fr. en remboursement de leur avance de frais (art. 55 LPA-VD).

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
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 dans le sens des considérants.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs), sont mis à la charge de l’intimé T._____.

- IV. L’intimé T._____ doit verser aux recourants D._____ et V._____, solidairement entre eux, la somme de 150 fr. (cent cinquante francs) à titre de restitution d’avance de frais de deuxième instance.

- V. L’arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 31 mai 2016

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

La greffière :

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. et Mme V. _____ et D. _____,
- Me T. _____.

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.

La greffière :