

# **GE\_GERICHTE ACJC/388/2020 vom 17. April 2020**

GE Cour de justice, 2020-04-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_388\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_388_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/388/2020 du 17 avril 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/388/2020 del 17 aprile 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, compte tenu des montants réclamés par l'appelant à l'intimée en première instance, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

### **E. 1.2**

La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). La procédure ordinaire s'applique.

### **E. 2**

L'instrumentation de la promesse de vente et d'achat du 8 novembre 2012 ainsi que ses modifications successives relèvent de l'activité ministérielle de l'intimée (par opposition à l'activité privée qui comprend notamment la rédaction de contrats ou de statuts non soumis à la forme authentique, partage de successions, administration de fortune etc.; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.2). Il en va de même des renseignements fournis en cours d'instrumentation ou en relation avec celle-ci en exécution de l'obligation légale du notaire de renseigner (MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2ème éd., 2014, n. 8a p. 4-5). En principe, la responsabilité des notaires pour leurs actes ministériels est régie par les art. 41 ss CO, mais les cantons sont libres de la soumettre au droit public cantonal en vertu de l'art. 61 al. 1 CO, qui est une réserve facultative ou habilitante en faveur du droit public cantonal (ATF 127 III 248 consid. 1b; 122 III 101 consid. 2a/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.1).

Si le canton légifère, la responsabilité pour les actes ministériels des notaires est régie exclusivement par le droit cantonal. S'il légifère en se bornant à renvoyer au droit fédéral, celui-ci s'applique alors à titre de droit cantonal supplétif (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.1; 4A\_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.2. et 4.3; 4A\_504/2010 du 7 décembre 2010 consid. 1.1.2).

Le canton de Genève a fait usage de la faculté de soumettre la responsabilité du notaire au droit cantonal (art. 61 al. 1 CO et art. 6 CC) et a réglé de manière uniforme la responsabilité du notaire pour l'ensemble de ses activités, ministérielles et privées, à l'art. 11 de la Loi sur le notariat du 25 novembre 1988

C/418/2016 (LNot; RS E6 05) (ATF 126 III 370 consid. 7d; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.3). Aux termes de cette disposition, 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 civiles découlant de cette responsabilité sont soumises aux règles générales du Code des obligations (al. 2). Ces règles générales s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. Selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, la responsabilité du notaire est alors régie par les règles des art. 41 ss CO. D'autres auteurs entendent donner la préférence à la responsabilité contractuelle, à savoir aux art. 97 ss et 394 ss CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.3; 4A\_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.3; sur cette question, cf. MOOSER, op. cit., n. 300 p. 200 et note 1084; PIOTET, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, thèse Lausanne 1981, p. 60 et 228).

Le premier juge s'est limité à examiner si une violation par l'intimée de ses obligations notariales pouvait être retenue. Estimant que cette condition n'était pas réalisée, il a considéré que la responsabilité de l'intimée n'était pas engagée.

### **E. 3.1**

L'appelant reproche au premier juge d'avoir nié l'existence d'une violation par l'intimée de son obligation d'information et de conseil. Il soutient qu'il était du devoir de l'intimée de l'informer que l'autorisation de construire déposée par I\_\_\_\_\_ SA était indivisible puisqu'il s'agissait d'une condition résolutoire de la promesse de vente et d'achat. Il ignorait en effet qu'une autorisation de construire portant sur plusieurs parcelles n'était pas divisible, respectivement ne devait en avoir connaissance. Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il n'était pas un professionnel de l'immobilier mais était uniquement actif dans ce domaine comme en attestent les différents témoignages, ni n'était représenté par plusieurs mandataires lors des discussions ayant précédé la signature de la promesse de vente et d'achat, K\_\_\_\_\_ ayant été mandaté par I\_\_\_\_\_ SA. En outre, tant J\_\_\_\_\_ que K\_\_\_\_\_ ignoraient également que ladite autorisation de construire n'était pas divisible et il résultait du témoignage de ce dernier que seule une personne au bénéfice de compétences juridiques, ce qui est le cas d'un notaire, disposait de ce type connaissance. Il était ainsi faux de considérer que l'intimée pouvait partir du principe que les parties à la promesse de vente et d'achat avaient obtenu les renseignements nécessaires auprès des professionnels et des autorités. Enfin, il était peu compréhensible que l'intimée ait pris soin de s'assurer que la cession des droits à bâtir prévue était réalisable mais n'ait pas fait preuve de la même diligence s'agissant du transfert de l'autorisation de construire. Or, il n'aurait jamais conclu de promesse de vente s'il avait su qu'il ne pourrait pas bénéficier de l'autorisation de construire sollicitée par I\_\_\_\_\_ SA.

- 12/17 -

C/418/2016

### **E. 3.2**

Selon l'art. 8 LNot, le notaire a un devoir de conseil à l'égard des parties. Celles-ci ont 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.

L'obligation pour le notaire de renseigner les parties (devoir d'information juridique) repose sur l'idée qu'un des buts de la forme authentique est de protéger les parties contre les décisions irréfléchies et précipitées. Une partie dûment renseignée sera en mesure d'apprécier la portée de ses engagements. Elle trouve également son fondement dans l'obligation du notaire de connaître la véritable volonté des parties et de constater dans l'acte la concordance de leurs déclarations. C'est dans cette optique qu'il faut notamment déterminer quelles explications juridiques doivent être données aux parties, de façon qu'elles puissent se déterminer en toute connaissance de cause. Pour ces raisons, l'obligation de renseigner doit être exécutée d'office (MOOSER, op. cit., n. 211 p. 129). Les parties doivent notamment être orientées sur le contenu des actes qu'elles passent, c'est-à-dire sur leur signification. Le notaire doit à cet effet les informer des engagements qu'elles entendent assumer. Lorsqu'elles lui présentent le projet d'acte à instrumenter, il doit attirer leur attention sur le fait que ce document, le cas échéant, n'est pas propre à réaliser leurs objectifs (MOOSER, op. cit., n. 233 p. 142). Les parties doivent également être informées sur la portée juridique des actes qu'elles concluent. Le contenu définitif donné à un acte dépend dans une large mesure des conséquences que celui-ci déploiera et dont les parties doivent être suffisamment informées (MOOSER, op. cit., n. 234 p. 142).

L'étendue de l'obligation de renseigner dépend de chaque cas particulier. Il faut prendre en considération les besoins des parties, c'est-à-dire la nature de l'affaire et leurs connaissances, ainsi que les informations que le notaire doit obtenir en vue de déterminer le contenu du contrat, sa forme et ses conséquences. Le notaire ne peut pas renseigner les parties sur toutes les conséquences que pourrait produire un acte (MOOSER, op. cit., n. 212 p. 129 et n. 223 p. 134).

L'obligation de renseigner demeure applicable lorsque les parties à l'acte ont obtenu certaines informations de tiers (MOOSER, op. cit., n. 216 p. 132).

### **E. 3.3**

En l'espèce, la promesse de vente et d'achat du 8 novembre 2012 instrumentée par l'intimée avait pour objet la cession à l'appelant non seulement des parcelles nos 6 \_\_\_\_\_ et 7 \_\_\_\_\_ et des droits à bâtir y afférents, mais également de l'autorisation de construire relative auxdites parcelles à délivrer par les autorités compétentes ainsi que de droits à bâtir supplémentaires d'une surface LCI de 7.31 m<sup>2</sup>.

- 13/17 -

C/418/2016

La promesse de vente et d'achat mentionnait expressément que l'autorisation de construire déposée par le promettant-vendeur auprès des autorités compétentes ne portait pas uniquement sur les parcelles nos 6 \_\_\_\_\_ et 7 \_\_\_\_\_ mais également sur trois autres parcelles. L'accord conclu par les parties à l'acte impliquait en conséquence qu'après la délivrance de ladite autorisation de construire, une scission soit opérée afin que seules les autorisations afférentes aux parcelles concernées par la promesse de vente et d'achat soient cédées à l'appelant. Les conditions auxquelles une telle scission pouvait intervenir étaient ainsi susceptibles de modifier l'objet de la promesse de vente et d'achat. Une impossibilité de scission ou des conditions incompatibles avec le projet envisagé par les parties à l'acte auraient en effet nécessairement influé sur le contenu de l'accord convenu. S'agissant d'une information juridique, l'intimée aurait dès lors dû attirer l'attention des parties sur ce point. S'il ne lui appartenait certes pas de vérifier la faisabilité du projet envisagé par les parties à

l'acte, il lui incombait en revanche de s'assurer que celles-ci avaient conscience que l'exécution de la promesse de vente et d'achat impliquait d'obtenir la scission de l'autorisation de construire déposée et de les informer, de manière générale, sur les conditions d'une telle scission.

Il est à cet égard peu compréhensible, comme le relève l'appelant, que l'intimée ait interpellé les parties à l'acte sur le caractère réalisable de la cession des droits à bâtir supplémentaires mais n'en ait pas fait de même s'agissant de la cession partielle de l'autorisation de construire déposée par le promettant-vendeur.

Enfin, le fait que l'appelant serait un professionnel de l'immobilier ou aurait été conseillé par des professionnels ne saurait justifier l'omission de renseigner de l'intimée. D'une part, il s'agit d'une information qui nécessitait de bénéficier de connaissances juridiques dont ne disposaient pas les parties à l'acte contrairement à l'intimée. D'autre part, le recours par les parties à l'acte aux conseils d'architectes ou autres professionnels ne supprime pas l'obligation de renseigner du notaire. Ainsi, en n'informant pas les parties à l'acte de la nécessité de procéder à une scission de l'autorisation de construire déposée par le promettant-vendeur ni des conditions d'une telle scission, l'intimée a, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, violé son obligation de renseigner.

Le grief de l'appelant à cet égard est fondé.

#### **E. 4.1**

L'appelant reproche également au premier juge d'avoir considéré que l'intimée n'avait pas violé son devoir d'indépendance et d'impartialité. Il soutient que dans la mesure où l'intimée était associée au père de l'administrateur président du promettant-vendeur, elle ne disposait pas de l'indépendance et de l'impartialité

- 14/17 -

C/418/2016 nécessaire pour instrumenter la promesse de vente et d'achat du 8 novembre 2012 et aurait en conséquence dû refuser ses services.

#### **E. 4.2**

D'une manière générale, le notaire est tenu par une obligation d'indépendance envers chacune des parties. Il doit éviter tout acte qui pourrait le placer dans la sujétion matérielle de ses clients ou mettre en danger son crédit (art. 2 al. 4 LNot). A cet effet, la loi lui impose notamment une obligation de récusation et d'impartialité (MOOSER, op. cit., n. 141a p. 85).

##### **E. 4.2.1**

Les motifs de récusation sont énumérés à l'art. 9 LNot et sont de droit impératif, le notaire ne pouvant obtenir des parties le droit d'instrumenter (MOOSER, op. cit., n. 155 p. 92). A teneur de cette disposition, le notaire ne peut recevoir des actes dans lesquels lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré, ses parents ou alliés, en ligne directe à tous les degrés et en ligne collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement, sont parties, ou qui contiennent quelque disposition en sa faveur ou en faveur de l'une des personnes ci-dessus énumérées (al. 1). La même interdiction s'applique aux actes dans lesquels sont parties son pupille, une personne morale dont il est administrateur, associé, gérant ou représentant, une commune dont il est conseiller administratif, maire ou adjoint, les membres d'une hoirie dans laquelle il remplit la fonction d'exécuteur testamentaire pour les actes concernant cette hoirie, ainsi qu'aux actes qui contiennent des dispositions en faveur de ces personnes ou

entités (al. 2).

En dehors des hypothèses susmentionnées, le notaire peut librement instrumenter mais demeure tenu d'assumer l'obligation de sauvegarder impartialement les intérêts des parties (MOOSER, op. cit., n. 166 p. 98). D'une façon générale, les dispositions imposant la récusation du notaire doivent être interprétées restrictivement, du fait qu'elles constituent une exception au principe de l'obligation d'instrumenter et qu'elles aménagent une restriction importante dans les droits du notaire (MOOSER, op. cit., n. 165 p. 97).

Le notaire doit s'assurer d'office qu'il ne se trouve pas empêché d'instrumenter (MOOSER, op. cit., n. 155 p. 92).

#### **E. 4.2.2**

Le notaire doit sauvegarder impartialement et de manière équitable les intérêts des parties. Cela implique qu'il renseigne toutes les parties de la même façon et instrumente les actes authentiques sans chercher à défendre plus particulièrement les intérêts de l'une des parties (MOOSER, op. cit., n. 155 p. 92).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, le fait que l'intimée était associée au père de l'administrateur président du promettant-vendeur ne constitue pas un cas de récusation à teneur du texte de l'art. 9 LNot. Cette disposition devant être interprétée restrictivement, d'autres motifs de récusation ne sauraient entrer en ligne de compte. L'intimée était en conséquence habilitée à instrumenter la promesse de vente et d'achat du

#### **E. 8**

novembre 2012.

- 15/17 -

C/418/2016

Par ailleurs, comme le relève à juste titre le premier juge, aucun élément au dossier ne permet de retenir que l'intimée n'aurait pas fait preuve d'impartialité lors de l'instrumentation de la promesse de vente et d'achat susmentionnée. Le simple fait que l'intimée était associée au père de l'administrateur président du promettant-vendeur ne saurait suffire pour retenir une violation de son obligation d'impartialité.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a retenu que l'intimée n'avait pas violé son devoir d'indépendance et d'impartialité.

Le grief de l'appelant à cet égard est en conséquence infondé. 5. Dans la mesure où une violation par l'intimée de son obligation de renseigner a été admise, le jugement repris sera annulé. Les autres conditions de la responsabilité de l'intimée n'ayant pas fait l'objet d'un examen par le premier juge, la cause lui sera renvoyée afin qu'il statue sur ces questions (art. 318 al. 1 let. c CPC). 6. 6.1 La procédure d'appel se clôturant par une décision de renvoi, l'issue finale du litige ne peut être déterminée. Le sort des frais de première instance devra en conséquence être tranché par l'autorité précédente dans le cadre du nouveau jugement à prononcer.

6.2 Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront arrêtés à 4'000 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile [RTFMC]) et mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais,

d'un montant correspondant, fournie par l'appelant, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera en conséquence condamnée à rembourser à l'appelant la somme de 4'000 fr. à titre de frais judiciaires avancés par lui. L'intimée sera également condamnée à s'acquitter des dépens de l'appelant, lesquels seront arrêtés à 3'500 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC, 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 16/17 -

C/418/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/4171/2019 rendu le 20 mars 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/418/2016- 19. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal de première instance pour nouvelle décision au sens des considérants. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais fournie par A\_\_\_\_\_, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne B\_\_\_\_\_ à verser, à titre de remboursement des frais judiciaires, 4'000 fr. à A\_\_\_\_\_. Condamne B\_\_\_\_\_ à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 3'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Camille LESTEVEN

- 17/17 -

C/418/2016 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.