

VD_FINDINFO AP / 2011 / 101 vom 12. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___101

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 101 du 12 novembre 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 101 del 12 novembre 2010

Regeste

CONDITION DE RECEVABILITÉ, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, MOYEN DE DROIT | 4 al. 2 CPC, 444 al. 1 ch. 3 CPC, 451a al. 1 CPC, 451a CPC

Erwägungen

E. 3

a) Dans un premier moyen, le recourant D. _____ soutient que le jugement attaqué comporte une erreur évidente et qu'en réalité la défenderesse C. _____ SA a bel et bien été inscrite en qualité de propriétaire au Registre foncier, ensuite de l'achat du 25 février 1999. b) Nonobstant l'usage de la forme potestative, l'art. 4 al. 2 CPC-VD impose au juge de retenir les faits notoires ou patents pour autant que les conditions légales soient remplies (JT 1988 III 153 c. 2a). En ce qui concerne les faits patents, les conditions posées à l'art. 4 al. 2 CPC-VD sont cumulatives : pour être retenu en dehors de toute allégation, un fait doit être à la fois clairement établi, implicitement reconnu par les parties et avoir été omis par l'inadvertance manifeste d'une partie (JT 1988 III 153 c. 2b). En outre, le juge peut tenir compte des faits révélés par une expertise écrite (art. 4 al. 2 2 e phrase CPC-VD). c) En l'espèce, les conditions de l'art. 4 al. 2 CPC-VD permettant de retenir un fait patent sont réalisées. Il y a donc lieu de retenir que la défenderesse est bien la propriétaire de l'immeuble litigieux inscrite au Registre foncier, comme cela ressort du dossier, que la Chambre de recours peut examiner dans son entier (cf. ci-dessus c. 2c/aa ; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 451a CPC-VD, p. 685). D'une part, on ne conçoit pas comment, sur la base des faits retenus par la Cour civile, la défenderesse aurait pu s'acquitter de l'impôt foncier et de l'impôt complémentaire sur immeuble dû par les personnes morales, sans être la propriétaire de l'immeuble inscrite au Registre foncier. D'autre part, le rapport de l'expert [...] comprend en annexe une copie de l'acte de vente contenant une réquisition d'inscription et le timbre du Registre foncier. On relèvera par ailleurs qu'aucune partie ne conteste ou n'a contesté l'inscription de la défenderesse au Registre foncier. Cette inscription est enfin confirmée par l'extrait du Registre foncier produit par la recourante qui, destiné à établir un fait qui aurait pu être retenu en vertu de l'art. 4 al. 2 CPC-VD, est recevable (art. 452 al. 1bis CPC-VD). Bien fondé, ce moyen du recourant doit ainsi être admis.

E. 4

a) Dans un second moyen, le recourant conteste avoir engagé sa responsabilité de notaire et soutient, par ailleurs, que la défenderesse n'a de toute manière subi aucun dommage devant entraîner réparation de sa part dès lors qu'elle a été inscrite comme propriétaire de l'immeuble litigieux. Il conteste ainsi devoir verser à la défenderesse la somme de 328'505 fr., à savoir le prix d'achat de l'immeuble par 236'250 fr., l'impôt complémentaire dû par les personnes morales par 3'375 fr., les intérêts hypothécaires par 77'880 fr. et des frais

administratifs par 11'000 francs. b) aa) En droit vaudois, la responsabilité du notaire était régie au moment des faits par l'aLN (Loi sur le notariat du 10 décembre 1956, qui a été abrogée par l'entrée en vigueur de la LN [Loi sur le notariat du 29 juin 2004, RSV 178.11]), dont l'art. 111 disposait que le notaire était civilement responsable de tout dommage qu'il causait dans l'exercice de ses activités ministérielles et professionnelles, soit intentionnellement, soit par négligence (al. 1), que le notaire qui s'était rendu compte, en instrumentant un acte, que les parties ou l'une d'elles commettait un acte illicite, répondait du dommage solidairement avec ses auteurs (al. 2) et qu'au surplus, les règles du CO (Code des obligations suisses du 30 mars 1911, RS 220) étaient applicables à titre de droit cantonal supplétif, à l'exclusion des dispositions de la législation sur la responsabilité de l'Etat, des communes et de leurs agents (al. 3). Cette disposition unifiait ainsi la responsabilité du notaire, qu'il agisse dans le cadre de l'activité ministérielle qui lui était dévolue par les pouvoirs publics ou dans le cadre de son activité privée. L'art. 111 aLN n'indiquait pas s'il y avait lieu d'appliquer le régime contractuel ou délictuel à cette responsabilité unifiée. La doctrine était d'avis qu'en principe la solution la plus favorable au lésé devait être retenue (Piotet, *La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics*, Etude de droit public suisse, thèse Lausanne 1981, pp. 75 et 145), de sorte que la prescription contractuelle de dix ans de l'art. 127 CO s'appliquait et que la faute subjective du notaire était présumée, conformément à la règle de l'art. 97 CO. Sous l'ancien droit, les conditions de responsabilité du notaire étaient ainsi les suivantes : un acte illicite ou une omission du notaire dans son activité ministérielle ou professionnelle ; l'illicéité de cet acte ou omission, ou son caractère contraire au contrat liant le notaire et son client ; une faute du notaire, intentionnelle ou par négligence ; un dommage ; un lien de causalité entre le dommage et l'acte ou l'omission illicite (CCIV 15 décembre 2006/181). S'agissant du devoir de diligence incombant au notaire, il y a lieu de constater que la vente immobilière est soumise à la forme authentique (art. 216 al. 1 CO et 657 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) et que l'acte authentique fait foi de son contenu tant que son inexactitude n'est pas prouvée (art. 9 CC). Il en résulte indirectement pour l'officier public l'obligation de vérifier l'exactitude des faits qu'il doit constater dans l'acte, cette obligation ayant une double portée, d'une part obliger le notaire à utiliser le moyen de vérification le plus sûr et d'autre part le contraindre à n'instrumenter que les faits qu'il tient pour certains (Piotet, *op. cit.*, pp. 120-121 ; Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, nn. 177-181). En cas de représentation volontaire, le notaire doit s'assurer de la régularité des pouvoirs, c'est-à-dire contrôler l'existence du mandat, le contenu du mandat et l'identité du représenté. Une telle exigence ressortait notamment des art. 57 ch. 2 et 70 ch. 3 aLN. S'agissant de la légalisation d'une signature, l'art. 627 CPC-VD (dans sa version en vigueur au moment des faits) prévoyait que le notaire était tenu, sous sa responsabilité personnelle, de s'assurer de l'identité du signataire, s'il était présent, et, s'il ne l'était pas, de la vérité de la signature. D'une manière plus générale, l'art. 60 aLN consacrait une obligation de diligence du notaire, qui impliquait notamment que celui-ci mène sa mission avec toute l'attention commandée par les circonstances (Piotet, *op. cit.*, p. 126). bb) En l'espèce, le recourant a procédé d'une part à la légalisation des signatures apposées sur la procuration du 31 décembre 1998, d'autre part à l'instrumentation de l'acte de vente du 15 février 1999, auquel ladite procuration a été annexée. Quoi qu'il en dise, les conditions entourant la production de la procuration étaient suspectes. Si l'on peut concevoir que le nom du mandataire ne figure pas sur la procuration, le fait qu'il n'y ait en plus aucune indication quant au prix de vente rendait l'opération insolite. Cela devait incontestablement inciter le

notaire à la prudence. En apprenant que le prix de vente inscrit par le mandataire était inférieur à la moitié de celui payé cinq ans auparavant par les demandeurs, le notaire aurait dû prendre des renseignements supplémentaires auprès de ceux-ci, dont il disposait des coordonnées. L'argument du recourant selon lequel il aurait accordé une importance au fait que le mandataire détenait les cédules n'est pas pertinent. Le recourant avait en effet réceptionné l'annulation de la procuration délivrée à R. _____, soit précisément à celui à qui les cédules avaient été restituées. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'il n'y avait aucun lien que le notaire pouvait établir entre Q. _____ et les demandeurs et par conséquent aucune relation de confiance particulière entre le mandant et le mandataire. Le recourant ne saurait s'en tenir, comme il le voudrait, à la seule comparaison technique des signatures comme incombe à l'officier public. Le notaire n'est pas un expert en graphologie et il ne peut ainsi pas parvenir à un résultat probant par la comparaison des signatures. C'est au contraire les circonstances de la transaction, auxquelles se réfère son expérience professionnelle, qui peuvent lui permettre d'exercer sa vigilance. Si la responsabilité du notaire n'est pas engagée du seul fait d'avoir procédé à la comparaison des signatures en l'absence des demandeurs, sur la base d'un modèle, elle l'est en raison des circonstances suspectes entourant la production de la procuration. Ces circonstances impliquaient d'autres vérifications auprès des vendeurs avant la légalisation des signatures. En ne procédant pas à ces vérifications, le recourant a bien enfreint son devoir de diligence, découlant notamment de l'aLN, de sorte que sa responsabilité est engagée. c) Reste à déterminer si la défenderesse a subi de ce fait un dommage susceptible de réparation, ce qui est contesté par le recourant. aa) Le dommage se définit comme la diminution involontaire de la fortune nette. Il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. 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 c. 4.4.2, JT 2009 I 47 et les arrêts cités). De manière générale, le responsable est tenu de réparer le dommage actuel tel qu'il a effectivement été subi (ATF 132 III 321 c. 2.2.1, JT 2006 I 447). Dans le domaine du droit de la responsabilité civile, l'interdiction de l'enrichissement est un principe général reconnu qui exclut d'allouer des dommages et intérêts qui seraient supérieurs au préjudice subi (ATF 131 III 12 c. 7.1, JT 2005 I 488 et les réf. citées). La preuve du dommage incombe en principe au lésé et celle d'éléments susceptibles de justifier une réduction des dommages-intérêts au responsable (art. 42 al. 1 CO et 8 CC). bb) Si les premiers juges ont admis que l'appelé en cause devait réparer le dommage subi par la défenderesse, c'est parce qu'ils ont considéré que celle-ci avait assumé des charges en lien avec un immeuble dont elle n'était pas propriétaire, d'où une diminution involontaire de son patrimoine. Or, en l'espèce, la propriété de l'immeuble litigieux a passé à C. _____ SA (cf. c. 3c supra), si bien que celle-ci n'a assumé en vain aucun des montants mis à la charge de l'appelé en cause. Tant le prix d'achat de l'immeuble, l'impôt complémentaire, les intérêts hypothécaires que les frais administratifs ont été assumés par la défenderesse en sa qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux, ce qu'elle était. On ne saurait considérer à la fois que la défenderesse a acquis la propriété de l'immeuble et qu'elle a subi un dommage du fait d'en avoir payé les charges y relatives, sans quoi l'on contreviendrait à l'interdiction de l'enrichissement. d) Il découle de ce qui précède que C. _____ SA n'a pas à se voir allouer le montant de 328'505 francs. Quand bien même le notaire D. _____ a enfreint ses devoirs en légalisant la procuration du 31 décembre 1998 et en instrumentant l'acte de

vente du 15 février 1999, et que sa responsabilité est ainsi engagée, la défenderesse n'a subi aucun dommage de ce fait. Aussi, le chiffre IV du dispositif doit ainsi être réformé en ce sens que les conclusions prises par C. _____ SA à l'encontre de l'appelé en cause sont rejetées. Par voie de conséquence, les chiffres VII et VIII du dispositif doivent ainsi eux-mêmes être réformés en ce sens que l'appelé en cause a droit à des dépens de première instance, à la charge de la défenderesse, et qu'il n'a pas à relever celle-ci des dépens qu'elle doit aux demandeurs. Bien fondé, le moyen du recourant D. _____ doit ainsi être admis.

E. 5

Les autres chiffres du dispositif, non attaqués dans le seul recours sur lequel la cour de céans est entrée en matière, n'ont pas à être réformés. Une annulation d'office du jugement attaqué au sens de l'art. 456a al. 2 CPC-VD ne se justifie par ailleurs pas. Demeurent ainsi maintenus la nullité du contrat de vente au motif que le représentant des vendeurs était sans pouvoirs (I), l'ordre au Registre foncier de radier la restriction du droit d'aliéner, même si c'est au motif erroné qu'A.M. et B.M. _____ sont réputés seuls inscrits comme propriétaires au Registre foncier (II), la condamnation d'A.M. et B.M. _____ à verser à C. _____ SA le montant de 27'364 fr. 35, plus intérêt, correspondant à divers impôts et charges (III) ainsi que la question des frais des demandeurs et de la défenderesse (V) et celle des dépens entre eux (VI). Le fait que la propriété de l'immeuble litigieux ait passé à C. _____ SA sans que cela n'entraîne de conséquence sur les conclusions prises par A.M. et B.M. _____ et par C. _____ SA résulte des voies de droit inadéquates utilisées par ces parties. Cela étant, A.M. et B.M. _____ gardent la possibilité d'ouvrir action en revendication à l'encontre de C. _____ SA.

E. 6

En conclusion, les recours en nullité d'A.M. et B.M. _____ et de C. _____ SA sont irrecevables, alors que le recours en réforme de D. _____ est admis. Vu le sort de son recours, l'appelé en cause a droit à des dépens de première instance, à charge de la défenderesse, de 33'146 fr. 15, soit 6'896 fr. 15 en remboursement de son coupon de justice, 25'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son mandataire et 1'250 fr. de débours. Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 5'000 fr. pour les recourants A.M. et B.M. _____, à 5'000 fr. pour la recourante C. _____ SA et à 3'800 fr. pour le recourant D. _____ (art. 232 aTFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]). Le recourant D. _____ a droit à des dépens de deuxième instance, à charge de C. _____ SA, lesquels doivent être fixés à 8'800 fr., soit 3'800 fr. en remboursement de ses frais de justice et 5'000 fr. au titre de participation à ses frais d'avocat (art. 2 TAv [Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours d'A.M. et B.M. _____ est irrecevable. II. Le recours de C. _____ SA est irrecevable. III. Le recours en réforme de D. _____ est admis. IV. Le jugement est réformé aux chiffres IV, VII et VIII de son dispositif comme il suit : IV. supprimé. VII. supprimé. VIII. La défenderesse doit verser à l'appelé en cause la somme de 33'146 fr. 15 (trente-trois mille cent quarante-six francs et quinze centimes) à titre de dépens. Le jugement est maintenu pour le surplus. V. Les frais de deuxième instance des recourants A.M. et B.M. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 5'000 fr. (cinq mille francs). VI. Les frais de deuxième instance de la recourante C. _____ SA sont arrêtés à 5'000 fr. (cinq mille francs). VII. Les frais de deuxième instance du recourant D. _____ sont arrêtés à 3'800 fr. (trois mille huit cents francs). VIII. C. _____ SA doit

verser à D._____ la somme de 8'800 fr. (huit mille huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. IX. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 24 août 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 : ■ Me Eric Ramel (pour A.M. et B.M._____) - Me Jean-Christophe Diserens (pour C._____ SA) ■ Me Baptiste Rusconi (pour D._____) La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse de chaque recours est supérieure 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 : ■ Cour civile du Tribunal cantonal Le greffier :

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