

## **VD\_GERICHTE CO00.003187 vom 10. Februar 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_CO00.003187](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO00.003187)

FR: VD\_GERICHTE CO00.003187 du 10 février 2012

IT: VD\_GERICHTE CO00.003187 del 10 febbraio 2012

### **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 Banque L.\_\_\_\_\_. (...) Selon les indications reçues de Monsieur H.\_\_\_\_\_, Directeur adjoint, Affaires spéciales crédits auprès de la Banque L.\_\_\_\_\_, 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 H.\_\_\_\_\_ a également précisé à l'expert que les conditions générales de la Banque L.\_\_\_\_\_ 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 1er août 2000 ayant été réduit à CHF 6'200'000, la Banque L.\_\_\_\_\_ a ainsi consenti à un abattement représentant 47.76 %. L'expert considère que cet abandon de créance opéré par la Banque L.\_\_\_\_\_ 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

- 28 - 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 : " T.\_\_\_\_\_ est le débiteur de G.\_\_\_\_\_ 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, les premiers juges ont rejeté l'exception de prescription, relevant que le délai de dix ans avait été valablement interrompu par les déclarations de renonciation à invoquer cette exception contresignées par le défendeur en 1998 et 1999 puis par la demande du 3 mars 2000. En substance, ils ont considéré que la responsabilité du défendeur dans l'exercice de son activité de notaire était engagée à l'égard du demandeur. En effet, le défendeur avait failli à son devoir d'information envers les parties à l'acte de vente du 17 novembre 1988 en n'attirant pas explicitement et de manière compréhensible l'attention de celles-ci sur les conséquences de la signature de cet acte et les risques que cela impliquait, en particulier pour le demandeur, au regard du fait que les modalités du remboursement du compte de construction, préalable à la libération des cédules hypothécaires, n'avaient pas été clairement établies. Par ailleurs, le défendeur avait violé son devoir de diligence en ne consacrant pas toute l'attention commandée par les circonstances à la préparation et la rédaction de l'acte de vente, lequel s'avérait lacunaire et imprécis s'agissant des modalités de la répartition des remboursements nécessaires à la libération des cédules, de la répartition de la charge résultant du crédit de construction ouvert par B.R. \_\_\_\_\_ ou des conséquences d'une éventuelle non-libération des cédules. La faute du défendeur était présumée, et rien ne venait renverser cette présomption. Un lien de causalité naturelle et adéquate existait entre la perte subie par le demandeur et les manquements précités du défendeur, aucune erreur patente ou comportement au rebours du bon

- 29 - sens susceptible d'entraîner une rupture du lien de causalité ne pouvant au demeurant être imputé au demandeur ou à ses mandataires. Quant au dommage subi par le demandeur, il résultait des expertises que le préjudice total de l'intéressé s'élevait à 3'499'603 fr., valeur 31 juillet 2000, montant qui devait proportionnellement être réduit d'un sixième pour tenir compte du fait que le calcul du dommage initial effectué par l'expert incluait un montant de 500'000 fr. dont il n'était pas établi que le demandeur s'était acquitté; par ailleurs, le propre comportement du demandeur, qui avait contribué à provoquer la situation d'urgence par son empressement à conclure l'affaire et qui avait donné l'ordre de virer le montant de 3'600'000 fr. sur le compte de B.R. \_\_\_\_\_ sans demander d'explications ni chercher d'autre solution malgré les circonstances, justifiait une réduction d'un tiers des dommages-intérêts qui lui étaient dus, lesquels s'élevaient dès lors à 1'944'233 fr. 90, valeur au 31 juillet 2000, avec intérêt à 5% l'an sur ce montant dès le 1er août 2000, l'anatocisme étant prohibé. S'agissant de la note d'honoraires du 10 décembre 1991 opposée en compensation par le défendeur, les premiers juges ont considéré que l'ensemble des montants réclamés étaient corrects et que le demandeur s'était valablement engagé à les payer, de sorte qu'ils ont admis ce moyen libératoire partiel à concurrence de 34'000 fr., à imputer sur le montant alloué au demandeur, valeur au 11 décembre 1991. Enfin, au regard du sort des conclusions respectives des parties, les premiers juges ont réduit d'un quart les dépens alloués au demandeur. B. Par acte du 24 octobre 2011, T. \_\_\_\_\_ a recouru contre le jugement précité, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens qu'il ne doit pas payer à G. \_\_\_\_\_ la somme de 1'944'223 fr. 90 avec intérêt à 5% l'an dès le 1er août 2000, que G. \_\_\_\_\_ est son débiteur et lui doit immédiat paiement de la somme de 34'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 11 décembre 1991 et qu'il ne doit pas au prénommé le montant de 104'255 fr. 65 à titre de dépens. Subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation du jugement attaqué.

- 30 - Par mémoire déposé dans le délai imparti, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. En droit : 1. a) Depuis l'entrée en vigueur le 1er janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif du jugement attaqué a été notifié aux parties le 7 décembre 2010. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) devant la Chambre des recours du canton de Vaud (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]; ATF 137 III 127). b) Les art. 444 et 445 CPC-VD ouvrent la voie du recours en nullité contre les jugements de la Cour civile. Lorsque le recours en réforme est également ouvert, le recours en nullité fondé sur l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD est toutefois subsidiaire et ne peut être invoqué que si la Chambre des recours ne dispose pas, dans le cadre d'un tel recours, d'un pouvoir d'examen lui permettant de corriger le vice (art. 444 al. 1 ch. 3 in fine CPC-VD; JT 2001 III 128; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, p. 655). En l'espèce, le recourant a conclu, principalement, à la réforme et, subsidiairement, à la nullité du jugement attaqué. 2. a) S'agissant de l'examen de la recevabilité du recours en nullité formé par T. \_\_\_\_\_, il convient au préalable de déterminer si le

- 31 - recours en réforme lui est ouvert et, dans l'affirmative, quel est le pouvoir d'examen de la Chambre des recours statuant sur un tel recours. b) A teneur de l'art. 451a al. 1 CPC-VD, le recours en réforme contre un jugement de la Cour civile est ouvert lorsque la cause n'est pas susceptible d'un recours en réforme au Tribunal fédéral ou, dans les contestations civiles portant sur un droit de nature pécuniaire, lorsque la cour a appliqué concurremment le droit fédéral et le droit cantonal ou étranger. En introduisant l'art. 451a al. 1 CPC-VD par la loi du 27 février 1990, le législateur a voulu éviter une dualité de recours simultanés au Tribunal cantonal et au Tribunal fédéral en fonction du droit applicable, en permettant au Tribunal cantonal de revoir préalablement la cause dans son ensemble, quitte à admettre en ce cas une triple instance (BGC 1990, p. 2434; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 451a CPC-VD, p. 685). L'introduction de la LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), qui a remplacé le recours en réforme par le recours unique, n'a pas modifié ce système (CREC I du 23 avril 2008/174, avec renvoi à Tappy, Le recours en matière civile, in La nouvelle loi sur le Tribunal fédéral, CEDIDAC 2007, pp. 95-96). En l'espèce, les conclusions du recourant relèvent du droit cantonal, plus spécifiquement de la législation sur la responsabilité notariale. La Cour civile ayant fait application du droit cantonal, le recours en réforme est ouvert. c) Reste à déterminer le pouvoir d'examen de la Chambre des recours lorsqu'elle est saisie d'un tel recours. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement de la Cour civile, la Chambre des recours dispose d'un large pouvoir d'examen. Elle revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Dans le cadre de ce large pouvoir d'examen, elle peut examiner des moyens liés à l'établissement des faits et à l'appréciation des preuves. Aussi, dans la limite des allégués des parties, elle apprécie à nouveau les preuves, peut écarter des faits retenus par la Cour civile qu'elle considère comme

- 32 - sortant du cadre des allégués ou comme non établis par les preuves au dossier (JT 1976 III 6; JT 1972 III 91) et peut compléter les faits, toujours dans le cadre des allégués,

sur des points que la Cour civile a omis ou considéré comme non établis (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 8 ad art. 452 CPC-VD, pp. 692-693). En outre, les parties ne peuvent articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui auraient pu être retenus en vertu de l'art. 4 al. 2 CPC-VD (art. 452 al. 1bis CPC-VD). En l'occurrence, le recourant estime que les premiers juges ont omis certains faits et procédé à une appréciation arbitraire des preuves. Ces moyens peuvent être examinés dans le cadre d'un recours en réforme et sont par conséquent irrecevables à l'appui d'un recours en nullité, qui est une voie subsidiaire. d) Le recourant a conclu principalement à la réforme du jugement attaqué. Le recours en réforme étant ouvert pour les raisons énoncées ci-dessus, ce recours, déposé en temps utile (art. 458 al. 2 CPC-VD) par une partie qui y a intérêt, est recevable à la forme. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur les moyens invoqués dans le mémoire de recours. 3. Le recourant se plaint, sur plusieurs points, de l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges. Il estime également que l'état de fait est lacunaire. a) Le recourant affirme que l'intimé l'avait, avant la signature de l'acte du 17 novembre 1988, renseigné sur le fait que, lors de la reprise du crédit par la Banque J. \_\_\_\_\_, celui-ci aurait été entièrement épuisé par B.R. \_\_\_\_\_ et que le prêt octroyé par la banque précitée permettrait précisément de rembourser ce crédit (cf. mémoire de recours, pp. 13 à 15). Ce grief doit être rejeté. En effet, par lettre du 24 novembre 1988, le recourant a informé la Banque Z. \_\_\_\_\_ que l'intimé avait obtenu le crédit de construction de sa banque habituelle et lui a demandé

- 33 - de bien vouloir lui faire parvenir, à réception du présent courrier, le décompte de ce qui lui était dû. Il est évident que le notaire n'aurait pas demandé cette information s'il avait su que B.R. \_\_\_\_\_ avait entièrement épuisé son crédit de construction auprès de la banque précitée. Par ailleurs, s'il avait su que le crédit en question avait déjà été entièrement consommé, il aurait, dans le cadre de la vente déjà, ventilé de manière adéquate et compréhensible pour l'acheteur les montants en relation avec chacune des constructions entreprises par B.R. \_\_\_\_\_. Du reste, une telle opération aurait été très aisée pour le notaire, dès lors que celui-ci savait que le coût des travaux déjà effectués s'élevait à 1'370'000 fr., ce conformément à la déclaration formelle de l'atelier d'architecture Q. \_\_\_\_\_ SA, annexée à l'acte de vente. En définitive, au regard du contenu de l'acte de vente et des pièces du dossier, on doit retenir qu'au moment de la vente, les parties savaient que G. \_\_\_\_\_ envisageait une opération pour un prix total de 4'700'000 fr., qu'il achetait le terrain et la construction existante au prix de 1'500'000 fr. et que les travaux seraient terminés avec le solde du crédit de construction octroyé par la Banque J. \_\_\_\_\_. b) Le recourant soutient que G. \_\_\_\_\_ a agi en pleine connaissance et compréhension de la situation et des risques qu'il pouvait prendre lorsqu'il a souscrit à l'acte du 17 novembre 1988, puis donné l'ordre à la Banque J. \_\_\_\_\_ de verser le montant de 3'600'000 fr. à la Banque Z. \_\_\_\_\_ (cf. mémoire de recours, pp. 15 et 16). Ce grief doit être rejeté. On doit admettre que l'intimé n'était absolument pas conscient des risques encourus par l'épuisement total ou quasi-total du crédit de 3'600'000 fr. alloué à B.R. \_\_\_\_\_ et qu'il ne disposait pas des connaissances, notamment juridiques, pour évaluer les risques. En effet, le projet de l'acte de vente mentionnait clairement que le prix de vente était fixé à 1'000'000 fr., soit 130'000 francs pour le terrain et 870'000 fr. pour les travaux en cours, qu'une seule cédula hypothécaire au porteur de 3'000'000 fr. grevait la parcelle vendue et qu'après remboursement du compte de construction, B.R. \_\_\_\_\_ déclarait céder,

- 34 - en toute propriété, la cédule hypothécaire à l'acquéreur G.\_\_\_\_\_. Ainsi, le projet prévoyait un prix de 1'000'000 fr. et précisait qu'il appartenait à B.R.\_\_\_\_\_ de rembourser son propre compte de construction. En outre, l'acte de vente, signé le 17 novembre 1988, signalait que le prix de vente était fixé à 1'500'000 francs, soit 130'000 fr. pour le terrain et 1'370'000 fr. pour les travaux en cours selon la déclaration formelle de l'atelier d'architecture Q.\_\_\_\_\_ SA. L'acte de vente précisait également que la parcelle vendue était grevée de deux cédules hypothécaires de 3'000'000 fr. et 600'000 fr. garantissant le compte de construction ouvert à la Banque Z.\_\_\_\_\_ en faveur de B.R.\_\_\_\_\_, que ce compte sera remboursé et que les cédules hypothécaires seront alors transmises à l'intimé pour lui permettre de garantir le crédit accordé à l'intimé par la Banque J.\_\_\_\_\_. De plus, dans l'acte en question, était annexée une attestation de l'entreprise Q.\_\_\_\_\_ SA précisant que la valeur des travaux effectués sur la halle était de 1'370'000 fr., dont 870'000 fr. étaient déjà payés. Enfin, le crédit de construction de B.R.\_\_\_\_\_, par 3'600'000 fr., n'était pas seulement destiné à la réalisation de la halle industrielle achetée par l'intimé, mais également de logements et de garages destinés à une entreprise de transport de camion exploitée par le mari de la prénommée, ce qui était connu de chacune des parties. Au regard de ces éléments, il est clair que l'intimé ne pouvait que comprendre qu'il ne devrait payer que le montant de 1'500'000 fr. pour l'achat en question, ce montant incluant les travaux en cours estimés par l'atelier d'architecture Q.\_\_\_\_\_ SA à 1'370'000 francs. G.\_\_\_\_\_ pouvait penser que le compte de construction ouvert au nom de B.R.\_\_\_\_\_ était exploité au minimum à concurrence de 870'000 fr. et au maximum à concurrence de 1'370'000 fr. pour la halle achetée, le solde éventuellement utilisé sur ce compte devant l'être pour les autres réalisations effectuées par B.R.\_\_\_\_\_ et dont celle-ci conservait la propriété. En outre, tant le témoignage de M.\_\_\_\_\_ que l'ensemble du comportement de l'intimé suite au versement effectué à la Banque Z.\_\_\_\_\_ – et plus particulièrement le dépôt de sa requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 23 décembre 1988, puis de sa plainte pénale du 27 juin 1989 – atteste que G.\_\_\_\_\_ n'a pas agi en

- 35 - pleine connaissance et compréhension de la situation et des risques qu'il pouvait prendre lorsqu'il a souscrit à l'acte du 17 novembre 1988, puis donné l'ordre à la Banque J.\_\_\_\_\_ de verser le montant de 3'600'000 fr. à la Banque Z.\_\_\_\_\_. Il n'a à l'évidence pas compris dans quelle mesure il allait pouvoir demander le remboursement de cette somme. c) Le recourant fait valoir que le témoignage de M.\_\_\_\_\_ ne doit pas être retenu (cf. mémoire de recours, pp. 16 à 18). Le témoin prénommé – vigneron expérimenté auquel l'intimé avait fait appel pour l'aider à s'occuper du chantier dès le 24 novembre 1988 – a déclaré qu'une dizaine de jours après la vente, l'intimé s'était étonné du paiement fait par la Banque J.\_\_\_\_\_ à la Banque Z.\_\_\_\_\_. Ce témoin a ajouté avoir alors pensé qu'il y avait là quelque chose d'anormal et avoir conseillé à l'intimé de requérir du juge de paix des mesures de blocage pour la parcelle R.\_\_\_\_\_. Il a en outre exposé avoir été surpris, tout comme l'acheteur, par la différence entre la valeur de l'ouvrage telle qu'ils l'estimaient et qui leur paraissait conforme au prix de 1'350'000 fr., et la dette à reprendre qui le dépassait de deux millions de francs. Selon lui, l'intimé ne voyait pas la différence entre une cédule hypothécaire et la dette hypothécaire. Les premiers juges ont retenu comme probant ce témoignage, qui leur a paru crédible malgré les anciens liens de ce témoin avec G.\_\_\_\_\_ et qui était compatible avec les échanges de correspondance et autres pièces figurant au dossier, dont rien ne conduisait par ailleurs à mettre en doute qu'elles aient bien été effectivement envoyées aux dates résultant de leur libellé. Cette appréciation ne porte pas le

flanc à la critique. En effet, le témoignage précité est corroboré tant par la teneur de l'acte de vente arrêtant le prix de vente à 1'500'000 fr., que par le comportement de l'intimé suite au paiement effectué par sa banque à la Banque Z.\_\_\_\_\_. Ainsi, l'intimé pensait bel et bien que le prix des travaux déjà effectués s'élevait à 1'350'000 fr., de sorte qu'après le transfert de l'argent de sa banque à la Banque Z.\_\_\_\_\_, il a été surpris par le fait que la dette à reprendre dépassait ce montant d'environ deux

- 36 - millions de francs et n'a pas compris au final la différence entre une cédule hypothécaire et la dette hypothécaire. d) Le recourant soutient que l'état de fait est lacunaire (cf. mémoire de recours, pp. 6 à 13). Ce grief est vain. En effet, la plupart des faits allégués et considérés comme manquant par le recourant figurent bel et bien dans le jugement entrepris. Pour le reste, ils sont sans pertinence ou ne sont pas susceptibles de modifier l'appréciation des preuves et les faits retenus par les premiers juges, de sorte qu'ils n'ont pas à être reproduits dans le présent arrêt. 4. a) Le recourant conteste avoir engagé sa responsabilité de notaire. a/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 art. 41 et suivants CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), sauf si le canton, en vertu de l'art. 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

- 37 - 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 I 4 juin 2008/241, rés. in JT 2010 III 56; CCIV 11 juin 2008/79 c. IIa et les références citées). C'est donc un régime de droit cantonal qui régit ici aussi bien la responsabilité ministérielle que professionnelle du défendeur. a/b) La responsabilité du notaire selon l'art. 111 aLN (loi du 10 décembre 1956 sur le notariat, abrogée par la loi du 29 juin 2004 sur le notariat [LNo; RSV 178.11], entrée en vigueur le 1er janvier 2005) suppose un acte ou une 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, Berne 2005, pp. 139 ss). b) Le recourant conteste avoir violé ses obligations. b/a) 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. 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. 3.2.2, 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, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, thèse Lausanne 1981, p. 126 et les références citées; Mooser op. cit., n. 208, p. 92).

- 38 - 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., n. 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., n. 223, p. 97). Enfin, l'obligation de renseigner doit être distinguée 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., n. 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., n. 312, p. 141 et la note infrapaginale 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, Zurich 1976, p. 139). Cette interprétation, suivie par la Chambre des recours (CREC I 19 janvier 2011/27), rejoint la jurisprudence

- 39 - 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/b) Le recourant conteste avoir violé son devoir d'information. Il affirme avoir entièrement informé B.R. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ sur les tenants et aboutissants de l'opération envisagée lors de leur rencontre du 8 novembre 1988, à savoir durant la procédure préparatoire. Il soutient en outre que ceux-ci ont finalement opté, en pleine connaissance de cause et en toute compréhension de la situation, pour une autre solution que celle qu'il leur avait préconisée et que lui-même ne pouvait donc que se conformer à la décision prise par les parties à l'acte de vente, G. \_\_\_\_\_ étant au demeurant un homme rompu aux affaires immobilières (cf. mémoire de recours, pp. 18 à 20). Le projet établi le 8 novembre 1988 prévoyait notamment que le prix de vente était fixé à 1'000'000 fr., soit 130'000 fr. pour le terrain et 870'000 fr. pour les travaux en cours,

qu'une seule cédula hypothécaire au porteur de 3'000'000 francs grevait la parcelle vendue et qu'après remboursement du compte de construction, B.R.\_\_\_\_\_ déclarait céder, en toute propriété, la cédula hypothécaire à l'acquéreur G.\_\_\_\_\_. A ce moment-là, le coût effectif de la halle en construction n'était pas encore connu. L'acte de vente signé le 17 novembre 1988 précisait que le prix de la vente s'élevait à 1'500'000 fr. et que la parcelle vendue était grevée de deux cédules hypothécaires au porteur, l'une de 3'000'000 fr., l'autre de 600'000 fr., qui garantissaient le compte de construction ouvert dans les livres de la Banque Z.\_\_\_\_\_ à [...] en faveur de B.R.\_\_\_\_\_. Il mentionnait également que ce compte serait remboursé et que les cédules hypothécaires seraient transmises à l'intimé pour lui permettre de garantir le crédit qui lui était accordé par la Banque J.\_\_\_\_\_, les frais de constitution et d'inscription de ces cédules étant à la charge de l'acheteur.

- 40 - Au moment de la signature de cet acte, le recourant savait que les cédules dont la vente prévoyait la remise ne pouvaient être libérées que moyennant le remboursement du compte de construction ouvert dans les livres de la Banque Z.\_\_\_\_\_, pour un montant dont il ignorait le chiffre exact. Il savait également que le crédit de construction de B.R.\_\_\_\_\_, d'un montant de 3'600'000 fr., concernait non seulement la halle vendue, mais encore les autres constructions qui restaient propriété de la prénommée. 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 l'espèce, il incombait au recourant d'informer l'acheteur sur les modifications entre le projet initial et l'acte de vente finalement signé. Il devait le renseigner sur les conséquences de la signature de cet acte, ce d'autant plus que celui-ci laissait dans l'incertitude de nombreux points problématiques. Le recourant devait en particulier s'assurer que l'acheteur avait bien compris la différence entre une cédula hypothécaire et une hypothèque et le fait qu'il existait des risques liés à la question des cédules hypothécaires et au fait que les modalités du remboursement du compte de construction de B.R.\_\_\_\_\_, préalable à la libération des cédules, n'avaient pas été clairement établies. Il devait aussi s'assurer que l'intimé 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. Contrairement à ce que semble penser le recourant, celui-ci ne pouvait simplement s'en remettre à la seule volonté qui aurait été exprimée par les parties au contrat, aux motifs que celles-ci auraient été pressées et rompues aux affaires. D'une part, il devait fournir les

- 41 - explications nécessaires même s'il n'en était pas requis par les parties ou que l'affaire présentait une certaine urgence. Par ailleurs, l'urgence n'était pas telle que le notaire n'aurait pu fournir les informations utiles, celles-ci pouvant au demeurant être transmises de manière efficace et rapide. D'autre part, le recourant devait informer l'intimé des risques encourus, car celui-ci, même s'il était rompu aux affaires immobilières, n'était pas juriste. Il devait d'autant plus l'informer que les questions relatives à la libération des cédules hypothécaires et à la répartition de la charge résultant d'un crédit de construction concernant plusieurs objets présentent un caractère très technique qui n'est pas aisé à saisir. Le recourant devait en tout cas s'assurer que G.\_\_\_\_\_ avait compris les risques encourus, ce qu'il n'a manifestement pas fait. En conclusion, on doit admettre que le recourant n'a pas

fourni tous les renseignements utiles à l'intimé et a ainsi failli à son devoir d'information.

b/c) Le recourant conteste avoir violé son devoir de diligence. Il soutient qu'il ne lui incombait pas de ventiler une partie des dettes hypothécaires existantes sur la nouvelle parcelle n° 49, ni de prévoir de clauses de protection en faveur de l'intimé, qui connaissait et comprenait les éventuels risques qu'il prenait. Il relève également que l'acheteur était assuré de la libération des cédules, puisque le prêt octroyé par la Banque J. \_\_\_\_\_ était en particulier destiné à rembourser le crédit de B.R. \_\_\_\_\_ auprès de la Banque Z. \_\_\_\_\_. Pour l'essentiel, l'argumentation du recourant peut être écartée dans la mesure où elle repose sur des faits qui n'ont pas été retenus (cf. supra c. 3). Pour le reste, au moment de la transaction, le recourant savait que le prix de vente s'élevait à 1'500'000 fr., à savoir 130'000 fr. pour le terrain et 1'370'000 fr. pour les travaux déjà effectués sur celui-ci et que la parcelle en question était grevée de deux cédules hypothécaires pour un montant total de 3'600'000 fr. qui garantissaient le compte de

- 42 - construction ouvert en faveur de B.R. \_\_\_\_\_ pour la réalisation non seulement de la halle, mais également de plusieurs autres biens dont la vendeuse restait propriétaire. Or, à la teneur de l'acte de vente et des pièces du dossier, le notaire ne s'est aucunement soucié du sort des cédules hypothécaires et n'a pris aucune mesure afin que l'acheteur pût être assuré de leur libération. En effet, il n'a rien mentionné 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 B.R. \_\_\_\_\_, alors qu'il savait que ce crédit était utilisé non seulement pour la construction en cours de la halle, mais également pour les autres immeubles qui restaient dans la propriété de l'acheteur. Il n'a pas prévu les conséquences d'une éventuelle non- libération des cédules. Or, ces questions étaient d'un intérêt évident pour l'acquéreur et n'étaient d'ailleurs pas d'une complexité telle qu'elles ne pouvaient être appréciées et résolues lors de la passation de la vente. Par ailleurs, elles revêtaient un caractère technique, de sorte que le recourant ne saurait, de bonne foi, partir de l'idée que les parties à l'acte étaient aptes à en saisir spontanément la portée et que l'acheteur comprenait tous les risques liés à la conclusion de l'acte de vente qu'il signait. Le recourant n'a pas attiré l'attention de l'acheteur, ni d'ailleurs rien précisé à ce sujet dans l'acte de vente, sur le fait que, à moins d'un remboursement par B.R. \_\_\_\_\_ elle-même, les cédules ne seraient pas libérées. 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 Banque Z. \_\_\_\_\_. Le recourant ne saurait prétendre avoir rempli son obligation de diligence au motif que l'intimé était assuré de la libération des cédules en raison du prêt octroyé par la Banque J. \_\_\_\_\_ qui était en particulier destiné à rembourser le crédit de B.R. \_\_\_\_\_ auprès de la Banque Z. \_\_\_\_\_. En effet, l'acheteur pensait payer le prix de 1'500'000 fr. pour l'achat du terrain et de la halle en voie de construction et avait ouvert un crédit de construction pour le paiement de cette somme, ainsi que le reste des travaux à effectuer, et non pas pour régler l'intégralité du crédit de

- 43 - B.R. \_\_\_\_\_, crédit qui concernait d'ailleurs également d'autres travaux que ceux relatifs à la halle. Selon l'acte de vente et les pièces du dossier, l'intimé, de même que le recourant, pouvaient évaluer les travaux effectués au montant de 1'370'000 fr. et savaient que l'opération aurait un coût total de 4'700'000 francs. Ainsi, le prêt octroyé par la Banque J. \_\_\_\_\_ devait à l'évidence servir à terminer les travaux en cours et non pas à libérer les

cédules hypothécaires. Enfin, il est manifeste qu'il n'a jamais été prévu que l'acheteur devrait payer la somme de 3'600'000 fr. à la Banque Z.\_\_\_\_\_ en plus du prix de vente de 1'500'000 francs. En rédigeant un acte aussi lacunaire et imprécis, le recourant 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. c) Le recourant conteste avoir commis une faute. c/a) En cas de violation par un notaire de son devoir de diligence, la faute est présumée (CREC I 4 juin 2008/241 précité c. 5, JT 2010 III 56). c/b) En l'espèce, aucun élément – et le recourant n'en invoque d'ailleurs pas – ne vient renverser cette présomption. On ne voit pas ce qui aurait empêché le recourant d'éviter, dans la vente du 17 novembre 1988, les imprécisions telles que décrites ci-dessus. En particulier, il n'est pas établi que ces imprécisions résultent de demandes directes des parties à l'acte, demandes que le recourant aurait d'ailleurs peut-être dû dans le cas contraire refuser de satisfaire, ou au sujet desquelles il aurait en tous cas dû formuler une réserve expresse. d) Le recourant nie tout lien de causalité entre les actes illicites qui lui sont reprochés et le dommage subi par l'intimé. Il relève qu'au moment de la signature de l'acte, G.\_\_\_\_\_ avait déjà décidé qu'il allait reprendre par le biais du prêt que lui consentait la Banque J.\_\_\_\_\_ la totalité du crédit entièrement employé de B.R.\_\_\_\_\_.

- 44 - d/a) Un fait est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue une condition sine qua non; en d'autres termes, il existe un lien de causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat; l'existence d'un lien de causalité naturelle est une question de fait que le juge doit trancher selon les règles du degré de vraisemblance prépondérante (ATF 133 III 462 c. 4.4.2 p. 470; 132 III 715 c. 2.2 p. 718). Il faut encore que la causalité puisse être qualifiée d'adéquate. Pour dire s'il y a causalité adéquate, il faut examiner si le fait en discussion était propre, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 129 II 312 c. 3.3 p. 318; 129 V 402 c. 2.2 p. 405). La causalité adéquate est cependant exclue – on parle alors d'une interruption du rapport de causalité – si une autre cause, qu'il s'agisse d'une force naturelle ou du comportement d'une autre personne, constitue une circonstance tout à fait exceptionnelle ou apparaît si extraordinaire que l'on ne pouvait pas s'y attendre; l'imprévisibilité d'un acte concurrent ne suffit pas en soi à interrompre le rapport de causalité adéquate; il faut encore que cet acte ait une importance telle qu'il s'impose comme la cause la plus probable et la plus immédiate de l'événement considéré, reléguant à l'arrière-plan tous les autres facteurs qui ont contribué à l'amener et notamment le comportement en discussion (ATF 133 V 14 c. 10.2 p. 23; 130 III 182 c. 5.4 p. 188; 127 III 453 c. 5d p. 457). d/b) Même si le recourant invoque une violation du droit, l'essentiel de son argumentation revient en réalité à contester les faits, dès lors qu'elle consiste à affirmer que l'intimé a consenti en toute connaissance de cause et pleine compréhension de la situation à reprendre le crédit entièrement employé de B.R.\_\_\_\_\_. Lors de l'achat de l'immeuble le 17 novembre 1988, l'intimé ne pouvait que penser, au regard du contenu de l'acte de vente, que le terrain valait 130'000 fr. et la construction sur celui-ci 1'370'000 francs. En

- 45 - effet, l'attestation de l'entreprise Q.\_\_\_\_\_ SA, datée du 17 novembre 1988, précisait expressément que la valeur des travaux effectués sur la halle était de 1'370'000 fr., dont 870'000 fr. déjà payés, et que le reste des paiements pour finir la halle serait effectué par l'acquéreur. Par ailleurs, l'intimé savait également que le crédit de construction de

B.R. \_\_\_\_\_ auprès de la Banque Z. \_\_\_\_\_ concernait non seulement la construction de la halle qu'il achetait, mais également les appartements et garage construits par la vendeuse pour son propre compte. Certes, le jour même de la conclusion de l'acte de vente, l'intimé a fait une demande de crédit d'un montant de 4'700'000 fr. pour l'achat en question. Reste qu'il cherchait ainsi à obtenir le crédit pour le financement de son achat à hauteur de 1'500'000 fr. tel que prévu dans l'acte ainsi que pour le solde des travaux à effectuer par 3'200'000 fr. (4'700'000 fr. – 1'500'000 fr.), étant relevé que selon les faits retenus qui ne sont pas contestés, la halle était loin d'être achevée et que ce qui était déjà fait présentait des défauts. Ainsi, il ne voulait pas, par l'obtention de ce crédit, rembourser la dette de 3'600'000 fr. de B.R. \_\_\_\_\_ auprès de la Banque Z. \_\_\_\_\_, laquelle dette ne concernait d'ailleurs que très partiellement la construction de la halle, à savoir à hauteur de 1'370'000 francs. En l'espèce, on doit admettre que si le notaire avait correctement informé l'intimé sur les incertitudes liées aux cédules hypothécaires et les risques liés à la signature de l'acte tel qu'établi, l'intimé n'aurait pas accepté de signer l'acte de vente. En effet, l'intimé s'était engagé à payer le montant de 1'500'000 fr. et avait encore prévu d'ajouter la somme de 3'200'000 fr. pour le solde des travaux à effectuer, son budget total étant de 4'700'000 francs. Or, il est évident qu'il n'aurait pas été d'accord de payer, en sus des montants précités, la somme de 3'600'000 francs. Une correcte information du notaire aurait été de nature à éviter le résultat qui s'est produit. Certes, l'intimé a commis plusieurs fautes (cf. infra c. 4e/b). Celles-ci ne sont toutefois pas à ce point exceptionnelles ou extraordinaires qu'elles devraient s'imposer comme la cause la plus

- 46 - probable et la plus immédiate de l'événement considéré, reléguant à l'arrière-plan les omissions et manquements du notaire. e) Le recourant conteste l'existence d'un dommage. A ce sujet, il relève que G. \_\_\_\_\_ n'apporte aucune preuve de sa créance envers B.R. \_\_\_\_\_, ni que celle-ci ait été insolvable à fin 1988. Il affirme que l'intimé n'a rien entrepris pour sauvegarder sa prétendue créance contre B.R. \_\_\_\_\_ (cf. infra c. 4e/b). Le recourant considère également comme insuffisante la réduction du dommage par 1/ telle qu'effectuée par les premiers juges 3 pour les fautes concomitantes de l'intimé. Il relève que ces derniers ont également omis de tenir compte d'autres fautes commises par G. \_\_\_\_\_, à savoir que celui-ci a omis de renseigner le notaire sur le détail des arrangements qu'il venait de conclure avec B.R. \_\_\_\_\_, qu'il s'est abstenu durant près de 10 ans de renseigner le notaire sur son litige avec cette dernière et qu'il a renoncé à toute démarche susceptible de sauvegarder efficacement sa créance contre B.R. \_\_\_\_\_ (cf. infra c. 4e/c).

e/a) 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 (ATF 132 III 359 c. 4 p. 366; 129 III 331 c. 2.1 p. 332; 128 III 22 c. 2e/aa p. 26; 127 III 73 c. 4a p. 76). 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 132 III 359 c. 4 p. 366; 128 III 22 c. 2e/aa p. 26; 127 III 543 c. 2b p. 546). 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

- 47 - 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). e/b) En l'espèce, au regard des expertises, l'intimé a subi un dommage. On peut à ce sujet se référer aux considérants du jugement entrepris, qui sont complets et convaincants (cf. jugement, pp. 43 et 44). Avec les premiers juges, on peut ainsi retenir, par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD), que le dommage de l'intimé correspond aux 5/ du 6èmes montant de 3'499'603 fr., valeur 31 juillet 2000. Par ailleurs, contrairement à ce que prétend le recourant, il ressort clairement du dossier que l'intimé avait une créance envers B.R. \_\_\_\_\_, dès lors qu'il lui a versé le montant de 3'600'000 fr. pour libérer les cédules hypothécaires, alors qu'il lui a acheté l'immeuble pour un montant de 1'500'000 francs. Enfin, le recourant se trompe lorsqu'il affirme que l'intimé n'aurait rien entrepris pour récupérer le montant de 3'600'000 francs. En effet, l'intéressé a déposé une requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles le 23 décembre 1988, puis déposé une plainte pénale le 27 juin 1989 et enfin requis la poursuite de B.R. \_\_\_\_\_ à concurrence d'un montant de 3'000'000 fr. le 28 octobre 1998. Les démarches entreprises pour obtenir le remboursement des montants litigieux se sont révélées infructueuses. Par ailleurs, on ne saurait reprocher à l'intimé de ne pas avoir intenté une action civile à l'encontre de B.R. \_\_\_\_\_ au regard de l'insolvabilité de cette dernière,

- 48 - l'expert ayant du reste également relevé que la situation de celle-ci était obérée. Le grief est donc rejeté. e/c) En l'espèce, on peut reprocher à l'intimé d'avoir contribué à provoquer la situation dans laquelle la conclusion du contrat de vente s'est déroulée, pressé qu'il était de conclure l'affaire au détriment de l'entreprise D. \_\_\_\_\_ SA et de trouver des locaux pour son activité commerciale en pleine expansion. De plus, une fois la vente conclue, l'intimé a donné l'ordre de virer le montant de 3'600'000 fr. sur le compte de B.R. \_\_\_\_\_, 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, l'intimé 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. Il aurait encore eu la possibilité de refuser ou d'exiger de B.R. \_\_\_\_\_ des garanties. Le fait d'avoir donné alors l'ordre de virement s'explique toutefois aussi 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. L'ensemble de ces éléments diminuent la responsabilité du recourant et la réduction d'un tiers telle qu'effectuée par les premiers juges n'est pas critiquable. Enfin, contrairement à ce que soutient le recourant, on ne saurait reprocher à l'intimé de ne rien avoir entrepris pour recouvrer sa créance auprès de B.R. \_\_\_\_\_ au regard des démarches citées ci-dessus et de l'insolvabilité de la

prénomée. On ne saurait non plus lui faire grief de ne pas avoir informé le notaire ou d'avoir tardé à agir contre lui au regard des démarches préalables effectuées à l'encontre de B.R.\_\_\_\_\_.

- 49 - Au surplus, le coût supplémentaire de 4'390'253 fr. 45 pour la période du 29 novembre 1988 au 15 mai 2003, s'il devait être imputé à l'intimé pour avoir tardé à agir, est largement compensé par l'abattement qu'il a obtenu sur l'ensemble de ses engagements en négociant avec l'établissement bancaire (réduction de sa dette de près de 50%). Il a dès lors largement contribué à la réduction de son dommage, si bien qu'il est malvenu de lui reprocher de n'avoir rien entrepris. 5. En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement attaqué confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant, qui succombe, sont arrêtés à 19'742 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 19'742 francs (dix-neuf mille sept cent quarante-deux francs).

- 50 - IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 10 février 2012 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 Mathias Burnand (pour T. \_\_\_\_\_), - Me Alain Dubuis (pour G. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'944'223 fr. 90. 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

- 51 - 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.