

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 24 août 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Pellet
Greffier : M. Corpataux

Art. 4 al. 2, 444 al. 1 ch. 3, 451a al. 1 et 2 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par **A.M. ET B.M.**_____, en Russie, demandeurs, **C.**_____ **SA**, à Lonay, défenderesse, et **D.**_____, à [...], appelé en cause, contre le jugement rendu le 12 novembre 2010 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant les parties recourantes entre elles.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 12 novembre 2010, dont le dispositif a été expédié aux parties pour notification le 6 décembre 2010 et les motifs communiqués le 27 janvier 2011, la Cour civile du Tribunal cantonal a dit que le contrat de vente du 15 février 1999 relatif à la part PPE feuillet n° [...] - [...] / 1000^{èmes} de la parcelle n° [...] de la commune de [...] était nul (I), donné ordre au Conservateur du Registre foncier, office de Vevey, de radier la restriction du droit d'aliéner annotée sur l'immeuble désigné sous chiffre I ci-dessus en vertu de l'ordonnance du Juge d'instruction de l'arrondissement de [...] des 29 juin/9 juillet 1999 (II), dit que les demandeurs A.M. et B.M. _____ devaient payer à la défenderesse C. _____ SA le montant de 27'364 fr. 35, avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 août 2004 (III), dit que l'appelé en cause D. _____ devait payer à la défenderesse la somme de 328'505 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 octobre 2003 (IV), arrêté les frais de justice à 20'821 fr. 05 pour les demandeurs, solidairement entre eux, à 19'235 fr. 90 pour la défenderesse et à 6'896 fr. 15 pour l'appelé en cause (V), dit que la défenderesse devait payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 37'656 fr. 85 à titre de dépens (VI), dit que l'appelé en cause devait relever la défenderesse des dépens alloués sous chiffre VI ci-dessus (VII), dit que l'appelé en cause devait payer à la défenderesse la somme de 40'937 fr. 30 à titre de dépens (VIII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

Sous réserve de la question de la propriété de l'immeuble litigieux, la Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont la teneur est la suivante :

"1. Le 21 juin 1994, les époux A.M. et B.M. _____ (ci-après : les demandeurs) ont acheté à la société [...] SA, administrée notamment par T. _____, un appartement de 3,5 pièces, n° [...], feuillet PPE n° [...] (lot n° [...]), situé au deuxième étage de l'immeuble dénommé [...] à l'avenue [...], à [...]. L'acte de vente a été instrumenté par le notaire D. _____, appelé en cause (ci-après : l'appelé). Le prix de vente a été fixé à 540'000 fr., dont 530'000 fr. pour l'appartement et 10'000 fr. pour la cession de la servitude d'usage de la place de parc extérieure. L'acte de vente du 21

juin 1994 indique qu'un montant de 54'000 fr. a déjà été versé "antérieurement aux présentes" en mains de l'appelé.

L'appelé a fait la connaissance des demandeurs au mois de juin 1994, en relation avec l'achat de cet appartement. Il les a reçus à son étude et les a ainsi connus personnellement. Le 2 juin 1994, les demandeurs ont signé une procuration en faveur de P._____, collaborateur en l'étude de l'appelé, en relation avec cet achat; c'est en vertu de cette procuration que P._____ a signé au nom des demandeurs l'acte de vente susmentionné. Les signatures apposées par les demandeurs sur cette procuration n'ont jamais été contestées ni arguées de faux.

L'appelé a légalisé en ces termes la signature des demandeurs sur la procuration du 2 juin 1994 :

"Légalisation n° [...]

Je soussigné, D._____, notaire à [...] pour le district de [...], atteste l'authenticité des deux signatures ci-dessus apposées de M. et Mme A.M. et B.M._____, dont l'identité m'est bien connue.
[...], le deux juin mil neuf cent nonante-quatre."

L'appelé allègue que le couple M._____ a signé cette procuration en sa présence.

Entendu comme témoin le 9 avril 1999 dans le cadre de la procédure pénale qui sera évoquée ci-dessous (infra ch. 5 in fine et ch. 6), l'appelé a notamment déclaré ce qui suit après avoir vu son attention attirée sur les conséquences d'un faux témoignage :

"(...) Je vous remets copie d'une procuration liée à l'acte de vente de 1994 en précisant que celle-ci a été signée en ma présence par les époux M._____ et que la légalisation [...] concerne des signatures qui ne prêtent pas à équivoque.
(...)"

P._____, employé de très longue date de l'appelé, a été entendu comme témoin au cours de la présente procédure. Il a déclaré que compte tenu de l'ancienneté des faits, il n'était pas absolument sûr que l'appelé était présent au moment où les demandeurs ont signé, mais qu'en tous les cas, ceux-ci avaient été reçus par une personne de l'étude et avaient justifié de leur identité; par ailleurs, l'appelé avait procédé à la légalisation de la signature à la date indiquée sur l'acte, soit le jour du passage des demandeurs à l'étude.

Les déclarations de ce témoin doivent être accueillies avec réserve compte tenu de sa position à l'égard de l'appelé. En l'occurrence, elles peuvent être retenues. Il n'est en effet pas contesté que ces signatures sont bien celles des demandeurs; les demandeurs ont en outre admis que l'appelé avait fait leur connaissance au mois de juin 1994 à l'occasion de l'achat de l'appartement et qu'il les avait reçus à son étude. Pris dans leur ensemble, ces éléments permettent de retenir que les demandeurs ont en tout cas signé la procuration en l'étude de l'appelé après que leur identité eut été vérifiée.

2. Il est admis que les demandeurs ont été amenés à signer personnellement divers actes en lien avec les prêts hypothécaires consentis par la Banque [...] en relation avec l'achat de l'appartement litigieux. Le demandeur a notamment signé une "déclaration / consentement" datée du 1^{er} septembre 1994 se référant à la procuration délivrée à P. _____ ainsi qu'à l'acte de vente du 21 juin 1994 et portant sur les modalités de paiement du prix de vente de 540'000 francs. Cette déclaration indique en particulier qu'un montant de 54'000 fr. a déjà été versé; qu'un montant de 27'000 fr. est immédiatement exigible et payable en mains de l'appelé; qu'un montant de 189'000 fr. sera exigible et payable en mains de l'appelé le 25 septembre 1994 au plus tard; enfin, que le solde de 270'000 fr. sera exigible et payable en mains du notaire le 23 décembre 1994. Cette "déclaration - consentement" a été remise en mains de l'appelé. Cet élément est établi par le témoignage de P. _____; de surcroît, l'appelé a pu remettre une copie de cette pièce au juge d'instruction en charge de l'enquête pénale. En outre, vu la teneur de l'acte, qui prévoit des paiements en mains du notaire et l'inscription de la vente au Registre foncier, il est logique qu'un tel document ait été remis à l'appelé.

L'appelé a indiqué au pied de l'acte de vente du 21 juin 1994 que le solde du prix de vente avait été acquitté en date du 3 novembre 1994 et qu'il requérait l'inscription de l'acte au Registre foncier. Le transfert de l'immeuble a été inscrit au Registre foncier le 8 novembre 1994, assorti de la mention "restrictions du droit de propriété (Lex Friedrich)".

La demanderesse a signé une procuration datée du 17 janvier 1995 en faveur de son mari, soit le demandeur, légalisée par l'ambassade de Suisse à Moscou. Le demandeur a signé une procuration en faveur d'S. _____, datée du 20 janvier 1995 et légalisée par l'appelé. Cette procuration a été signée en l'étude de l'appelé. Cet élément résulte du témoignage de P. _____ et des déclarations faites par l'appelé au juge pénal; de surcroît, dans leurs déterminations, les demandeurs se réfèrent à la procuration sans en contester le contenu, qui indique que le demandeur est de passage à [...]. A cette occasion a été remise la procuration de la demanderesse datée du 17 janvier 1995. Cet élément résulte des déclarations de l'appelé au juge pénal. Le témoin P. _____ n'a pas pu confirmer la date précise, mais a certifié que cette procuration avait été remise à l'étude - dont elle porte du reste le timbre -, en précisant que l'étude avait dû l'utiliser pour régler des opérations hypothécaires. Or le crédit contracté le mois suivant se réfère à cette procuration.

Par contrat des 20 et 22 février 1995, les demandeurs ont contracté un prêt hypothécaire de 270'000 fr. auprès de la Banque [...], qui précisait, tout en se référant en titre à l'appartement susmentionné, que ce prêt était "destiné à [leur] procurer des liquidités dans le cadre de [leurs] activités commerciales". Ce prêt devait être garanti par une cédula hypothécaire en premier rang n° [...]4 d'un montant de 237'000 fr. et par

une cédule en second rang n° [...]5 d'un montant de 90'000 francs. Ce contrat a été signé au nom des demandeurs sur la base des procurations des 17 janvier et 20 janvier 1995.

3. Le 23 août 1995, la demanderesse a signé une procuration en faveur de son mari concernant l'administration et l'utilisation de l'appartement de [...].

Le demandeur a signé une première procuration datée du 29 août 1995 en faveur d' [...], à qui il transmettait en outre les pouvoirs qui lui avaient été conférés par la demanderesse selon procuration du 23 août 1995. En substance, le mandataire était autorisé à "agir de la manière la plus étendue pour tout ce qui concerne l'administration et l'utilisation de l'appartement" lot n° [...] feuillet PPE [...] de la commune de [...], et notamment à le gérer et à l'utiliser, voire à le louer. Cette procuration a été signée le 29 août 1995 en l'étude de l'appelé, qui a légalisé la signature en déclarant qu'il la certifiait authentique.

Le demandeur et la demanderesse ont en outre conjointement signé une deuxième procuration datée du 29 août 1995 en faveur d' [...], autorisant celui-ci à "accomplir toutes formalités dans le cadre de la vente de l'appartement" précité et, à cet effet, à "signer tous actes notariés ou sous seing privé (...), convenir de toutes conditions de vente et du prix de vente (...)". Cette procuration a également été signée le 29 août 1995 en l'étude de l'appelé, qui a légalisé les signatures des deux demandeurs en déclarant qu'il les certifiait authentiques.

Le 16 juillet 1996, les deux demandeurs ont signé en faveur de R._____ une procuration avec pouvoir de substitution lui conférant notamment les pouvoirs suivants :

"aux fins de, pour eux et en leur nom, gérer toutes leurs affaires, avoir soin de leurs intérêts, défendre leurs droits et pouvoir les représenter d'une manière générale en toute circonstance, concernant les biens meubles et immeubles dont ils sont propriétaires et se substituer à eux en vertu de procurations qui leur ont été données.

(...)

de donner à tous sujets quittances et décharges;

(...)

de consentir la libération d'inscriptions hypothécaires, avec ou sans renonciation au droit d'hypothèque, à la radiation de saisies et de séquestre;
d'emprunter des fonds et d'accorder pour garantir le remboursement et le paiement des intérêts et des frais, des droits de gage ou d'hypothèques, (...)
d'acheter ou de vendre - soit publiquement soit à l'amiable - d'échanger et d'aliéner de toute autre manière, d'acquérir ou de grever de droits formels les biens meubles et immeubles;

(...)"

Le 22 juillet 1996, l'appelé a légalisé les signatures des demandeurs en déclarant qu'il les certifiait authentiques.

Le 30 juillet 1996, la banque [...] a retourné à l'appelé les cédules hypothécaires de 237'000 fr. et 90'000 fr. grevant l'appartement précité "libres de tout droit de gage, suite au complet remboursement du prêt hypothécaire accordé à M. et Mme A.M. et B.M. _____".

Le 15 août 1996, R. _____ a retiré les deux cédules précitées à l'étude de l'appelé, contre quittance précisant qu'il agissait valablement au nom des demandeurs "en vertu de procuration".

Le 29 juillet 1997, le demandeur a signé, en son nom et en celui de son épouse, une déclaration d'annulation de la procuration conférée à R. _____ le 16 juillet 1996. Cette déclaration a été remise à l'appelé. Lorsqu'il a signé ce document, le demandeur savait que R. _____ était entré en possession des cédules hypothécaires au mois d'août 1996.

Le 12 août 1997, le conseil d'alors des demandeurs a adressé le courrier suivant à [...] :

"(...)

Mes mandants m'ont chargé de répondre à votre lettre du 4 août dernier.

Il ressort en substance de votre courrier que vous prétendez être détenteur des deux cédules grevant l'immeuble de mes mandants et que vous les invitez à vous faire des propositions de remboursement de dites cédules dans les dix jours.

(...)

Cela dit, j'ignore dans quelles circonstances précises et notamment à quel titre vous êtes devenu détenteur de ces cédules. Toujours est-il que Monsieur R. _____ ne disposait d'aucun pouvoir de se dessaisir de ces titres en mains tierces. Jusqu'à plus ample informé, c'est donc sans droit que vous détenez actuellement les cédules qui appartiennent à mes mandants.

(...) je vous somme par la présente de leur restituer, par mon intermédiaire, les cédules hypothécaires n° [...]4 du montant de 237'000 fr. et n° [...]5 du montant de 90'000 fr., d'ici au 29 août prochain au plus tard. (...)"

Il n'est pas établi que les demandeurs aient entrepris d'autres démarches que celles effectuées auprès de [...] ou de son conseil pour récupérer les cédules hypothécaires.

4. a) Au mois de février 1998, V. _____, de la société [...] SA à Genève, a demandé à l'appelé de lui fournir les états descriptifs des appartements de l'immeuble " [...]" à [...] ainsi que des renseignements de l'office des poursuites concernant les propriétaires. Aux dires de V. _____, il avait été mandaté par Q. _____ pour négocier la vente d'au moins un des appartements de l'immeuble en question. Par courrier du 9 février 1998, l'appelé a envoyé "comme convenu" les documents requis à cette société, à l'attention de V. _____. Le 27 février 1998, l'étude de l'appelé a télécopié à V. _____, en se référant à son appel téléphonique "de tout à l'heure", le règlement d'administration et d'utilisation de ladite

PPE ainsi que "le texte de la procuration qui pourrait être signée" par M. et Mme A.M._____. Au niveau de la date, ce projet de procuration indiquait "1998"; il laissait un espace pour l'indication du jour et du mois; de même, un espace était laissé pour préciser le lieu.

Il n'est pas établi que les demandeurs aient donné mandat à l'appelé de transmettre un tel projet de procuration à la société [...] SA ou à quiconque d'autre.

b) Au mois d'avril 1998, U._____ s'est présenté à l'étude de l'appelé, où il a été reçu par [...], collaboratrice de longue date de l'appelé. Celle-ci a été entendue comme témoin dans la présente procédure; ses déclarations peuvent être retenues nonobstant ses liens avec l'appelé dans la mesure où elles sont corroborées par des pièces du dossier.

U._____ a déclaré vouloir acquérir l'appartement des demandeurs. [...] a fait des photocopies de son permis C et de son passeport. Il a demandé que soit établie une procuration de B.M._____ en faveur d'A.M._____. Le 17 avril 1998, l'appelé a envoyé aux demandeurs par courrier DHL une formule de procuration selon laquelle la demanderesse déclarait conférer au demandeur le pouvoir de vendre l'appartement précité et, notamment, de signer l'acte de vente. L'adresse d'envoi à [...] en Russie avait été donnée par U._____.

Le 28 avril 1998, la demanderesse a signé une procuration en faveur de son époux concernant la vente de l'appartement litigieux, procuration légalisée par l'appelé le 5 mai 1998.

Entre les mois de juin 1994 et d'avril 1998, l'appelé a eu l'occasion de voir à plusieurs reprises la signature des époux M._____. Aucune des signatures, sur tous les documents ayant passé par les mains de l'appelé de juin 1994 à 1998, n'a été contestée ou arguée de faux par les demandeurs.

L'appelé a établi un projet de vente de l'appartement feuillet PPE [...] en faveur de U._____. Selon ce projet, le prix de vente était de 520'000 francs. A.M._____ devait assister à la signature de l'acte à titre personnel et comme représentant de son épouse, au bénéfice d'une procuration. Les cédules de 237'000 fr. et 90'000 fr. devaient être remises à l'acquéreur "libres de tout prêt et nantissement". La signature devait avoir lieu à [...] le 8 mai 1998. La vente n'a pas eu lieu. Les demandeurs allèguent que la vente n'a pas pu être menée à terme en raison du fait qu'ils ne détenaient pas les cédules hypothécaires et que ce fait était connu de l'appelé; pour sa part, l'appelé allègue qu'il ignorait ce fait. Toutes ces allégations ne sont pas établies. Le témoignage de U._____ doit être écarté dans la mesure où il s'agit d'un ami de longue date des demandeurs, que le jugement pénal du 10 novembre 2005 qualifie même d'"homme-lige" du demandeur en précisant qu'il a dû être rappelé à ses devoirs de témoin compte tenu de son manque de crédibilité. En définitive, il faut tout au plus retenir que l'on ignore le cheminement des cédules entre R._____ et Q._____, que l'on ignore donc si les demandeurs détenaient ces cédules au moment de ce projet de vente et

qu'enfin il n'est ni exclu ni avéré que l'appelé ait interpellé le mandataire des demandeurs ou ceux-ci à ce sujet.

Le 19 mai 1998, l'appelé a établi une note d'honoraires et de débours de 1'524 fr. 80 pour les opérations liées à ce projet, note établie au nom des demandeurs et de U._____ et adressée à ce dernier. Le solde de cette note a été payé le 24 février 1999 à l'occasion de la vente de l'appartement à la défenderesse.

c) L'appelé a été contacté par Q._____ et T._____ qui souhaitaient respectivement vendre et acheter l'appartement des demandeurs.

Selon une procuration datée du 31 décembre 1998 et signée au nom des demandeurs, ceux-ci ont déclaré conférer à Q._____ le pouvoir de vendre l'appartement feuillet PPE n° [...] de la commune de [...]. D'après l'expertise d' [...] (cf. infra, ch. 6), le texte de la procuration - y compris l'indication de l'année "1998" - a été imprimé au moyen d'une imprimante à jet d'encre noire, alors que le lieu " [...]" et la date "31 décembre" ont été ajoutés à l'aide d'une machine à écrire électrique.

Sous réserve de fautes d'orthographe de part et d'autre, le texte de cette procuration est quasi-identique à celui que l'étude de l'appelé avait adressé par courrier précité du 27 février 1998 à V._____.

Q._____ a présenté à l'appelé la procuration du 31 décembre 1998 ainsi que les deux cédules hypothécaires grevant l'appartement des demandeurs. Q._____ admet avoir complété le texte dactylographié de la procuration par l'indication manuscrite de son nom et du prix de vente de 225'000 francs. Les demandeurs allèguent que Q._____ a fait cette opération devant l'appelé. Q._____ a fait une déposition en ce sens alors qu'il était entendu par le juge pénal le 11 mai 1999. Le jugement pénal du 10 novembre 2005 retient ce qui suit :

"(...) Q._____ s'est présenté à l'étude D._____ avec les cédules et la procuration, qu'il a complétée en ajoutant son nom et le prix de vente. Cette procuration a été légalisée par le notaire D._____. Il semble que le même stylo ait été utilisé pour compléter la procuration et pour la signature du notaire D._____."

L'appelé n'a pas contesté l'allégation, se référant à la pièce offerte. Par ailleurs, l'expert notaire s'est prononcé sur le fait que le mandataire et le prix de vente avaient été rajoutés devant l'appelé sans que celui-ci ne remette en cause cet élément, ni ne demande à l'expert d'envisager également l'hypothèse où ces éléments auraient été rajoutés antérieurement. Sur la base de tous ces éléments, on doit retenir que c'est devant l'appelé que Q._____ a complété la procuration en y ajoutant son nom et le prix de vente.

L'appelé a comparé les signatures des demandeurs figurant sur la procuration avec celles qu'il avait dans son dossier depuis 1994. Entendu par le juge d'instruction pénal le 9 avril 1999, il a donné les

explications suivantes :

"Q._____ s'est ensuite présenté avec cette procuration munie de deux signatures que j'ai alors légalisées au vu de leur ressemblance avec les nombreuses signatures originales que je détenais. J'ai été conforté dans l'idée que tout était conforme par le fait que ce Q._____ détenait également les cédules. J'ai dès lors légalisé le 12 février 1999 ces deux signatures dont j'ignore totalement si en fait elles sont vraies ou fausses."

C'est ainsi que le 12 février 1999, l'appelé a légalisé les signatures sur la procuration du 31 décembre 1998 selon la formule suivante :

"Légalisation n° [...]

Je soussigné, **D._____**, notaire à [...] pour le district de [...], atteste l'authenticité des deux signatures ci-dessus apposées de M. et Mme **A.M. et B.M._____**, dont l'identité m'est bien connue.
[...], le douze février mil neuf cent nonante-neuf."

Le 15 février 1999, Q._____ a signé au nom des demandeurs un acte de "vente" authentique selon lequel ceux-ci vendaient à la défenderesse aC._____ SA l'appartement n° [...] de 3,5 pièces à l'avenue [...], part PPE feuillet n° [...], [...]/1000^{èmes} de la parcelle [...] de la commune de [...]. L'acte de vente instrumenté par l'appelé indique que les demandeurs étaient représentés par Q._____ qui agissait en vertu d'une procuration datée du 31 décembre 1998, légalisée et annexée à l'acte. Quant à la défenderesse, elle était représentée par T._____. Le prix de vente a été fixé à 225'000 francs. Les demandeurs avaient acquis l'appartement un peu moins de cinq ans auparavant pour le prix de 540'000 fr. d'une société administrée par le même T._____. L'estimation fiscale en 1994 était de 430'000 francs.

T._____ a été entendu dans la présente procédure. Compte tenu des liens entre ce témoin et la défenderesse, ses déclarations ne seront retenues que pour autant qu'elles soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il en est de même des déclarations du témoin [...], directeur de la défenderesse, et de Q._____, compte tenu de son implication dans le litige. En l'occurrence, T._____ a dit ne pas se souvenir que l'appelé ait fait remarquer que le prix convenu lui paraissait un peu bas. L'acte de vente relève toutefois que le prix est inférieur à l'estimation fiscale mais qu'il a été réellement convenu entre parties, la transaction ne donnant lieu à aucune autre contre-prestation quelconque.

Il est admis par les parties que Q._____ était porteur des deux cédules lors de l'instrumentation de la vente. L'acte de vente précisait que les cédules de 237'000 fr. en premier rang et de 90'000 fr. en second rang étaient remises gratuitement à l'acquéreuse, libres de prêt et de nantissement.

La défenderesse a financé l'acquisition de l'appartement exclusivement par un prêt hypothécaire de 267'000 fr. concédé par la Banque [...].

A la suite de la vente de l'appartement, la défenderesse a

mandaté la régie [...] à [...] pour sa mise en location. Cette dernière a requis l'intervention de la police le mercredi 24 mars 1999 pour procéder à l'ouverture forcée de l'appartement des demandeurs, qui était habituellement occupé par U._____. La police a constaté que l'appartement était habité par une étudiante ukrainienne, qui a été invitée à quitter les lieux; le cylindre de la porte a été changé. U._____ a alerté le demandeur. Celui-ci a déposé une plainte pénale le 26 mars 1999, dans laquelle il accusait en substance Q._____ d'avoir falsifié les signatures des époux M._____ sur la procuration du 31 décembre 1998 et d'avoir vendu indûment l'appartement. Par déclaration écrite du 29 mars 1999 faite en présence du collaborateur de l'appelé, le demandeur a contesté que son épouse et lui-même soient les signataires de la procuration du 31 décembre 1998 à laquelle se réfère l'acte de vente du 15 février 1999, "réfut[ant] la véracité des signatures".

Le 6 avril 1999, l'appelé a reçu la visite conjointe du demandeur et de Q._____. Entendu le 9 avril 1999 par le Juge d'instruction de l'arrondissement de [...], l'appelé a déclaré à ce sujet que les deux prénommés avaient commencé par se dévisager mais qu'il ignorait s'ils se connaissaient réellement ou pas.

6. Par ordonnance du 29 juin 1999, le juge d'instruction pénal a requis l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner l'appartement feuillet PPE n° [...] de la commune de [...].

Entendu comme prévenu le 11 mai 1999 par le juge d'instruction pénal, Q._____ a déclaré avoir racheté au comptant les cédules hypothécaires par l'intermédiaire de R._____, chez lequel le demandeur lui avait été présenté comme le vendeur des cédules. Il a en outre tenu les propos suivants : "Manifestement A.M._____ me prend pour un con dans cette affaire. Je lui voyais un air goguenard chez le notaire quand il disait que la signature était un faux." Entendu sur les mêmes faits le 11 septembre 2000 en qualité de témoin dans une autre enquête pénale, Q._____ a notamment déclaré que la vente des cédules s'était déroulée à [...] en présence de R._____ et du demandeur, qu'il avait payé 150'000 fr. "en cash, sans contrat ni quittance", pour les deux cédules et qu'il avait financé cette acquisition en prélevant 100'000 fr. sur l'un de ses comptes à la [...] et en retirant 50'000 fr. de son safe.

Dans le cadre de la procédure pénale dirigée contre Q._____, les signatures apposées sur la procuration au moyen de laquelle ce dernier a légitimé ses pouvoirs dans le cadre de la vente du 15 février 1999 ont fait l'objet d'une expertise confiée à [...]. Dans son rapport du 11 février 2000, l'expert est arrivé à la conclusion que les signatures des demandeurs figurant sur la procuration du 31 décembre 1998 étaient des faux réalisés par calque indirect; "l'ensemble des éléments techniques et leur interprétation, ainsi que le mode opératoire choisi pour la confection du faux soutiennent très fortement l'hypothèse que cette signature n'est pas de la main d'A.M._____". L'expert a fait exactement le même constat s'agissant de la signature au nom de " B.M._____".

L'expert juge très peu vraisemblable l'hypothèse selon laquelle les demandeurs auraient choisi un procédé d'imitation par calque indirect pour déguiser leurs signatures et pour pouvoir ensuite la contester en cas de besoin. Un tel déguisement n'est pas facile à réaliser. Il nécessite que l'on se détache complètement de son automatisme et qu'on trace sa propre signature comme un paraphe graphiquement inconnu, tout en conservant un aspect graphique global proche des signatures. Il n'est pas possible sur le plan graphique de déterminer l'auteur d'un calque indirect. Toutefois, le mode opératoire, les divergences graphiques constatées et l'aspect général ressemblant des deux signatures favorisent nettement l'hypothèse d'une imitation par rapport à celle d'un déguisement.

L'enquête pénale a été clôturée par ordonnance du 1^{er} octobre 2002 ordonnant le renvoi de Q. _____ devant le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de [...] pour escroquerie, faux dans les titres et obtention frauduleuse d'une constatation fautive. L'appelé, qui s'est constitué partie civile, n'a pas été inculpé, ni renvoyé en jugement. Par arrêt du 27 janvier 2003, le Tribunal d'accusation a notamment rejeté en ces termes le recours formé par le demandeur contre ladite ordonnance :

"(...) attendu, par ailleurs, qu'A.M. _____ conteste également le non-lieu implicite dont aurait bénéficié le notaire D. _____ sur le chef de faux dans les titres commis dans l'exercice de fonctions publiques (art. 317 CP), qu'il ne ressort toutefois du dossier de la cause aucun indice concret que l'intéressé se serait intentionnellement rendu coupable de cette infraction, que celui-ci a cependant fait preuve d'une légèreté inexcusable en attestant l'authenticité des signatures apposées par A.M. et B.M. _____ sans procéder à aucune vérification, qu'il faut dès lors considérer qu'il a agi par négligence, que les faits incriminés sont constitutifs d'une contravention (art. 317 ch. 2 CP), laquelle est toutefois prescrite; (...)."

Le Tribunal correctionnel de [...] a tenu une audience le 10 mai 2005, au cours de laquelle il a notamment entendu les témoins S. _____ et R. _____, dont les déclarations ont été ténorisées comme il suit :

(S. _____)

"C'est moi qui ai payé personnellement sur mon compte personnel auprès de la banque [...] à Zurich l'appartement de [...]. J'ai payé de cette manière la totalité du prix. Il était prévu que l'appartement soit mis au nom de M. A.M. _____ pour l'aider et parce qu'il était prévu qu'il me rembourse la totalité du prix. J'ai touché la totalité du montant versé par la banque [...], qui représentait à peu près la moitié du prix d'achat. Par la suite, M. A.M. _____ a continué à me rembourser l'appartement en me versant entre fr. 150'000.- et fr. 200'000.-. J'ai payé personnellement ou par l'une de mes sociétés les charges de l'appartement puis remboursé le crédit hypothécaire. Une fois le crédit hypothécaire remboursé, j'ai récupéré les cédules par l'intermédiaire de R. _____. Je les ai remises à [...] pour qu'il tente de les négocier, en vain. A.M. _____ me menaçant ensuite d'un procès, je lui ai alors remis les cédules par l'intermédiaire de R. _____. Selon R. _____ et Q. _____, R. _____ a contacté A.M. _____ pour la remise de ces cédules. A.M. _____ lui aurait dit que s'il trouvait quelqu'un disposé à racheter les cédules, il bénéficierait d'une commission de 10 %. J'ai appris par la suite que les cédules avaient été vendues pour le prix de fr. 150'000.- y compris la commission de fr. 15'000.- en faveur de R. _____. Je tiens de R. _____ et Q. _____ qu'au moment de la vente des cédules, Q. _____ aurait demandé à

A.M._____ de signer une procuration. Vu l'absence de Mme B.M._____, la procuration lui aurait [réd. : été] remise pour qu'il la lui fasse signer. Je ne savais pas que U._____ voulait racheter l'appartement. Je ne me souviens pas si A.M._____ était ou non actionnaire de la société [...] Inc. ou de [...] au début de leurs activités; en revanche, il était actionnaire de [...] SA. Au moment de la remise des cédules, nous avons fait un décompte global comprenant également les intérêts de A.M._____ dans la société [...] SA."

(R._____)

"M. R._____ déclare connaître M. A.M._____ qui est un camarade depuis plus de dix ans. Il l'a vu pour la dernière fois en 1997. Nous étions en relation d'affaires. J'ai été en relation d'affaires avec S._____ en Russie et nous sommes venus en Suisse ensemble. Je suis venu m'installer à [...] en 1995. Je ne travaillais pas pour S._____ mais j'étais à la recherche de mon propre business. Je n'avais pas de contact avec M. A.M._____. J'ai fait connaissance de M. Q._____ en été 1995, la seule affaire que j'ai eue avec lui concerne les appartements de [...].A.M._____ m'a donné procuration parce que S._____ m'avait confié cette tâche car il n'y avait personne d'autre. Sur la demande de S._____, j'avais pour mission de trouver un acquéreur pour l'appartement de A.M._____. Je pense que A.M._____ était au courant. Je n'ai pas trouvé d'acquéreur. A la demande de S._____, j'ai été chercher les cédules à l'étude du notaire [...]. Les cédules sont restées chez moi pendant deux mois et j'ai tenté de les négocier en Russie sans succès pour le compte de S._____, je les ai ensuite redonnées à ce dernier. Je ne sais pas si S._____ a remis à [...] les originaux ou les copies des cédules. A la demande de S._____, j'ai ensuite fait des démarches pour les rendre à A.M._____ en été 1997 car il y avait une question de "chantage" entre A.M._____ et S._____. J'ai téléphoné à A.M._____ qui m'a dit qu'il ne pouvait pas venir en Suisse et m'a demandé de trouver un acheteur. J'ai trouvé Q._____ qui était d'accord d'acquérir l'appartement pour la somme de fr. 150'000.- pour autant qu'il dispose des cédules et d'une procuration en sa faveur. J'avais droit à une commission de 10 %. Un rendez-vous a été convenu à [...] à fin août début septembre 1997, car je n'avais pas de visa pour rentrer en Suisse. Etaient présents A.M._____, Q._____ et moi. J'ai donné les cédules à A.M._____ qui les a remises à Q._____ qui a donné l'argent à A.M._____. Je n'ai pas vu qu'une quittance ait été signée. M. Q._____ est arrivé avec une procuration qu'il s'agissait de faire signer par A.M._____ et son épouse. Je ne peux pas dire si la procuration remise par Q._____ à A.M._____ à cette occasion est celle qui figure au dossier, mais je me souviens qu'il y avait la place pour deux signatures. La transaction s'est faite dans un mélange d'anglais et de russe. J'ai prélevé ma commission tout de suite. Une ou deux semaines plus tard, j'ai été contacté par Q._____ qui n'avait pas reçu la procuration en retour. Q._____ m'a relancé par téléphone à deux reprises et j'ai téléphoné une fois à A.M._____ qui m'a informé des problèmes de santé de Q._____, il m'a dit qu'il restait toujours propriétaire de l'appartement et m'a proposé de vendre celui-ci encore une fois. Je ne sais pas comment il voulait procéder, mais la procédure qui nous occupe aujourd'hui en est l'exemple. Depuis ce téléphone, je n'ai plus eu de contact avec A.M._____ au sujet de la procuration; je ne me souviens pas comment la procuration est parvenue à M. Q._____ mais il est possible qu'elle ait transité par mes mains. J'ai conservé mes relations avec Q._____. C'est bien ma signature et j'ai bien écrit ce document (p. 66/2). Au moment de la vente à [...], on n'a pas parlé de descriptif de l'immeuble. Tout ce que voulait M. Q._____ c'était les cédules hypothécaires. Je ne me souviens pas si M. Q._____ avait demandé un extrait du registre foncier. Je contactais M. A.M._____ par téléphone, je n'avais pas besoin de son adresse. Il me semble qu'après l'entrevue à [...], tout le monde est parti en même temps. Je connais U._____."

Il n'est pas établi que le demandeur ait brandi la menace du dépôt d'une plainte pénale pour faux témoignage à l'encontre des déclarations de R._____.

Sur réquisition du conseil d'A.M._____, l'audience a été suspendue afin de compléter l'instruction. Q._____ a reçu l'ordre de produire toute pièce établissant qu'il avait bien retiré 100'000 fr. en liquide auprès de la [...] en août ou septembre 1997. Celui-ci n'a pas produit de justificatif de ce retrait.

Dans son jugement du 10 novembre 2005, le tribunal correctionnel retient notamment ce qui suit :

"(...)

(...) On relèvera que R._____ était le factotum d'S._____.
(...)

Le cheminement tortueux des cédules par la suite demeure incertain et fait l'objet de versions contradictoires qui seront examinées par la suite.
(...)

(...).U._____ a alerté A.M._____. Celui-ci aurait quitté en catastrophe son domicile de [...], à 2 heures d'avion de Moscou, et serait arrivé en Suisse le 26 mars 1999. On relèvera que l'intéressé a déclaré lors de son audition qu'il était arrivé dans notre pays le 28 mars 1999. Toujours est-il que le 26 mars 1999, A.M._____ a signé une plainte pénale qui a été déposée auprès du juge d'instruction le même jour par U._____.

Cette plainte accuse Q._____ d'avoir falsifié les signatures des époux A.M. et B.M._____ sur la procuration du 31 décembre 1998. Elle indique notamment avec une précision absolue les coordonnées du prétendu faussaire, ce dont on peut s'étonner puisqu'elles sont plus complètes que celles figurant sur l'acte de vente.
(...)

Les signatures des époux A.M. et B.M._____ apposées sur la procuration du 31 décembre 1998 ont été reconnues comme fausses selon rapport du 11 février 2000 de l'expert [...]. L'expert relève que les signatures ont été réalisées par une méthode de calque indirect, une signature au crayon ayant été recouverte d'encre puis gommée. L'expert considère qu'il est très improbable que les deux signataires aient voulu maquiller leurs signatures, qui émaneraient ainsi d'une tierce personne indéterminée.
(...)

Lors de sa seule audition par le magistrat instructeur, A.M._____ a en substance déclaré qu'il avait acheté l'appartement cash. La banque [...] lui aurait ensuite prêté une somme d'argent qui aurait été investie dans une société [...] SA, pour le faire fructifier. En fait, l'acquisition aurait été financée par une société vaudoise [...] SA, qui n'existe plus. A.M._____ était associé dans cette société, contrôlée par S._____ comme l'était [...] SA. Il aurait remboursé sa dette auprès de la société par le produit de la vente de deux biens immobiliers en Russie soit un appartement et un commerce, qui lui auraient rapporté près d'un demi-million de dollars. Le plaignant ne se serait pas occupé des relations avec la banque, S._____ s'étant occupé de tout. Apparemment, A.M._____ ne se serait guère soucié du sort des cédules hypothécaires après que R._____, qui

servait d'intermédiaire entre lui et S._____, en avait pris possession. A.M._____ a affirmé qu'il avait vu Q._____ pour la première fois chez le notaire D._____ le 6 avril 1999 et qu'il ne l'avait jamais rencontré auparavant en présence de R._____. Aux débats, les explications complémentaires données par A.M._____ ont été des plus floues. Sa version a bien évidemment été confirmée par son homme lige U._____, qui s'est montré si peu crédible qu'il a dû être rappelé à ses devoirs de témoin.

Q._____ explique en substance qu'il a été contacté en 1997 par R._____ qui lui aurait proposé d'acquérir six appartements de la résidence [...], tous propriétés de citoyens russes, dont celui du couple A.M._____, R._____ lui aurait remis dans un premier temps une copie des cédules hypothécaires puis les originaux, afin qu'il puisse procéder aux vérifications nécessaires. En août ou septembre 1997, un rendez-vous aurait eu lieu, peut-être à [...], entre Q._____, R._____ et A.M._____. Celui-ci aurait remis à l'accusé les cédules hypothécaires en échange du versement au comptant et sans reçu de la somme de fr. 150'000.-, sur laquelle R._____ aurait prélevé sa commission. Une procuration aurait été remise par Q._____ à A.M._____, à faire signer par l'épouse de celui-ci, aux fins de finaliser la transaction immobilière. Pour acheter les cédules, Q._____ aurait prélevé fr. 50'000.- dans un safe et le solde sur le compte de l'une de ses sociétés monégasques. Cette société a été cédée à un tiers qui est décédé, de sorte que l'accusé n'a pas été en mesure selon son dire de produire un justificatif de ce retrait.
(...)

La procuration litigieuse lui serait parvenue par un courrier en provenance d'un pays de l'Est, dont il n'a pas gardé l'enveloppe. Les signatures n'auraient pas été apposées en sa présence, pas plus que la date. L'accusé se serait borné à inscrire son nom et le prix de vente chez le notaire.

Pour ce qui concerne la vente, Q._____ a indiqué qu'il avait rencontré fortuitement T._____ à Genève et qu'ils avaient été amenés à parler de la résidence " [...]". Le promoteur [...] s'étant dit intéressé, l'affaire se serait faite. C'est ce qu'il a confirmé à l'audience.

Les témoins S._____ et R._____ tendent à confirmer les dires de l'accusé. Ils ont donné les mêmes informations à T._____, qui les a relatées durant l'instruction.
(...)

3.- Compte tenu de l'ensemble du dossier, le Tribunal est d'avis que le circuit opéré par les cédules hypothécaires tel que décrit par l'accusé et les témoins S._____ et R._____ est le plus proche de la réalité. Rien en tout cas ne vient les infirmer. En revanche, le trajet de la procuration litigieuse demeure mystérieux. On ignore tout d'abord son point de départ : rien n'indique en effet que la procuration qui a servi à instrumenter la vente est bien celle qui aurait été transmise par l'accusé à A.M._____. Ainsi, le 27 février 1998, l'étude du notaire D._____ transmettait à une société [...] SA à Genève une procuration en blanc dont le texte est identique à celui de la procuration litigieuse, sous réserve de quelques fautes d'orthographe. On ne peut exclure que celle-ci ait servi de modèle à celle-là. Il apparaît au demeurant que ce type de procuration est le modèle standard pour ce genre de circonstance. Autant dire qu'il est impossible de déterminer qui a rédigé le faux document; ce pourrait être n'importe lequel des protagonistes de l'affaire, voire un tiers. On ignore également qui y a ajouté la date, d'une graphie différente. On ne sait enfin comment la procuration signée est parvenue en mains de l'accusé.

Q. _____ est accusé d'avoir falsifié les signatures des époux A.M. et B.M. _____ pour pouvoir vendre leur appartement de [...]. Cette accusation suppose au moins deux questions essentielles : 1° Comment l'accusé s'est-il procuré les spécimens des signatures des deux époux A.M. et B.M. _____ indispensables à la confection du faux ? 2° Pourquoi Q. _____ a-t-il pris le risque d'une manœuvre frauduleuse alors qu'il détenait deux cédules hypothécaires au porteur qu'il pouvait sans risque dénoncer au remboursement? L'instruction ne permet pas d'y apporter ne serait-ce qu'une ébauche de réponse.

A cela s'ajoutent d'autres interrogations et bizarreries. La façon dont l'immeuble a été acheté au comptant puis grevé d'hypothèque pour investir le montant du prêt dans une société pourrait faire penser à une opération de blanchiment. Les relations entre les divers acteurs russes restent au demeurant floues. Leurs activités dans notre pays pourraient avoir été en tout ou partie en marge de la légalité. Elles paraissent en tout cas avoir mal tourné, A.M. _____ se brouillant avec S. _____ et son homme à tout faire R. _____. On ne pourrait ainsi exclure que l'un ou l'autre d'entre eux ait confectionné la fausse procuration dans le dessein de nuire aux autres, par le truchement conscient ou inconscient de Q. _____. Bref, l'utilisation de la procuration falsifiée pouvait servir les intérêts de plusieurs personnes outre ceux de l'accusé. On relèvera de plus les multiples procurations délivrées par le couple A.M. et B.M. _____ pour l'acquisition puis la vente de leur appartement. Certaines sont précises et d'autres donnent tout pouvoir pour tout faire. Elles ont été établies en faveur de nombreux ressortissants russes dont l'un au moins ([...]) paraît avoir été assassiné (P. 60). Ces pouvoirs délivrés à tort et à travers laissent songeur. Il en va de même de la façon dont la plainte a été déposée. En effet, si l'on en croit la version A.M. _____ / U. _____, ceux-ci auraient appris le 24 mars 1999 dans l'après-midi que l'appartement de [...] avait été vendu. A.M. _____ aurait alors sauté dans l'avion de [...] à [...] puis de [...] à Genève, pour pouvoir signer la plainte pénale du 26 mars 1999. Pendant ce temps, U. _____ se livrait aux investigations nécessaires à la confection de la plainte. Une telle hâte étonne, au point que l'on se demande si l'intervention de la gendarmerie pour libérer l'appartement a bien été le facteur déclenchant du dépôt de la plainte.

A cela s'ajoute l'incurie du notaire qui s'est empressé de légaliser les fausses signatures, peut-être impressionné par l'aura du représentant de la société acheteuse.

En fin de compte, pour ce qui est des tenants et aboutissants de l'affaire, le Tribunal en est réduit à conjectures et hypothèses, voire scénarios de roman policier. Au bénéfice du doute, dans ces circonstances, on ne peut que retenir la version de l'accusé selon laquelle il a acheté les cédules hypothécaires à A.M. _____ et reçu la procuration ultérieurement, déjà signée. (...)"

Le déroulement des faits tel qu'il ressort des déclarations d'S. _____ et de R. _____ à l'audience de jugement et du résumé qu'en fait le tribunal correctionnel correspond en substance aux déclarations écrites faites le 10 octobre 2003 par S. _____, aux déclarations d'un dénommé [...], dont le contenu fait inférer qu'elles émanent de R. _____, ainsi qu'aux "notes" du 8 mars 2000 faites par T. _____ sur la base des renseignements qu'il dit avoir recueillis d'S. _____.

Le jugement du tribunal correctionnel du 10 novembre 2005 est définitif et exécutoire. Il ne statue pas sur le sort de la restriction du droit d'aliéner annotée au Registre foncier ensuite de l'ordonnance du Juge

d'instruction rendue en cours d'enquête le 9 juillet 1999.

7. a) Entendu dans le cadre de la présente procédure sur les circonstances entourant le dépôt de la plainte pénale, U._____ a confirmé en substance la version relatée dans le jugement pénal, déclarant qu'il s'était renseigné auprès de la gendarmerie et de la Régie [...] pendant que le demandeur se rendait en Suisse et qu'il avait rencontré P._____ le lendemain de l'expulsion (soit le 25 mars 1999, réd.), de sorte que les demandeurs disposaient ainsi de tous les éléments nécessaires à la rédaction de la plainte pénale signée par le demandeur le 26 mars 1999.

b) Entendus comme témoins dans le cadre de la présente procédure, Q._____ et T._____ ont dit se connaître depuis une vingtaine d'années et ont admis que T._____ connaissait bien le père et le frère de Q._____. Ils ont admis avoir déjà été en relations d'affaires avant l'opération aboutissant à la vente du 15 février 1999. Ils ont en particulier fait des affaires ensemble en 1998 et 1999, sinon même avant. T._____ a adressé des clients à Q._____ à [...]. Tous deux ont admis entretenir ainsi depuis plusieurs années déjà des relations d'affaires et de confiance, P._____ précisant qu'ils s'étaient perdus de vue quelque temps.

Ces déclarations sont retenues dans la mesure où les témoins n'ont pas un intérêt particulier à confirmer les allégations de l'appelé sur ces points précis.

c) Dans le cadre de procédures pénales dirigée contre T._____ et contre Q._____, ce dernier a déclaré que le versement de 165'000 fr. opéré le 14 ou le 15 mars 1999 en faveur de la défenderesse représentait la part de commission due à T._____ dans une affaire réalisée avec un client égyptien qui avait été adressé par T._____. Il a en outre affirmé avoir rétrocédé à T._____ des parts de commissions à hauteur de 400'000 ou 500'000 fr. depuis la fin de l'année 1998. Entendu comme témoin dans la présente procédure, Q._____ a confirmé cette version, que T._____ a corroborée sur le principe, si ce n'est quant aux montants.

Dans la présente procédure, T._____ et Q._____ ont par ailleurs maintenu la version livrée dans le procès pénal, à savoir qu'à la fin de l'année 1998, ils se seraient rencontrés fortuitement à [...] dans un établissement public situé sous les locaux professionnels du premier et que Q._____ lui aurait proposé la vente de l'appartement litigieux. Selon leurs déclarations concordantes, le hasard aurait voulu que cet appartement fût connu de T._____. En effet, la société [...] avait dans un premier temps vendu l'appartement aux demandeurs; or T._____ maîtrisait cette société. Ce dernier point, qui ressort aussi du jugement pénal, est tenu pour établi. T._____ aurait procédé à des vérifications quant aux hypothèques légales et occultes et le prix aurait été fixé en tenant compte de celles-ci. Selon T._____, le prix correspondait, à 10'000 ou 20'000 fr. près, au prix obtenu lors de réalisations forcées

d'autres appartements de l'immeuble quelque temps avant; il aurait fait une offre en tenant compte de ces montants. Il a admis que la défenderesse avait acheté l'appartement pour la moitié à peu près du prix de 1994, qu'il estimait à 550'000 fr., mais a ajouté que quand on était obligé de vendre et qu'on obtenait 50 % du prix d'achat, on faisait en général une bonne affaire. T. _____ n'aurait pas pensé une seconde que Q. _____ pouvait ne pas avoir le droit de disposer de l'appartement, d'autant moins qu'il détenait les cédules hypothécaires.

Selon T. _____, une relation de confiance se serait établie entre lui et l'appelé, qui aurait fourni ses services professionnels à des nombreuses reprises et aurait instrumenté plusieurs actes authentiques en relation avec des ventes ou achats d'immeubles. Dans le cadre de ces relations, l'appelé n'aurait jamais disposé d'éléments pouvant l'inciter à faire preuve d'une prudence particulière à son égard. Lorsque T. _____ a appris que les demandeurs contestaient la vente, sa première réaction aurait été de penser que les demandeurs essayaient de les arnaquer, ayant en revanche pleine confiance envers Q. _____.

8. Dans le cadre de la présente procédure, les demandeurs ont admis qu'ils ont occupé et occupent toujours à ce jour l'appartement litigieux. Compte tenu des interventions des demandeurs, la défenderesse n'a jamais pu entrer en jouissance de l'appartement qu'elle a acquis le 15 février 1999.

a) Entendu comme témoin en cours d'instance, un employé de l'administratrice de la PPE a déclaré que la défenderesse s'inquiétait de savoir si les charges étaient payées sans que le témoin puisse dire qui supportait effectivement les charges.

Egalement entendu comme témoin, [...], directeur de la défenderesse, a déclaré que celle-ci payait de temps en temps les charges, soit lorsque les demandeurs ne les payaient pas. Ces déclarations sont retenues dès lors qu'elles sont crédibles et partiellement corroborées par les pièces du dossier.

La communauté des propriétaires par étages de l'immeuble "[...]" a fait plusieurs actes de poursuite à l'encontre de la défenderesse (tels que commandements de payer, prises d'inventaire, commination de faillite) en raison de charges impayées.

La défenderesse a versé directement 1'850 fr. à l'office des poursuites.

Il est en tout cas établi que les montants suivants ont été versés au nom du demandeur sur le compte bancaire affecté aux charges de la PPE :

- 1'500 fr. le 8 novembre 2002;
- 412 fr. 25 le 3 décembre 2002 (mention septembre 2002);
- 412 fr. 25 le 23 décembre 2002 (mention octobre 2002);
- 412 fr. 25 le 30 janvier 2003 (mention novembre 2002);

- 412 fr. 25 le 30 janvier 2003 (mention décembre 2002);
- 709 fr. 80 le 14 mars 2003 (mention février-mars 2003);
- 354 fr. 90 le 31 mars 2003 (mention avril 2003);
- 354 fr. 90 le 1^{er} mai 2003 (mention mai 2003);
- 393 fr. 20 le 4 juillet 2003 (mention juin 2003);
- 393 fr. 20 le 4 juillet 2003 (mention juillet 2003);
- 1'170 fr. le 24 décembre 2003 (mention charges courantes 03);
- 2'833 fr. 75 le 13 janvier 2004 (mention charges 2003);
- 1'179 fr. 60 le 13 janvier 2004 (mention janvier-mars 2004);
- 1'179 fr. 60 le 23 juin 2004 (mention avril-juin 2004);
- 460 fr. 55 le 13 octobre 2004 (mention juillet 2004);
- 460 fr. 55 le 13 octobre 2004 (mention août 2004);
- 460 fr. 55 le 13 octobre 2004 (mention septembre 2004);
- 460 fr. 55 le 13 octobre 2004 (mention octobre 2004);
- 3'310 fr. 85 le 8 juin 2005 (mention janvier à mai 2005);

Le 6 décembre 2005, la communauté des propriétaires par étage disposait d'une créance de 3'166 fr. 80 pour les charges de l'appartement litigieux. Celle-ci a été payée par la défenderesse en date du 16 janvier 2006. Les demandeurs n'ont pas pu établir qu'ils avaient remis les fonds nécessaires à la défenderesse.

En 2006, le montant des charges mensuelles était de 471 fr. 25 et en 2007, de 490 fr. 10. En 2008 et 2009, ce montant était de 499 fr. 50.

La défenderesse a également payé un solde de 1'357 fr. 20 le 27 mars 2006 et de 1'302 fr. 40 le 17 juillet 2006. Le demandeur a payé un solde de 1'413 fr. 75 le 6 octobre 2006. Dans le cadre de déterminations sur des soldes 2006, la défenderesse n'a pas prétendu avoir payé le solde de 471 fr. 25 acquitté le 24 octobre 2006.

Le 13 mars 2007, le demandeur s'est acquitté du solde de 2'356 fr. 25 en faveur de la PPE.

Au mois de novembre 2007, les demandeurs ont par ailleurs produit des copies de récépissés postaux acquittés établis au nom de la défenderesse, les factures portant la mention "veuillez utiliser exclusivement ce BVR pour votre paiement". Il n'est pas concevable que la défenderesse ait remis aux demandeurs des pièces attestant de paiements qu'elle aurait elle-même effectués alors que les parties étaient en litige notamment sur la question du paiement des charges. Il faut donc inférer que ces paiements ont été faits par les demandeurs, qui ont dû utiliser les bulletins de versement de la PPE pour des raisons administratives. Les demandeurs ont ainsi effectué huit versements en date du 25 octobre 2007, soit 205 fr. 30 (correspondant au solde dû au 28 février 2007) et sept fois 490 fr. 10, (représentant les charges de mars à septembre 2007).

Les soldes ultérieurs en faveur de la PPE ont été payés. Selon le dernier décompte produit daté du 14 mai 2009, le solde afférant aux charges était au 30 mai 2009 de 1'998 fr. en faveur de la PPE.

b) Dans le cadre d'une procédure provisionnelle, le demandeur

et la défenderesse ont signé une convention assortie du sceau du Tribunal cantonal selon laquelle le demandeur s'engage à consigner, dès le mois de juillet 1999, une somme de 1'500 fr. payable d'avance le premier de chaque mois sur un compte ouvert auprès de la Banque [...] (ci-après : [...]) et exploitable moyennant la signature conjointe des deux parties. Le compte [...]25 a été crédité d'un premier versement de 6'000 fr. le 1^{er} novembre 1999 et d'un second versement du même montant le 31 janvier 2000. Il est établi que l'argent versé a en tout cas été partiellement affecté au paiement de charges courantes de l'appartement. Ce compte a été clôturé le 10 décembre 2002.

c) Pour les années 2004 à 2009, la charge d'intérêts hypothécaires sur le crédit accordé à la défenderesse par la banque [...] est la suivante :

- 6'702 fr. 55 pour 2004;
- 6'266 fr. 60 pour 2005;
- 6'412 fr. 80 pour 2006;
- 6'704 fr. 05 pour 2007;
- 7'115 fr. 30 pour 2008;
- 3'201 fr. 05 pour le premier semestre 2009.

d) L'impôt foncier et l'impôt complémentaire sur immeuble s'élèvent chacun à 337 fr. 50, soit au total à 675 fr. par an. La défenderesse a soumis à la preuve par expertise le dommage subi pour le paiement de ces impôts afférents aux années 2000 à 2003 et allègue les avoir payés également pour les années 2004 à 2009. Les bordereaux sont adressés à la défenderesse, respectivement à sa fiduciaire. La défenderesse a produit un extrait de son compte postal établissant le versement de 337 fr. 50 à la commune de [...] en date du 1^{er} juillet 2005. Entendu comme témoin, le directeur de la défenderesse a confirmé que celle-ci payait ces taxes. Les demandeurs n'ont pas contesté cette allégation, se référant aux pièces. Sur la base de ces éléments et de l'expertise immobilière évoquée ci-dessous, il faut tenir pour établi que la défenderesse s'est acquittée de ces impôts pour les années 2000 à 2009.

e) Au moment de la vente du 15 février 1999, l'appartement des demandeurs était grevé d'une hypothèque légale de droit public en faveur de l'Etat de Vaud et de la commune de [...] en garantie des impôts 1997.

Selon les deux relevés de compte de l'administration fiscale au 15 février 1999, les impôts dus par les demandeurs s'élevaient à 16'627 francs. Ce montant incluait la somme de 1'140 fr. 20 arrêtée dans un décompte du 10 février 1999. La défenderesse a accepté de prendre en charge la moitié des impôts dus à l'administration fiscale, lesquels ont été chiffrés à 17'767 fr. 20, le solde devant être payé par le notaire par un prélèvement sur le produit de la vente.

9. En cours d'instance, une expertise immobilière a été confiée à [...], directeur adjoint de la Régie [...] à Lausanne, qui a déposé un rapport assorti d'annexes en date du 30 janvier 2008, dont le contenu est résumé

ci-après.

a) Après expertise du lot n° [...] de la PPE, soit de l'appartement avec sa cave et sa place de parc extérieure, il est juste d'affirmer que la somme des charges courantes et du loyer équitable pour l'occupation de cet appartement n'est pas inférieure à 1'500 fr. par mois.

b) Selon l'allégué 77, le dommage en question comprend déjà pour les années 1999 à 2003 les éléments suivants :

Prix d'achat	Fr.	225'000.00
Frais d'achat	Fr.	11'250.00
Remboursement hypothèque légale	Fr.	8'883.60
Impôt foncier 2000/impôt complémentaire sur immeuble	Fr.	675.00
Impôt foncier 2001/impôt complémentaire sur immeuble	Fr.	675.00
Impôt foncier 2002/impôt complémentaire sur immeuble	Fr.	675.00
Impôt foncier 2003/impôt complémentaire sur immeuble	Fr.	675.00
Intérêt hypothécaire 1999	Fr.	8'537.40
Intérêt hypothécaire 2000	Fr.	10'829.25
Intérêt hypothécaire 2001	Fr.	11'537.00
Intérêt hypothécaire 2002	Fr.	9'686.75
Intérêt hypothécaire 2003	Fr.	8'649.60
Charges PPE 1999	Fr.	3'835.35
Charges PPE 2000	Fr.	4'864.75
Charges PPE payées à l'OP	Fr.	1'850.00
Honoraires Me [...]	Fr.	9'305.00
Dépens à Me [...]	Fr.	1'560.00
Frais divers	Fr.	5'000.00
Total	Fr.	323'488.70

Le montant de 323'488 fr. 70 doit être modifié/confirmé comme il suit :

1. Le prêt hypothécaire est de 267'000 fr., selon le décompte de la Banque [...] (compte [...]) alors que la valeur de la transaction est de 225'000 fr. (prix d'achat) + 11'250 fr. (frais d'achat), soit au total 236'250 fr. pour 1999.

Conformément au décompte établi le 19 février 1999 par l'appelé (annexe 3a), le montant du remboursement de l'hypothèque légale de 8'883 fr. 60 a été payé par le biais du prêt hypothécaire. Il est également mentionné un disponible de 21'866 fr. 40, que la défenderesse doit justifier si elle entend faire valoir l'entier des intérêts hypothécaires pour le dommage causé par l'achat du lot n° [...].

2. En 2000, le montant des intérêts hypothécaires de 10'829 fr. 25 comprenait des frais de rappel et intérêts moratoires de 53 fr. 50. Ce dernier montant n'est pas imputable au dommage subi par la défenderesse. Le montant des intérêts hypothécaires 2000 doit être ramené à 10'775 fr. 75.

3. En 2001, le montant des intérêts hypothécaires est de 11'357 fr. et non 11'537 francs. Il s'agit d'une inversion des chiffres confirmée par la lettre du conseil de la défenderesse du 9 janvier 2008 et par ses annexes (annexe 3).

Réd.: Les annexes 3b et 3c indiquent des intérêts de 5'878 fr. 80 au 30 juin 2001 et de 5'478 francs 20 au 31 décembre 2001, soit au total 11'357 francs. Ces montants comprennent toutefois des intérêts moratoires (64 fr. 35 et 31 fr. 35) et frais de rappel (30 fr. et 10 fr.) qu'il convient de déduire, selon les propres constatations de l'expert pour l'année 2000. Après déduction de ces montants,

les intérêts hypothécaires pour 2001 s'élèvent à 11'221 fr. 30.

4. En 2003, le montant des intérêts hypothécaires est de 8'027 fr. 90 et non de 8'649 fr. 60, conformément à la lettre du conseil de la défenderesse du 9 janvier 2008 et à ses annexes.

Réd.: Les annexes 3e et 3f auxquelles l'expert renvoie indiquent des intérêts de 4'324 fr. 80 au 30 juin 2003 et de 3'703 fr. 55 au 31 décembre 2003, soit au total 8'028 fr. 35.

5. Les "dépens à Me [...]" de 1'560 fr. concernent en fait des frais prononcés le 14 janvier 2001 à titre de dépens de la procédure provisionnelle (pièce n° 120).

6. Les frais divers de 5'000 fr., soit un forfait de 1'000 fr. par an sur cinq ans, sont admis sur la base du décompte des frais fournis le 14 janvier 2008 par la défenderesse (annexe 4). Réd.: L'annexe en question précise que les frais consistent en contrôle des paiements avec la régie de la PPE, suivi de la régie (assemblée PPE etc), visite sur place, téléphone, suivi de la comptabilité, extrait du Registre foncier en fin d'année et contact avec l'avocat.

c) Du 16 février 1999 au 31 décembre 2005, les charges de la copropriété se présentent comme il suit selon les pièces annexées 5 à 11 fournies par l'administrateur de la PPE :

1999 (dès le 16.2.99)	Fr.	3'835.35
2000	Fr.	4'164.10
2001	Fr.	4'623.30
2002	Fr.	4'870.20
2003	Fr.	4'282.40
2004	Fr.	5'686.25
2005	Fr.	5'260.90

Sur la base de l'allégué 229 selon lequel la défenderesse déclare avoir payé les charges de copropriété pour les années 1999, 2000 et 2005, les frais de copropriété de ces trois années totalisent Fr. 13'260.35 et non 13'719.-.

S'agissant des charges de l'année 2000, la cour constate une divergence entre le montant de 4'164 fr. 10 indiqué ci-dessus et le montant de 4'864 francs 75 non remis en cause par l'expert dans le cadre de l'allégué 77. L'annexe 6 de l'expertise relative aux charges de l'année 2000 confirme que le montant de 4'164 francs 10 est déterminant.

d) Dans le contexte de l'année 1999, et en tenant compte du fait que l'appartement présente une qualité standard pour la location, le loyer net (sans les charges d'eau et de chauffage) peut être estimé à 2'100 fr. - 2'200 fr. par mois (soit environ 220 fr./m²/an). Les charges de location ne peuvent prendre en compte les frais de copropriété tels que conciergerie, fonds de rénovation, entretien, administration, assurances, etc. Il s'agit là de charges d'exploitation comprises dans le loyer net indiqué ci-dessus. Par contre, le locataire s'acquittera de charges mensuelles telles qu'acomptes de chauffage et d'eau chaude qui doivent faire l'objet d'un décompte séparé. Ces charges peuvent également être facturées forfaitairement. L'acompte mensuel pour les charges de chauffage et d'eau chaude peut être estimé à environ 150 francs. De plus,

l'appartement bénéficie d'une place de parc extérieure au prix de location mensuel estimé à 80 francs. La valeur totale de location est ainsi estimée à 2'400 fr. par mois (valeur 1999, y compris les charges de chauffage et d'eau chaude et la place de parc extérieure).

e) L'expert a établi un tableau comparatif des prix d'achat des différents lots de la PPE entre 1994 et 2002 après avoir vérifié les montants au registre foncier. Il ressort notamment de ce tableau produit en annexe 12 du rapport, à laquelle l'expert renvoie, que dans le cadre de réalisations forcées,

en date du 24 décembre 1998,

le lot [...] de 3,5 pièces ([...]) a été vendu 175'000 fr.,

le lot [...] de 2,5 pièces ([...]) 165'000 fr.,

le lot [...] de 3,5 pièces ([...]) 242'000 fr.,

le lot [...] de 3,5 pièces ([...]) 266'000 fr.,

en date du 7 janvier 1999,

le lot [...] de 3,5 pièces ([...]) a été vendu 340'000 fr.,

en date du 8 janvier 1999,

le lot [...] de 3,5 pièces ([...]) a été vendu 295'000 fr.,

le lot [...] de 3,5 pièces ([...]) 260'000 fr.,

le lot [...] de 3,5 pièces ([...]) 305'000 francs.

L'expert constate que le prix de 225'000 fr. (mutation du 25 février 1999) est le prix le plus bas pour un objet comparable dans l'immeuble, en particulier par rapport

- au lot n° [...], identique en surface et rénové à la même période, situé à l'étage inférieur, vendu 295'000 fr. le mois précédent;

- au lot n° [...], identique en surface et rénové à la même période, vendu 305'000 fr. le mois précédent;

- au lot n° [...], plus petit en surface et rénové à la même période, vendu 242'000 fr. deux mois auparavant;

- au lot n° [...], situé sur le même étage, plus petit en surface et rénové à la même période, vendu 266'000 fr. deux mois auparavant.

On peut raisonnablement estimer le prix de vente du lot n° [...] [réd. : soit de l'appartement litigieux] à 300'000 fr. - 310'000 fr. (valeur début 1999).

10. Dans le cadre de la présente procédure, une expertise a été confiée au notaire [...], lequel a établi un rapport principal le 29 février 2008 et un rapport complémentaire le 16 février 2009.

a) En préambule, l'expert précise que d'entente avec les parties, il a été prévu de ne pas traiter les allégués 11 et 135, qui sortent de la compétence de l'expert, et de partir de l'hypothèse de travail que les signatures sur la procuration du 31 décembre 1998 sont fausses. L'expert a par ailleurs entendu l'appelé, qui a notamment déclaré avoir instrumenté six actes de vente sur huit à des personnes russes, au moment de la promotion de l'immeuble " [...]"; au moment de la vente litigieuse, T. _____ lui aurait dit : "je fais une affaire".

L'expert rappelle qu'en matière de légalisation des signatures, le droit applicable au moment des faits imposait au notaire, sous sa responsabilité personnelle, de s'assurer de l'identité du signataire, s'il était présent, et, s'il ne l'était pas, de la vérité de la signature (art. 627 aCPC). Dans son exposé des motifs du 18 mai 2004, le Grand Conseil a fustigé les pratiques incertaines pouvant s'avérer dangereuses quant au résultat. Aussi le nouveau droit (art. 64 de la loi sur le notariat du 24 juin 2004) prévoit-il une énumération des méthodes d'authentification des signatures, qui a suscité de nombreuses remarques, questions et commentaires des membres de l'association des notaires vaudois.

b) Le fait d'avoir transmis à V. _____, de la société [...] SA, un projet de procuration "qui pourrait être signée" par les demandeurs ne constitue pas une violation des règles et usages régissant la profession de notaire. Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE peut être commandé par n'importe qui auprès du Registre foncier. La procuration en blanc adressée par l'étude de l'appelé a pour caractéristiques de dévoiler les noms et prénoms des propriétaires, sans leur domicile, de ne pas indiquer de nom de mandataire et de révéler le numéro de feuillet de l'appartement et sa description, y compris la place de parc extérieure n° [...], faisant abstraction du prix de vente, éléments qui ne sont pas couverts par la confidentialité du Registre foncier et donc du notaire. Le courtier immobilier agit le plus souvent en vertu d'un mandat oral du vendeur. De surcroît, l'appelé savait que les demandeurs désiraient vendre. Lorsque plusieurs mandats de courtage, même oraux, ont été conférés sans que le notaire en soit nécessairement avisé, ce dernier identifie la légitimité du courtier par sa demande et la teneur de celle-ci : il suffit que le courtier soit suffisamment précis en ce qui concerne le nom du vendeur et la localisation de l'appartement pour que le notaire obtempère de bonne foi, ne serait-ce que pour ne pas se voir reprocher d'avoir ralenti la conclusion du mandat par des procédés de vérification excessifs. Aussi bien dans la pratique générale des dix dernières années que dans celle de l'expert, les préparations d'actes sont commandées par le courtier qui est souvent plus rapide que le vendeur et qui a le souci d'être le premier lorsque le mandat n'est pas exclusif. Or la procédure révèle que de nombreuses procurations ont été reçues par l'appelé ou adressées par celui-ci tous azimuts. Dans son quotidien, le notaire vit dans la hantise qu'on lui reproche d'avoir fait manquer la conclusion d'une affaire. En bref l'appelé n'a pas agi de façon critiquable sur le plan professionnel en fournissant à V. _____ la procuration et la fiche de transmission de celle-ci; l'appelé n'a pas communiqué de données confidentielles ou non accessibles dans des registres auprès d'offices publics.

c) S'agissant du grief fait à l'appelé de ne pas avoir opéré les vérifications usuellement nécessaires à la légalisation d'une procuration, l'expert observe que le vendeur était géographiquement éloigné, puisqu'il résidait à [...] en Russie, ce qui ne garantissait pas son atteignabilité (sic) pour une vérification orale, d'autant moins qu'il ne parlerait apparemment ni le français ni l'anglais. A cela s'ajoute que l'appelé disposait à son dossier des signatures des demandeurs apposées sur divers documents. Bien que cette pratique ne fût pas instaurée par l'ancienne loi sur le

notariat comme elle l'est spécifiquement dans la loi actuelle, c'est bel et bien de cette manière que le notaire "lambda" procédait lorsqu'il avait connaissance de son client, voire de ses mandataires. La question fondamentale est de savoir si l'appelé a pris toutes les précautions exigées de lui par l'ancienne loi, soit le Code de procédure civile, en cas d'absence, voire d'inatteignabilité des signataires. Par référence à sa pratique, l'expert ne saurait imaginer que le notaire ait intentionnellement légalisé des signatures en sachant qu'elles étaient fausses. L'appelé est un notaire chevronné, dont la patente a été délivrée en [...] et qui, au moment de la légalisation litigieuse, avait déjà procédé apparemment sans difficultés à quelque [...] légalisations. Le notaire moyen connaît le prix civil et pénal d'une infraction intentionnelle et ne mettrait pas sciemment une telle responsabilité en jeu. L'acte de vente s'inscrit en l'espèce dans la pratique quotidienne de n'importe quel notaire, sans perdre de vue la responsabilité que génère une telle routine.

S'agissant des vérifications nécessaires à la légalisation d'une procuration, l'ancienne loi ne prescrivait rien ou peu de choses si ce n'est la responsabilité, fondamentale en soi. L'expert pose la question – sans y répondre – de la capacité du notaire et de ses auxiliaires de se rendre compte personnellement que les signatures étaient des faux alors qu'il a fallu une expertise pour acquérir une telle conviction.

S'agissant de la procuration du 31 décembre 1998, l'expert fait en substance les observations suivantes :

- il est courant, au moment de la confection de la procuration, de laisser le nom du mandataire en blanc, ce qui était du reste expressément autorisé par l'ancien art. 66 de la loi sur le notariat;
- le titre et le corps de la procuration, ainsi que l'apposition du patronyme des signataires forment un tout et a été visiblement apposé par la même machine de traitement de texte ou la même machine à écrire, y compris les points de suspension permettant d'apposer en temps opportun le nom du mandataire, le prix demandé par le mandant, le lieu et la date. Cette procuration est du même type que celle usuellement utilisée par les membres de l'Ordre des Avocats Vaudois, dont les blancs sont remplis au moment de la signature de la procuration;
- le nom du mandataire et le prix en chiffres et en lettres, inscriptions manuscrites, sont a priori apposées par la même main;
- il apparaît probable que l'inscription à la machine à écrire du lieu (" [...]"), du quantième et du mois ("31 décembre"), ont été tapés par la même machine à écrire, voire la même imprimante;
- l'expert ne parvient pas à discerner si c'est le même procédé typographique qui a été utilisé pour rédiger le lieu et la date de la procuration que pour la légalisation litigieuse, ce qui n'entre pas dans sa compétence;
- rien n'empêche qu'un document soit daté à une date déterminée et que les signatures soient légalisées à une date postérieure, comme c'est le cas en l'espèce;
- rien n'empêche d'annexer le document en question à un acte authentique en minute passé postérieurement, soit en l'occurrence trois jours après la légalisation.

Les affirmations qui précèdent permettent d'affirmer que l'expert lui-même n'aurait pas mis en cause la procuration litigieuse. Il est courant d'adresser une procuration "en blanc", de la recevoir après sa régularisation et de la légaliser a posteriori de sa réception en fonction du degré d'occupation du secrétariat du notaire.

L'appelé a produit à l'expert la liste des lots vendus par son ministère dans le même immeuble, avec les prix de vente et de revente. L'expert a renoncé à engager les frais nécessaires pour obtenir une copie des transferts immobiliers certifiée par le Registre foncier. En se fondant sur cette liste, l'expert observe que tous les appartements sauf un sont des 3,5 pièces et sont donc probablement comparables. Au moment de la promotion en 1994, les prix d'achat étaient de 516'000 fr., 470'000 fr., 565'000 fr. et 540'000 fr. (achat des demandeurs). Les reventes des 3,5 pièces considérés ont généré respectivement 275'000 fr. le 9 juillet 1999, 270'000 fr. le 7 août 2000, 240'000 fr. le 9 mai 2001, 390'000 fr. le 4 février 1999, 350'000 fr. et 290'000 fr. le 2 juillet 1999, tandis que l'appartement litigieux a été vendu 225'000 francs. Ce prix est le plus bas, immédiatement en-dessous de la revente du lot [...] (240'000 fr.), puis des lots [...] (270'000 fr.) et [...] (275'000 fr.). Ces trois derniers prix ont été instrumentés après acquisition ensuite de réalisations forcées au profit d'établissements bancaires. Le prix de vente de l'appartement litigieux n'était pas de nature à susciter d'autres interrogations, compte tenu du fait que l'acquéreur a affirmé qu'il "faisait une affaire" et eu égard aux autres valeurs de revente dans des actes instrumentés par l'appelé. L'expert n'aurait pas hésité à instrumenter, compte tenu notamment de l'amplitude raisonnable des prix de revente pour des appartements similaires. Le prix n'est pas tel qu'il faille envisager une lésion au sens de l'art. 21 CO justifiant un refus d'instrumenter.

Au vu des explications du paragraphe précédent et compte tenu de l'éloignement géographique des demandeurs, il est compréhensible qu'il n'y ait pas eu de contact direct entre le vendeur et le notaire. Cela étant, sur une pratique personnelle de près de trente ans, l'expert n'a jamais été confronté à un cas où le mandataire aurait inscrit devant lui le prix de vente sur la procuration produite. L'expert se demande si cette question relève de la pratique ou non-pratique notariale ou s'il s'agit d'un acte illicite à teneur des art. 394 ss CO. Il rappelle que le mandataire était le détenteur matériel des cédules et d'une procuration dont les signatures avaient l'apparence de l'exactitude. Certes, l'appelé n'avait pas restitué ces cédules directement aux demandeurs, mais à leur mandataire R._____. L'expert se sent extrêmement emprunté d'émettre un avis tranché alors que le Tribunal correctionnel n'a pas pu résoudre la question de savoir pourquoi Q._____ avait pris le risque d'agir de manière frauduleuse alors qu'il détenait deux cédules au porteur et qu'il pouvait sans risque les dénoncer au remboursement.

En vertu de l'art. 768 aCPC [réd.: du Code de 1911, correspondant à l'art. 627 du Code de 1966 précité], l'appelé devait s'assurer de la vérité de la signature; toutefois, ni le droit notarial applicable, ni le Code de procédure civile ne prescrivait de méthode pour ce faire. L'expert estime qu'il se serait fait abuser de la même manière

que l'appelé, à teneur d'une pratique reposant sur la connaissance des demandeurs, la masse de documents signés par ceux-ci et sur l'incapacité humaine de débusquer de fausses signatures, qui sont en l'occurrence d'autant plus ressemblantes qu'elles ont été déposées par calque indirect selon le rapport d'expertise d' [...]. S'il avait dû légaliser ces signatures sous le nouveau droit, l'expert l'aurait fait en indiquant "fondé sur une pièce officielle et par comparaison, le soussigné atteste l'authenticité des deux signatures ci-dessus apposées". Le texte de la légalisation litigieuse précise en outre que l'identité des signataires est bien connue de l'appelé, ce qui relève de la réalité. En définitive, l'expert aurait également pris la responsabilité de légaliser des signatures déjà connues, tenant compte dans son appréciation de l'inatteignabilité des signataires et de leur éloignement géographique, de vraisemblable problème de langue, de l'existence des cédules et des pièces au dossier de l'appelé. Il rappelle qu'en 1999, l'usage des courriers électroniques était encore dans les limbes.

d) L'expert a été invité à préciser quelles précautions minimales l'ancienne loi et la pratique notariale imposaient de prendre, en l'absence du signataire, pour s'assurer de la vérité de sa signature.

Dans son rapport complémentaire du 16 février 2009, l'expert explique que compte tenu des lacunes probablement insatisfaisantes de l'ancien droit, le législateur a fixé un cadre plus rigoureux en la matière. Il lui est difficile d'établir un catalogue de toutes les précautions exigées par l'ancienne loi, puisque celle-ci, soit l'ancien CPC, ne fixait précisément aucun cadre légal autre que la "responsabilité personnelle", respectivement la "vérité de la signature". La responsabilité personnelle est une notion sans ambiguïté dont l'application découle du sens que le praticien veut bien lui donner, selon son autonomie et son appréciation, qui peuvent varier en fonction de la hiérarchie des valeurs de chacun. L'ancien droit laissait ainsi au notaire toute liberté pour forger son appréciation dans le cadre étroit de sa responsabilité en matière de légalisation de signature. L'expert ne peut qu'insister sur les "pratiques incertaines" dont fait état l'exposé des motifs du 18 mai 2004, qui a conduit le législateur à énumérer strictement les méthodes d'authentification des signatures.

S'agissant des possibilités d'atteindre les demandeurs par fax ou par courriel, l'expert précise dans son rapport complémentaire que lui-même, en date du 12 février 1999, était équipé d'un télécopieur et d'un réseau interne de terminaux informatiques reliés par un serveur, mais qu'il ne disposait pas de messagerie électronique. L'expert a interpellé l'appelé, qui s'est déterminé dans un courrier du 27 janvier 2009 annexé au rapport complémentaire, dont il ressort que le fax et la messagerie électronique sont en fonction depuis plusieurs années au sein de l'étude de l'appelé, mais que celui-ci ne détenait ni numéro de fax ni adresse électronique de ses clients, qui passaient régulièrement à l'étude et dont il disposait du numéro de téléphone à l'étranger.

L'expert confirme que dans sa pratique il n'a jamais vu un mandataire inscrire lui-même le prix de vente sur la procuration, tout en

relevant que de nombreuses procurations confèrent le mandat de vendre "aux prix, clauses et conditions que le mandataire jugera bon". Cela étant, l'expert a pour pratique, lorsqu'il rédige une procuration, d'indiquer systématiquement un prix minimum, ne serait-ce que pour fixer le cadre de la responsabilité du mandataire. L'expert conclut en ces termes : "Le notaire D. _____ aurait-il dû redoubler de vigilance et donc procéder à d'autres investigations? Selon la sensibilité du soussigné, sans doute".

Interpellé sur le fait qu'un week-end séparait la date de légalisation (12 février 1999) de la date de l'acte de vente (15 février 1999), l'expert répond comme il suit :

"L'expert ne saurait raisonnablement répondre dans un sens ou dans un autre sur le fait que l'appelé en cause ne s'est pas donné la possibilité de procéder à une quelconque vérification durant le week-end en question. A tout le moins, l'expert pense que si l'appelé en cause était dans le doute, **la réponse est oui**. Tout comme si, pour l'appelé en cause, il s'agissait d'une légalisation de signature qui s'inscrivait dans la routine, **la réponse est non**.

Dans l'absolu, puisque la base légale du modus operandi, succincte, doit être dégagée de l'article 768 aCPC, qui (...) mentionne les critères de '**responsabilité personnelle**', respectivement de la '**vérité de la signature**' (...), **la réponse est oui**."

Enfin, dans leur requête en complément d'expertise, les demandeurs ont fait remarquer que T. _____, entendu comme témoin dans la présente procédure, n'avait pas le souvenir d'avoir discuté avec l'appelé le fait que le prix de vente convenu était un peu bas et avait estimé la valeur de l'appartement à 550'000 francs [réd.: le témoin a en réalité estimé le prix de vente en 1994 à ce montant et confirmé que la défenderesse l'avait racheté pour la moitié moins]. Les demandeurs ont en outre relevé que le prix de vente de l'appartement litigieux était de 35 % inférieur à la moyenne des reventes effectuées en dehors d'une réalisation forcée. Ils ont invité l'expert à reconsidérer sa réponse, ce qu'il a refusé en confirmant qu'à la place de l'appelé, il aurait également légalisé les signatures litigieuses.

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

12. a) Par demande du 11 juin 2002, les demandeurs ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

I.

Le contrat de vente du 15 février 1999 relatif à la propriété de la parcelle [...], feuillet [...], part [...]/1000 de la commune de [...] est déclaré nul et de nul effet.

II.

Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de [...] de radier la restriction du droit d'aliéner annotée au chapitre du bien-fonds d'A.M. et B.M. _____.

III.

Les cédules hypothécaires RF n^{os} [...]4 et [...]5 sont annulées.

IV.

Les montants consignés sur le compte de la Banque [...] n° [...] sont immédiatement libérés en faveur des seuls demandeurs."

Le 8 octobre 2003, la défenderesse a déposé une requête d'appel en cause qui a été acceptée par jugement incident du 27 octobre 2003.

Par réponse du 20 août 2004, la défenderesse a pris les conclusions suivantes, avec suite de dépens :

"Principalement

I. La demande est rejetée.

II. Les demandeurs (...) sont reconnus les débiteurs de la défenderesse (...) d'un montant de **Fr. 1'500.-** (...) **par mois**, payable à partir du 12 février 1999, au titre de loyer dû pour l'appartement de trois pièces et demie n° [...] situé au [...] de l'immeuble dénommé [...] à l'avenue [...], [...].

III. Les montants consignés sur le compte de la Banque [...] n° [...] sont immédiatement libérés en faveur de la seule défenderesse et seront portés en diminution du montant prévu par le chiffre II ci-dessus.

Subsidiairement, pour le cas où les conclusions de la Demande sont admises,

IV. Les demandeurs (...) sont reconnus les débiteurs de la défenderesse (...) d'un montant de **Fr. 50'000.-** (...), avec intérêt à 5 % l'an dès le 30 novembre 2001, au titre d'impenses nécessaires et utiles faites par la défenderesse en rapport avec l'appartement de trois pièces et demie n° [...] situé au [...] de l'immeuble dénommé [...] à l'avenue [...], [...].

V. L'appelé en cause D. _____ est tenu de relever aC. _____ SA de toute condamnation en capital, intérêt, frais et dépens dont elle pourrait faire l'objet en faveur des époux A.M. et B.M. _____.

VI. Au cas où le contrat de vente du 15 février 1999 relatif à la vente de la parcelle [...], feuillet [...], part [...] /1000 de la commune de [...] est déclaré nul et de nul effet, D. _____ est reconnu débiteur d'aC. _____ SA et lui doit paiement immédiat de la somme de **Fr. 350'000.-** (...), plus intérêt à 5 % l'an dès le 8 octobre 2003."

Par réponse du 24 août 2005, l'appelé en cause a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions prises contre lui par la défenderesse.

Par réplique du 12 décembre 2005, les demandeurs ont conclu au rejet, avec suite de frais et dépens, des conclusions I à IV prises par la défenderesse dans sa réponse du 20 août 2004.

Par requête distincte du 8 mars 2006, la défenderesse a déclaré modifier, subsidiairement augmenter les conclusions principales de sa réponse en y ajoutant les conclusions IV et V suivantes :

"IV. Ordre est donné à Monsieur le Conservateur du Registre foncier du district de

[...] de procéder à la radiation de la restriction du droit d'aliéner annotée sur l'immeuble dont la désignation cadastrale est la suivante :
feuille parcelle [...] part de [...] /000 [sic] de la parcelle [...], av. [...], Commune de [...].

V. A.M. et B.M._____, solidairement entre eux, sont tenus de relever aC._____ SA de toute condamnation en dépens dont elle pourrait faire l'objet en faveur de l'appelé en cause D._____."

Les demandeurs ont conclu au rejet des conclusions IV et V.

Par duplique complémentaire du 4 janvier 2010, la défenderesse a déclaré modifier, soit augmenter ses conclusions II, IV et VI de la façon suivante, avec suite de dépens :

"II. Les demandeurs (...) sont reconnus débiteurs de aC._____ SA d'un montant de Fr. 2'400.- (...) par mois, payable à partir du 15 février 1999, au titre d'indemnité d'occupation de l'appartement sis à [...], Avenue [...] à [...].

...

IV. Les demandeurs (...) sont reconnus débiteurs de aC._____ SA de la somme de Fr. 420'000.- (...), plus intérêt à 5 % l'an dès le 20 août 2004.

...

VI. Au cas où le contrat de vente du 15 février 1999 est invalidé, l'appelé en cause (...) est reconnu débiteur d'aC._____ SA, solidairement avec A.M. et B.M._____, et lui doit paiement immédiat de la somme de Fr. 420'000.- (...), plus intérêt à 5 % l'an dès le 8 octobre 2003."

Tant les demandeurs que l'appelé ont conclu au rejet, avec dépens, de ces conclusions.

b) Par contrat de fusion du 29 juin 2010, la défenderesse aC._____ SA a repris les actifs et passifs de C._____ SA et a pris la nouvelle raison de commerce " C._____ SA".

En droit, les premiers juges ont considéré que contrat de vente conclu le 15 février 1999 entre les demandeurs, représentés par Q._____, et la défenderesse était nul, le représentant des demandeurs étant alors dépourvu de pouvoirs de représentation, et que les demandeurs ne commettaient pas un abus de droit en se prévalant de cette nullité. Retenant que les demandeurs étaient restés inscrits au Registre foncier comme propriétaires de l'immeuble litigieux et que le titre qui conférait à la défenderesse le droit de requérir le transfert de propriété était nul, les premiers juges ont estimé qu'ordre devait être donné au Conservateur du Registre foncier de radier la restriction du droit d'aliéner annotée sur la part de propriété par étages des demandeurs. Bien que niant toute responsabilité précontractuelle des demandeurs, les juges ont

astreint ceux-ci à verser à la défenderesse, au titre d'enrichissement illégitime, le montant de 27'364 fr. 35, plus intérêt, correspondant au remboursement des charges PPE et des impôts acquittés par la défenderesse, lesquels auraient dû, vu la nullité de l'acte de vente, être assumés par les demandeurs en leur qualité de propriétaires. S'agissant de l'appelé en cause, les premiers juges ont retenu, sur la base du droit public cantonal, à savoir la loi cantonale sur le notariat en vigueur au moment des faits, que sa responsabilité était engagée s'agissant de la légalisation des signatures apposées sur la procuration du 31 décembre 1998 et de l'instrumentation de l'acte de vente du 15 février 1999 et l'ont condamné à verser 328'505 fr. à la défenderesse au titre de réparation de son dommage.

B. a) Par acte du 10 février 2011, A.M. et B.M._____ ont recouru contre ce jugement, concluant, avec suite de dépens, à son annulation, la cause étant retournée aux premiers juges pour nouvelle instruction et nouveau jugement. Par mémoire du 15 avril 2011, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

Les intimés D._____ et C._____ SA se sont déterminés sur ce recours par mémoires respectivement des 13 mai et 9 juin 2011, concluant tous deux, avec suite de dépens, à son rejet.

b) Par acte du 7 février 2011, C._____ SA a aussi recouru contre le jugement du 12 novembre 2010, concluant, avec suite de dépens, également à son annulation, la cause étant retournée aux premiers juges pour nouvelle instruction et nouveau jugement. Par mémoire du 15 avril 2011, la recourante a développé ses moyens et confirmé les conclusions prises dans son acte de recours.

Par courrier du 13 mai 2011, l'intimé D._____ a porté à la connaissance de la cour de céans qu'il considérait que ce recours était fondé et qu'il devait être admis, mais qu'il s'en remettait toutefois à la justice pour éviter d'éventuels « dommages collatéraux » en matière de

dépens.

Par lettre du 24 juin 2011, les intimés A.M. et B.M. _____ ont déclaré renoncer à se déterminer sur le recours.

c) Par acte du 9 février 2011, D. _____ a lui aussi recouru contre le jugement du 12 novembre 2010, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises contre lui par la défenderesse C. _____ SA (réponse du 20 août 2004, conclusions V et VI, et duplique complémentaire du 4 janvier 2010, conclusion VI) sont rejetées et qu'ainsi les chiffres IV, VII et VIII du jugement attaqué sont supprimés, et, à titre subsidiaire, à son annulation, la cause étant retournée aux premiers juges pour nouvelle instruction et nouveau jugement. Par mémoire du 7 avril 2011, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

L'intimée C. _____ SA s'est déterminée sur ce recours dans son mémoire du 9 juin 2011, concluant, avec suite de dépens, au rejet des conclusions en réforme et à ce qu'il soit statué à dire de justice sur la conclusion en nullité.

Par courrier du 24 juin 2011, les intimés A.M. et B.M. _____ ont déclaré renoncer à se déterminer sur ce recours.

En droit :

1. Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966).

2. a) 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, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, p. 655).

En l'espèce, le recourant D. _____ a recouru principalement en réforme et subsidiairement en nullité. Les recourants A.M. et B.M. _____ et C. _____ SA ont quant à eux recouru uniquement en nullité.

b) aa) S'agissant de l'examen de la recevabilité des recours en nullité formés par A.M. et B.M. _____ et par C. _____ SA, il convient de déterminer si le recours en réforme leur était ouvert et, dans l'affirmative, quel aurait été le pouvoir d'examen de la Chambre des recours statuant sur un tel recours.

bb) 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 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).

Dans un arrêt (CREC I 20 septembre 2006/659), qui concernait une action pécuniaire en dommages-intérêts entièrement fondée sur le droit privé fédéral, la Chambre des recours a souligné que les règles de

droit public cantonal prises en compte à titre préjudiciel concernaient le fonctionnement de la commune, et non pas les rapports entre les parties, et que l'action n'était en aucune manière fondée sur le droit cantonal, en l'occurrence la LRECA (Loi du 16 mai 1961 sur la responsabilité de l'Etat, des communes et de leurs agents, RSV 170.11). La Chambre des recours a toutefois laissé ouverte la question de savoir si l'on était en présence d'un cas visé par l'art. 451a CPC-VD, dès lors qu'à supposer recevable, le recours en réforme devait être rejeté. Dans un arrêt ultérieur (CREC I 14 juillet 2009/370) portant lui aussi sur un jugement de la Cour civile appliquant la LRECA et, à titre supplétif, le droit fédéral, la Chambre des recours a considéré que le recours en réforme était ouvert et déclaré irrecevable le recours en nullité formé par le recourant.

Dans un arrêt du 9 mai 2007 (CREC I/222), la Chambre des recours a admis la recevabilité d'un recours en réforme dirigé contre un jugement de la Cour civile, qui avait appliqué le droit fédéral pour statuer sur les prétentions entre parties principales au procès et le droit cantonal s'agissant des prétentions dirigées contre un notaire, appelé en cause.

Dans un autre arrêt (CREC I 13 décembre 2007/622), dans lequel la Cour civile avait fait application concurremment du droit fédéral et du droit cantonal, en l'occurrence la LERC (Loi sur l'exercice de la religion catholique dans le canton de Vaud du 16 février 1970), pour conclure que l'intimé Etat de Vaud n'était pas employeur du recourant, mais que tel était le cas de l'intimée Fédération [...] du canton de Vaud, la Chambre des recours a admis qu'il pouvait être envisagé de considérer que la Cour civile n'avait fait application du droit cantonal que pour rejeter l'action du recourant dirigée contre l'Etat de Vaud, le droit fédéral ayant été appliqué seul pour statuer sur celle du recourant dirigée contre la Fédération [...] du canton de Vaud. Le recours en réforme aurait alors été ouvert que pour la partie du jugement concernant l'Etat de Vaud, mais non pas pour la partie du jugement relative à la Fédération [...] du canton de Vaud, de sorte que les moyens de nullité auraient été différents selon qu'ils visaient le jugement par rapport à l'une ou l'autre des parties intimées. La Chambre des recours a toutefois relevé que, dans une telle

hypothèse, la situation deviendrait inextricable et contraire à l'interprétation de l'art. 451a CPC-VD, qui prévoit en effet que le recours en réforme peut être formé contre un jugement lorsque la Cour civile a appliqué concurremment le droit fédéral et le droit cantonal et non pas contre les éléments ou la partie du jugement pour lesquels les deux droits sont appliqués. La Chambre des recours a ainsi considéré que les conditions de l'art. 451a al. 1 CPC étaient réalisées et, partant, que le recours en réforme était recevable pour l'ensemble de la cause, tout en relevant que l'inconvénient de la triple instance était nettement moins grave que celui de deux voies de recours simultanées, voire successives, auprès de juridictions différentes, qui ne connaîtraient chacune que d'un aspect de la cause.

En l'espèce, les conclusions des recourants A.M. et B.M._____ et C._____ SA relèvent du droit matériel fédéral et sont donc en elles-mêmes susceptibles de faire l'objet du recours en matière civile au Tribunal fédéral. De ce point de vue, le recours en réforme n'était par conséquent pas ouvert (cf. art. 451a al. 1 in initio CPC-VD). Les conclusions prises par l'appelé en cause relèvent toutefois du droit cantonal, plus singulièrement de la législation sur la responsabilité notariale. Il y a ainsi lieu de considérer, conformément à la jurisprudence de la Chambre des recours présentée ci-dessus, que la Cour civile a fait une application concurrente du droit fédéral et du droit cantonal au sens de l'art. 451a al. 1 in fine CPC-VD, de sorte que le recours en réforme était ouvert, sans qu'il faille faire de distinction selon les parties et les conclusions prises par celles-ci, faute de quoi la situation deviendrait inextricable et contraire à l'interprétation de cette disposition.

cc) 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 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'espèce, les recourants A.M. et B.M._____ soutiennent que les premiers juges auraient dû les inviter à préciser leurs conclusions tendant, selon eux, à la restitution des cédules hypothécaires et examiner si les conditions d'une restitution des cédules hypothécaires étaient réalisées. Ils invoquent la violation de l'art. 3 CPC-VD et des principes de sécurité de l'instruction, de bonne foi et d'interdiction de l'arbitraire. La recourante C._____ SA estime pour sa part que les premiers juges ont fait une appréciation arbitraire des preuves en considérant que les intimés A.M. et B.M._____ étaient toujours inscrits au Registre foncier et que la fausseté des signatures apposées au pied de la procuration litigieuse était rapportée à satisfaction. Elle se prévaut ainsi d'une violation des règles essentielles de procédure au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD.

Au vu du pouvoir d'examen de la Chambre des recours, les moyens soulevés par les recourants auraient pu et dû être examinés dans le cadre d'un recours en réforme. Les moyens des recourants ayant trait à l'établissement des faits et à l'appréciation des preuves ne sont par conséquent pas recevables à l'appui d'un recours en nullité, qui est une voie subsidiaire. Il en va de même du moyen tiré par les recourants A.M. et B.M._____ de la prétendue violation de l'art. 3 CPC-VD, dont la sanction est assurée par le recours en réforme, lorsque celui-ci est ouvert (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 3 CPC-VD, p. 15). Les recourants n'ayant formulé aucune conclusion en réforme, leur recours,

qui tend uniquement à l'annulation du jugement attaqué, est ainsi irrecevable.

Le fait que l'appelé en cause a également recouru contre le jugement et pris des conclusions en réforme n'a pas d'influence sur l'irrecevabilité du recours en nullité formé par A.M. et B.M. _____ et par C. _____ SA.

c) Le recourant D. _____ 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 son mémoire de recours.

3. a) Dans un premier moyen, le recourant D. _____ soutient que le jugement attaqué comporte une erreur évidente et qu'en réalité la défenderesse C. _____ SA a bel et bien été inscrite en qualité de propriétaire au Registre foncier, ensuite de l'achat du 25 février 1999.

b) Nonobstant l'usage de la forme potestative, l'art. 4 al. 2 CPC-VD impose au juge de retenir les faits notoires ou patents pour autant que les conditions légales soient remplies (JT 1988 III 153 c. 2a). En ce qui concerne les faits patents, les conditions posées à l'art. 4 al. 2 CPC-VD sont cumulatives : pour être retenu en dehors de toute allégation, un fait doit être à la fois clairement établi, implicitement reconnu par les parties et avoir été omis par l'inadvertance manifeste d'une partie (JT 1988 III 153 c. 2b). En outre, le juge peut tenir compte des faits révélés par une expertise écrite (art. 4 al. 2 2^e phrase CPC-VD).

c) En l'espèce, les conditions de l'art. 4 al. 2 CPC-VD permettant de retenir un fait patent sont réalisées. Il y a donc lieu de retenir que la défenderesse est bien la propriétaire de l'immeuble litigieux inscrite au Registre foncier, comme cela ressort du dossier, que la

Chambre de recours peut examiner dans son entier (cf. ci-dessus c. 2c/aa ; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 451a CPC-VD, p. 685). D'une part, on ne conçoit pas comment, sur la base des faits retenus par la Cour civile, la défenderesse aurait pu s'acquitter de l'impôt foncier et de l'impôt complémentaire sur immeuble dû par les personnes morales, sans être la propriétaire de l'immeuble inscrite au Registre foncier. D'autre part, le rapport de l'expert [...] comprend en annexe une copie de l'acte de vente contenant une réquisition d'inscription et le timbre du Registre foncier. On relèvera par ailleurs qu'aucune partie ne conteste ou n'a contesté l'inscription de la défenderesse au Registre foncier. Cette inscription est enfin confirmée par l'extrait du Registre foncier produit par la recourante qui, destiné à établir un fait qui aurait pu être retenu en vertu de l'art. 4 al. 2 CPC-VD, est recevable (art. 452 al. 1bis CPC-VD).

Bien fondé, ce moyen du recourant doit ainsi être admis.

4. a) Dans un second moyen, le recourant conteste avoir engagé sa responsabilité de notaire et soutient, par ailleurs, que la défenderesse n'a de toute manière subi aucun dommage devant entraîner réparation de sa part dès lors qu'elle a été inscrite comme propriétaire de l'immeuble litigieux. Il conteste ainsi devoir verser à la défenderesse la somme de 328'505 fr., à savoir le prix d'achat de l'immeuble par 236'250 fr., l'impôt complémentaire dû par les personnes morales par 3'375 fr., les intérêts hypothécaires par 77'880 fr. et des frais administratifs par 11'000 francs.

b) aa) En droit vaudois, la responsabilité du notaire était régie au moment des faits par l'aLN (Loi sur le notariat du 10 décembre 1956, qui a été abrogée par l'entrée en vigueur de la LN [Loi sur le notariat du 29 juin 2004, RSV 178.11]), dont l'art. 111 disposait que le notaire était civilement responsable de tout dommage qu'il causait dans l'exercice de ses activités ministérielles et professionnelles, soit intentionnellement, soit par négligence (al. 1), que le notaire qui s'était rendu compte, en instrumentant un acte, que les parties ou l'une d'elles commettait un acte illicite, répondait du dommage solidairement avec ses auteurs (al. 2) et

qu'au surplus, les règles du CO (Code des obligations suisses du 30 mars 1911, RS 220) étaient applicables à titre de droit cantonal supplétif, à l'exclusion des dispositions de la législation sur la responsabilité de l'Etat, des communes et de leurs agents (al. 3). Cette disposition unifiait ainsi la responsabilité du notaire, qu'il agisse dans le cadre de l'activité ministérielle qui lui était dévolue par les pouvoirs publics ou dans le cadre de son activité privée.

L'art. 111 aLN n'indiquait pas s'il y avait lieu d'appliquer le régime contractuel ou délictuel à cette responsabilité unifiée. La doctrine était d'avis qu'en principe la solution la plus favorable au lésé devait être retenue (Piotet, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, Etude de droit public suisse, thèse Lausanne 1981, pp. 75 et 145), de sorte que la prescription contractuelle de dix ans de l'art. 127 CO s'appliquait et que la faute subjective du notaire était présumée, conformément à la règle de l'art. 97 CO. Sous l'ancien droit, les conditions de responsabilité du notaire étaient ainsi les suivantes : un acte illicite ou une omission du notaire dans son activité ministérielle ou professionnelle ; l'illicéité de cet acte ou omission, ou son caractère contraire au contrat liant le notaire et son client ; une faute du notaire, intentionnelle ou par négligence ; un dommage ; un lien de causalité entre le dommage et l'acte ou l'omission illicite (CCIV 15 décembre 2006/181).

S'agissant du devoir de diligence incombant au notaire, il y a lieu de constater que la vente immobilière est soumise à la forme authentique (art. 216 al. 1 CO et 657 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) et que l'acte authentique fait foi de son contenu tant que son inexactitude n'est pas prouvée (art. 9 CC). Il en résulte indirectement pour l'officier public l'obligation de vérifier l'exactitude des faits qu'il doit constater dans l'acte, cette obligation ayant une double portée, d'une part obliger le notaire à utiliser le moyen de vérification le plus sûr et d'autre part le contraindre à n'instrumenter que les faits qu'il tient pour certains (Piotet, op. cit., pp. 120-121 ; Mooser, Le droit notarial en Suisse, nn. 177-181). En cas de représentation volontaire, le notaire doit s'assurer de la régularité des pouvoirs, c'est-à-dire contrôler

l'existence du mandat, le contenu du mandat et l'identité du représenté. Une telle exigence ressortait notamment des art. 57 ch. 2 et 70 ch. 3 aLN. S'agissant de la légalisation d'une signature, l'art. 627 CPC-VD (dans sa version en vigueur au moment des faits) prévoyait que le notaire était tenu, sous sa responsabilité personnelle, de s'assurer de l'identité du signataire, s'il était présent, et, s'il ne l'était pas, de la vérité de la signature. D'une manière plus générale, l'art. 60 aLN consacrait une obligation de diligence du notaire, qui impliquait notamment que celui-ci mène sa mission avec toute l'attention commandée par les circonstances (Piotet, op. cit., p. 126).

bb) En l'espèce, le recourant a procédé d'une part à la légalisation des signatures apposées sur la procuration du 31 décembre 1998, d'autre part à l'instrumentation de l'acte de vente du 15 février 1999, auquel ladite procuration a été annexée. Quoi qu'il en dise, les conditions entourant la production de la procuration étaient suspectes. Si l'on peut concevoir que le nom du mandataire ne figure pas sur la procuration, le fait qu'il n'y ait en plus aucune indication quant au prix de vente rendait l'opération insolite. Cela devait incontestablement inciter le notaire à la prudence. En apprenant que le prix de vente inscrit par le mandataire était inférieur à la moitié de celui payé cinq ans auparavant par les demandeurs, le notaire aurait dû prendre des renseignements supplémentaires auprès de ceux-ci, dont il disposait des coordonnées.

L'argument du recourant selon lequel il aurait accordé une importance au fait que le mandataire détenait les cédules n'est pas pertinent. Le recourant avait en effet réceptionné l'annulation de la procuration délivrée à R._____, soit précisément à celui à qui les cédules avaient été restituées. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'il n'y avait aucun lien que le notaire pouvait établir entre Q._____ et les demandeurs et par conséquent aucune relation de confiance particulière entre le mandant et le mandataire.

Le recourant ne saurait s'en tenir, comme il le voudrait, à la seule comparaison technique des signatures comme incombance de

l'officier public. Le notaire n'est pas un expert en graphologie et il ne peut ainsi pas parvenir à un résultat probant par la comparaison des signatures. C'est au contraire les circonstances de la transaction, auxquelles se réfère son expérience professionnelle, qui peuvent lui permettre d'exercer sa vigilance. Si la responsabilité du notaire n'est pas engagée du seul fait d'avoir procédé à la comparaison des signatures en l'absence des demandeurs, sur la base d'un modèle, elle l'est en raison des circonstances suspectes entourant la production de la procuration.

Ces circonstances impliquaient d'autres vérifications auprès des vendeurs avant la légalisation des signatures. En ne procédant pas à ces vérifications, le recourant a bien enfreint son devoir de diligence, découlant notamment de l'aLN, de sorte que sa responsabilité est engagée.

c) Reste à déterminer si la défenderesse a subi de ce fait un dommage susceptible de réparation, ce qui est contesté par le recourant.

aa) 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. 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 133 III 462 c. 4.4.2, JT 2009 I 47 et les arrêts cités). De manière générale, le responsable est tenu de réparer le dommage actuel tel qu'il a effectivement été subi (ATF 132 III 321 c. 2.2.1, JT 2006 I 447). Dans le domaine du droit de la responsabilité civile, l'interdiction de l'enrichissement est un principe général reconnu qui exclut d'allouer des dommages et intérêts qui seraient supérieurs au préjudice subi (ATF 131 III 12 c. 7.1, JT 2005 I 488 et les réf. citées). La preuve du dommage incombe en principe au lésé et celle d'éléments susceptibles de justifier une réduction des dommages-intérêts au responsable (art. 42 al. 1 CO et 8 CC).

bb) Si les premiers juges ont admis que l'appelé en cause devait réparer le dommage subi par la défenderesse, c'est parce qu'ils ont considéré que celle-ci avait assumé des charges en lien avec un immeuble dont elle n'était pas propriétaire, d'où une diminution involontaire de son patrimoine. Or, en l'espèce, la propriété de l'immeuble litigieux a passé à C._____ SA (cf. c. 3c supra), si bien que celle-ci n'a assumé en vain aucun des montants mis à la charge de l'appelé en cause. Tant le prix d'achat de l'immeuble, l'impôt complémentaire, les intérêts hypothécaires que les frais administratifs ont été assumés par la défenderesse en sa qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux, ce qu'elle était. On ne saurait considérer à la fois que la défenderesse a acquis la propriété de l'immeuble et qu'elle a subi un dommage du fait d'en avoir payé les charges y relatives, sans quoi l'on contreviendrait à l'interdiction de l'enrichissement.

d) Il découle de ce qui précède que C._____ SA n'a pas à se voir allouer le montant de 328'505 francs. Quand bien même le notaire D._____ a enfreint ses devoirs en légalisant la procuration du 31 décembre 1998 et en instrumentant l'acte de vente du 15 février 1999, et que sa responsabilité est ainsi engagée, la défenderesse n'a subi aucun dommage de ce fait. Aussi, le chiffre IV du dispositif doit ainsi être réformé en ce sens que les conclusions prises par C._____ SA à l'encontre de l'appelé en cause sont rejetées. Par voie de conséquence, les chiffres VII et VIII du dispositif doivent ainsi eux-mêmes être réformés en ce sens que l'appelé en cause a droit à des dépens de première instance, à la charge de la défenderesse, et qu'il n'a pas à relever celle-ci des dépens qu'elle doit aux demandeurs.

Bien fondé, le moyen du recourant D._____ doit ainsi être admis.

5. Les autres chiffres du dispositif, non attaqués dans le seul recours sur lequel la cour de céans est entrée en matière, n'ont pas à être réformés. Une annulation d'office du jugement attaqué au sens de l'art.

456a al. 2 CPC-VD ne se justifie par ailleurs pas. Demeurent ainsi maintenus la nullité du contrat de vente au motif que le représentant des vendeurs était sans pouvoirs (I), l'ordre au Registre foncier de radier la restriction du droit d'aliéner, même si c'est au motif erroné qu'A.M. et B.M._____ sont réputés seuls inscrits comme propriétaires au Registre foncier (II), la condamnation d'A.M. et B.M._____ à verser à C._____ SA le montant de 27'364 fr. 35, plus intérêt, correspondant à divers impôts et charges (III) ainsi que la question des frais des demandeurs et de la défenderesse (V) et celle des dépens entre eux (VI).

Le fait que la propriété de l'immeuble litigieux ait passé à C._____ SA sans que cela n'entraîne de conséquence sur les conclusions prises par A.M. et B.M._____ et par C._____ SA résulte des voies de droit inadéquates utilisées par ces parties. Cela étant, A.M. et B.M._____ gardent la possibilité d'ouvrir action en revendication à l'encontre de C._____ SA.

6. En conclusion, les recours en nullité d'A.M. et B.M._____ et de C._____ SA sont irrecevables, alors que le recours en réforme de D._____ est admis.

Vu le sort de son recours, l'appelé en cause a droit à des dépens de première instance, à charge de la défenderesse, de 33'146 fr. 15, soit 6'896 fr. 15 en remboursement de son coupon de justice, 25'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son mandataire et 1'250 fr. de débours.

Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 5'000 fr. pour les recourants A.M. et B.M._____, à 5'000 fr. pour la recourante C._____ SA et à 3'800 fr. pour le recourant D._____ (art. 232 aTFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

Le recourant D._____ a droit à des dépens de deuxième instance, à charge de C._____ SA, lesquels doivent être fixés à 8'800 fr.,

soit 3'800 fr. en remboursement de ses frais de justice et 5'000 fr. au titre de participation à ses frais d'avocat (art. 2 TAv [Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours d'A.M. et B.M. _____ est irrecevable.
- II.** Le recours de C. _____ SA est irrecevable.
- III.** Le recours en réforme de D. _____ est admis.
- IV.** Le jugement est réformé aux chiffres IV, VII et VIII de son dispositif comme il suit :
 - IV. supprimé.
 - VII. supprimé.
 - VIII. La défenderesse doit verser à l'appelé en cause la somme de 33'146 fr. 15 (trente-trois mille cent quarante-six francs et quinze centimes) à titre de dépens.

Le jugement est maintenu pour le surplus.
- V.** Les frais de deuxième instance des recourants A.M. et B.M. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 5'000 fr. (cinq mille francs).
- VI.** Les frais de deuxième instance de la recourante C. _____ SA sont arrêtés à 5'000 fr. (cinq mille francs).
- VII.** Les frais de deuxième instance du recourant D. _____ sont arrêtés à 3'800 fr. (trois mille huit cents francs).

VIII. C._____ SA doit verser à D._____ la somme de 8'800 fr. (huit mille huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

IX. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 24 août 2011

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 Eric Ramel (pour A.M. et B.M._____)
- Me Jean-Christophe Diserens (pour C._____ SA)
- Me Baptiste Rusconi (pour D._____)

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse de chaque recours est supérieure à 30'000 francs.

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). 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 :