

# BGer 4A 150/2022 vom 12. September 2022

Bundesgericht, 2022-09-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_150\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_150_2022)

FR: TF 4A 150/2022 du 12 septembre 2022

IT: TF 4A 150/2022 del 12 settembre 2022

## Regeste

responsabilité du notaire, | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté e n temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) par la partie qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ), le recours est dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur ( art. 75 LTF ) dans une affaire de droit de la responsabilité civile d'un notaire genevois, laquelle est soumise au droit fédéral à titre de droit cantonal supplétif (art. 72 al. 2 let. b; arrêt 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 1.2), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. requis en la matière ( art. 74 al. 1 let. b LTF ). Le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

### E. 2

Le Tribunal de première instance a appliqué les art. 41 ss CO à titre de droit cantonal supplétif, ce que le recourant n'a pas remis en cause. Le recours en matière civile au Tribunal fédéral peut être exercé pour violation du droit suisse tel qu'il est délimité à l' art. 95 LTF , soit le droit fédéral, y compris le droit constitutionnel (let. a), le droit international (let. b) et le droit intercantonal (let. e). Sous réserve des hypothèses visées à l' art. 95 let . c et d LTF, la violation du droit cantonal en tant que tel n'est pas un motif de recours. En revanche, il est toujours possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (arrêt 4A\_337/2018 précité consid. 2.2). L'application de dispositions de droit fédéral à titre de droit cantonal supplétif constitue une application du droit cantonal et ne peut donc être critiquée que pour arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ou pour violation d'autres droits constitutionnels. Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité ( ATF 132 III 209 consid. 2.1; 131 I 57 consid. 2 p. 61). En ce qui concerne la façon dont le droit cantonal a été appliqué, il ne faut pas confondre arbitraire et violation de la loi; une violation doit être manifeste et reconnue d'emblée pour être considérée comme arbitraire. Le Tribunal fédéral n'a pas à examiner quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement dire si l'interprétation qui a été faite est défendable ( ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 18; 131 I 217 consid. 2.1). Il appartient au recourant d'établir la réalisation de ces conditions en tentant de démontrer, par une argumentation précise répondant aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 129 I 185 consid. 1.6), que la décision incriminée est insoutenable ou viole de manière arbitraire le droit cantonal.

### **E. 3**

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir violé le droit lors de l'application des conditions de sa responsabilité dans le dommage subi par la venderesse. Il reproche d'abord à la cour cantonale de ne pas avoir admis la prescription de l'action de la venderesse, de ne pas avoir admis l'interruption du lien de causalité entre sa faute et le dommage de la venderesse et de n'avoir pas tenu compte de la commission par la venderesse d'une faute concomitante.

### **E. 4**

Sous l'angle de l'art. 60 al. 1 aCO, le recourant se plaint de ce que la cour cantonale aurait considéré à tort que l'action de la venderesse n'était pas prescrite.

#### **E. 4.1**

Selon le recourant, la venderesse a eu connaissance de l'ampleur de son dommage ainsi que de la personne qui en était responsable au plus tard dès l'intervention de l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève dans l'affaire entre l'acquiesseuse et la venderesse portant sur la nullité de l'acte de vente. Le recourant soutient que la question de la nullité de l'acte était débattue par les parties dès la première instance, et que dès lors, la venderesse disposait de toutes les informations relatives à son dommage ainsi qu'à la personne qui l'avait causé dès le début de cette procédure. Le Tribunal de première instance ainsi que la Cour de justice dans cette précédente procédure ayant tous deux admis la nullité de l'acte, le recourant soutient que la venderesse ne pouvait pas ignorer les éléments propres à fonder sa demande contre la venderesse, au motif que la question de la nullité était encore débattue devant le Tribunal fédéral. Le recourant soutient en outre que l'arrêt de la cour cantonale était exécutoire en vertu de l'art. 103 al. 1 LTF et que c'est pour cette raison que le délai de prescription pouvait commencer à courir dès la reddition de cet arrêt. Ainsi le recourant qui n'a signé sa renonciation à se prévaloir de la prescription que sous réserve que celle-ci ne s'était pas déjà écoulée, se prévaut de cette dernière condition, de sorte que l'action de la venderesse devait être considérée comme prescrite (selon le délai relatif d'un an en vertu de l'ancien art. 60 al. 1 CO).

#### **E. 4.2**

Selon l'ancien art. 60 al. 1 CO en vigueur à l'époque du litige, l'action en dommages-intérêts se prescrivait par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage, ainsi que de la personne qui en est l'auteur. Selon la jurisprudence, le créancier connaît suffisamment le dommage lorsqu'il apprend, touchant son existence, sa nature et ses éléments, les circonstances propres à fonder et à motiver une demande en justice (ATF 131 III 61 consid. 3.1; 111 II 55 consid. 3). Vu la brièveté du délai de prescription d'un an (prolongée depuis à trois ans), la jurisprudence préconisait qu'on ne se montrât pas trop exigeant à ce sujet à l'égard du créancier. Suivant les circonstances, un certain temps devait encore lui être laissé pour lui permettre d'estimer l'étendue définitive du dommage, seul ou avec le concours de tiers. Le délai de l'art. 60 al. 1 aCO part du moment où le lésé a effectivement connaissance du dommage, et non de celui où il aurait pu découvrir l'importance de sa créance en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Le doute quant à l'existence de faits suffisants pour motiver une demande en justice doit être interprété au préjudice du débiteur qui invoque l'exception de prescription, auquel incombe le fardeau de la preuve (art. 8 CC ; ATF 111 II 55 consid. 3a). Le Tribunal fédéral a déjà tranché la question du point de départ du délai de prescription dans un cas de responsabilité

d'un notaire, lorsque le dommage survient au moment de l'intervention d'une autorité: il s'agissait en l'espèce d'une décision de l'autorité fiscale, qui, jusqu'au moment de la décision de taxation, était susceptible de reconnaître le caractère manifeste de l'erreur du notaire dans l'établissement de la déclaration fiscale. Ainsi, avant que la décision et la facture y relative ne parviennent à l'administré, et ne deviennent définitives faute de contestation ou de recours, l'existence du dommage n'était qu'un fait futur éventuel qui ne suffisait pas à fonder un droit à la réparation (arrêt 4A\_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 5.2 et les références citées).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, la cour cantonale a considéré que, bien que la question de la nullité du contrat de vente authentique ait été litigieuse depuis la réponse en première instance dans la procédure précédente, ce n'est qu'une fois l'arrêt du Tribunal fédéral rendu, tranchant de manière définitive la question de la nullité du contrat, que la venderesse a effectivement subi un dommage. Partant, celle-ci n'a eu suffisamment connaissance du dommage qu'elle a subi ainsi que des circonstances propres à fonder et à motiver une demande en justice contre le notaire qu'à ce moment là. Il n'est pas pertinent à cet égard que l'arrêt cantonal soit immédiatement exécutoire en vertu de l' art. 103 al. 1 LTF . Le caractère exécutoire de l'arrêt est distinct du caractère définitif du sort du litige. En effet, aussi longtemps que la question de la nullité de l'acte authentique instrumenté par le notaire était litigieuse, le dommage de la venderesse n'était qu'un fait futur éventuel qui ne l'obligeait ni à intenter une poursuite contre la venderesse, ni à ouvrir action préventivement afin d'interrompre l'écoulement du délai de prescription. Le Tribunal fédéral saisi de la question de la validité de l'acte dans le cadre d'une action en exécution du contrat pouvait encore admettre le recours de la venderesse et admettre la validité de l'acte authentique, auquel cas la venderesse n'aurait alors pas subi de dommage.

#### **E. 4.4**

Le délai de prescription d'un an de l'art. 60 al. 1 aCO ayant commencé à courir au plus tôt à réception de l'arrêt du Tribunal fédéral du 14 mars 2017, et le recourant ayant déclaré renoncer à invoquer la prescription le 28 septembre 2017, la prescription n'était pas atteinte à cette date. La déclaration de renonciation à invoquer la prescription étant valable jusqu'au 31 décembre 2018, l'intimée a valablement interrompu l'écoulement du délai de prescription par le dépôt de sa requête en conciliation, le 25 avril 2018. Son action en responsabilité n'est ainsi pas prescrite. Le grief de violation de l'art. 60 al. 1 aCO doit donc être rejeté.

#### **E. 5**

Le recourant conteste ensuite l'existence d'un lien de causalité entre sa négligence et le dommage de la venderesse.

#### **E. 5.1**

Le recourant soutient que la violation de son devoir dans l'instrumentation d'un acte de vente nul n'était pas la cause du dommage subi par la venderesse. Selon le recourant, le dommage de la venderesse, à savoir les frais et dépens auxquels elle a été condamnée à l'issue de son procès en exécution du contrat, ainsi que les intérêts qu'elle a été condamnée à payer sur l'avance payée par l'acquiesseuse, aurait de toute façon existé du fait du procès, dès lors que l'acquiesseuse invoquait également son vice du consentement. Selon le recourant, forte de cet argument, l'acquiesseuse aurait tout aussi bien obtenu gain de cause à son procès si le contrat authentique avait été valide, et la venderesse aurait de toute façon supporté ses

frais, dépens et intérêts. Ainsi, selon le recourant, même s'il n'avait pas instrumenté un acte nul et avait correctement informé les parties de l'impossibilité de tenir les délais de la vente, l'acquéresse serait parvenue à invalider le contrat pour un autre motif. Le recourant soutient que c'est de manière arbitraire que la cour cantonale a retenu l'existence d'un lien de causalité naturelle et adéquate entre sa faute et le dommage de la venderesse. Selon lui, la cour cantonale aurait dû retenir que, dès le 24 octobre 2008, l'acquéresse n'avait plus l'intention d'acquérir la parcelle, et voulait se départir du contrat, si bien que la nullité de l'acte devait être reléguée au second plan dans son rôle sur le sort des frais et dépens du procès, de même que sur les intérêts du montant que la venderesse a été condamnée à payer.

#### **E. 5.2.1**

Un fait est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue l'une des conditions sine qua non ( ATF 133 III 462 consid. 4.4.2; ATF 128 III 174 consid. 2b, ATF 128 III 180 consid. 2d; ATF 122 IV 17 consid. 2c/aa). En d'autres termes, il existe un lien de causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat ( ATF 125 IV 195 consid. 2b; ATF 119 V 335 consid. 1). L'existence d'un lien de causalité naturelle entre le fait générateur de responsabilité et le dommage est une question de fait.

#### **E. 5.2.2**

Il y a causalité adéquate lorsque le comportement incriminé était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit ( ATF 143 III 242 consid. 3.7; 142 III 433 consid. 4.5). La jurisprudence a précisé que, pour qu'une cause soit adéquate, il n'est pas nécessaire que le résultat se produise régulièrement ou fréquemment; une telle conséquence doit demeurer dans le champ raisonnable des possibilités objectivement prévisibles ( ATF 143 III 242 consid. 3.7; ATF 139 V 176 consid. 8.4.2 et les arrêts cités). La causalité adéquate peut être interrompue par un événement extraordinaire ou exceptionnel auquel on ne pouvait s'attendre - force naturelle, fait du lésé ou d'un tiers -, et qui revêt une importance telle qu'il s'impose comme la cause la plus immédiate du dommage et relègue à l'arrière-plan les autres facteurs ayant contribué à le provoquer - y compris le fait imputable à la partie recherchée ( ATF 143 III 242 consid. 3.7; ATF 130 III 182 consid. 5.4; ATF 127 III 453 consid. 5d). La causalité adéquate est une question de droit, que le Tribunal fédéral revoit librement ( ATF 143 III 242 consid. 3.7; ATF 139 V 176 consid. 8.4.3).

#### **E. 5.3.1**

La cour cantonale a retenu en fait, que la faute du recourant dans l'instrumentation de l'acte était une condition sine qua non de la survenance du dommage. Elle a écarté la thèse du recourant selon laquelle la réelle cause du dommage serait l'inexistence du contrat de vente, en raison d'un vice du consentement de l'acquéresse qui aurait, selon lui, indubitablement conduit au même résultat dans le procès précédent en nullité du contrat de vente, et conduit au paiement des frais, dépens et intérêts de la dette par la venderesse de la même façon. Or, dès lors que la venderesse a effectivement perdu son procès en dernière instance en raison d'un vice de forme du contrat imputable au notaire l'ayant instrumenté, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait sombré dans l'arbitraire en reconnaissant, au stade de l'établissement des faits, que le vice formel était la cause naturelle du dommage subi par la venderesse.

#### **E. 5.3.2**

Quant à la causalité adéquate, la cour cantonale a écarté le grief du recourant en rappelant que, pour que le lien de causalité adéquate soit interrompu, il est nécessaire qu'il le soit par la survenance d'un événement extraordinaire qui revête une importance telle qu'il s'impose comme la cause la plus immédiate du dommage et relègue à l'arrière-plan les autres facteurs ayant contribué à le provoquer - y compris le fait imputable à la partie recherchée. En retenant que ni l'ouverture d'une action en exécution du contrat, ni l'éventuel vice de volonté de l'acquiesse ne constituait une telle cause plus immédiate du dommage, la cour cantonale n'a pas appliqué arbitrairement les prescriptions légales.

### **E. 5.3.3**

A fortiori, la cour cantonale a relevé à juste titre que même à considérer que le recourant aurait instrumenté un acte valable, il aurait dû, en faisant preuve de la diligence nécessaire au moment de passer l'acte de vente, s'apercevoir que l'échange des parcelles entre la venderesse, D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ nécessitait une convention sous la forme authentique et requérait préalablement la démolition du bâtiment n° kkk, ainsi que le transfert de bandes de terrain à la Ville de Genève et à l'État de Genève, de même que le dégrèvement de diverses hypothèques légales sur la parcelle d'E.\_\_\_\_\_. Il aurait alors dû porter ces éléments à la connaissance des parties, et en particulier à l'acquiesse, qui se serait alors rendu compte que le calendrier de la vente ou de la vente elle-même n'était pas réaliste à ce stade. Le notaire aurait ainsi exposé l'intégralité des conditions du contrat authentique, permettant ainsi à l'acquiesse de consentir au contrat dans toutes ses modalités et circonstances. Il n'était pas arbitraire de retenir que, même si le notaire avait instrumenté un acte valide en la forme, il avait tout de même manqué à ses obligations de diligence en omettant d'informer les parties des nécessaires conventions annexes en la forme authentique qui auraient dû être passées.

### **E. 5.4**

Le grief du recourant selon lequel la cour a violé le droit et commis l'arbitraire en considérant qu'il existe un lien de causalité naturelle et adéquate entre la violation de ses obligations et le dommage subi par la venderesse doit par conséquent être rejeté.

### **E. 6**

Subsidiairement, le recourant invoque que la cour cantonale n'aurait pas tenu compte d'une faute concomitante de la venderesse.

#### **E. 6.1**

La cour cantonale a d'abord retenu que le recourant n'avait pas démontré que la venderesse avait sciemment tu des éléments essentiels du contrat de vente à l'acquiesse. La cour cantonale a cependant retenu que la venderesse avait de prime abord tablé sur une réalisation rapide des conditions permettant la vente, mais pas qu'elle avait sciemment tu certaines informations.

#### **E. 6.2**

Le recourant ne s'en prend pas à cette constatation des faits. Il se contente de soutenir que la venderesse n'avait pas donné toutes les informations relatives à la vente à l'acquiesse et à lui-même, ce dont la cour cantonale aurait fait état dans son arrêt. Ce faisant, le recourant fonde sa critique sur un état de fait différent de celui retenu par la cour cantonale, sans pour autant démontrer qu'elle aurait versé dans l'arbitraire. Le grief est par conséquent irrecevable.

**E. 7**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Le requérant supportera les frais de la procédure et versera une indemnité de dépens à l'intimée (art. 66 al. 1 et 68 al. 1-2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.