

VD_GERICHTE PT21.012761 vom 1. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT21.012761

FR: VD_GERICHTE PT21.012761 du 1 décembre 2025

IT: VD_GERICHTE PT21.012761 del 1 dicembre 2025

Erwägungen

E. 3.1

Les appelants font tout d'abord grief à la Chambre patrimoniale d'avoir violé les art. 18 et 151 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) en retenant à tort que le contrat de vente signé par les parties était soumis à une condition suspensive. Ils soutiennent que l'art. 16 de ce contrat ne prévoirait que des modalités d'exécution, ce que l'appelée en cause a confirmé, faisant notamment valoir que le titre de l'art. 16 avait été intitulé « terme d'exécution » et que la formulation choisie par les parties serait l'expression d'« un terme assorti d'une clause de caducité dans l'hypothèse où le nPGA ne serait pas entré en vigueur à une certaine date ». Ils soutiennent que l'exclusion de toute indemnité pour le remboursement des frais encourus serait contraire à ce qui prévaudrait normalement en cas de caducité liée à la non-réalisation d'une condition contractuelle et que le paiement du prix du vente attesterait du fait que le contrat était pleinement valable et déployait ses effets.

E. 3.2

L'appelée en cause s'est globalement ralliée à la position des appelants sur ce point.

E. 3.3

Dans son mémoire de réponse à l'appel, l'intimée s'appuie principalement sur les déclarations de P._____ et de l'appelant 1 pour soutenir, avec la Chambre patrimoniale, que l'intention des parties était de soumettre leur contrat de vente à une condition suspensive, en raison de ce que la constructibilité du terrain était une qualité attendue pour permettre la réalisation du projet de construction de l'intimée dont les appelants avaient connaissance. L'intimée en conclut que les appelants

- 28 - savaient que l'exécution de la vente était conditionnée à l'entrée en vigueur du nPGA.

E. 3.4

Pour admettre l'existence d'une condition intégrée au contrat de vente, au sens de l'art. 151 CO, la Chambre patrimoniale a retenu que les appelants étaient au courant du projet de construction de l'intimée sur la parcelle dont ils étaient propriétaires, ce que le plan général d'affectation alors en vigueur ne permettait pas, le terrain étant situé en zone intermédiaire. Elle a également retenu que l'intimée n'avait aucune autre raison d'acquérir la parcelle litigieuse, la constructibilité du terrain étant par conséquent une qualité promise ou à tout le moins attendue, appréciation confirmée par les déclarations de l'appelant 1 qui s'est dit conscient de ce que l'exécution de la vente était conditionnée à l'entrée en vigueur du nPGA pour avoir discuté de cette question avec son père. La Chambre patrimoniale a ensuite considéré, en dépit des déclarations de l'appelée en cause, que l'ensemble des circonstances indiquaient que l'intention des parties avait été de soumettre le contrat à la condition de l'entrée en vigueur du nPGA. Les appelants étaient représentés par leur père, professionnel

de l'immobilier, qui a admis que la constructibilité du terrain était une condition de vente. Elle a retenu qu'ils étaient au courant, au même titre que l'intimée, de l'existence des recours au Tribunal fédéral, choisissant de signer un contrat de vente à terme pour tenir compte du fait que le nPGA n'était pas encore entré en vigueur, la possibilité de construire sur la parcelle litigieuse n'étant objectivement pas certaine quand bien même les parties n'envisageaient pas une issue défavorable. Sur la base de ces considérations, la Chambre patrimoniale a retenu que l'entrée en vigueur du nPGA, permettant à la parcelle litigieuse dont les appelants étaient propriétaires d'être constructible, était une condition suspensive à laquelle le contrat de vente était soumis.

E. 3.5.1.1

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se

- 29 - servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

E. 3.5.1.2

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (TF 4A_337/2022 du 24 octobre 2023 consid. 2.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (TF 4A_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1).

E. 3.5.1.3

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 4A_508/2022 du 3 octobre 2023 consid. 3.1) –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; TF 4A_508/2022 précité consid. 3.1). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne

- 30 - correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A_614/2023 du 3 décembre 2024 consid. 4.2.1.2). Pour ce faire, il convient donc de vérifier comment les

destinataires des déclarations pouvaient les comprendre de bonne foi. A cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393). Ainsi, cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 non publié aux ATF 145 III 241). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 précité consid. 3.2.1 ; TF 4A_596/2018 précité consid. 2.3.2).

E. 3.5.1.4

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que l'autorité d'appel examine librement ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et les références citées).

E. 3.5.2.1

L'art. 151 CO prévoit que le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1) ; il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une

- 31 - intention contraire (al. 2). Selon l'art. 152 al. 1 CO, tant que la condition n'est pas accomplie, le débiteur doit s'abstenir de tout acte qui empêcherait que l'obligation ne fût dûment exécutée.

E. 3.5.2.2

On parle de condition suspensive si l'acte juridique affecté d'une condition ne produit pas d'effets jusqu'à l'avènement de la condition ; ce type de condition est réglé par les art. 151 à 153 CO (Pichonnaz, Commentaire romand, CO I, 3e éd., 2021, n. 31 ad art. 151 CO [cité ci-après : CR-CO I]). La condition peut notamment faire défaut si l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties. L'existence ou non d'un terme, exprès ou tacite, qui assortit la condition est affaire d'interprétation de la volonté des parties et dépend des limites imposées par les exigences des mœurs, des droits de la personnalité (art. 27 CC) ou de l'interdiction de l'abus de droit (Pichonnaz, CR-CO I, n. 55-56 ad art. 151 CO). Par condition au sens des art. 151 à 157 CO, on entend généralement un événement futur dont la survenance est (objectivement) incertaine auquel les parties attachent l'efficacité ou non d'un acte juridique ou de l'une de ses obligations. En principe, ce sont donc les effets d'un acte juridique qui sont en suspens, mais non l'existence de l'acte lui-même, ce qui implique que la dette conditionnelle est transmissible pour cause de mort. Il faut distinguer la « condition » du « terme » qui définit un événement futur dont la survenance est (objectivement) certaine (certus an), même si l'on ne sait pas nécessairement quand celui-ci se réalisera (certus ou incertus quando), et dont les parties font dépendre le début (dies a

quo, terme suspensif) ou la fin (dies adquem, terme résolutoire) d'un effet juridique. Dès qu'il n'est pas absolument certain (objectivement) que l'événement futur se réalisera, il faut retenir qu'il s'agit d'une condition et non d'un terme (Pichonnaz, CR-CO I, nn. 1 et 3 ad art. 151 CO et les jurisprudences citées).

E. 3.5.2.3

Selon l'art. 151 al. 2 CO, le contrat soumis à une condition suspensive ne produit d'effet qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire. Si la

- 32 - condition vient à défaillir, les prestations déjà effectuées, outre le profit éventuellement réalisé (art. 153 al. 2 CO), doivent être restituées conformément aux règles sur l'enrichissement illégitime, à savoir l'art. 62 al. 2 CO ("cause qui ne s'est pas réalisée", *condictio causa data causa non secuta* ou *condictio ob causam futuram* ; TF 9C_670/2022 du 19 avril 2023 consid. 5.3.1 ; ATF 137 III 243 consid. 4.4.5 et 4.4.7, JdT 2014 II 443 ; ATF 129 III 264 consid. 3.2.2). En effet, selon la jurisprudence, le contrat qui a été valablement invalidé pour vice du consentement (art. 31 al. 1 et 2 CO), comme d'ailleurs le contrat nul pour vice de forme (art. 216 CO), le contrat révoqué conformément à l'art. 40f CO, le contrat qui ne se conclut pas ou le contrat soumis à une condition suspensive, est en principe invalide depuis le début, soit *ex tunc*, et les prestations qui ont déjà été effectuées doivent être restituées, pour les choses, selon les règles de l'action en revendication (art. 641 al. 2 CC) et, pour les autres prestations, selon les règles de l'action en enrichissement illégitime (art. 62 ss CO). Dans de tels cas, le contrat n'a pas été valablement conclu, en raison des vices affectant la formation du contrat (ATF 137 III 243 consid. 4.4.3 et 4.4.7 ; TF 4A_517/2024 du 2 juin 2025 consid. 4.2.2 et les références citées).

E. 3.6.1

En l'occurrence, le contrat notarié conclut entre les parties prévoit une clause selon laquelle l'acte sera considéré comme caduc, sans indemnité de part ou d'autre, le 31 décembre 2019 si le nPGA de la Commune de [...] n'est pas entré en vigueur à cette date ou le 30 juin 2019, s'il n'est pas entré en vigueur avant le « 30 juin 2019 », ce par quoi il faut comprendre le 30 juin 2020, les parties s'accordant sur le fait qu'il s'agit d'une erreur de date. Il y a tout d'abord lieu de constater que la lecture de la clause litigieuse permet de comprendre que le contrat de vente était soumis à une condition suspensive. L'événement incertain est caractérisé par la date d'entrée en vigueur hypothétique du nPGA et la caducité prévue sanctionne l'ensemble du contrat de vente. La thèse des appelants et de

- 33 - l'appelée en cause qui voudraient y voir une modalité d'exécution doit être fermement rejetée. En effet, cette clause a pour conséquence de mettre le contrat de vente à néant dans son entier et non de provoquer une simple mise en demeure, ce qui aurait été le cas si elle n'avait véritablement eu pour but que de prévoir un devoir contractuel. Or, c'est bien la validité du contrat dans son ensemble qui est visée par cette clause et non une simple modalité d'exécution qui intégrerait une date d'exécution incertaine. Contrairement ce que semblent considérer les appelants, la doctrine ne soutient pas que la défaillance de la condition entraînerait le paiement de dommages et intérêts. Au contraire, l'exclusion de toute indemnité en cas de caducité conforte l'appréciation selon laquelle la clause concernée était bel et bien l'expression d'une condition au sens de l'art. 151 CO, les parties se retrouvant dans la même situation que celle où elles n'auraient jamais conclu l'acte de vente.

E. 3.6.2

Cela étant, l'interprétation subjective de la clause litigieuse aboutit à établir la nature conditionnelle de l'ensemble des obligations contractuelles prévues par les parties. L'élément décisif à cet égard se trouve dans les déclarations de P. _____, père des appelants, qui a été chargé de les représenter à toutes les étapes de l'établissement et de la conclusion du contrat de vente immobilière par devant l'appelée en cause. Ses déclarations sont sans appel puisqu'il a clairement indiqué, en réponse à l'allégué n° 18, que l'entrée en vigueur du nPGA était une condition de vente. On ne saurait être plus clair et les appelants, de même que l'appelée en cause, font preuve de mauvaise foi en persistant à le contester, ce d'autant que l'appelant 1 lui-même a confirmé que l'exécution de la vente était conditionnée à l'entrée en vigueur du nPGA, ce dont lui et ses frère et sœur avaient d'ailleurs discuté avec leur père. En outre, l'absence d'utilisation du terme « condition » dans le contrat notarié n'est pas propre à remettre en cause la nature de la clause concernée. En effet, ce ne sont pas les termes utilisés par les parties qui sont décisifs mais leur volonté. A cet égard, l'appelée en cause joue effectivement sur les mots en affirmant que l'approbation du nPGA n'était pas « formellement une condition, à la demande expresse de P. _____ »,

- 34 - alors qu'elle explique ensuite que celui-ci a expressément requis de ne pas faire figurer la caducité du contrat « sous la clause habituelle condition », ce qui laisse comprendre que la problématique en question aurait dû y trouver naturellement sa place. Par ailleurs, il n'est pas contesté que toutes les parties au contrat étaient au courant du projet de construction de l'intimée et que la nature constructible du terrain était un élément essentiel du contrat de vente sans quoi aucun accord n'aurait évidemment été conclu. Ces circonstances, connues des parties, traduisent leur volonté de soumettre le contrat de vente à une condition suspensive dont la logique est liée à l'importance du prix convenu pour la cession d'une parcelle qui ne présentait aucun intérêt pour l'intimée sans adoption du nPGA. On ajoutera, sur la base des déclarations de l'appelée en cause, que le fait que la clause litigieuse ait été ajoutée au projet de convention démontre là encore l'importance donnée par les parties à la constructibilité du terrain vendu. Enfin, le contexte dans lequel le contrat de vente a été passé milite également en faveur de cette appréciation. Il a été signé à une époque où le terrain était inconstructible et où le nouveau plan général d'affectation n'avait pas encore été validé par le canton, plusieurs recours sur le plan administratif étant encore pendants à son sujet. Ainsi, l'interprétation subjective de la volonté des parties suffit à établir l'existence d'une condition suspensive intégrée au contrat de vente, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à l'interprétation objective du contrat. Compte tenu de ce qui précède, le grief des appelants doit être rejeté.

E. 4

- 35 -

E. 4.1

Les appelants considèrent ensuite que la Chambre patrimoniale aurait retenu à tort que le nPGA n'était jamais entré en vigueur et contestent les conséquences juridiques qu'elle en déduit. Ils soutiennent que dès l'annonce du BN. _____ du 17 janvier 2019, le nPGA est entré en vigueur, aucun effet suspensif ne résultant des décisions judiciaires pendantes à son encontre. Pour autant qu'une condition suspensive soit admise, les appelants et l'appelée en cause estiment ainsi qu'elle se serait alors réalisée, le contrat de vente déployant l'ensemble de ses effets sans que les anciens propriétaires n'aient à assumer les incidences des décisions judiciaires ultérieures sur la validité du nPGA.

E. 4.2

Dans son mémoire de réponse, l'intimée soutient qu'il n'est pas possible de considérer que le nPGA était entré en vigueur, expliquant qu'une décision ne peut entrer en force que lorsque tous les moyens de droit ordinaire interjetés contre elle ont été rejetés ou, lorsque le délai de recours ordinaire est venu à échéance sans avoir été utilisé ou qu'aucun moyen de droit ordinaire n'est ouvert contre elle. L'intimée estime ainsi qu'en droit public, une décision n'est pas revêtue de la force jugée aussi longtemps qu'elle peut être attaquée devant une autorité supérieure qui, comme le Tribunal fédéral, peut l'annuler ou la modifier.

E. 4.3

La Chambre patrimoniale a considéré que le nPGA n'était jamais définitivement entré en vigueur, sans développer autrement cette problématique. Elle a en revanche indiqué que le contrat de vente à terme faisait référence à un terme proche et qu'il était donc clair pour les parties que leur accord n'envisageait pas une entrée en vigueur éventuelle dans un futur incertain, la possibilité que le terrain puisse un jour être constructible n'entrant pas en considération. Elle a également indiqué que l'intimée n'avait aucune raison de signer un tel accord pour l'achat d'une parcelle inconstructible, ou qui ne le serait que provisoirement durant quelques mois seulement, après le transfert de propriété. Sur la base de ce constat, la Chambre patrimoniale a retenu que la condition ne s'était pas réalisée et que le contrat de vente était devenu caduc conformément à son art. 16, les prestations réciproques des parties devant faire l'objet d'une restitution.

- 36 -

E. 4.4.1

En l'occurrence, la question de la date d'entrée en vigueur du nPGA peut demeurer ouverte. En effet, la seule problématique à résoudre se situe dans la détermination de la volonté des parties lors de la conclusion du contrat de vente, soit de savoir si elles se sont entendues pour considérer que le nPGA devait être définitivement entré en vigueur pour valider leur contrat ou si elles ont admis qu'une entrée en vigueur temporaire de celui-ci, à savoir même pour une durée très limitée et sans égard aux procédures judiciaires en cours, suffisait pour les astreindre à exécuter l'ensemble de leurs obligations contractuelles.

E. 4.4.2

Comme développé ci-avant (cf. consid. 3.6.2 supra), l'interprétation de la volonté subjective des parties permet de retenir qu'elles avaient parfaitement compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat de vente au sujet du caractère nécessairement définitif de l'entrée en vigueur du nPGA. Il n'est pas contesté que les parties étaient au courant des procédures administratives pendantes au sujet du nPGA. La clause litigieuse traduit indiscutablement cette connaissance et par voie de conséquence les incertitudes qui y étaient liées par rapport à la constructibilité du terrain. L'incertitude provoquée par les procédures judiciaires était donc connue avant même la signature de la convention de vente et demeurait présente au moment de sa signature. Le caractère constructible du terrain était en outre une condition essentielle du contrat de vente signé par les parties, ce qu'atteste le prix de vente dès lors qu'il n'a pas été remis en cause que la parcelle litigieuse ne valait vraisemblablement pas plus de 50 fr. le mètre carré en zone intermédiaire, soit environ 150'000 fr. (2'967 m² x 50 fr.) au lieu des 2'292'000 fr. fixés par la convention. Les parties ne se sont pas attardées sur la définition de la notion d'entrée en vigueur qu'elles avaient chacune à l'esprit au moment de conclure leur contrat de vente. Et

pour cause, le contexte même de la

- 37 - vente du terrain pour un montant supérieur à 2 millions présupposait que la parcelle soit évidemment constructible, ce de manière définitive et absolument certaine, respectivement sans aucune restriction majeure. La lecture du contrat et les circonstances de la vente ne laissent entrevoir aucune volonté spéculative vis-à-vis du terrain puisque l'intimée avait d'ores et déjà élaboré un projet de construction et qu'elle sollicitait l'intervention des appelants pour le dépôt de la demande de permis de construire. La caducité du contrat a été prévue, sans indemnité, pour le cas où la parcelle devait finalement s'avérer inconstructible, faute du nPGA affectant la parcelle litigieuse à une zone susceptible d'autoriser le projet de construction. Celui-ci devait donc pouvoir débiter sans délai. Les déclarations de P. _____, qui a indiqué que « Si le terrain était constructible, ils [l'intimée] nous payaient, si tel n'était pas le cas, ils ne nous payaient pas et l'acte de vente était caduc (sic) », expriment l'état d'esprit des parties au moment de la conclusion du contrat. Sur la base du contexte administratif dans lequel s'inscrivait la parcelle litigieuse, de la connaissance des parties des procédures judiciaires en cours, du projet de construction élaboré par l'intimée et connu des appelants, du prix de vente fixé et de la clause prévoyant la caducité du contrat de vente, il convient de considérer comme établi que l'utilisation des termes « entrée en vigueur du nPGA » n'a fait que traduire l'intention des parties de garantir un terrain "définitivement" constructible, sans restriction majeure, pour la réalisation immédiate du projet de construction souhaité par l'intimée. Force est ainsi de constater que la clause comportant la condition suspensive était pleinement applicable au moment où les arrêts du Tribunal fédéral ont été rendus le 16 avril 2020. Partant, la caducité prévue par les parties a eu pour effet d'invalidier le contrat de vente ex tunc, les prestations déjà effectuées devant alors être restituées selon les règles applicables à l'enrichissement illégitime. Mal fondé, le grief des appelants doit être rejeté.

- 38 -

E. 5.1

Les appelants font encore valoir que les arguments invoqués par l'intimée en première instance concernant l'exercice de l'action rédhitoire fondée sur la garantie des défauts et l'invalidation du contrat de vente pour erreur essentielle devaient dans tous les cas être rejetés.

E. 5.2

Compte tenu des développements qui précèdent, il n'y a pas lieu d'examiner ce moyen dans la mesure où il est désormais dépourvu de toute pertinence.

E. 6.1

Enfin, les appelants estiment que la Chambre patrimoniale aurait dû retenir la responsabilité de l'appelée en cause. Sous l'angle du dommage, ils expliquent avoir intégralement dépensé l'argent reçu de l'intimée en impôts, voyages et biens de consommation pour soutenir qu'ils n'avaient pas à apporter la preuve de ce que le produit de la vente n'existait plus, dès lors qu'il s'agit d'un fait négatif. Concernant le lien de causalité, on comprend de l'argumentation des appelants que, dans l'hypothèse où le contrat devait être considéré comme caduc, le dommage résulterait de la perte de valeur subie par la parcelle litigieuse ensuite de son retour à un régime d'inconstructibilité. Selon eux, l'appelée en cause aurait directement contribué à la survenance du dommage en interpellant les parties pour faire exécuter le

contrat de vente, et par là même violé son devoir de diligence.

E. 6.2

L'appelée en cause relève que les appelants ne soutiennent pas qu'elle aurait violé son obligation de renseigner, sa responsabilité ne pouvant être engagée dès lors que les art. 107 ss LNo (loi sur le notariat du 29 juin 2004 ; BLV 178.11) subordonnent cette responsabilité à l'existence d'un acte illicite correspondant à la violation d'une obligation du notaire. S'agissant du dommage, l'appelée en cause estime que son existence n'a pas été démontrée par les appelants qui auraient eu la possibilité de le faire en produisant leurs déclarations d'impôts et des extraits bancaires pour établir l'état de leur fortune et sa diminution, le

- 39 - produit de la vente du terrain ayant eu pour effet de l'augmenter. L'appelée en cause considère que la restitution du produit de la vente ne provoque aucun dommage aux appelants en raison du fait que, leur fortune ayant été augmentée d'autant, leur patrimoine est demeuré par conséquent identique. Elle précise que toute dépense qui ne serait pas en lien avec le litige ne saurait constituer un dommage. Quant à la perte de la valeur de la parcelle litigieuse, celle-ci résulte de l'annulation du nPGA dont elle ne peut être tenue responsable. L'appelée en cause arrive ainsi à la conclusion qu'aucune des conditions requises pour admettre sa responsabilité ne serait donnée.

E. 6.3

L'intimée s'en est remise à justice sur cette problématique.

E. 6.4

La Chambre patrimoniale a retenu que les parties devaient se restituer les prestations exécutées puisque l'acte de vente était caduc. Elle a considéré que les appelants retrouvaient la propriété de la parcelle litigieuse, dès lors qu'ils ne subissaient aucun dommage, leur patrimoine étant conservé au même titre que si l'acte de vente n'avait pas été conclu. La Chambre patrimoniale a également retenu que, faute d'allégations et de preuves suffisantes, les appelants avaient échoué à établir l'existence d'un dommage et son montant éventuel. Elle a encore souligné que l'existence d'un lien de causalité faisait également défaut dans la mesure où les appelants ne se trouvaient pas dans l'erreur au moment de la signature de l'acte de vente et que leur père, agissant pour leur compte, savait précisément ce qu'il signait.

E. 6.5.1

Que ce soit dans le système du notariat libre ou dans celui du notariat fonctionnarisé, le notaire exerce des actes de puissance publique (ATF 73 I 366 consid. 2 ; ATF 124 I 297 consid. 4a). Lorsqu'il 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 (ATF 90 II 274 consid. 1 ; ATF 96 II 45 ; ATF 103 Ia 85 consid. 5a). En l'absence de rapport contractuel de droit privé, la responsabilité du notaire pour la mauvaise exécution de ses tâches officielles est soumise

- 40 - principalement au régime institué par le droit cantonal, et seulement subsidiairement au droit fédéral (art. 61 al. 1 CO ; ATF 90 II 274 consid. 1). Outre leurs fonctions ministérielles, les notaires effectuent régulièrement d'autres tâches telles que rédaction de contrats ou de statuts non soumis à la forme authentique, partage de successions ou encore administration de fortunes, qui relèvent du droit privé fédéral, singulièrement des règles sur le contrat de mandat, y compris en ce qui concerne la responsabilité civile (ATF 70 II 221 ;

ATF 88 II 162 ; ATF 90 II 274 consid. 1). Ces dernières activités entrent dans le champ d'application de l'art. 61 al. 2 CO interdisant aux cantons de déroger aux dispositions sur la responsabilité civile du code des obligations, ou plutôt, en réalité, d'alléger la responsabilité de leurs fonctionnaires ou employés publics dans l'exercice d'une industrie (ATF 126 III 370 consid. 7b et les références citées).

E. 6.5.2

Le canton de Vaud a réglementé la responsabilité des notaires. Ainsi, en vertu de l'art. 107 LNo, le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause illicitement dans l'exercice de ses activités ministérielles et professionnelles, que ce soit par dol ou par négligence (al. 1). Il n'est libéré de cette responsabilité à l'égard de ses clients qu'en établissant qu'aucune faute ne lui est imputable (al. 2). L'art. 108 al. 3 LNo prévoit en outre que les conditions de cette responsabilité sont au surplus régies par le Code des obligations (CACI 20 décembre 2021/594 consid. 3.1).

E. 6.5.3.1

Selon l'art. 41 CO, celui qui cause d'une manière illicite un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer. Pour que cette disposition s'applique, il faut un dommage et un rapport de causalité entre ce dommage et le fait générateur de responsabilité, soit un acte fautif et illicite de l'auteur (Werro/Perritaz, CR-CO I, n. 6 ad art. 41 CO).

- 41 -

E. 6.5.3.2

Le dommage se définit habituellement comme la diminution involontaire de la fortune nette : il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (TF 4A_346/2023 du 13 juin 2024 consid. 5.1.2 et les références citées).

E. 6.6

Avec la Chambre patrimoniale, il y a lieu de constater que les appelants n'ont fourni aucun élément de preuve permettant d'établir qu'ils auraient subi un quelconque dommage du fait des agissements de l'appelée en cause, étant précisé que pour pouvoir être prise en compte, une diminution de leur patrimoine devait nécessairement résulter d'une dépense en lien avec les circonstances du litige opposant les parties et non d'une charge financière sans rapport avec celui-ci. La perte de valeur de la parcelle litigieuse ne saurait non plus être attribuée à une action de l'appelée en cause. L'absence de tout dommage rend inutile l'examen des autres questions juridiques en lien avec la responsabilité éventuelle de l'appelée en cause. Par surabondance, on relèvera que l'appelée en cause a correctement exécuté les tâches qui lui ont été confiées en rédigeant le contrat conformément aux instructions qui lui ont été données et en informant les parties de toutes les circonstances nécessaires à la conclusion du contrat de vente. Mal fondé, le grief des appelants doit être rejeté.

E. 7.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

E. 7.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 23'920 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28

- 42 - septembre 2010 ; BLV 270.11.5], seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

E. 7.3

Les dépens de deuxième instance peuvent être fixés à 7'000 fr. conformément à l'art. 7 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) en faveur de chaque partie. Les appelants, solidairement entre eux, devront ainsi verser les sommes de 7'000 fr. à l'intimée et de 7'000 fr. à l'appelée en cause, à titre de dépens de deuxième instance.

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