

VD_FINDINFO Jug / 2011 / 6 vom 17. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2011___6

FR: VD_FINDINFO Jug / 2011 / 6 du 17 novembre 2010

IT: VD_FINDINFO Jug / 2011 / 6 del 17 novembre 2010

Regeste

NOTAIRE, RESPONSABILITÉ DE DROIT PRIVÉ, VENTE D'IMMEUBLE | 41 CO, 123 al. 6 LNo

Erwägungen

E. 35

Par la suite, une seconde expertise a été confiée à Giovanni Chiusano, expert-comptable diplômé, qui a rendu son rapport le 6 novembre 2009. Cet expert a notamment retenu ce qui suit : "(...) Le montant des prétentions du demandeur s'élèverait à CHF 6'699'086.90 au 31 juillet 2000, avant prise en considération de la réduction liée à l'abattement consenti par la D._____. (...) Selon les indications reçues de Monsieur [...], Directeur adjoint, Affaires spéciales crédits auprès de la D._____, la banque a consenti à un abattement en fonction d'une appréciation de la situation globale du client, l'estimation des gages n'étant qu'une composante parmi d'autres. De plus, Monsieur [...] a également précisé à l'expert que les conditions générales de la D._____ permettaient d'effectuer une compensation entre les différents prêts en cas de réalisation des gages. Le montant total des engagements du demandeur s'élevait à CHF 11'868'223.60 au 1^{er} août 2000 ayant été réduit à CHF 6'200'000, la D._____ a ainsi consenti à un abattement représentant 47.76 %. L'expert considère que cet abandon de créance opéré par la D._____ doit être réparti de manière linéaire. Par conséquent, un abattement de 47.76 % doit être appliqué sur le montant des prétentions du demandeur à l'encontre du défendeur. Les prétentions du défendeur au 31 juillet 2000 se montent ainsi à :

Prétentions brutes	CHF 6'699'086.90
Réduction des prétentions de 47.76 %	- 3'199'483.90
Prétentions réduites au 31 juillet 2000	CHF 3'499'603.00 _____

E. 36

D'autres faits allégués ou admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

E. 37

Le demandeur a ouvert action par demande du 6 mars 2000. Il a conclu avec dépens, à ce que le défendeur soit condamné à lui verser immédiatement la somme de 3'000'000 fr. (trois millions de francs), plus intérêts à 5 % l'an dès le 29 novembre 1988. Dans sa réponse du 14 juin 2000, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, tant exceptionnellement qu'au fond, au rejet des conclusions de la demande. Dans cette écriture, il a expressément soulevé l'exception de prescription. Par requête en augmentation de conclusions du 8 mars 2010, le demandeur a conclu, avec dépens, à l'admission de sa requête, la nouvelle conclusion étant la suivante : " R._____ est le débiteur de A.B._____ et lui doit prompt et immédiat paiement de la somme de Fr. 3'499'603 (trois millions quatre cent

nonante neuf mille six cent trois francs), plus intérêts à 5 % l'an dès le 29 novembre 1988". Dans sa duplique du 29 août 2001, le défendeur a déclaré, à titre subsidiaire, opposer en compensation au demandeur la créance qu'il détient contre lui à raison de sa note d'honoraires du 10 décembre 1991, d'un montant de 34'000 francs. En droit: I. Le demandeur reproche au défendeur divers manquements en relation avec l'instrumentation des actes de vente immobilière et de fractionnement des parcelles du 17 novembre 1988, en particulier la violation de ses obligations de véracité, de diligence et d'information. Il a ouvert action en concluant au paiement, par le défendeur, de la somme de 3'000'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 29 novembre 1988. Puis, par requête du 8 mars 2010, il a augmenté ses conclusions, portant le montant litigieux à 3'499'603 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 29 novembre 1988. Le défendeur considère pour sa part que sa responsabilité n'est pas engagée. Il conclut au rejet des prétentions du demandeur et invoque subsidiairement la compensation pour le montant de sa note d'honoraires restée impayés, soit 34'000 francs. Il soulève en outre l'exception de prescription. II. a) Le notaire indépendant exerce en premier lieu des activités ministérielles, par exemple instrumenter des actes authentiques ou légaliser des signatures. Il agit alors en tant que détenteur ou délégataire de la puissance publique. A côté de ces activités officielles, il peut exercer des activités privées, pour lesquelles il ne bénéficie d'aucune forme d'exclusivité et qui sont régies par le droit privé (ATF 129 I 330 c. 2.1, JT 2004 I 126, SJ 2003 I 537 et les références citées). Lorsque le notaire accomplit ses fonctions ministérielles, ses relations avec ses clients relèvent du droit public et échappent au champ d'application des dispositions contractuelles sur le mandat. La responsabilité du notaire pour une éventuelle mauvaise exécution de ses tâches officielles ne relève donc pas du droit des contrats. La responsabilité des fonctionnaires et employés publics cantonaux est en principe régie par les articles 41 et suivants CO (Loi fédérale du 30 mars 2011 complétant le code civil suisse du 30 mars 1911, RS 220), sauf si le canton, en vertu de l'article 61 al. 1 CO, a réglementé la question (ATF 127 III 248 c. 1b, JT 2001 I 263, SJ 2001 I 589; ATF 126 III 370 c. 7a, JT 2001 I 164). Lorsqu'il fait usage de cette possibilité, un canton peut régler la responsabilité de ses notaires pour l'ensemble de leurs activités, à condition de ne pas alléger celle-ci par rapport au droit fédéral (ATF 70 II 221, JT 1945 I 199; SJ 2001 I 149 et les références citées). Le Canton de Vaud a réglé de manière uniforme la responsabilité des notaires en renvoyant au droit fédéral privé à titre supplétif (ATF 127 III 248 précité c. 1b, JT 2001 I 263; Crec 4 juin 2008/241/I, rés. in JT 2010 III 56; CCIV 11 juin 2008/79 c. II a et les références citées). C'est donc un régime de droit cantonal qui régit ici aussi bien la responsabilité ministérielle que professionnelle du défendeur. b) L'actuelle loi vaudoise sur le notariat du 29 juin 2004 (LNo, RSV 178.11) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2005, soit postérieurement à l'instrumentation de l'acte de vente et de l'acte de fractionnement des parcelles du 17 novembre 1988. La responsabilité du défendeur doit donc en l'espèce être examinée au regard de l'ancienne loi sur le notariat du 10 décembre 1956 (ancien RSV 2.6, ci-après aLN 1956), dans sa version en vigueur le 17 novembre 1988 (art. 1 al. 1 Tit. fin. du Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210 [ci-après : CC]; art. 123 al. 6 LNo; Crec 4 juin 2008/241/I, rés. in JT 2010 III 56). Selon l'art. 111 aLN, le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause dans l'exercice de ses activités ministérielles et professionnelles, soit intentionnellement, soit par négligence (al. 1^{er}). Les règles du Code des obligations sont applicables (al. 2). III. a) En vertu de l'art. 123 al. 6 LNo, les délais de prescription de la présente loi s'appliquent aux affaires pour lesquelles la prescription de la loi ancienne n'était pas acquise lors de son entrée en vigueur. De dix ans selon l'actuel art. 108 al. 1 LNo, la prescription des

prétentions en responsabilité contre un notaire était déjà de cette durée selon l'art. 111 al. 2 aLN, par renvoi au Code des obligations (Piotet, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, thèse Lausanne 1981, p. 176). D'après l'art. 130 al. 1 er CO, la prescription court dès que la créance est devenue exigible. Les dommages-intérêts qui résultent d'une action ou d'une omission constituant une mauvaise exécution du contrat ne naissent et ne deviennent consécutivement exigibles qu'avec le manquement à l'obligation et le dommage causé au créancier (CCIV 15 décembre 2006/181 c. IIIa; Thévenoz, Commentaire romand, n. 26 ad Intro art. 97-109 CO). b) En l'espèce, les actes à l'origine du dommage invoqué remontent aux 17 et 29 novembre 1988. Par ailleurs, le délai de prescription de dix ans a été valablement interrompu par les déclarations de renonciation à invoquer cette exception contresignées par le défendeur les 2 novembre 1998 et 9 décembre 1999, puis par la demande du 3 mars 2000 et les actes subséquents du procès. Par conséquent, la prescription n'est pas acquise à ce jour. IV. La responsabilité du notaire selon l'art. 111 aLN suppose un acte ou un omission illicite, une faute (présumée), un dommage et un lien de causalité entre ces deux éléments (JT 2010 III 56; Mooser, Le droit notarial en Suisse, pp. 139 ss). a) L'illicéité résulte de l'atteinte à un droit absolu du lésé ou de la violation d'une norme de comportement destinée à protéger le lésé contre le type de dommage purement économique qu'il a subi (Werro, La responsabilité civile, p. 73 et les références citées). Elle peut résulter d'une action ou d'une omission. Les art. 57 ss aLN précisent les devoirs qui incombent au notaire. Ils prévoient notamment un devoir de véracité, un devoir général de diligence et un devoir d'information (art. 58 al. 1 et 2 et art. 60 aLN). Une violation de ces devoirs réalise l'illicéité requise par l'art. 111 aLN. La forme authentique est destinée à protéger les parties comme à accroître la sécurité générale du droit. Elle a pour effet, d'après l'article 9 CC, que l'acte fait foi des faits qu'il constate et dont l'inexactitude n'est pas prouvée. Il en résulte indirectement pour l'officier public un devoir de véracité, l'obligeant à vérifier l'exactitude des faits et des déclarations juridiques qui lui sont adressées. Ce devoir porte sur tout élément de fait ressortant du contenu matériel ou formel de l'acte. D'une part, il oblige l'officier public à utiliser le moyen le plus sûr de vérification; d'autre part, il le contraint à n'instrumenter que les faits qu'il tient pour certains (CCIV 11 juin 2008/79 c. IIa et les références citées). Pour satisfaire à son devoir de diligence le notaire doit mener à terme sa mission avec toute l'attention commandée par les circonstances, en faisant preuve d'impartialité (Piotet, op. cit., p. 126). Le degré de diligence qui lui incombe dépend, au cas par cas, de ses capacités et de ses connaissances techniques, ainsi que de l'importance de l'affaire (ATF 134 III 534 c. 3.2.1, JT 2008 I 335, SJ 2009 I 49; ATF 127 III 357 c. 1c, JT 2002 I 192). Le devoir de diligence comprend également l'exigence de rédiger un acte clair et sans ambiguïté, dont les termes ne prêtent pas à interprétation. Cet acte doit être agencé de telle façon que sa compréhension soit facilitée pour les parties (Piotet, op. cit., p. 126 et les références citées; Mooser, op. cit., no 208, p. 92). Le devoir d'information oblige le notaire à informer les parties de façon compréhensible et claire sur les points qui leur sont favorables aussi bien que ceux qui leur sont défavorables (de commodo et incommodo). L'information doit porter sur tous les éléments que le notaire connaît compte tenu de sa formation et de son expérience et dont les parties n'ont pas suffisamment conscience (Mooser, op. cit., no 219, p. 96). L'obligation de renseigner est toutefois limitée à ce qui présente un intérêt certain pour les parties. Son étendue dépend des circonstances propres à chaque acte; les éléments entrant en ligne de compte sont le savoir juridique des parties en présence et la plus ou moins grande complexité de l'affaire (Piotet, op. cit., p. 123). Le notaire est tenu de fournir des

explications même s'il n'en est pas requis par les parties, dès qu'il a des doutes sur la manière dont elles conçoivent l'affaire (Piotet, op. cit, p. 123). Cela dit, il peut attendre des parties qu'elles fassent preuve d'une certaine diligence, qu'elles prennent attentivement connaissance des projets qu'il leur adresse et qu'elles interviennent et lui posent de leur propre chef des questions complémentaires si ses éclaircissements leur ont paru incomplets ou imprécis (Mooser, op. cit, no 223, p. 97). Enfin, l'obligation de renseigner doit être distingué du conseil, qui consiste à suggérer aux parties telle ou telle variante, dans une perspective d'optimisation : les parties envers lesquelles le notaire a assumé son obligation de renseigner savent ce qu'elles font, celles qui bénéficient du conseil savent en plus pourquoi elles ont choisi une solution plutôt qu'une autre (Mooser, op. cit., no 226, pp. 98 et 99). Il appartient généralement au lésé d'établir l'illicéité. Toutefois, dans le cas particulier de la violation du devoir d'information par le notaire, cette preuve peut être difficile à apporter (Mooser, op. cit., no 312, p. 141 et la note infrapaginale n. 781). Certains auteurs considèrent ainsi qu'il appartient au notaire de démontrer en quoi il a pleinement exécuté son obligation d'information, d'autant qu'il doit contribuer à la preuve contraire du fait négatif avancé (CCIV 29 juin 2005/124, c. Va, citant un avis de droit de Piotet, qui se réfère lui-même à Carlen, Schweizerisches Notariatsrecht, p. 139). Cette interprétation, suivie par la Chambre des recours (Crec 19 janvier 2011/27/I), rejoint la jurisprudence rendue en matière de responsabilité médicale, dont il ressort qu'il appartient au médecin d'établir qu'il a suffisamment renseigné le patient (ATF 133 III 121 c. 4.1.3, JT 2008 I 103, SJ 2007 I 353 et les références citées). Le moyen s'apparente ainsi à celui du consentement hypothétique du patient en matière de responsabilité médicale, pour lequel le fardeau de la preuve appartient au médecin (ATF 133 III 121 c. 4.1.3, JT 2008 I 103, SJ 2007 I 353; SJ 2004 I 117). b) Le demandeur reproche au défendeur divers manquements à ses devoirs, en lien tant avec la division des parcelles qu'avec la vente et les interventions subséquentes du défendeur. Dans l'acte de division de parcelles, il lui fait notamment grief d'avoir mentionné que W. _____ était créancière-porteur des cédules grevant les parcelles objet du fractionnement, alors que ces cédules hypothécaires se trouvaient en réalité auprès de la J. _____. Dans son rapport, l'expert Yves Rattaz a confirmé que, dans le déroulement général des affaires en matière immobilière, il n'était pas toujours possible que les titres hypothécaires soient remis au notaire pour le jour de l'instrumentation. Il a expliqué que, dans de telles situations, la possession du titre pouvait être admise lorsque la banque s'était engagée expressément et par écrit à remettre les titres au notaire. Dans son rapport complémentaire, il a encore précisé qu'un notaire a parfaitement la possibilité d'instrumenter un acte à exécution différé soumis à la condition que les cédules hypothécaires seront libérées. Dans ce cas, l'acte doit prévoir expressément la condition ainsi que la sanction de sa non-réalisation. On peut retenir les développements sur ces points de l'expert, convaincants, comme établissant les règles de l'art ou la mesure de la diligence exigible du notaire dans un tel cas. En l'espèce, le défendeur ne disposait pas, au moment de l'instrumentation des actes litigieux, d'un engagement écrit de la banque de remise des titres. De plus, les modalités de la libération des cédules hypothécaires n'avaient pas été convenues et aucune réserve à ce sujet ne figurait dans l'acte. Selon les indications de l'expert, il conviendrait dès lors de considérer que le défendeur a violé son devoir de véracité. Il est toutefois notoire qu'à l'époque des actes en question, les banques qui accordaient des prêts variables garantis par des cédules hypothécaires - comme des crédits de construction - recevaient généralement celles-ci en simple nantissement. Il est dès lors possible, voire probable, que W. _____ soit restée formellement titulaire des créances

abstraites incorporées dans ces titres et en ait été le 17 novembre 1988 débitrice et possesseur médiat, au sens de l'art. 920 al. 1 CC, malgré la remise physique des cédules à la W._____. C'est peut-être à cette configuration que le défendeur pensait lorsqu'il a indiqué, certes maladroitement, que W._____ était porteuse des cédules. Quoi qu'il en soit, à supposer que la désignation ait été inexacte, elle n'a de toute manière entraîné aucun préjudice pour W._____, préjudice dont seule cette dernière ou la J._____ auraient d'ailleurs pu se plaindre. Pour le demandeur, seuls importaient à cet égard les droits et obligations résultant de la vente instrumentée juste après la division des parcelles. Or, l'acte de vente mentionne des cédules réduites à la seule nouvelle parcelle, cédules qui ont bien été finalement redéfinies ainsi. Ainsi, à supposer qu'elle ait été contraire au devoir de véracité du défendeur, la mention de W._____ comme créancière porteuse des cédules dans l'acte de division des parcelles a trait à un acte auquel le demandeur n'était pas partie (res inter alias acta), et est sans rapport aucun avec le préjudice qu'il estime lui avoir été causé. Cet éventuel manquement ne saurait donc justifier l'action du demandeur. En revanche, il faut examiner si le défendeur a violé des obligations légales ou manqué à d'autres devoirs généraux en instrumentant l'acte de vente. Le défendeur savait que les cédules dont la vente prévoyait la remise ne pourraient être libérées que moyennant le remboursement du compte de construction ouvert dans les livres de la J._____, pour un montant dont il ignorait le chiffre exact, mais qui était en tout cas très important. De même, il savait que la répartition de la charge des cédules sur les parcelles après l'acte de division devait être redéfinie et qu'il était nécessaire de prévoir les modalités du remboursement du compte de construction. Il était conscient de l'importance de cette question, puisqu'il avait initialement prévu d'attendre que la banque ait répondu à son courrier avant de fixer le rendez-vous pour la signature de l'acte. En revanche, il n'est pas établi que le défendeur savait que l'épuisement total ou quasi-total du crédit de 3'600'000 fr. avait été évoqué dans les discussions entre la future venderesse, son architecte, le demandeur et son banquier, ni d'ailleurs que le demandeur était conscient des risques encourus de ce chef. De son côté, le demandeur, certes rompu aux affaires, ne disposait toutefois pas des connaissances - notamment juridiques - nécessaires pour évaluer les risques qu'il encourait en signant l'acte de vente avant que des renseignements complets à cet égard aient été communiqués par la J._____. Le défendeur prétend qu'il aurait averti les parties des incertitudes et des risques liés à la conclusion hâtive du contrat de vente et qu'elles auraient rejeté son conseil de renvoyer la vente. Mais la preuve de cette information, qui lui incombait, n'a pas été apportée. En particulier, le défendeur n'a pas établi à satisfaction que les parties avaient voulu aller de l'avant en pleine connaissance de cause, sans attendre les déterminations de la banque. Or, si le défendeur n'était pas tenu d'éclairer les parties à l'acte sur l'ensemble des possibilités qui s'offraient à elles pour leur indiquer laquelle serait la plus adaptée à leurs besoins, il lui appartenait néanmoins d'attirer explicitement et de manière compréhensible leur attention (en tous les cas celle du demandeur) sur les conséquences de la signature de l'acte dans ces conditions et les risques que cela impliquait et qui se sont finalement réalisés. Le fait que les parties à l'acte aient été pressées ne dispensait pas le défendeur de ce devoir; l'urgence n'était pas telle que l'on puisse déduire un consentement hypothétique. Il aurait ainsi dû s'assurer que le demandeur avait bien compris la différence entre une cédula hypothécaire et une hypothèque et qu'il était conscient des risques liés au fait que les modalités du remboursement du compte de construction, préalable à la libération des cédules, n'avaient pas été clairement établies : en clair, il aurait dû s'assurer que le demandeur comprenait que, dans la mesure où les cédules garantissaient probablement plus

que le montant du chèque restant en mains du notaire, voire que le prix de vente total, il s'exposait à devoir déboursier plus que prévu pour en obtenir la remise. En négligeant de fournir ces renseignements, le défendeur a failli à son devoir d'information. Le demandeur soutient que l'acte rédigé par le défendeur était peu clair et qu'il laissait dans l'incertitude de nombreux points litigieux. Ces reproches sont fondés. En effet, l'acte de vente ne mentionnait rien quant aux modalités de la répartition des remboursements nécessaires à la libération des cédules, ni quant à la répartition de la charge résultant du crédit de construction ouvert par W._____. De même, il ne prévoyait pas les conséquences d'une éventuelle non-libération des cédules. Or, ces questions, d'un intérêt certain pour les parties à l'acte, n'étaient pas d'une complexité telle qu'elles ne pouvaient être appréciées, et résolues lors de la passation de la vente. Par ailleurs, elles revêtaient assurément un caractère technique, si bien que le défendeur ne pouvait pas, de bonne foi, partir de l'idée que les parties à l'acte étaient aptes à en saisir spontanément la portée. Au moment de la vente du 17 novembre 1988, le notaire savait en effet que la nouvelle parcelle vendue était grevée de cédules hypothécaires totalisant 3,6 millions de francs et qui étaient effectivement engagées pour garantir une créance très importante, même s'il en ignorait le montant exact; il était clair que la J._____ ne s'en départirait pas sans être remboursée. Or, il n'a en rien attiré l'attention du demandeur sur le fait que, à moins d'un remboursement par W._____ elle-même, qui n'a même pas été expressément précisé dans l'acte (celui-ci se bornant à dire que le compte auprès de la J._____ "sera remboursé", sans dire par qui), sans par ailleurs que la faisabilité d'un tel remboursement par l'acquéreur (à part en hypothéquant la parcelle no 49, ce qui aurait été une opération logique et acceptée par la banque, comme le montre l'échange de courriers des 10 et 21 novembre 1988 entre le défendeur et la J._____, mais à laquelle il avait été précisément renoncé entre le projet des 11-12 novembre 1988 et l'instrumentation définitive) soit envisagée, pas plus que les conséquences d'une défaillance de sa part. Il s'imposait d'autant plus d'attirer l'attention des parties sur ces points que l'acte prévoyait une remise immédiate des fonds sous forme de chèques à l'aliénatrice, mais il n'était même pas stipulé que celle-ci s'engageait à les utiliser pour rembourser au moins partiellement la J._____. En rédigeant un acte aussi lacunaire et imprécis, le défendeur a violé son devoir de diligence : il n'a pas voué à la préparation et à la rédaction de l'acte toute l'attention commandée par les circonstances. Il en est résulté un dommage, le demandeur n'ayant pas, faute d'informations suffisantes, formulé les conditions (quant à l'affectation des chèques remis par exemple, voire à une ventilation d'une partie des dettes hypothécaires existantes sur la nouvelle parcelle no 49) susceptibles de lui éviter certains risques. V. a) Un lien de causalité naturel et adéquat doit exister entre l'acte illicite et le dommage. La causalité naturelle est un lien tel que sans le premier évènement, le second ne se serait pas produit. Il s'agit d'une question de fait (Werro, Commentaire romand, n. 33 ad art. 41 CO et les références citées). La causalité adéquate est donnée si, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, la cause est propre à entraîner un effet du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît de façon générale favorisée par le fait en question (Werro, op. cit., n. 37 ad art.

E. 41

CO). b) En l'espèce, il n'est pas possible de savoir avec certitude dans quelle mesure les choses se seraient déroulées différemment si le demandeur avait été correctement informé des risques encourus et/ou si l'acte avait été rédigé de manière plus précise. Certes, il est établi que le demandeur n'aurait pas accepté de payer un montant supplémentaire de

3'600'000 fr. en plus du montant de 1'500'000 fr. stipulé dans l'acte de vente. On ne peut toutefois pas exclure que le demandeur aurait pris le risque de remettre le montant de 400'000 fr. immédiatement à W. _____ si celle-ci en avait fait une condition sine qua non. Peut-être qu'il aurait accepté une vente inconditionnelle, même en sachant que la venderesse devrait encore assumer, pour faire libérer les cédules, un montant indéterminé, dont il n'était pas possible d'être sûr au moment de la signature de l'acte qu'elle s'acquitterait effectivement. Il faut en outre tenir compte du fait qu'une disposition exprimant clairement que la venderesse devait rembourser la part des passifs du compte de construction relative aux travaux effectués sur sa villa, même avec une clause résolutoire, n'aurait peut-être pas empêché le demandeur d'avancer le tout pour permettre la venue à chef de la vente, à laquelle il tenait. Une telle clause aurait toutefois amélioré sa position dans les débats vis-à-vis de la venderesse au début de l'année 1989; il aurait alors disposé d'un moyen de preuve déterminant. On peut également penser que le demandeur, s'il avait vu son attention suffisamment attirée sur le risque lié aux cédules, aurait cherché à obtenir une garantie que la part à la charge de la venderesse serait payée par elle, au besoin par le report d'une partie de la charge hypothécaire correspondant aux cédules sur la parcelle no 49, comme les discussions initiales avec M. _____ SA et les échanges de lettres entre le notaire et la J. _____ des 10 et 21 novembre 1988 ainsi que le projet de vente des 11 et 12 novembre 1988 l'envisageaient du reste. Quoiqu'il en soit, il faut présumer que, dans une certaine mesure, les parties tirent profit des éclaircissements et mises en garde d'un notaire, autant que de la rédaction claire de l'acte, sans quoi les dispositions précitées de la loi sur le notariat seraient inutiles et ne pourraient jamais en pratique entraîner une quelconque responsabilité. C'est en vain que le défendeur objecte que de toute façon un éventuel lien de causalité aurait été interrompu par l'attitude du demandeur, qui aurait renoncé sans contrepartie aux mesures prévisionnelles de blocage obtenues contre la venderesse et qui n'aurait pas tenté de procédure civile ou de poursuites contre elle au moment où elle était vraisemblablement encore solvable. En effet, le demandeur pouvait légitimement penser que la procédure de mesures provisionnelles ne tournerait pas en sa faveur dès lors qu'il ne disposait d'aucun droit réel sur la parcelle no 49. La constitution à titre de garantie d'un tel droit réel lui servant de garantie aurait d'ailleurs pu précisément constituer une solution que le notaire aurait pu suggérer vu l'incertitude sur le montant à rembourser à la J. _____ et sur l'effectivité de ce remboursement. Par ailleurs, en l'absence d'engagement clair de la venderesse dans l'acte de vente de prendre à sa charge la part des travaux financés par le compte de construction qui lui revenait, le choix stratégique de la voie pénale plutôt qu'un procès civil était soutenable, même s'il ne s'est pas avéré favorable au final. Un lien de causalité naturelle et adéquate existe donc bel et bien entre la perte subie par le demandeur et les manquements précités du défendeur. Il n'y a par ailleurs pas chez ledit demandeur ou ses mandataires d'erreur patente ou de comportement au rebours du bon sens qui pourrait avoir entraîné une rupture de ce lien de causalité. VI. a) En cas de violation par un notaire de son devoir de diligence, la faute est présumée (Crec 4 juin 2008/241/I précité c. 5, JT 2010 III 56). b) En l'espèce, rien ne vient renverser cette présomption. On ne voit pas ce qui aurait empêché le défendeur d'éviter dans la vente du 17 novembre 1988 les imprécisions relevées sous chiffre IV b) ci-dessus. En particulier, il n'est pas établi que ces imprécisions résultent de demandes directes des parties à l'acte, demandes que le défendeur aurait d'ailleurs peut-être dû dans le cas contraire refuser de satisfaire, ou au sujet desquels il aurait en tous cas dû formuler une réserve expresse. VII. a) Le dommage se définit, de manière générale, comme une diminution involontaire de la

fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'évènement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif ou d'une non-diminution du passif (ATF 120 II 296 c. 3b, JT 1995 I 381 et les références citées). Le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur (art. 44 al. 1 CO, applicable en l'espèce le cas échéant à titre de droit cantonal supplétif selon l'art. 111 al. 2 aLN). Ces "faits" ne sont pertinents que si la victime en est responsable, en particulier s'ils lui sont imputables à faute (Chappuis, La faute concomitante de la victime, in : Werro (éd.), La fixation de l'indemnité, p. 30). L'importance de la faute concomitante et son effet sur le montant de l'indemnité sont des questions laissées à l'appréciation du juge, qui dispose à cet effet d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 127 III 453 c. 8c, JT 2002 I 219, SJ 2002 I 138 et les références citées; Chappuis, op. cit., p. 31 et les références citées). Elles doivent être distinguées de celle de la violation du devoir de réduire le dommage, qui n'affecte aucunement la responsabilité primaire de l'auteur, mais limite l'étendue du dommage dont la victime peut exiger la réparation (Pichonnaz, Le devoir du lésé de diminuer son dommage, in : Werro (éd.), La fixation de l'indemnité, p. 112). b) En l'espèce, il ressort du rapport de l'expert Yves Rattaz du 3 mai 2005, que le dommage du demandeur s'élevait à 3'000'000 fr. au 29 novembre 1988. Augmenté des frais et intérêts tels que calculés par l'expert Giovanni Chiusano dans son rapport du 6 novembre 2009, sur la base des pièces justificatives fournies par le demandeur, le dommage se chiffrait à 6'699'086 fr. 90 au 31 juillet 2000. A cette date, le montant total des engagements du demandeur envers la D. _____ s'élevait à 11'868'223 fr. 60. La banque a toutefois consenti à un abattement de 47,76 % en faveur du demandeur. Selon l'expert, cet abattement doit être réparti de manière linéaire. Appliqué au montant de la dette imputable au défendeur, il la réduit à un montant de 3'499'603 fr., valeur 31 juillet 2000. Ce montant, fondé sur des considérations convaincantes des deux experts, peut en principe être retenu comme correspondant au préjudice total subi par le demandeur. Il est conforme en effet aux règles sur le calcul d'un préjudice financier selon l'art. 41 ss CO, applicables en l'espèce à titre de droit cantonal supplétif seulement, d'ajouter à la perte initiale en capital les frais financiers, sous forme notamment d'intérêts passifs résultant de cette perte, même en l'absence de mise formelle en demeure. Par ailleurs, le raisonnement conduisant à faire profiter linéairement le défendeur de la remise de dette finalement consentie par la [...] au demandeur ne prête pas le flanc à la critique : dans la mesure où le dommage à réparer a pris la forme d'un endettement bancaire du lésé, il convient effectivement de n'imposer au responsable son remboursement que dans la mesure où le lésé a effectivement dû rembourser ledit endettement. Toutefois, le montant initial du dommage calculé par l'expert Yves Rattaz, de 3'000'000 francs, comprenait un montant de 500'000 fr. correspondant à des travaux que le demandeur aurait payés lui-même. Or, comme le relève à juste titre l'expert, il n'est pas établi que le demandeur a effectivement pris ces coûts à sa charge. Le montant de 500'000 fr. ne doit donc pas être inclus dans le calcul du dommage initial. Par conséquent, le dommage défini ci-dessus, dans sa valeur 31 juillet 2000, doit être réduit en proportion, soit de un sixième. C'est en vain que le défendeur soutient que, pour faire valoir son dommage, le demandeur aurait dû établir que sa créance contre W. _____ était sans valeur au moment du transfert immobilier, soit que W. _____ était insolvable à l'époque. Il faut d'une part relever qu'une éventuelle action civile à l'encontre de cette dernière n'aurait

pas eu une durée inférieure à la procédure pénale, de sorte que W. _____ aurait également été insolvable à son issue. D'autre part, le défendeur apparaît solidairement responsable (solidarité imparfaite, au sens de l'art. 51 CO) du dommage subi par le demandeur, de sorte que l'éventuelle solvabilité de W. _____ en 1988 est en réalité sans pertinence. Enfin, plusieurs éléments doivent être pris en considération à titre de faute concomitante et de violation du devoir de réduire le dommage. La cour de céans retient ainsi que le demandeur a contribué à provoquer la situation d'urgence dans laquelle la conclusion du contrat de vente s'est déroulée, pressé qu'il était de conclure l'affaire au détriment de l'entreprise M. _____ SA et de trouver des locaux pour son activité commerciale en pleine expansion. Elle tient également compte du fait qu'une fois la vente conclue, le demandeur a donné l'ordre de virer le montant de 3'600'000 fr. sur le compte de W. _____, sans demander d'explications ni chercher d'autre solution, bien qu'il n'ait pas exactement compris à quoi correspondait ce montant, ni dans quelle mesure il allait pouvoir en demander le remboursement, même partiel. Certes, le demandeur n'avait pas d'autre choix que de payer pour faire libérer les cédules, s'il voulait obtenir son inscription comme propriétaire au registre foncier. Toutefois, sentant que l'affaire prenait une tournure autre que celle qu'il avait imaginée, il aurait également pu refuser de payer et tenter de faire invalider la vente, ce qu'il n'a pas fait. Ces éléments diminuent la responsabilité du défendeur ainsi que l'étendue du dommage réparable. Ils justifient une réduction des dommages-intérêts dus au demandeur que la cour fixe ex aequo et bono à un tiers. On relèvera encore, au sujet du virement du 29 novembre 1988, que le demandeur a au contraire tenté d'y voir une autre violation de ses obligations par le défendeur, qui l'aurait mis devant un fait accompli. Pour les motifs exposés dans la partie "fait", la cour retient toutefois que le virement n'a eu lieu que sur un ordre donné personnellement par le demandeur. Celui-ci, qui aurait encore eu la possibilité de refuser ou d'exiger de W. _____ des garanties, doit dès lors assumer à cet égard une certaine responsabilité. Celle-ci justifie cependant une réduction des dommages-intérêts, non une suppression, car le fait d'avoir donné alors l'ordre de virement s'explique en partie par la situation difficile où l'avaient placé les lacunes de l'acte de vente du 17 novembre 1988 : s'étant déjà départi d'une grande partie du prix convenu sans avoir de garanties, il n'aurait en particulier guère pu à ce stade menacer de résoudre la vente sans risquer la perte d'une partie des fonds déjà investis. C'est ainsi un montant de 1'944'233 fr. 90 ($2/3(3'499'603 \times 5/6)$), valeur au 31 juillet 2000 qui doit finalement être alloué au demandeur. VIII. a) Lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (art. 120 al. 1 CO). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). La compensation d'une créance prescrite peut être invoquée si la créance n'était pas éteinte par la prescription au moment où elle pouvait être compensée (120 al. 3 CO). b) En l'espèce, le défendeur a opposé en compensation sa note du 10 décembre 1991. L'expert Yves Rattaz a confirmé dans son rapport du 3 mai 2005 que cette note avait été établie conformément au tarif notarial en vigueur au jour de l'instrumentation de l'acte. Il précise que le fait de facturer au demandeur, dans la même note que celle établie pour l'acte de vente, les honoraires relatifs à la constitution des cédules hypothécaires établies préalablement à cet acte pour le compte de la venderesse, n'est pas conforme à la loi sur le notariat. Cette circonstance ne change toutefois rien au fait que l'ensemble des montants réclamés par le notaire sont corrects et que le demandeur s'est valablement engagé à les payer, en partie à la décharge de la venderesse. Par ailleurs, les

créances n'étaient pas prescrites au moment où la compensation a commencé à pouvoir être invoquée. Ce moyen libératoire partiel doit dès lors être admis à concurrence de 34'000 fr., qui seront imputés sur le montant alloué, valeur au 11 décembre 1991. IX. a) Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel (art. 104 al. 1 CO). Le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 er CO). Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (art. 102 al. 2 CO). b) En l'espèce, le demandeur sollicite le versement d'un intérêt moratoire dès le 29 novembre 1988, à un taux de 5 % l'an. Or, le dommage tel que défini par l'expert et retenu dans le présent jugement tient compte des intérêts jusqu'au 31 juillet 2000. La prohibition de l'anatocisme (art. 105 al. 3 CO) interdit la prise en compte d'intérêts antérieurs à cette date. On retiendra dès lors un taux de 5 % l'an dès le 1 er août 2000. X. a) En vertu de l'art. 92 CPC-VD (Code de procédure civile du 14 décembre 1996, RSV 270.11), des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (TFJC, RSV 270.11.5). Les débours consistent dans le paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée (timbres, taxes, estampilles). A l'issue d'un litige, le juge doit donc rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD). Il doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués. Lorsqu'il y a plusieurs questions litigieuses et que chacune des parties obtient gain de cause sur certaines d'entre elles, il faut apprécier leur importance respective pour déterminer si l'une des parties doit être considérée comme victorieuse et a droit à tout ou partie des dépens ou si ceux-ci doivent être compensés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, n. 3 ad art. 92 CPC-VD, p. 175 et les références citées). b) En l'espèce, le demandeur obtient gain de cause sur le principe, mais il n'obtient pas l'allocation de l'entier des montants objets de sa demande et le défendeur peut opposer sa créance en compensation. Il se justifie dès lors de lui allouer des dépens réduits d'un quart, qu'il convient d'arrêter à 104'255 fr. 65 (cent quatre mille deux cent cinquante-cinq francs et soixante-cinq centimes), savoir : a) 60'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 3'000 fr. pour les débours de celui-ci; c) 55'007 fr. 80 en remboursement de son coupon de justice.

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