

# **GE\_GERICHTE ACJC/247/2022 vom 23. Februar 2022**

GE Cour de justice, 2022-02-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_247\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_247_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/247/2022 du 23 février 2022

IT: GE\_GERICHTE ACJC/247/2022 del 23 febbraio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 11 LNot, le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause dans l'exercice de son activité ministérielle ou professionnelle, soit d'une manière illicite, intentionnellement ou par négligence, soit en violation de ses obligations contractuelles (al. 1); les actions découlant de cette responsabilité sont soumises aux règles générales du code des obligations (al. 2). A teneur de l'art. 41 CO et de la jurisprudence, les conditions posées à l'admission d'une demande d'indemnisation fondée sur cette disposition légale résident dans l'existence d'un dommage, causé d'une manière illicite, soit intentionnellement ou par négligence, le dommage devant au surplus apparaître comme étant causé par le comportement de l'auteur de l'acte dommageable. Ainsi, la responsabilité du notaire suppose (i) un acte illicite dans le cadre de son activité, (ii) une faute, (iii) un dommage et (iv) un lien de causalité (naturelle et adéquate) entre son comportement dommageable et le dommage effectivement subi par le lésé.

### **E. 3.2**

Il appartient à la victime de prouver non seulement l'étendue de son dommage (art. 42 al. 1 CO), mais encore la réalisation de toutes les autres conditions précitées (art. 8 CC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1).

### **E. 3.3**

S'agissant de l'acte illicite, celui-ci peut résulter, à teneur de la conception objective développée par la doctrine majoritaire et la jurisprudence du Tribunal fédéral, soit de l'atteinte à un droit absolu de la victime (dite illicéité de résultat ou *Erfolgsunrecht*), soit de la violation d'une règle comportementale destinée à protéger le lésé (*Schutznorm*) contre le type de dommage qu'il subit (illicéité du comportement ou *Verhaltensunrecht*) (ATF 132 III 305 consid. 4.1 et références citées). Cette norme comportementale peut être écrite ou non écrite et résulter du droit privé, public ou pénal (ATF 133 III 323 consid. 5.1; 116Ia 169 consid. 2c). La violation comportementale peut résider dans une action (comportement actif) ou dans une omission (comportement passif) lorsqu'un comportement actif était commandé.

### **E. 3.4**

Pour un notaire, l'acte illicite consiste dans la violation d'une obligation lui incombant, que celle-ci résulte du droit écrit ou non écrit, du droit fédéral (notamment en relation avec les obligations minimales que celui-ci impose aux cantons et qui résultent de la notion même de la forme authentique) ou du droit cantonal, pourvu qu'elle ait pour but de protéger un bien juridique. Elle peut résulter d'une action ou, lorsque le notaire avait l'obligation d'agir, d'une omission

C/9691/2018 (arrêt du Tribunal fédéral 4A.337/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.1 ; MOOSER, *Le droit notarial en Suisse*, 2014, n. 312). A teneur de l'art. 1 LNotGE (dans sa version en vigueur au moment de l'instrumentation de l'acte de vente), "les notaires sont des officiers publics chargés de recevoir les actes, déclarations et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité et d'en assurer la date, d'en conserver le dépôt et d'en délivrer des expéditions. Ils sont aussi chargés des autres fonctions qui leur sont confiées par la loi. Ils peuvent donner des conseils et avis en matière juridique". L'art. 8 LNotGE stipule que le notaire a un devoir de conseil à l'égard des parties, qui ont notamment droit à l'information nécessaire sur la nature, la forme, la signification, la portée juridique, notamment les conséquences fiscales probables et le coût des actes signés par elles. Les art. 12 ss LNotGE prescrivent encore diverses conditions de forme que le notaire doit observer lors de l'instrumentation d'actes notariés afin que ces derniers respectent le formalisme exigé pour les actes authentiques.

### **E. 3.5**

A teneur de l'art. 216 al. 1 CO, les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique. La loi soumet la validité des promesses de vente portant sur un immeuble à la forme authentique (art. 216 al. 1 CO) ainsi que, de manière générale, de tous les contrats ayant pour objet le transfert de la propriété immobilière (art. 657 al. 1 CC), tel que l'échange d'un immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 5P\_19/2005 du 25 mai 2005 consid. 2.2). Selon la jurisprudence, la forme authentique doit recouvrir les éléments objectivement essentiels ainsi que les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente, c'est-à-dire affectent le rapport entre prestation et contre-prestation issues de la vente (arrêt du Tribunal fédéral 4C.356/2001 du 12 mars 2002 consid. 2a et les références citées). En matière de vente immobilière, outre les parties et le prix, la désignation de l'immeuble vendu ou le mode de sa détermination comptent au nombre des éléments objectivement essentiels qui doivent revêtir la forme authentique. L'indication d'une surface ne suffit pas, il faut que soient déterminés la forme et l'emplacement (ATF 127 III 248 consid. 3d). La désignation doit être faite avec une précision suffisante pour que la spécification ne requière pas un nouvel accord de volonté (ATF 95 II 42 consid. 1). La forme authentique est destinée à protéger les parties contre les décisions irréfléchies et précipitées comme à accroître la sécurité générale du droit. Elle a pour effet, d'après l'art. 9 CC, que l'acte fait foi des faits qu'il constate et dont l'inexactitude n'est pas prouvée. Il en découle que le notaire a une obligation d'impartialité vis-à-vis des parties, ainsi qu'une obligation de les renseigner de la même façon (arrêt du Tribunal cantonal vaudois

C/9691/2018 CO00.003187 du 10 février 2012 consid. IV.a; MOOSER, *op. cit.*, n. 211 et 241 ss). Le notaire, chargé d'instrumenter les contrats de vente immobilière, doit assurer les fonctions de la forme authentique retenues par la jurisprudence fédérale (CHAPPUIS/KUONEN, *Contenu matériel de l'acte de vente immobilière*, in *La Vente immobilière*, 2010, p. 15 ss, p. 18). Les notaires sont, en principe, seuls habilités à instrumenter des actes authentiques. Le déroulement harmonieux de la vie juridique suppose qu'ils aient l'obligation d'instrumenter les actes dont la validité est subordonnée à leur intervention; il s'agit d'un corollaire du monopole qui leur est accordé. L'obligation

d'instrumenter implique pour le notaire requis qu'il prenne toutes les mesures liées à la procédure d'instrumentation. Elle comporte également une obligation de diligence (MOOSER, op. cit. n. 143 et 149). A l'instar de tout contrat, l'acte de vente doit refléter la réelle et commune intention des parties et, cas échéant, les déclarations qui sont faites au notaire, afin de s'assurer de l'avènement du contrat (art. 1 CO). Une telle obligation ne vaut évidemment qu'en relation avec les actes de déclaration; elle n'est pas donnée pour les actes de constatation. Pour atteindre cet objectif, le notaire doit connaître l'intention des parties et prêter son concours (Mitwirkung) à la définition de cette intention. Au-delà de l'ancien adage "mihi factum, dabo tibi jus", il doit leur poser les questions appropriées (cf. art. 39 al. 1 LN-VD); celles-ci se rapportent à tout ce qui peut avoir une incidence sur le contenu de l'acte à passer (MOOSER, op. cit., n. 203-204).

### E. 3.6

En l'espèce il n'est pas contesté que l'acte authentique du 4 février 2008 instrumenté par l'appelant est nul, faute de décrire précisément l'objet de la vente (soit en réalité la nouvelle parcelle no 7 \_\_\_\_\_) et donc de refléter la réelle et commune intention des parties qui n'était pas couverte par la forme authentique exigée, comme l'a définitivement jugé le Tribunal fédéral dans son arrêt du 14 mars 2017 (consid. 3) et les différentes instances cantonales saisies précédemment. Il convient de déterminer si l'appelant pouvait reconnaître la réelle (et commune) volonté des parties au contrat de vente immobilière et partant s'il a commis un acte illicite en instrumentant un acte non conforme à cette volonté. A cet égard, l'appelant plaide que l'intimée lui aurait sciemment tu, de même qu'à K \_\_\_\_\_ AG, – à défaut de délibérément mentir à leur sujet –, de nombreux faits durant l'élaboration des différents projets d'actes et qu'une certaine pression existait, en particulier du côté de l'intimée, afin que l'acte de vente soit signé lors

- 25/36 -

C/9691/2018 de la séance du 4 février 2008. Cela étant, il apparaît que l'appelant disposait de l'ensemble des documents essentiels nécessaires lors de la séance de signature de l'acte, le 4 février 2008, pour se rendre compte, en homme de loi averti et notaire accompli qu'il est, que K \_\_\_\_\_ AG ne désirait pas simplement acquérir les parcelles nos 199 et 3 \_\_\_\_\_, mais qu'elle désirait en réalité réaliser un projet de construction; l'acte de vente y faisait expressément référence à son art. 1 ("Est compris dans la vente le projet de construction, dont les autorisations définitives et exécutoires demeureront ci-annexées"), en précisant, en son art. 6 que le prix de vente de 20'150'000 fr. était composé d'une somme pour les biens immobiliers (17'600'000 fr.) et d'une somme pour l'aspect "mise en valeur et permis de construire" (2'550'000 fr.). La convention, sous simple seing privé, de cession de parcelles entre l'intimée et H \_\_\_\_\_ SA du 21 mars 2006 n'était pas inconnue du notaire, puisqu'elle est expressément mentionnée à l'art. 4.3 de l'acte instrumenté le 4 février 2008. A cet égard, si l'appelant prétend qu'il n'aurait eu connaissance du fait que l'acquéreur devait reprendre les trois conventions conclues entre l'intimée et F \_\_\_\_\_ SA/H \_\_\_\_\_ SA – et en particulier celle relative à l'échange de parcelles du 21 mars 2006 – qu'entre le 21 décembre 2007 et les 18 et 31 janvier 2008 (soit entre la rédaction des 2ème et 3ème projets de l'acte de vente), il admet en revanche expressément avoir reçu une copie de ces conventions entre le 18 et 31 janvier 2008 et la séance de signature de l'acte du 4 février 2008. A cet égard, s'il avait fait preuve de la diligence commandée par les circonstances (et en particulier le fait que la transaction portait sur plus de 20 millions de francs suisses), l'appelant aurait dû s'inquiéter de recevoir une copie de ces conventions au moment où il a appris leur existence

et le fait qu'elles devaient être reprises par K\_\_\_\_\_ AG. Il aurait alors pu se rendre compte, avant même la séance de signature de l'acte, que l'acquisition des parcelles et du projet immobilier contenu dans celui-ci impliquait la cession préalable, au moyen d'un acte authentique, des bandes de terrain qui devaient être échangées entre l'intimée et H\_\_\_\_\_ SA. Or, cet échange modifiait les contours et la surface des parcelles nos 4\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ prétendument vendues. Le fait que l'appelant ait eu parfaitement conscience de cette nécessité, résulte encore du fait qu'il a cherché à savoir, par un appel téléphonique passé en cours de la séance du 4 février 2008, où en était la rédaction de l'acte authentique devant formaliser cette transaction d'échange de parcelles, et si celle-ci pourrait bien intervenir dans le délai au 29 février 2008 stipulé dans l'acte de vente pour le paiement du solde du prix. N'ayant pas pu joindre Me I\_\_\_\_\_, notaire chargé de procéder à la rédaction de cet acte, il s'est alors contenté de l'assurance verbale, donnée par téléphone ce jour-là, d'un représentant de F\_\_\_\_\_ SA, qui lui a indiqué que l'acte authentique d'échange de parcelles en cours de préparation chez Me I\_\_\_\_\_ pourrait être finalisé d'ici au 29 février 2008. Or, une telle affirmation aurait dû être accueillie avec d'autant plus de circonspection, que la convention d'échange de parcelles du 21 mars 2006 indiquait, en son art. 4, que les parties s'engageaient à passer l'acte authentique destiné à formaliser cet échange dans les trois mois à compter de l'entrée en force

- 26/36 -

C/9691/2018 de l'autorisation de construire délivrée à l'intimée – laquelle l'a été en janvier 2007; or, plus d'une année plus tard, ladite convention en forme authentique n'était toujours pas passée. En outre, la question de l'échange parcellaire et de l'absence de forme notariée a été soulevée par K\_\_\_\_\_ AG durant la séance de signature de l'acte et celle-ci a spécifiquement requis que la convention d'échange entre l'intimée et H\_\_\_\_\_ SA soit passée en la forme authentique. L'appelant était dès lors à même de reconnaître que la réelle intention de K\_\_\_\_\_ AG (à défaut d'être également celle de l'intimée) était d'acquérir la future parcelle n° 7\_\_\_\_\_ sur laquelle serait érigé un projet de construction pour laquelle B\_\_\_\_\_ SA était au bénéfice des autorisations de construire/démolir définitives. Partant, pour avoir tout de même instrumenté l'acte du 4 février 2008, alors que celui-ci ne correspondait pas à la réelle et commune intention des parties, l'appelant a violé ses obligations de diligence. En instrumentant cet acte nul, l'appelant a commis un acte illicite dans le cadre de son activité ministérielle. C'est en effet en sa qualité d'officier public que l'appelant a instrumenté un acte qui relevait de sa seule compétence en application de la LNot, de sorte qu'il a agi dans le cadre de son activité ministérielle. En tant que notaire, officier ministériel par lequel les parties doivent obligatoirement passer pour conclure une vente d'immeuble, l'appelant était garant de ce que toutes les conditions du passage de l'acte en la forme authentique soient respectées; à ce titre, et même si par impossible les parties avaient voulu, en toute conscience – ce qui n'est pas établi en l'espèce –, passer un acte nul, les obligations du notaire lui imposaient de ne pas instrumenter un tel acte.

#### **E. 4.1**

La violation de son obligation est fautive lorsque le notaire a manqué de la diligence qu'aurait objectivement eu une personne raisonnable et réfléchie dans la même situation. Dès lors que le notaire profite d'un monopole et agit dans une fonction officielle, les exigences posées à son égard sont élevées (MOOSER, op. cit., n. 309). La faute peut être intentionnelle ou résulter de la négligence (art. 11 al. 1 LNot/GE; MOOSER, loc.cit.). En instrumentant un acte nul alors qu'il était en possession de l'ensemble des informations

nécessaires, l'appelant a commis un acte illicite par négligence. En effet, un notaire placé dans les mêmes circonstances n'aurait pas instrumenté l'acte, du moins pas sous cette forme.

#### **E. 4.2**

L'appelant considère que sa faute serait exclusivement imputable à l'intimée, qui ne lui aurait pas livré toutes les informations utiles pour mesurer la complexité de la vente et de l'échange de parcelles à laquelle devaient préalablement procéder

- 27/36 -

C/9691/2018 l'intimée et H\_\_\_\_\_ SA, à défaut d'avoir sciemment tu certaines informations essentielles. Alternativement, il plaide que sa propre faute passerait au second plan, eu égard à la grave faute concomitante, sinon prépondérante, commise par l'intimée en raison de son comportement. Or, une telle faute concomitante de l'intimée, à condition qu'elle soit établie, ne dispensait pas le notaire de faire preuve de la diligence commandée par les circonstances. On y reviendra ci-après, lors de l'examen du lien de causalité.

#### **E. 5.1**

Au sens juridique, le dommage est une diminution involontaire de la fortune nette (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 471; 132 III 186 consid. 8.1 p. 205, 321 consid. 2.2.1 p. 323, 359 consid. 4 p. 366, 564 consid. 6.2 p. 575). Le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 471; 132 III 186 consid. 8.1 p. 205, 321 consid. 2.2.1 p. 324, 359 consid. 4 p. 366, 564 consid. 6.2 p. 575 s.). Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 471; 129 III 18 consid. 2.4 p. 23). Savoir s'il y a eu un dommage et quel en est la quotité est une question de fait (ATF 132 III 564 consid. 6.2 p. 576; 129 III 8 consid. 2.4 p. 23). En conséquence, il appartient à la partie demanderesse d'alléguer et de prouver les faits permettant de constater le dommage (art. 8 CC; art. 42 al. 1 CO; ATF 136 III 322 consid. 3.4.2 p. 328). Lorsqu'une preuve stricte est impossible ou lorsque le montant du dommage ne peut pas être établi de manière précise, le juge statue en équité en se fondant sur l'art. 42 al. 2 CO; pour que cette disposition soit applicable, il faut que la partie qui avait le fardeau de la preuve ait apporté tous les éléments que l'on pouvait attendre d'elle et que le juge puisse se convaincre qu'un dommage est effectivement survenu (cf. ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 471; 132 III 379 consid. 3.1 p. 381). En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 127 III 519 consid. 2a p. 522). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323). L'art. 8 CC ne prescrit cependant pas comment les preuves doivent être appréciées et sur quelles bases le juge peut forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d; 127 III 248 consid. 3a p. 253). Cela étant, l'art. 157 CPC retient que le tribunal apprécie librement les preuves régulièrement produites et instruites.

- 28/36 -

### **E. 5.2**

Dans le cas d'espèce, les postes du dommage restant à discuter consistent dans le remboursement (i) des frais judiciaires et dépens auxquels B\_\_\_\_\_ SA a été successivement condamnée par les trois instances judiciaires dans la procédure initiée contre K\_\_\_\_\_ AG – soit respectivement 120'200 fr. (35'200 fr. + 60'000 fr. + 25'000 fr.) et 108'000 fr. (40'000 fr. + 38'000 fr. + 30'000 fr.), (ii) de ses propres frais d'avocat (80'000 fr.) liés à ces mêmes procédures et (iii) des intérêts courus sur l'acompte de 350'000 fr. que l'intimée a dû restituer à K\_\_\_\_\_ AG ensuite de la nullité de la vente (soit 136'694 fr. 45, correspondant à 5% sur la somme de 350'000 fr. entre le 20 août 2009 et le 11 juin 2017).

### **E. 5.3**

S'agissant du montant des dépens de 108'000 fr., il sera retenu ici que ceux-ci correspondent aux sommes que l'intimée a été condamnée à payer à K\_\_\_\_\_ AG par jugement du 2 juin 2015, arrêt de la Cour du 24 juin 2016 et arrêt du Tribunal fédéral du 14 mars 2017.

### **E. 5.4**

S'agissant du montant des frais judiciaires, l'intimée reproche au premier juge, dans son appel joint, de n'avoir retenu qu'un montant de 101'200 fr. à la charge de l'appelant (au lieu des 120'200 fr. ressortant de l'addition des sommes figurant dans les jugement et arrêts produits sous pièces 3 à 5 intimée), en lui faisant grief de n'avoir pas corrigé lui-même ce montant d'office, respectivement de pas l'avoir interpellée au préalable, pour lui permettre de corriger ce qu'elle qualifie d'"erreur dactylographique" ou "faute de frappe". A teneur de l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets, et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter. L'exercice par le juge de son devoir d'interpellation ne doit pas favoriser une partie et rompre le principe d'égalité des parties. Le devoir d'interpellation du juge n'a pas non plus pour but de réparer les manquements des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_78/2014, consid. 3.3.3) ou remédier à leurs négligences procédurales (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_115/2012 du 20 avril 2012 consid. 4.5.2), en particulier lorsqu'elles sont représentées, comme en l'espèce, par des avocats. Dans ce dernier cas, le tribunal peut se fier aux compétences du représentant et partir du principe que les allégations et les offres de preuves sont présentées de manière complète (arrêt du Tribunal fédéral 4C.143/2002 consid. 3), en faisant preuve de retenue dans l'usage de son devoir d'interpellation. Dans le cas particulier, on ne saurait reprocher au premier juge de n'avoir pas interpellé l'intimée, pour attirer son attention sur le fait que le montant de 101'200 fr. ne correspondait pas à l'addition arithmétique des montants des frais judiciaires qu'elle a été condamnée à payer résultant des pièces 3 à 5 produites à l'appui de ses prétentions. Ceci en premier lieu parce que l'intimée n'a jamais fourni le moindre détail de ses calculs dans ses écritures, en renvoyant

- 29/36 -

C/9691/2018 simplement le tribunal aux pièces produites, de sorte que la contradiction aujourd'hui mise en avant par l'intimée n'était pas apparente ou manifeste à la simple lecture de ses écritures. Qui plus est, il ne saurait s'agir d'une simple inadvertance de plume, par définition fugitive, fortuite et unique, dès lors que l'intimée a fait un usage répété du montant de 101'200 fr. non seulement dans sa demande en paiement (en plusieurs endroits)

mais également dans ses conclusions motivées de première instance. Enfin, la lecture des pièces et l'appréciation de leur contenu participe à l'appréciation des preuves, qui n'est pas sujette à l'interpellation du juge. C'est ainsi à tort que l'intimée demande la réforme du jugement querellé sur ce point.

#### **E. 5.5**

S'agissant des honoraires de ses propres avocats de 80'000 fr. allégués par l'intimée, force est de constater, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, que ce montant n'est pas démontré à satisfaction de droit. La production d'un simple récapitulatif, de surcroît sur une feuille blanche ne portant pas l'en-tête de l'Etude ayant assisté l'intimée dans sa procédure contre K\_\_\_\_\_ AG, sans aucune date, signature et/ou autre forme de précision ou description, même sommaire, quant à l'activité effectivement couverte (pce 22 intimée), ne parvient pas à convaincre que l'intimée aurait effectivement éprouvé le dommage de 80'000 fr. qu'elle allègue à ce titre; ceci à plus forte raison que le total émargeant sur cette pièce s'élève à 77'289 fr. 58 seulement. A cela s'ajoute que les deux derniers postes figurant sur ladite pièce (11 juillet 2017 et 15 février 2018) sont postérieurs à l'arrêt du Tribunal fédéral du 14 février 2017, ce qui permet de douter que ces frais se rapporteraient encore au différend avec K\_\_\_\_\_ AG sur la nécessité d'engager ces frais, respectivement d'en faire supporter le poids à l'appelant. Les explications de l'intimée, selon lesquelles il lui aurait été impossible d'être plus précise dans l'apport de sa preuve ne convainquent pas. Elle aurait pu produire les factures caviardées de son avocat, ou à tout le moins un récapitulatif des postes des factures émises en lien avec la procédure qui l'opposait à K\_\_\_\_\_ AG; elle n'en a rien fait, et doit en supporter les conséquences. Le fait qu'il puisse être considéré comme "notoire" qu'une procédure de plus de sept ans portant sur une valeur litigieuse de plusieurs millions de francs est de nature à engager d'importants honoraires d'avocat, ne change rien à ce qui précède; pas plus d'ailleurs que le montant de 80'000 fr. n'aurait rien d'exagéré, au regard de la somme de 108'000 fr. au total allouée à K\_\_\_\_\_ AG par les différentes instances judiciaires. Enfin, il est faux de prétendre que l'appelant n'aurait pas contesté ce poste du dommage, dès lors qu'il l'a bien contesté tant dans son principe que dans sa quotité (mémoire de réponse du 1er avril 2019, ad. all. 84), tout en explicitant son point de vue dans ses plaidoiries finales écrites du 30

- 30/36 -

C/9691/2018 juin 2020 (cf. ch. 44), en contestant en particulier la force probante du document produit par l'intimée à l'appui de ce poste de son dommage allégué.

#### **E. 5.6**

S'agissant enfin de la somme de 136'694 fr. 45, correspondant aux intérêts ayant couru entre le 20 août 2009 et le 11 juin 2017 sur l'acompte de 350'000 fr., que l'intimée s'est vu contrainte de rembourser à K\_\_\_\_\_ AG à la suite de la constatation de la nullité de la vente, la Cour retiendra ici, à l'instar du premier juge, que ce poste du dommage est prouvé à satisfaction au regard des pièces produites (pces 24 et 25 intimée).

#### **E. 6.1**

S'agissant du lien de causalité entre le dommage et le comportement illicite fautif, il faut encore que celui-ci soit donné, tant sous l'angle de la causalité naturelle que sous celui de la causalité adéquate.

#### **E. 6.2**

La causalité naturelle entre deux événements est réalisée 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. La constatation de la causalité naturelle relève du fait (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 470; 132 III 715 consid. 2.2 p. 718). Un fait constitue la cause adéquate d'un résultat s'il est 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. Pour procéder à cette appréciation de la probabilité objective, le juge se met en règle générale à la place d'un "tiers neutre", en requérant, lorsqu'il s'agit de questions techniques, l'avis d'experts. 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 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 –, 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; 130 III 182 consid. 5.4 p. 188; 127 III 453 consid. 5d p. 457; 122 IV 17 consid. 2c/bb p. 23; 116 II 519 consid. 4b). La faute du lésé rompt le lien de causalité adéquate lorsqu'elle est si lourde et déraisonnable qu'elle s'impose comme la cause la plus immédiate du dommage et relègue à l'arrière-plan tous les autres facteurs qui ont contribué à le provoquer, y compris le fait imputable à la partie recherchée. La faute doit apparaître à ce point aberrante et imprévisible, au point de ne plus s'inscrire dans le cours ordinaire des

- 31/36 -

C/9691/2018 choses (ATF 127 III 453 consid. 5d; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_469/2016 du 19 janvier 2017 consid. 3). Le Tribunal fédéral n'admet que rarement la rupture du lien de causalité en raison de la faute ou du fait de la victime (WERRO, La responsabilité civile, 2017, n. 275).

### **E. 6.3**

Dans le cas particulier, l'appelant conteste que la violation fautive de ses obligations ministérielles de notaire soit en lien de causalité avec les postes du dommage subi par l'intimée. En substance, il considère d'une part que même s'il avait instrumenté un acte valable, K\_\_\_\_\_ AG aurait eu de légitimes motifs pour se départir du contrat en invoquant l'erreur essentielle et/ou le dol, ou encore l'inexécution fautive de la part de l'intimée, comme elle l'a fait lors de sa déclaration d'invalidation du 24 octobre 2008. Partant, le fait que le contrat a été déclaré nul n'aurait aucun lien causal sur les dommages-intérêts que l'intimée s'est vu contrainte de payer à K\_\_\_\_\_ AG, car elle aurait de toute manière échoué dans son action en raison de l'invalidation d'un contrat par hypothèse valable. D'autre part, l'appelant considère que c'est moins la nullité du contrat que l'entêtement procédural de l'intimée à poursuivre K\_\_\_\_\_ AG (sur la base d'un contrat nul) qui serait la cause du dommage éprouvé par cette dernière, à tout le moins au titre des frais et dépens. Contrairement à ce que soutient l'appelant, on ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir poursuivi K\_\_\_\_\_ AG pour obtenir la réparation du dommage qu'elle lui reprochait d'avoir provoqué en raison de son inexécution du contrat de vente, qu'elle n'avait pas de raison de considérer comme nul (même si K\_\_\_\_\_ AG avait déjà fait état du grief de nullité dans son courrier du 17 juin 2009 adressé tant à l'intimée qu'à l'appelant, par avocats interposés). Ceci d'autant moins que l'appelant considérait lui-même alors le contrat en question comme

valable, à plus forte raison qu'il avait établi, le 6 mai 2008, un constat de carence aux termes duquel il constatait que K\_\_\_\_\_ AG se trouvait en situation de défaut de paiement du solde du prix de vente selon les termes du contrat de vente du 4 février 2008. La Cour retiendra ainsi que le montant du dommage lié aux intérêts 136'694 fr. 45 que l'intimée a dû payer au taux de 5% entre le 20 août 2009 et le 11 juin 2017 sur l'acompte remboursé à K\_\_\_\_\_ AG après que le Tribunal fédéral a constaté la nullité du contrat de vente est imputable à l'appelant. L'argumentation selon laquelle K\_\_\_\_\_ AG aurait été également en droit de se départir d'un contrat par hypothèse valablement conclu, en raison des fausses assurances données par l'intimée au moment de sa signature, notamment sur l'imminence de la conclusion de l'échange de parcelles entre l'intimée et H\_\_\_\_\_ SA, ne parvient pas non plus à convaincre. En effet, en faisant preuve de la diligence nécessaire au moment de passer l'acte de vente du 4 février 2008, le

- 32/36 -

C/9691/2018 notaire aurait dû s'apercevoir que l'échange des parcelles entre l'intimée et H\_\_\_\_\_ SA nécessitait une convention sous la forme authentique et requérait préalablement la démolition du bâtiment no 5\_\_\_\_\_, ainsi que le transfert de bandes de terrain à la Commune de E\_\_\_\_\_ et à l'Etat de Genève, de même que le dégrèvement de diverses hypothèques légales sur la parcelle de H\_\_\_\_\_ SA. Il aurait alors dû porter ces éléments à la connaissance des parties, et en particulier de K\_\_\_\_\_ AG, qui se serait alors rendue compte que le calendrier du 29 février 2008, sinon la vente elle-même, n'était pas réaliste à ce stade.

#### **E. 6.4**

L'appelant plaide que le comportement de l'intimée l'aurait induit à instrumenter un acte nul, en lui taisant des éléments essentiels. Or, même en admettant que les griefs que l'appelant adresse ainsi à l'intimée seraient établis à satisfaction, la Cour est déjà parvenue à la conclusion qu'en faisant preuve de la diligence requise, ce dernier n'aurait pas dû – à défaut même de pouvoir valablement – instrumenter l'acte de vente du 4 février 2008 (cf. consid. 3.6 ci-dessus). La faute concomitante potentielle de l'intimée n'apparaît aucunement causale, et a fortiori à ce point prépondérante, au point de marginaliser et reléguer la faute du notaire à l'arrière-plan, en interrompant le lien de causalité existant entre sa faute et le dommage provoqué par celle-ci. Le comportement de l'intimée, consistant à taire sciemment des éléments essentiels à K\_\_\_\_\_ AG et/ou à l'appelant lors des négociations précontractuelles, respectivement lors de la rédaction des divers projets de contrat de vente, lors de la séance de signature du contrat de vente, le 4 février 2008, lors de la séance du 26 février 2008 et/ou lors de la signature de l'avenant au contrat de vente, le 20 mars 2008, n'est pas démontré à satisfaction. Certes, il ressort des pièces produites, et en particulier du délai fixé pour le paiement du solde du prix de vente – qui passait successivement du 29 février 2008, au 10 mars 2008, puis au 31 mars 2008 –, que les parties tablaient sur une réalisation rapide de l'opération d'échange de parcelles entre l'intimée et H\_\_\_\_\_ SA, respectivement de la cession préalable nécessaire de bandes de terrain à la Commune de E\_\_\_\_\_ et à l'Etat de Genève, comme le révèle en particulier le procès-verbal de la séance du 26 février 2008, mais on ne voit pas que des éléments auraient été sciemment et fautivement cachés à K\_\_\_\_\_ AG et/ou au notaire par l'intimée (qui semble avoir elle-même appris la nécessité de la cession de bandes de terrains par F\_\_\_\_\_ SA/H\_\_\_\_\_ SA à la Commune de E\_\_\_\_\_ et à l'Etat de Genève que postérieurement à la signature de l'acte de vente du 4 février 2008, si l'on s'en réfère à la teneur du procès-verbal

précité). Il appartenait à l'appelant, qui supportait le fardeau de la preuve à cet égard, d'établir que l'intimée possédait les informations qu'il lui reproche aujourd'hui d'avoir sciemment cachées; or, cette démonstration n'est pas établie, et il ressort au contraire du dossier que si l'appelant avait, comme on pouvait l'attendre de lui, en qualité de notaire diligent, vérifié la réalité de la situation, en faisant preuve de la circonspection commandée

- 33/36 -

C/9691/2018 par les circonstances, il se serait rendu compte des difficultés qu'il reproche aujourd'hui à l'intimée de lui avoir cachées. Au surplus, il n'est pas non plus acquis que si l'appelant avait pu établir un acte valable, reflétant la réelle et commune intention des parties, l'intimée aurait succombé dans son action contre K\_\_\_\_\_ AG, au motif que cette dernière avait déclaré invalider le contrat pour cause d'erreur essentielle, voire de dol. L'appelant spécule sur ce point, et il résulte à tout le moins du dossier que K\_\_\_\_\_ AG était encore disposée à exécuter une vente valable en octobre 2008, avant que la réunion prévue chez Me I\_\_\_\_\_ pour la signature de l'acte authentique d'échange des parcelles entre l'intimée et H\_\_\_\_\_ SA, le 16 octobre 2008, soit une nouvelle fois reportée. Par ailleurs, il n'est pas non plus acquis, au regard des propres connaissances du dossier de K\_\_\_\_\_ AG, que les griefs invoqués à l'appui de sa déclaration d'invalidation pour cause d'erreur essentielle (voire dol) du 24 octobre 2008, auraient été nécessairement déclarés fondés. Pour l'ensemble des raisons qui précèdent, l'appel principal et l'appel joint seront rejetés, de sorte que le jugement querellé sera confirmé.

#### **E. 7.1**

S'agissant des frais d'appel, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens, ceux-ci sont répartis d'office et mis à la charge de la partie qui succombe (art. 95 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires et les dépens sont fixés selon le tarif (art. 96 et 105 al. 2 CPC) applicable, soit le Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC) (RS/GE 5 1 05.10), complété par les art. 19 à 26 LaCC. A cet égard, les conclusions de l'appel principal portent sur le montant de la condamnation de première instance (soit 345'894 fr. 45) alors que celles de l'appel joint portent sur 99'000 fr. (soit 19'000 fr. + 80'000 fr.). Les frais judiciaires de l'appel seront ainsi arrêtés à 18'000 fr. et ceux de l'appel joint à 8'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Chacune des parties succombant (à près de 99% pour l'appelant, et intégralement pour l'intimée) sur son appel respectif, ces frais resteront à leur charge et seront entièrement compensés par les avances de frais de 18'000 fr. versée par l'appelant et 8'000 fr. versée par l'intimée, qui restent acquises à l'Etat de Genève.

#### **E. 7.2**

S'agissant des dépens d'appel, ceux-ci s'apprécient au regard des dispositions des art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC. Compte tenu des valeurs litigieuses respectives de l'appel et de l'appel joint, les dépens d'appel devraient s'élever à 22'300 fr. (soit 19'400 fr. + 918 fr. (correspondant à 2% de la valeur litigieuse dépassant 300'000 fr. [i.e. 45'900 fr.]) et les dépens de l'appel joint à 10'840 fr. (soit 9'700 fr. + 1'140 fr. (correspondant à 6% de la valeur litigieuse dépassant 80'000 fr. [i.e. 19'000 fr.])). Il convient toutefois de réduire ces dépens d'un tiers (soit

- 34/36 -

C/9691/2018 respectivement de 7'430 fr. et 3'615 fr. en chiffres ronds) en application de l'art. 90 RTFMC, ce qui établit leurs montants à respectivement 14'870 fr. pour l'appel

principal et 7'225 fr. pour l'appel joint. Ces sommes doivent encore être augmentées des débours et de la TVA ainsi que le prévoient les art. 25 et 26 al. 1 LaCC. Les dépens seront ainsi arrêtés à 16'500 fr. pour l'appel principal et 8'000 fr. pour l'appel incident. Ces dépens seront supportés par l'appelant (qui succombe quasi-intégralement sur son appel) à hauteur de 16'500 fr. et par B\_\_\_\_\_ SA (qui succombe intégralement sur l'appel joint) à hauteur de 8'000 fr. Après compensation à due concurrence, l'appelant sera ainsi condamné à payer à l'intimée un montant de 8'500 fr. à titre de dépens d'appel (TVA et débours inclus). \* \* \* \*

- 35/36 -

C/9691/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 4 novembre 2020 par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint interjeté le 22 décembre 2020 par B\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/12121/2020 rendu le 2 octobre 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9691/2018-4. Au fond : Rejette l'appel principal et rejette l'appel joint. Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel et de l'appel joint à 26'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 18'000 fr. et de B\_\_\_\_\_ SA à hauteur de 8'000 fr. et les compense avec les avances fournies, qui restent acquises à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA la somme de 8'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Nathalie RAPP, juge; Madame Nadine VON BÜREN-MAIER, juge suppléante; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Camille LESTEVEN

- 36/36 -

C/9691/2018

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

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