

VD_FINDINFO Jug / 2010 / 73 vom 12. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2010___73

FR: VD_FINDINFO Jug / 2010 / 73 du 12 novembre 2010

IT: VD_FINDINFO Jug / 2010 / 73 del 12 novembre 2010

Regeste

ACTION EN NULLITÉ{EN GÉNÉRAL}, NULLITÉ, VENTE D'IMMEUBLE, ACTION EN CONSTATATION, REPRÉSENTATION SANS POUVOIRS, ABUS DE DROIT, ENRICHISSEMENT ILLÉGITIME, LÉGALISATION, OBLIGATION DE RÉDUIRE LE DOMMAGE | 870 CC, 38 al. 1 CO, 396 al. 3 CO, 64 LNo

Erwägungen

E. 4

L'auteur de la légalisation doit indiquer comment il a établi l'identité du signataire et comment il a constaté l'authenticité de la signature. L'attestation doit porter l'indication du lieu et de la date où elle a été donnée." L'expert notaire a constaté que même si cette pratique n'était pas ancrée dans l'ancienne loi comme elle l'est dans la loi actuelle, le notaire "lambda" procédait par comparaison de signatures lorsqu'il avait connaissance de son client. Selon l'expert, l'ancien droit laissait au notaire toute liberté pour forger son appréciation dans le cadre étroit de sa responsabilité personnelle, notion qui dépendait du sens que le praticien voulait bien lui donner. Il n'y avait dès lors pas de catalogue de précautions minimales imposées par l'ancien droit ou par la pratique en matière de légalisation de signature. En bref, l'ancien droit permettait de légaliser une signature en l'absence de l'intéressé par comparaison avec un modèle à disposition du notaire, sans que ce modèle soit nécessairement un acte authentique ou officiel. c) Il s'agit de déterminer si l'appelé a enfreint un de ses devoirs en légalisant la procuration du 31 décembre 1998 et en instrumentant l'acte de vente du 15 février 1999. L'appelé, qui avait personnellement rencontré les demandeurs en 1994, a légalisé les signatures figurant sur la procuration du 31 décembre 1998 après avoir procédé à une comparaison avec les signatures dont il disposait à son dossier. La défenderesse, à qui il incombait d'établir la responsabilité de l'appelé, n'a pas allégué ni établi que la comparaison des signatures aurait pu et dû éveiller des soupçons chez l'appelé. Elle s'est contentée de se référer au jugement pénal qui accuse le notaire de légèreté inexcusable (all. 71). Au vu des éléments dont on dispose, on ne saurait retenir un manquement de l'appelé dans l'examen de la comparaison des signatures. Cela étant, il convient de prendre en compte les circonstances entourant la production de cette procuration. Il est vrai que les demandeurs avaient déjà délivré plusieurs procurations octroyant de larges pouvoirs aux mandataires successifs. Ils avaient en outre montré leur intention de vendre. Ainsi, le 29 août 1995, ils avaient signé une procuration autorisant la vente de leur appartement en laissant toute latitude à leur représentant quant au prix de vente. Ils avaient ensuite signé le 16 juillet 1996 une procuration en faveur de R. _____ permettant également de vendre l'immeuble en question. En avril 1998, U. _____ s'était présenté à l'étude de l'appelé en déclarant vouloir acheter l'appartement; la demanderesse avait signé la procuration établie par l'appelé à la demande de U. _____, ce qui fait

inférer que les demandeurs avaient connaissance des démarches effectuées auprès du notaire. La procuration litigieuse avait toutefois ceci de particulier qu'elle ne mentionnait ni le nom du mandataire, ni le prix de vente, éléments qui ont été ajoutés devant l'appelé. Selon l'expert, il est fréquent de ne pas indiquer le nom du mandataire au moment de la confection de la procuration. Quant au prix, il est fréquent d'autoriser le mandataire à vendre "aux prix, clauses et conditions que le mandataire jugera bon"; une telle clause repose sur la relation de confiance entre le mandant et le mandataire. En l'occurrence toutefois, une telle relation n'existait pas puisque la procuration signée ne désignait pas le représentant autorisé, contrairement à toutes les précédentes procurations des demandeurs. L'expert a relevé qu'en près de trente ans de pratique, il n'avait jamais vu un mandataire rajouter le prix de vente devant lui. Il a concédé que selon sa sensibilité, l'appelé aurait "sans doute" dû redoubler de vigilance et procéder à d'autres investigations. Cette vigilance s'imposait d'autant plus que le prix de vente (225'000 fr.) était inférieur pour plus de moitié à celui payé par les demandeurs un peu moins de cinq ans auparavant (540'000 fr.). Même si l'appartement ne valait plus 540'000 fr. en 1999 (l'expert immobilier a estimé le prix de vente à 300'000 – 310'000 fr.), le prix de 225'000 fr. était le montant le plus bas obtenu pour un objet comparable dans l'immeuble, un lot plus petit en surface et sur le même étage ayant en particulier été vendu 266'000 fr. deux mois auparavant dans le cadre d'une réalisation forcée. Pour avoir instrumenté plusieurs actes de vente au moment de la promotion et de la revente de l'immeuble en propriété par étages, l'appelé ne pouvait méconnaître le caractère très bas du prix. L'appelé a du reste lui-même allégué avoir fait remarquer que le prix convenu paraissait "un peu bas" et l'acte de vente atteste qu'il a fait une remarque de cet ordre aux parties. En avril 1998, l'appelé avait été amené à établir un projet de vente au prix de 520'000 fr., sans qu'on sache les motifs de l'échec du projet de vendre à U._____. L'appelé dit avoir attribué de l'importance au fait que Q._____ détenait les cédules. Il faut toutefois avoir égard au fait qu'en août 1996, l'appelé n'avait pas restitué les cédules aux demandeurs directement, mais à leur représentant autorisé R._____. Même si les demandeurs n'ont pas informé l'appelé du problème dont fait état le courrier de leur conseil du 12 août 1997, ils ont remis à l'appelé une déclaration d'annulation de la procuration de R._____, datée du 29 juillet 1997. L'appelé ne pouvait ainsi établir aucun lien entre les demandeurs et Q._____. Dans un tel contexte, l'appelé ne devait pas accorder une importance spéciale à la présentation des cédules, alors que les particularités entourant la présentation de la procuration auraient dû au contraire éveiller ses soupçons. La procuration de vendre un immeuble est un acte important, comme le montre l'art. 396 al. 3 CO. Par ailleurs, lorsqu'il légalise une signature sur la base d'une comparaison de pièces, le notaire doit avoir égard aux risques particuliers que comporte une telle méthode, l'usurpation des signatures étant difficile à discerner. L'expert notaire a même parlé d'incapacité humaine à débusquer de fausses signatures. Compte tenu de ce risque, le notaire doit prêter une attention particulière aux circonstances entourant la production de cette procuration. En l'espèce, les éléments évoqués ci-dessus auraient précisément dû éveiller les soupçons de l'appelé et le conduire à faire des investigations complémentaires. Malgré sa préoccupation manifeste de ménager un confrère, l'expert s'est clairement prononcé en ce sens. L'expert a certes évoqué la hantise du notaire de faire manquer la conclusion d'une affaire et la difficulté à communiquer avec les demandeurs en raison de l'éloignement et de la langue. Il n'a pas été allégué ni établi que la conclusion de la vente devait impérativement se faire en date du 15 février 1999 et/ou que l'appelé aurait été contraint d'agir rapidement pour ne pas faire échouer l'affaire. Pour atteindre les demandeurs, l'appelé disposait de l'adresse et du

numéro de téléphone des demandeurs à l'étranger, lesquels passaient en outre régulièrement à l'étude selon ses propres dires. L'expert a relevé que le demandeur "ne parlerait apparemment ni le français ni l'anglais". L'appelé n'a toutefois pas allégué qu'un problème linguistique ait compliqué la communication, et il n'apparaît pas qu'il ait rencontré un tel problème dans sa relation avec les demandeurs. Les demandeurs ont signé plusieurs documents en français, en particulier des procurations. Il n'est pas fait état de traductions, ni de recours à un interprète lors des passages "réguliers" à l'étude de l'appelé. L'appelé pouvait joindre les demandeurs par téléphone, cas échéant même par courrier, comme il l'avait fait précédemment en recourant au service du transporteur DHL. L'expert a du reste admis que "dans l'absolu", puisque l'ancienne loi se référait à la "responsabilité personnelle" du notaire et à la "vérité de la signature", l'appelé aurait dû se donner la possibilité de procéder à une vérification pendant le week-end séparant la date de légalisation de la date de l'acte de vente. Les éléments qui précèdent conduisent à retenir que l'appelé a enfreint son devoir de diligence en acceptant de légaliser les signataires émanant prétendument des demandeurs. d) La faute de l'appelé est présumée. Au demeurant, s'agissant de l'obligation générale de diligence, la preuve de l'illicéité emporte pratiquement la preuve de la faute (Piotet, op. cit., p. 146). La violation fautive du devoir de diligence a pour conséquence la nullité de l'acte de vente (Ungültigkeitsschaden, Mooser, op. cit., p. 143 n. infrapaginale 791). La nullité résulte en effet du fait que l'acte a été conclu par un représentant sans pouvoirs (supra, c. II/d2). Le rapport de causalité adéquate entre ce dommage et la violation du devoir de diligence de l'appelé n'est pas contestable. Si celui-ci s'était renseigné auprès des demandeurs, il aurait su que la procuration n'émanait pas d'eux et n'aurait pas instrumenté l'acte de vente sur la base de la fausse procuration. e) e1) Lorsque sa responsabilité est engagée, le notaire répond du dommage correspondant à la différence entre le patrimoine actuel du lésé et le patrimoine qu'il aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Les règles ordinaires sont applicables (Mooser, op. cit., n. 316; d'Aumeries, op. cit., p. 144). Le dommage réside principalement dans les dispositions qu'a prises le lésé en se fondant sur l'acte qu'il croyait valable (Müller, Die Haftung der Urkundsperson, mit besonderer Berücksichtigung des aargauischen Rechts, thèse Zurich 2000, p. 95). Dans le calcul du dommage, il n'y a en principe pas lieu d'imputer les prestations pour lesquelles le lésé dispose d'une prétention (Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht : allgemeiner Teil, 5^{ème} éd., § 15 n. 15.14, p. 98), et notamment pas les prétentions en dommages-intérêts/responsabilité civile contre des tiers. Dans un tel cas se pose la question d'une solidarité et d'un rapport de recours entre les différents débiteurs (von Tuhr/Peter, op. cit., vol. I, § 13 p. 104; Keller/Syz, Haftpflichtrecht : ein Grundriss in Schemen und Tabellen, 3^{ème} éd., p. 75). La réduction ou le refus des dommages-intérêts au sens de l'art. 44 al. 1 CO doit intervenir, entre autres cas, lorsque la partie lésée n'a pas pris toutes les mesures commandées par les circonstances pour diminuer le dommage. Cette règle concrétise le principe du ménagement dans l'exercice d'un droit, en l'occurrence le droit du lésé d'exiger réparation, qui est consacré par l'art. 2 CC. Conformément à un principe général du droit de la responsabilité civile, le lésé doit supporter lui-même le dommage dans la mesure où son étendue lui est personnellement imputable. Il en résulte que la réparation due par l'autre partie ne s'étend qu'au dommage moins important qui subsisterait si le lésé avait satisfait à son devoir de diminuer le dommage effectif (TF 4A_546/2009 du 1^{er} février 2010 c. 6.2; TF 4C.83/2006 du 26 juin 2006 c. 4; Brehm, Commentaire bernois, nn. 50 ss ad art. 44 CO). En vertu de ce devoir (Schadenminderungspflicht), le lésé doit saisir tous les moyens juridiques (Rechtsbehelfe)

contre les tiers s'il existe des chances de succès suffisantes (Müller, op. cit., p. 107). e2) Dans le cas d'espèce, la défenderesse doit être replacée dans la situation qui serait la sienne si l'appelé avait constaté le défaut de pouvoir de représentation et si le contrat de vente n'avait pas été conclu. - La défenderesse demande le remboursement du prix d'achat de l'immeuble et des frais d'achat. L'expert a retenu que ces deux postes du dommage de la défenderesse s'élevaient à 236'250 fr. (225'000 fr. + 11'250 fr.). Il est possible que la défenderesse ait une prétention contre un ou plusieurs tiers en remboursement des montants payés. Toutefois, les prétentions contre les tiers ne sont pas prises en compte au niveau du calcul du dommage, mais dans le cadre du devoir du lésé de diminuer son dommage. Il incombait à l'appelé d'établir l'existence d'un tel élément propre à réduire sa responsabilité. Or celui-ci n'a pas allégué ni établi que la défenderesse disposait d'une prétention contre le falsus procurator ou les demandeurs et qu'elle aurait pu et dû tenter une action avec de bonnes chances de succès. Sur la base de l'état de fait établi selon les allégations des parties, on ignore à qui le prix d'achat a été versé. L'appelé a plaidé que le dommage de la défenderesse était compensé par le fait qu'elle possède les cédules et qu'elle est protégée dans sa possession tant au regard des art. 933 et 934 CO. L'acte de vente indique certes que les cédules ont été remises gratuitement à la défenderesse, libres de prêt et de nantissement. Toutefois, le titre d'acquisition des cédules n'est pas valable de sorte que la défenderesse n'est pas à l'abri de toute prétention en restitution des cédules. En particulier, l'art. 935 CC, qui exclut de revendiquer un titre au porteur contre l'acquéreur de bonne foi et établit ainsi une fiction que le possesseur est propriétaire légitime, suppose que l'acquisition repose sur un titre valable; il en est de même pour l'art. 933 CC (Steinauer, op. cit., vol. I, nn. 416, 440-442 et 448). La défenderesse n'est ainsi pas à l'abri d'une action en revendication (Steinauer, op. cit., vol. I, n. 491). Il s'ensuit que l'appelé répond des 236'250 fr. payés par la défenderesse. - La défenderesse requiert que l'appelé soit condamné au paiement de l'arriéré d'impôts de 8'883 fr. 60 solidairement avec les demandeurs. Les art. 50/51 CO relatifs à la solidarité de plusieurs débiteurs "pour le même dommage" supposent un concours de prétentions en dommages-intérêts; ils ne s'appliquent donc pas lorsque les débiteurs répondent respectivement, comme en l'espèce, d'un dommage (appelé en cause) et d'un enrichissement illégitime (demandeurs) (von Tuhr/Peter, op. cit., § 54 p. 522). Dans un tel cas, le créancier lésé/enrichi qui intente contre l'un des débiteurs l'action en dommages-intérêts doit se laisser imputer sur sa créance l'enrichissement dont répond l'autre débiteur ou céder son action en enrichissement illégitime (von Tuhr/Peter, *ibidem*). En l'occurrence, les demandeurs sont tenus en vertu du présent jugement de rembourser à la défenderesse 8'313 fr. 50 correspondant à l'arriéré d'impôts qu'elle a assumé. Cette créance constatée par jugement condamnatore doit être déduite du dommage de la défenderesse dont répond l'appelé. - La défenderesse demande le remboursement des 675 fr. qu'elle a payés pour chacune des années 2000 à 2009. La défenderesse dispose contre les demandeurs d'une créance de 3'375 fr. constatée par le présent jugement. Pour les motifs qui viennent d'être exposés, l'appelé n'a pas à répondre de ce montant. En revanche, il répond du solde de 3'375 fr. correspondant à l'impôt complémentaire dû par les personnes morales propriétaires d'immeuble. - La défenderesse réclame le remboursement des intérêts hypothécaires liés au prêt qu'elle a dû contracter pour l'acquisition de l'immeuble. La prétention formée à ce titre contre les demandeurs est rejetée (*supra* c. VI), de sorte que l'appelé répond de ce dommage en tant que le prêt a effectivement servi à l'acquisition de l'immeuble. L'expert relève que la défenderesse a contracté un emprunt de 267'000 francs et que ce prêt a servi à l'acquisition de l'immeuble sous réserve d'un disponible de 21'866 fr.

40 que la défenderesse doit justifier si elle entend faire valoir l'entier des intérêts hypothécaires. La défenderesse n'a pas apporté une telle justification. La charge hypothécaire assumée par la défenderesse est la suivante: 1999 8'537.40 2000 10'775.75 2001 11'221.30 2002 9'686.75 2003 8'028.35 2004 6'702.55 2005 6'266.60 2006 6'412.80 2007 6'704.05 2008 7'115.30 2009 3'201.05 soit au total 84'651 fr. 90 . Ce montant doit toutefois être réduit pour tenir compte du disponible de 21'866 fr. 40 non affecté à l'acquisition de l'immeuble. Il apparaît que ce montant représente environ

E. 8

% du prêt de 267'000 francs. A défaut de données permettant de calculer précisément l'impact de cet élément, il convient de réduire d'autant le montant des intérêts hypothécaires dont répond l'appelé. On obtient ainsi la somme de 77'880 fr. (84'651 fr. 90 – 8 %). - Selon la défenderesse, l'appelé devrait répondre solidairement avec les demandeurs du remboursement des charges PPE. Dans la mesure où la défenderesse dispose d'une créance constatée par le présent jugement contre les demandeurs, l'appelé n'a pas à répondre du remboursement des charges PPE. - La défenderesse requiert le remboursement de ses frais administratifs. Elle ne dispose d'aucune prétention à ce titre contre les demandeurs. L'expert a admis un montant forfaitaire de 1'000 fr. par an, soit au total 5'000 fr. pour les années 1999 à 2003. Ces frais ont été encourus pour le contrôle des paiements avec la régie de la PPE, le suivi de la régie (assemblées PPE), les visites sur place, téléphones, etc. Ces frais étant manifestement consécutifs à la conclusion du contrat de vente, l'appelé répond de ce montant. La défenderesse a allégué avoir subi des frais de même montant pour les années 2004 à 2009. Sur la base de l'expertise qui a admis le principe d'un montant forfaitaire annuel de 1'000 fr., il convient d'allouer 6'000 fr. supplémentaires, soit au total 11'000 francs . - La défenderesse demande enfin le remboursement de ses frais d'avocat et de dépens. Lorsque le droit de procédure cantonal ne permet pas de dédommager une partie pour les frais d'avocat engagés avant l'ouverture du procès, ceux-ci font partie du dommage couvert par la responsabilité délictuelle ou contractuelle (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., n. 3 ad art. 91 CPC et réf. citées). Le rapport de causalité entre la faute du notaire et la condamnation aux dépens par 1'560 fr. dans la procédure provisionnelle n'est pas établi dans la mesure où l'on ignore tout des circonstances de cette décision. Il en est de même de la note d'honoraires de Me [...] de 9'305 fr., dont on ignore sur quelles opérations et quelle période elle porte. Il s'ensuit que l'appelé n'a pas à répondre de ces montants. f) En bref, l'appelé répond envers la défenderesse du montant total de 328'505 fr. (soit 236'250 fr. pour le prix et les frais d'acquisition + 3'375 fr. pour l'impôt complémentaire sur immeuble + 77'880 fr. pour les intérêts hypothécaires + 11'000 fr. pour les frais administratifs). Le débiteur en demeure doit payer un intérêt moratoire de 5 % l'an (art. 104 al. 1 CO). La demeure suppose une interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). En l'occurrence, il n'est pas établi qu'il y ait eu d'interpellation avant que la défenderesse ait adressé au conseil de l'appelé une copie de sa requête d'appel en cause. Ladite requête, du 8 octobre 2003, est parvenue le lendemain à la cour de céans. Il faut inférer qu'il en a été de même pour le conseil de l'appelé. L'intérêt court donc dès le lendemain de la réception du courrier, soit dès le 10 octobre 2003. VIII. a) Obtenant gain de cause sur le principe de leur action et la majeure partie de leurs conclusions, ainsi que sur l'essentiel des conclusions reconventionnelles de la défenderesse, les demandeurs ont droit, solidairement entre eux, à des dépens réduits d'un cinquième, à la charge de la défenderesse, qu'il convient d'arrêter à 37'656 fr. 85, savoir : a) 20'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil; b) 1'000 fr. pour les débours de celui-ci; c) 16'656 fr. 85 en remboursement des 4/5^{èmes} de

leur coupon de justice. b) La défenderesse a pris contre l'appelé des conclusions tendant à la faire relever de toute condamnation à des dépens. Les frais d'avocat que le lésé encourt pour mettre en œuvre son droit aux dommages-intérêts constituent un poste du dommage que doit en principe assumer celui dont la responsabilité est engagée (Brehm, op. cit., n. 87 ad art. 41 CO). Il en est de même des frais de justice. En l'espèce, il existe un rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation fautive par l'appelé de son devoir de diligence et les frais de justice et d'avocat liés à la présente procédure. L'appelé doit donc relever la défenderesse de sa condamnation aux dépens. c) La défenderesse obtient gain de cause sur le principe de son action et sur l'essentiel de ses conclusions prises à l'encontre de l'appelé. Elle a le droit à des dépens réduits d'un dixième, qu'il convient d'arrêter à 40'937 fr. 30, savoir : a) 22'500 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 1'125 fr. pour les débours de celui-ci; c) 17'312 fr. 30 en remboursement des 9/10 èmes de son coupon de justice.

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