

VD_GERICHTE PT05.026462 vom 18. Dezember 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT05.026462

FR: VD_GERICHTE PT05.026462 du 18 décembre 2009

IT: VD_GERICHTE PT05.026462 del 18 dicembre 2009

Erwägungen

E. 4

Il n'est pas contesté que l'ancienne loi sur le notariat trouve en l'espèce application, soit notamment l'art. 111 aLN, qui traite de la responsabilité civile du notaire (cf. jgt, p. 20). L'art. 111 al. 3 aLN renvoie

- 21 - pour le surplus aux règles du Code des obligations, applicables à titre de droit cantonal supplétif.

E. 5

a) Le recourant fait tout d'abord grief aux premiers juges d'avoir nié que l'intimé se soit rendu coupable d'une violation de son obligation de diligence en ne s'assurant pas de l'identité ni de la capacité de contracter de l'acheteuse N. _____. Il met en exergue l'importance de la vente immobilière envisagée et le risque important que présentait cette transaction, dans la mesure où l'acheteuse n'était pas de langue maternelle française et où elle était âgée de 84 ans au moment de la passation de l'acte. Se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral, il souligne qu'au vu de ces circonstances, le devoir de diligence de l'intimé était particulièrement élevé. b) Comme le rappelle le jugement attaqué (jgt, p. 21), la capacité de discernement d'une personne est présumée d'après l'expérience générale de la vie (ATF 124 III 5, JT 1998 I 361 c. 1b). Cette présomption est toutefois renversée dans quelques hypothèses, par exemple dans certains cas de maladie mentale ou pour les personnes que l'âge rend faibles d'esprit. Contrairement à ce que soutient le recourant, il n'y a pas renversement de la présomption de la capacité du seul fait de l'âge, mais uniquement lorsque la personne intéressée est atteinte d'une faiblesse d'esprit due à celui-ci (TF 5P.109/2005 du 25 juillet 2005 c. 2.4. et 2.5; ATF 124 III 5 précité c. 1b), hypothèse qui n'est pas réalisée en l'espèce. Si l'officier public qui instrumente l'acte authentique a certes un devoir de vérifier la capacité de discernement des parties contractantes (ATF 124 III 341, JT 1999 I 244 c. 2c/bb), il n'a cependant pas l'obligation de procéder à des contrôles systématiques, notamment par l'interpellation des autorités de tutelle, lorsqu'il n'existe a priori aucun doute sur la capacité civile d'une partie (Mooser, Le droit notarial en Suisse, Berne 2005, n. 187 ss, pp. 80-82). Or, en l'espèce, aucune des parties ni des personnes étant intervenues dans cette affaire n'a émis le moindre doute quant à la

- 22 - capacité civile de l'acheteuse. Malgré son âge - celle-ci étant née en 1923 - rien n'indiquait qu'elle n'avait pas la capacité de comprendre la portée de ses actes et de contracter valablement. A cela s'ajoute que, contrairement à ce que prétend le recourant, l'intimé n'a pas failli à son devoir de vérifier son identité. Si l'intéressée n'a pu produire immédiatement ses papiers d'identité lors de la passation de l'acte de vente à terme, les explications qu'elle a fournies n'étaient pas de nature à inquiéter l'intimé (cf. témoignage de V. _____, jgt p. 3). Au demeurant, ce dernier a fini, devant la carence de l'acheteuse,

par s'adresser directement à la commune d'origine de N. _____ par courrier du 2 décembre 2004 (cf. jgt, p. 7), ce qui démontre qu'il se préoccupait de cette question. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

E. 6

a) Le recourant reproche également aux premiers juges de n'avoir pas considéré que le défaut d'information, par l'intimé, du non-paiement de l'acompte de 460'000 fr. à l'échéance prévue au 20 octobre 2004 dans l'acte de vente à terme était constitutif d'une violation du devoir de diligence du notaire. b) L'enquête ouverte sur ce point à l'encontre de l'intimé par la Chambre des notaires dans sa décision du 29 mai 2006 a conclu que l'intéressé n'avait pas violé son devoir de diligence tel qu'il découle de la loi. Dans sa décision du 15 juillet 2008, la chambre précitée a notamment considéré ce qui suit (p. 4): «Selon l'article 58, alinéa 2 aLN^o, le notaire "éclaire les parties sur la portée et les conséquences de leurs engagements. Il s'efforce de sauvegarder les intérêts de chacune des parties". L'article 59 aLN^o stipule quant à lui que "le notaire est tenu d'accomplir tous les procédés, opérations et formalités préalables et consécutifs à l'instrumentation des actes authentiques qu'il reçoit, tels que radiation des gages

- 23 - immobiliers grevant les immeubles". Enfin, l'article 60 aLN^o, dispose que "le notaire voue tous ses soins à la prompte exécution du mandat qui lui est confié". Selon la doctrine, le devoir d'information du notaire, contenu à l'article 58, alinéa 2 aLN^o, comporte deux aspects. D'un point de vue formel, l'officier public doit éclairer les parties sur la forme qu'elles doivent donner à leurs volontés pour que celles-ci puissent déployer les effets juridiques envisagés. D'un point de vue matériel, les renseignements du notaire doivent permettre aux parties d'apprécier les conséquences juridiques de l'acte qu'elles envisagent de conclure (Alex Dépraz, La forme authentique en droit fédéral et en droit cantonal comparé, thèse, Lausanne, 2002, p. 231s.). Le devoir d'information ainsi visé s'inscrit donc dans le cadre de la procédure préparatoire à l'instrumentation, voire à la rigueur durant celle-ci (Michel Mooser, Le droit notarial en Suisse, Berne, 2005, p. 96). Il ne comprend pas une éventuelle obligation du notaire d'informer les parties sur l'exécution de l'acte instrumenté. Une telle obligation s'inscrit plutôt dans le devoir du notaire de sauvegarder les intérêts des parties, en tant qu'il est chargé non seulement de procéder à l'instrumentation elle-même, mais également à toutes les opérations consécutives (notamment réquisition d'inscription au Registre foncier, annonce à l'autorité fiscale). Le notaire est tenu d'informer les parties d'éventuels problèmes survenus dans ce contexte, notamment d'éventuelles mises en suspens d'actes par le Registre foncier». La doctrine estime que l'obligation de renseigner du notaire est strictement délimitée. C'est ainsi qu'il doit informer les parties durant la phase préparatoire, de façon à ce qu'elles puissent en tirer les conséquences avant la passation de l'acte. De leur côté, les intéressés doivent également faire preuve d'une certaine diligence, en prenant attentivement connaissance des projets qui leur sont soumis, en intervenant et en posant, si cela est nécessaire, des questions.

- 24 - L'obligation de renseigner du notaire ne va pas jusqu'à devoir tenir un échéancier. Par exemple, il ne lui incombe pas, en cas de droit d'emption, d'informer d'office l'emeteur de l'échéance prochaine du délai d'exercice du droit; il appartient aux parties de prendre elles-mêmes de telles mesures (Mooser, op. cit., n. 211 ss, pp. 93 ss, spéc. n. 223 et 232, pp. 97 et 103). Le notaire doit donner aux parties les informations nécessaires sur les mesures et les formalités destinées à assurer l'efficacité juridique de l'acte conclu. Il n'accomplira lui-même que les opérations et formalités préalables et consécutives à l'acte qui lui

incombent, soit plus particulièrement garder des documents, requérir des inscriptions et autorisations, ainsi que délivrer des expéditions des actes aux parties (d'Aumeries, La responsabilité civile du notaire et son assurance, thèse, Lausanne 1980, pp. 85 ss et 113 ss).

c) Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'il n'existait pas expressément de par la loi un devoir du notaire de se soucier du versement du prix de vente, en particulier de celui de l'acompte, ni de tenir un échéancier à cet égard. De telles opérations relèvent bien plus des obligations des parties au contrat de vente. Comme ils l'ont souligné, c'est au recourant qu'il incombait de se préoccuper du versement de l'acompte, à tout le moins avant de signer le bail de l'appartement qu'il envisageait d'occuper et de commencer son déménagement (cf. jgt, pp. 22-23). C'est également à bon droit que le tribunal a considéré que, dans l'hypothèse où l'on retiendrait que l'intimé avait un devoir d'information à l'égard du recourant s'agissant du retard du paiement de l'acompte par N. _____, il y avait satisfait. En effet, le notaire a non seulement informé de la situation le courtier qui était intervenu et avait suivi l'affaire dans son intégralité, mais il pouvait encore inférer des circonstances que l'acheteuse, à défaut du courtier, avait tenu informé le recourant de son retard. Comme l'a relevé la Chambre des notaires dans sa décision du 15 juillet 2008 précitée (p. 5 s.), on ne comprendrait sinon pas pourquoi ce dernier n'aurait pas lui-même pris contact avec l'intimé pour s'enquérir des raisons pour lesquelles l'acompte ne lui avait toujours pas été versé. Quoi qu'il en soit, en signant le 1er décembre 2004 l'acte de prolongation au 10 décembre 2004 de

- 25 - l'exécution de la vente à terme, qui prévoyait expressément que la totalité du prix de vente devrait être acquittée par l'acheteuse à cette date-là, le recourant a démontré qu'il n'attachait pas au défaut de paiement de l'acompte par sa cocontractante l'importance qu'il lui prête aujourd'hui. L'attitude du recourant peut, à cet égard, être mise en doute sous l'angle de la bonne foi. Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point également.

E. 7

a) Le rejet des deux griefs relatifs à la prétendue violation, par l'intimé, de son devoir de diligence scelle le sort du présent recours. Toutefois, les premiers juges ayant - à titre subsidiaire - statué sur la question de l'existence du dommage allégué, ainsi que sur celle du lien de causalité, il convient d'examiner brièvement les moyens y relatifs soulevés par le recourant. b) La question du lien de causalité entre l'activité de l'intimé et le prétendu dommage subi de son fait par le recourant doit être abordée en premier lieu, l'examen de l'étendue du dommage éventuel devenant superflu si un tel lien devait faire défaut. Les premiers juges ont nié l'existence d'un lien de causalité entre les actes reprochés à l'intimé et le dommage soi-disant entraîné par le déménagement du recourant et de son épouse à Chigny, le loyer payé pour l'appartement loué pendant trois mois, ainsi que les frais annexes provoqués par ledit déménagement. Ils ont, d'une part, considéré que le bail avait été signé par le recourant avant l'échéance fixée à l'acheteuse pour le versement de l'acompte, et, d'autre part, que même en admettant que la signature du contrat était intervenue postérieurement, soit le 21 octobre 2004 comme le recourant le soutenait, cela n'avait pas empêché ce dernier de poursuivre son déménagement le lendemain de la séance au cours de laquelle lui et son épouse avaient signé la prolongation accordée à l'acheteuse pour s'acquitter de la totalité du prix de vente stipulé dans

- 26 - l'acte. Ils en ont déduit que le recourant avait lui-même pris le risque de signer le bail et de commencer son déménagement, sans s'assurer au préalable que l'acompte précité avait bien été versé sur le compte de l'intimé (jgt, p. 23 s.). Cela n'est pas contredit par les

pièces du dossier. En particulier, le bail à loyer pour l'appartement de Chigny est daté des 12 et 14 octobre 2004 et le recourant précise lui-même, dans son bordereau du 31 août 2005, qu'il produit, sous pièce n° 7, une «copie du bail à loyer signé par le demandeur et son épouse le 12 octobre 2004». De surcroît, la facture de la régie R. _____, portant sur les «frais d'établissement du bail à loyer», est datée du 20 octobre 2004 (cf. jgt, p. 5). Il apparaît ainsi que tant l'établissement que la signature dudit bail sont intervenus avant l'échéance fixée à N. _____ pour le versement de l'acompte prévu dans l'acte de vente. C'est dès lors à juste titre que le lien de causalité entre le défaut d'information dont se serait rendu coupable l'intimé au sujet du non-paiement de l'acompte par l'acheteuse et le prétendu dommage subi du fait du déménagement du recourant et de son épouse dans un autre appartement a été nié par les premiers juges. Dès lors que le lien de causalité entre l'activité de l'intimé - à supposer qu'il ait engendré sa responsabilité sur le plan civil - et le dommage allégué n'existe pas, il n'est pas nécessaire de déterminer le montant de ce dernier. Mal fondé, le recours doit également être rejeté sur ces points.

E. 8

En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 1'280 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

- 27 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant A.M. _____ sont arrêtés à 1'280 fr. (mille deux cent huitante francs).

- 28 - IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 18 décembre 2009
Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière :
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 Bernard Katz (pour A.M. _____), - Me Yves Burnand (pour I. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 98'013 fr. 10. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

- 29 - 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 : - Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. La greffière :

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