

**COUR CIVILE**

---

---

Audience de jugement du 17 novembre 2010

---

Présidence de M. BOSSHARD, président  
Juges : M. Colombini et M. Tappy, juge suppléant  
Greffière : Mme Maradan

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**A.B.**\_\_\_\_\_

(Me A. Dubuis)

et

**R.**\_\_\_\_\_

(Me Y. Burnand)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

Remarque liminaire :

En cours d'instance, B.B.\_\_\_\_\_, épouse du demandeur, C.\_\_\_\_\_, ancien maître de stage et partenaire commercial du demandeur, X.\_\_\_\_\_, conseiller en gestion d'entreprise du demandeur et G.\_\_\_\_\_, secrétaire du défendeur, ont été entendus en qualité de témoins. De manière générale, compte tenu de leurs liens personnels avec les parties et du fait que leurs témoignages sont intervenus quatorze ans après les faits, la cour ne retiendra leurs déclarations que dans la mesure où elles emportent sa conviction et qu'elles sont corroborées par d'autres éléments de preuve. Il en va de même du témoignage de W.\_\_\_\_\_, qui était partie au contrat de vente instrumenté par le défendeur et contre laquelle le demandeur a agi sur le plan pénal.

**En fait :**

**1.** Le demandeur A.B.\_\_\_\_\_ est viticulteur et commerçant en vins à Lavaux. Il connaît beaucoup de monde dans la région.

Le défendeur R.\_\_\_\_\_ est notaire. En 1988, il pratiquait le notariat à [...]. Il était un notaire expérimenté avec des dizaines d'années de pratique. Par la suite, il a continué sa pratique encore pendant une grande partie des années 1990. Il est notaire honoraire depuis le début de l'année 1997.

**2.** Au début de l'année 1988, la parcelle no 2'815 de la commune de [...] sise au lieu-dit " [...]", d'une surface de 6'709 m<sup>2</sup> était la propriété des hoirs de feu N.O.\_\_\_\_\_. Cette parcelle a été fractionnée le 6 avril

1988. La parcelle initiale (no 2'815) a été réduite à une surface de 5'591 m<sup>2</sup> et mise au nom de W.\_\_\_\_\_, le solde étant attribué à une nouvelle parcelle (no 49), d'une surface de 1'118 m<sup>2</sup>, au nom de O.O.\_\_\_\_\_.

**3.** Sur la parcelle initiale, W.\_\_\_\_\_ et O.O.\_\_\_\_\_, héritiers de feu N.O.\_\_\_\_\_, avaient mis à l'enquête la construction d'une halle de stockage avec bureaux, dépôts, garages et appartements. Le permis de construire, sous réserve du respect du plan d'extension partiel " [...]", avait été délivré le 20 janvier 1988.

**4.** Par lettre du 26 avril 1988, la J.\_\_\_\_\_ a confirmé qu'elle mettait à disposition de W.\_\_\_\_\_ un crédit de construction de 3'600'000 fr. destiné à :

"parfaire le financement nécessaire à la construction d'une halle industrielle de stockage comprenant également bureaux, dépôts et garages + 2 appartements et 1 studio d'habitation à [...]VD."

Les travaux qui devaient être ainsi, pour l'essentiel, financés par ce crédit, avaient été confiés par W.\_\_\_\_\_ à l'entreprise K.\_\_\_\_\_. Dans le contrat d'entreprise générale, passé à cet effet le 26 mars 1988, le prix de l'ouvrage avait été fixé à 3'850'000 fr., sans les aménagements extérieurs, les équipements d'exploitation, les voies d'accès et l'évacuation des matériaux d'excavation.

**5.** Ce crédit était notamment garanti par le nantissement de deux cédulas hypothécaires au porteur, l'une de 3'000'000 fr., l'autre de 600'000 fr., grevant en 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> rang, sans concours, la nouvelle parcelle no 2'815.

Les déclarations d'instrumentation constituant ces cédulas hypothécaires ont été établies le 3 mai 1988 par le défendeur, qui a envoyé les cédulas à la J.\_\_\_\_\_ le 22 juin 1988, par courrier recommandé.

**6.**           **a)** En 1988, le demandeur a entrepris de développer son activité commerciale. Il était en pourparlers avec la famille [...] pour la reprise du fond de commerce de vin exploité par [...] ainsi que pour l'achat de diverses vignes, plus précisément treize parcelles à [...], dix-sept parcelles à [...] et une parcelle à [...] pour un total de 28'080 m<sup>2</sup> ou 2,808 ha ou 62,4 fessoriers, ainsi qu'une parcelle à [...] de 1'907 m<sup>2</sup>. Les inscriptions au registre foncier relatives à la vente de ces parcelles au demandeur, instrumentée par le défendeur, ont été effectuées le 17 février 1989.

En outre, par contrat intitulé "promesse de vente et d'achat - droit d'emption" du 8 juillet 1988, également instrumenté par le défendeur, le demandeur a acquis un droit d'emption sur la parcelle no [...] de la commune de [...], au lieu-dit " [...]". Il projetait d'y faire construire une halle de dépôt, projet qui ne s'est finalement pas concrétisé.

**b)** A la même période, le demandeur a créé les sociétés anonymes H.\_\_\_\_\_, et N.\_\_\_\_\_, qui ont toutes deux pour but le commerce de vin, tous travaux d'œnologie, de vinification, travaux de mise en bouteille, de cave, etc... Ces sociétés ont été inscrites au registre du commerce le 30 décembre 1988.

**7.**           Le bail de la halle que le demandeur louait à [...] pour les besoins de son entreprise avait été résilié au 31 octobre 1988. En remplacement, le demandeur n'avait trouvé que des locaux provisoires à [...], jusqu'au 31 décembre 1988. Il était à la recherche d'une halle de stockage pour ses cuves et ses bouteilles, ainsi que de bureaux adaptés aux besoins de son activité en expansion.

**8.**           Le 2 août 1988, W.\_\_\_\_\_ a acquis la parcelle no 49 par échange. Dès cette date, elle était l'unique propriétaire des nouvelles parcelles no 49 et no 2'815. Comme on l'a vu, sur ces terrains étaient en cours de réalisation divers bâtiments, soit une halle de stockage, des garages ou ateliers et des logements, appelés ci-après la villa.

9. W.\_\_\_\_\_ envisageait de subdiviser différemment l'ensemble formé par les deux parcelles et d'en vendre une partie, soit la halle de stockage et le terrain attenant, en gardant la villa et les garages destinés à une entreprise de transport en camion qu'exploitait son mari. Il n'a jamais été question pour elle de vendre autre chose.

Initialement, elle avait envisagé de conclure un contrat de vente avec la société M.\_\_\_\_\_ SA. Le 29 mars 1988, elle avait souscrit, mais sous seing privé seulement, avec cette société un engagement de vente pour un coût final de 4'350'000 francs.

Par courrier du 22 octobre 1988, le défendeur, mandaté par W.\_\_\_\_\_, a écrit ce qui suit à la J.\_\_\_\_\_ :

"Monsieur le Directeur,

Concerne : crédit de construction no 881.229.9/09 en faveur de Mme W.\_\_\_\_\_.

Votre banque détient deux cédules hypothécaires respectivement de fr. 3'600'000.- et de fr. 600'000.- lesquelles grèvent le bien-fonds de 5'591 m<sup>2</sup> sur la Commune de [...]. Sur ce bien-fonds, des constructions sont en voie d'achèvement.

Mme W.\_\_\_\_\_ va réunir le bien-fonds principal avec une parcelle voisine pour former 6'709 m<sup>2</sup>. Elle vendra à la société M.\_\_\_\_\_ SA une surface de 4'100 m<sup>2</sup> environ, sur laquelle est construite une halle de stockage. Mme W.\_\_\_\_\_ restera responsable du compte de construction jusqu'à l'achèvement des travaux.

Le but de la présente est de vous demander de bien vouloir examiner la répartition des cédules hypothécaires sur les deux futurs biens-fonds. Il serait possible par exemple de maintenir la cédule de fr. 3'600'000.- sur la parcelle de 4'100 m<sup>2</sup> et grever le solde de la parcelle sur laquelle est construite la maison d'habitation de Mme W.\_\_\_\_\_ soit environ 2'600 m<sup>2</sup> de la cédule de fr. 600'000.- laquelle pourrait être à fr. 1'000'000.-.

Je présume que Mme W.\_\_\_\_\_ a déjà pris contact avec vous.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de mes salutations les meilleures."

A ce moment-là, le notaire ne connaissait pas encore la surface précise des futures parcelles, car un plan de fractionnement n'avait pas encore été établi.

**10.** Finalement, les tractations entre W.\_\_\_\_\_ et l'entreprise M.\_\_\_\_\_ SA ont échoué et, par courrier du 2 novembre 1988, W.\_\_\_\_\_ a signifié à cette entreprise qu'elle annulait le contrat du 29 mars 1988.

Le demandeur, qui avait projeté, dans un premier temps, de louer des locaux dans la halle destinée à l'entreprise M.\_\_\_\_\_ SA, s'est alors porté acquéreur de la halle, entrant ainsi en concurrence avec cette dernière, qui s'opposait à l'invalidation du contrat. Pressé et inquiet de voir l'affaire lui échapper, il n'a pas cherché à discuter, notamment le prix de vente qui lui avait été demandé par W.\_\_\_\_\_.

**11.** Par courrier du 9 novembre 1988, le conseil du demandeur a adressé au défendeur la lettre suivante :

"Cher Maître,

W.\_\_\_\_\_

Je vous informe que Mme W.\_\_\_\_\_ m'a confié la défense de ses intérêts, de même d'ailleurs que M. A.B.\_\_\_\_\_. Je joins copie de ma lettre de ce jour à l'avocat de M.\_\_\_\_\_ SA.

Veillez croire, cher Maître, à l'assurance de mes sentiments dévoués."

**12.** Le 8 novembre 1988, le demandeur et W.\_\_\_\_\_ se sont rendus en l'étude du défendeur et l'ont prié de bien vouloir établir un projet d'acte de vente portant sur une surface de 4'364 m<sup>2</sup>, après modification des limites des parcelles no 2'815 et no 49 (cf. ch. 14 ci-après).

Le défendeur a établi ce projet. Le prix de vente était fixé à 1'000'000 fr., soit 130'000 fr. pour le terrain et 870'000 fr. pour les travaux en cours. Le chiffre IV du projet indiquait qu'une seule cédula hypothécaire au porteur de 3'000'000 fr. grevait la parcelle vendue. Il prévoyait en outre ce qui suit :

"(...) Après remboursement du compte de construction, W. \_\_\_\_\_ déclare céder, en toute propriété, la cédula hypothécaire à l'acquéreur A.B. \_\_\_\_\_."

Par ailleurs, en vertu du chiffre V du projet, le demandeur s'engageait à louer une partie des locaux à l'entreprise M. \_\_\_\_\_ SA, selon des conditions à définir.

A ce moment-là, le coût effectif de la halle en construction n'était pas encore connu.

**13. a)** Le 10 novembre 1988, le défendeur a écrit à la J. \_\_\_\_\_ notamment ce qui suit :

"Mme (...) a un autre acquéreur en la personne de M. A.B. \_\_\_\_\_, vigneron à [...]. Ce dernier paiera un prix de fr. 1'000'000.- pour le terrain et la halle en construction. C'est lui qui continuera à exploiter le compte actuellement ouvert dans vos livres en faveur de Mme W. \_\_\_\_\_.

Je vous adresse, ci-inclus, une photocopie du plan de fractionnement et du tableau de mutation, documents approuvés par la Municipalité de [...].

J'ai l'honneur de vous demander d'autoriser en faveur de M. A.B. \_\_\_\_\_ l'ouverture d'un compte de construction, lequel serait garanti par la cédula hypothécaire actuellement inscrite, soit fr. 3'000'000.-, sur le bien-fonds A du plan, d'une surface de 4'364 m<sup>2</sup>.

La cédula hypothécaire au porteur de fr. 600'000.-, actuellement en second rang, grèverait le bien-fonds B restant la propriété de Mme W. \_\_\_\_\_.

Je précise que M. A.B. \_\_\_\_\_ dispose d'une somme de fr. 1'000'000.- laquelle sera versée à la signature de l'acte de vente pour rembourser les engagements de Mme W. \_\_\_\_\_. L'architecte de la construction remettra prochainement le décompte séparé des dépenses déjà faites pour chacune des constructions en cours. Du reste, M. A.B. \_\_\_\_\_ doit avoir déjà pris contact avec vous.

Je reste dans l'attente de vos nouvelles et vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de mes sentiments distingués."

**b)** Par courrier du lendemain, le défendeur a écrit à W. \_\_\_\_\_ la lettre suivante :

"Chère Madame,

Pour faire suite à notre récente entrevue, je vous adresse ci-inclus un projet d'acte de vente de la parcelle du [...] en faveur de A.B. \_\_\_\_\_.

Vous voudrez bien examiner ce projet et me faire part de vos observations éventuelles.

Préalablement vous signerez l'acte par lequel la parcelle entière sera divisée conformément au plan établi par Monsieur [...] Géomètre Officiel.

Dès que j'aurai reçu la confirmation de l'architecte concernant le financement des travaux ainsi que la réponse de la J. \_\_\_\_\_, nous pourrons fixer un rendez-vous pour la signature de l'acte.

Je vous prie de croire, Chère Madame, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs."

Le 12 novembre 1988, le défendeur a écrit au demandeur ce qui suit :

"Cher Monsieur,

Pour faire suite à notre entrevue de mardi 8 novembre ct, je vous adresse ci-inclus un projet d'acte de vente en votre faveur, d'une parcelle sur laquelle une halle est en voie d'achèvement.

Vous voudrez bien examiner ce projet et me faire part de vos observations éventuelles.

Lorsque j'aurai reçu la décision de la J. \_\_\_\_\_, nous pourrons fixer un rendez-vous pour la signature de l'acte.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs."

Le défendeur, qui était censé protéger les deux parties à l'acte, les avait informées du fait que le rendez-vous pour la signature de l'acte devait être fixé postérieurement à la réponse de la J.\_\_\_\_\_.

Le demandeur a allégué que le défendeur aurait envoyé des projets de teneurs différentes à W.\_\_\_\_\_ et à lui-même les 11 et 12 novembre 1988. Sur la base du témoignage de la secrétaire dudit défendeur, crédible sur ce point car corroboré par l'examen des pièces du dossier, la cour considère qu'il a échoué à en rapporter la preuve. Au contraire, comme cela résulte d'ailleurs aussi de l'expertise Rattaz (cf. ch. 34 ci-après), il faut considérer comme établi que le projet envoyé à un jour d'intervalle, ce qui s'explique probablement par un simple problème de gestion du secrétariat du défendeur, était bien le même et qu'il n'y a pas non plus eu deux projets successifs. Il n'y a pas lieu non plus de retenir, contrairement à ce qu'à allégué le demandeur sans parvenir à en rapporter la preuve, que le défendeur aurait été à ce stade très impliqué dans les discussions au sujet de cette vente ni qu'il aurait été davantage "le notaire de la venderesse" que le notaire de l'acquéreur. Le défendeur avait d'ailleurs à cette même période passé aussi par le ministère du défendeur pour diverses autres promesses de vente ou ventes immobilières avec des tiers (cf. ch. 6 ci-dessus).

**14.** Préalablement à la vente, W.\_\_\_\_\_ devait procéder au remodelage des parcelles, dans le respect des normes en vigueur, afin que la parcelle destinée à la vente comprenne uniquement la halle de stockage et le terrain attenant. L'établissement des plans et les calculs y relatifs ont été confiés au géomètre [...], qui a établi un plan cadastral le 24 octobre 1988.

La modification des parcelles a été instrumentée par le défendeur par acte du 17 novembre 1988. Cet acte mentionne ce qui suit :

"La comparante [W.\_\_\_\_\_], en sa qualité de créancière-porteur des titres hypothécaires susdésignés, donne son consentement aux opérations suivantes : (...)"

La surface de la parcelle no 49 a ainsi été augmentée à 2'345 m<sup>2</sup>, en lui rattachant la partie de l'ancienne parcelle no 2'815 sur laquelle se situaient la villa et l'atelier en construction. La surface de la parcelle no 2'815 a de son côté été réduite à 4'364 m<sup>2</sup>, comprenant la halle industrielle en construction. L'acte de modification des biens-fonds prévoyait en outre que les deux cédules hypothécaires grevant la parcelle no 2'815 avant la modification étaient à reporter uniquement à charge de la parcelle no 2'815 telle que nouvellement redéfinie.

L'inscription de la modification desdites parcelles au registre foncier a été opérée le 30 novembre 1988.

**15. a)** Le 17 novembre 1988, soit le même jour que l'instrumentation de l'acte de modification des parcelles, mais postérieurement à cet acte, le défendeur a reçu le demandeur et W. \_\_\_\_\_ en son étude, pour instrumenter, par un second acte, la vente de la parcelle no 2'815, telle que redéfinie dans l'acte précédant, soit d'une surface de 4'364 m<sup>2</sup> comprenant la halle industrielle en construction.

Cet acte de vente, modifié à la requête des parties, comprend les passages suivants :

«Le prix de vente est fixé à la somme de

UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS

(fr. 1'500'000.-)

Il se décompose comme suit :

- valeur de la parcelle de terrain : fr. 130'000.- (cent trente mille francs);
- estimation des travaux en cours selon la déclaration formelle de l'atelier d'architecture K. \_\_\_\_\_, laquelle demeurera annexée à la minute du présent acte : fr. 1'370'000.- (un million trois cent septante mille francs).

Ce prix est et sera payé comme suit :

- un million de francs (fr. 1'000'000.-) par remise à la venderesse de deux chèques, respectivement de quatre cent mille francs (fr. 400'000.-) et de six cent mille francs (fr. 600'000.-);

- le solde soit cinq cent mille francs (fr. 500'000.-) sera payé à la venderesse dans un délai échéant le trente novembre prochain.

Quittance du prix est donnée sous réserve d'exécution."

L'acte précité précise en outre que le chèque de 600'000 fr. restera consigné en l'étude du défendeur jusqu'à ratification du crédit à ouvrir auprès de la D.\_\_\_\_\_.

L'acte de vente mentionne encore que la parcelle vendue est grevée de deux cédules hypothécaires au porteur, l'une de 3'000'000 fr., l'autre de 600'000 fr., qui garantissent le compte de construction ouvert dans les livres de la J.\_\_\_\_\_ à [...] en faveur de W.\_\_\_\_\_. Il précise que ce compte sera remboursé et que les cédules hypothécaires seront transmises au demandeur pour lui permettre de garantir le crédit qui lui est accordé par la D.\_\_\_\_\_, les frais de constitution et d'inscription de ces cédules étant à la charge du demandeur. Enfin, l'acte prévoit que les comparants autorisent le notaire stipulateur à déposer la réquisition d'inscription de l'acte au registre foncier hors du délai légal, mais au plus tard le 30 novembre 1988.

Les cédules devaient donc être finalement remises libres de tout gage et de tout droit de tiers au demandeur.

**b)** Comme mentionné dans l'acte en question, était annexée à celui-ci une attestation de l'entreprise K.\_\_\_\_\_ précisant que la valeur des travaux effectués sur la halle était de 1'370'000 fr., dont 870'000 fr. déjà payés.

L'entreprise K.\_\_\_\_\_ avait déjà adressé au demandeur, par courrier du 15 novembre 1988, une première attestation indiquant que le budget initial de la halle, d'un montant de 4'700'000 fr., n'était pas dépassé, sauf quelques petites modifications. Sous réserve de dépenses supplémentaires pour des finitions extérieures, il s'agissait du montant que le demandeur, dans l'esprit des parties, devait déboursier pour l'opération totale, soit l'achat du terrain et de la construction existante. La cour tient ce fait, allégué sous no 75 par le demandeur, pour acquis dès lors qu'il résulte du jugement pénal et que le défendeur lui-même a admis

devant le Tribunal correctionnel (cf. ch. 28 ci-après) qu'il connaissait le budget total de l'intéressé. Bien que cela n'ait pas été expressément allégué et n'ait qu'une pertinence indirecte pour le sort de la cause, on peut relever ici comme un fait patent au sens de l'art. 4 al. 2 CPC-VD, au vu de l'ensemble du dossier et des expertises, que finalement l'immeuble en question est revenu bien plus cher au demandeur : aux montant déboursés les 17 et 29 novembre 1988 (cf. ch. 16, 20 et 24 ci-après) se sont en effet encore ajoutés de très importants frais de travaux, la halle s'avérant finalement loin d'être achevée et ce qui était déjà fait présentant des défauts, d'où de très importantes dépenses d'achèvement et de mise en conformité.

**c)** Au moment de l'instrumentation de l'acte, le défendeur n'avait pas encore reçu de réponse de la J.\_\_\_\_ et les cédules hypothécaires ne lui avaient pas été présentées, ni remises au demandeur lors de la signature; elles étaient en effet déposées à la J.\_\_\_\_\_.

**16. a)** Le demandeur a confié le financement de l'opération d'achat de la halle à la D.\_\_\_\_\_. Les deux chèques de 400'000 fr. et de 600'000 fr. mentionnés dans l'acte de vente ont été établis sur le compte de cet établissement bancaire.

Par courrier du 17 novembre 1988 l'agence de [...] de cette banque a adressé à son siège central la demande suivante :

"M. A.B.\_\_\_\_\_, client bien connu de la Direction, va acquérir cette semaine encore une halle industrielle sise dans la zone industrielle du " [...]", commune de [...].

Cette halle de 1'600 m<sup>2</sup> est déjà construite à l'exception des aménagements extérieurs et intérieurs. La propriétaire actuelle du terrain, Mme W.\_\_\_\_\_ avait passé une convention avec la Maison M.\_\_\_\_\_ SA, à [...] qui devait reprendre cette construction. M. A.B.\_\_\_\_\_ qui travaille depuis plusieurs années avec cette maison de transports, s'était déjà réservé une surface de 300 m<sup>2</sup> au minimum à louer dans la dite halle. Cependant, la Maison M.\_\_\_\_\_ SA n'a pas tenu ses engagements avec Mme W.\_\_\_\_\_ et c'est alors que M. A.B.\_\_\_\_\_ s'est proposé de racheter cette halle.

Le plan financier se présente comme suit :

- coût total de l'opération sans les

aménagements extérieurs Fr. 4'700'000.--

Financement

- 1<sup>er</sup> rang Fr. 3'000'000.--  
hypothécaire Fr. 600'000.--  
- 2<sup>ème</sup> rang Fr. 1'100'000.-- Fr. 4'700'000.--  
hypothécaire  
- fonds propres

Les hypothèques 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> rang, seront reprises de la J.\_\_\_\_\_, [...] qui détient actuellement le crédit de construction de Mme W.\_\_\_\_\_. Au moment de la reprise ce crédit sera totalement employé et M. A.B.\_\_\_\_\_ réglera les derniers travaux avec ses fonds propres. Quant aux travaux d'aménagements extérieurs, ceux-ci ne seront faits qu'au printemps prochain et payés directement par notre client.

M. A.B.\_\_\_\_\_ qui a actuellement des locaux dispersés entre [...], [...], [...] et [...], a absolument besoin de cette halle. En effet, il a reçu un congé pour fin novembre des locaux de stockage qu'il loue pour l'entreprise par la Maison M.\_\_\_\_\_ SA à [...], et c'est pour activer les derniers travaux que l'emprunteur rachète cette halle avant que celle-ci soit complètement terminée. D'autre part, plusieurs grandes entreprises de transports semblent s'y intéresser, ce qui aurait pour effet d'augmenter les prix.

Dans le cas d'un emprunt total, le coût annuel de cette construction se présenterait comme il suit :

- 1<sup>er</sup> rang ferme, Fr. 3'000'000.-- à 6 1/4 % int. et amort. Fr. 187'500.--

- 2<sup>ème</sup> rang, Fr. 1'500'000.-- à 10% id id Fr. 170'000.--

Total : Fr. 357'500.--

Sur le plan de location que nous vous remettons en annexe, figure un total de Fr. 354'400.--, mais les prix mentionnés vont être légèrement augmentés ainsi les frais de cette halle seront totalement assurés par le produit des locations.

Etant donné que cet achat est urgent, M. A.B.\_\_\_\_\_ met pour l'instant les fonds propres dont il dispose, soit la somme de Fr. 1'100'000.--.

Etant donné cette mise de fonds, vous voudrez bien accepter ce crédit tel que demandé; crédit qui sera revu au début de l'année prochaine car nous avons déjà informé notre client afin qu'il trouve une consolidation ferme auprès d'un autre établissement.

M. A.B. \_\_\_\_\_ espère pouvoir prendre possession des locaux au début décembre déjà, en conséquence vous voudrez bien nous faire parvenir votre préavis dès que possible.

D. \_\_\_\_\_ Agence de [...]

[signature]

PS : L'acte d'achat a été signé ce jour."

Une estimation du coût de l'opération établie le 16 novembre 1988 par K. \_\_\_\_\_ au nom de A.B. \_\_\_\_\_ était jointe à cette demande.

**b)** La D. \_\_\_\_\_ a accepté la demande de crédit le 18 novembre 1988, soit postérieurement à l'acte de vente.

Le protocole établi par la D. \_\_\_\_\_ en relation avec cette vente mentionne notamment ce qui suit à la date du 18 novembre 1988 :

"Les hypothèques 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> rangs seront reprises de la J. \_\_\_\_\_, qui détient actuellement le crédit de construction de Mme W. \_\_\_\_\_.

Au moment de la reprise, ce crédit sera totalement employé et M. A.B. \_\_\_\_\_ règlera les derniers travaux avec ses fonds propres. Les travaux d'aménagements extérieurs ne seront faits qu'au printemps prochain et payés directement par le client.

M. A.B. \_\_\_\_\_ a actuellement des locaux dispersés entre [...], [...], [...] et [...]. Il a absolument besoin de cette halle, car il a reçu son congé pour fin novembre des locaux de stockage qu'il loue à M. \_\_\_\_\_ SA. Ces locaux sont à [...].

D'autre part, plusieurs grandes entreprises de transports s'y intéressent, ce qui a pour effet d'augmenter les prix.

Au vu de l'urgence de cet achat, M. A.B. \_\_\_\_\_ met les fonds propres dont il dispose (...)."

**17.** Le 21 novembre 1988, la J. \_\_\_\_\_ a répondu à la lettre du défendeur du 10 novembre 1988, dans les termes suivants :

" (...) nous tenons à vous communiquer les précisions suivantes :

- selon nos informations, Monsieur R. A.B. \_\_\_\_\_ a obtenu le concours financier d'un établissement de la place, et ne continuera par conséquent pas à exploiter le compte de construction actuellement ouvert en nos livres au nom des époux W. \_\_\_\_\_,

- nous sommes en principe d'accord pour que le titre hypothécaire de Frs 3'000'000.-- soit affecté au bien-fonds A du plan, soit la surface de 4'364 m<sup>2</sup> dont Monsieur A.B. \_\_\_\_\_ se porte acquéreur,
  - à réception du rapport d'estimation de notre expert, il est prévu que nous adressions aux époux W. \_\_\_\_\_ une offre de consolidation portant sur le bien-fonds B, d'une surface de 2'345 m<sup>2</sup>.  
La cédule hypothécaire au porteur de Frs 600'000.-- devra être inscrite en 1<sup>er</sup> rang et sans concours. En fonction du montant de notre prêt hypothécaire, il est toutefois possible que ladite cédule doive être augmentée,
  - la somme de Frs 1'000'000.-- devant être versée par Monsieur A.B. \_\_\_\_\_, lors de la signature de l'acte de vente, ne correspondra qu'à un remboursement partiel des engagements des époux W. \_\_\_\_\_ à notre égard,
  - nous n'avons à ce jour pas reçu le décompte final de l'architecte.
- (...)."

**18.** Le 22 novembre 1988 W. \_\_\_\_\_ a encore puisé un montant de 375'000 fr. dans le compte de construction ouvert dans les livres de la J. \_\_\_\_\_.

**19.** Par lettre du 24 novembre 1988, le défendeur a écrit à la J. \_\_\_\_\_ notamment ce qui suit :

"Votre correspondance du 21 novembre ct m'est bien parvenue.

Depuis ma dernière lettre, un fait nouveau s'est produit. M. A.B. \_\_\_\_\_ a obtenu le crédit de construction de sa banque habituelle, la D. \_\_\_\_\_. Dans ces conditions, la totalité du compte ouvert dans vos livres en faveur de Mme W. \_\_\_\_\_ peut être remboursée. Je vous prie de bien vouloir me faire parvenir, à réception de la présente, le décompte de ce qui vous sera dû, arrêté à la date du 30 novembre ct. Les fonds seront virés directement par la D. \_\_\_\_\_.

Je regrette que la suite de cette opération n'ait pu se traiter avec votre banque et vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de mes sentiments distingués."

La J. \_\_\_\_\_ a transmis le décompte au défendeur ainsi qu'aux époux W. \_\_\_\_\_ par courrier exprès du 28 novembre 1988. Ce décompte, arrêté au 30 novembre 1988, affichait un solde en faveur de la banque

d'un montant de 3'600'000 francs. Le défendeur l'a reçu le lendemain. W. \_\_\_\_\_ a également reçu une copie du décompte et de la lettre.

**20.** Par courrier exprès du 29 novembre 1988, le défendeur a écrit à l'employé de la D. \_\_\_\_\_ en charge du dossier du demandeur notamment ce qui suit :

"Mon Cher,

Concerne : M. A.B. \_\_\_\_\_

Je t'adresse ci-inclus les documents suivants :

- la photocopie du décompte de la J. \_\_\_\_\_ arrêté au 30 novembre ct,

- un chèque de fr. 600'000.- tiré par M. A.B. \_\_\_\_\_ sur son compte.

Tu voudras bien virer valeur 30 novembre, le montant de 3'600'000 fr. à la J. \_\_\_\_\_ et créditer le compte de M. A.B. \_\_\_\_\_ de fr. 600'000.-.

Je m'engage à te remettre dans les meilleurs délais et sitôt après les avoir retirées du registre foncier, les deux cédulas hypothécaires respectivement de fr. 3'000'000.- et de fr. 600'000 qui grèvent la propriété acquise à [...] par M. A.B. \_\_\_\_\_.

Je te prie de croire, Mon Cher, à l'assurance de mes salutations les meilleures."

Le montant de 3'600'000 fr. a été viré à J. \_\_\_\_\_ le même jour, sur ordre du demandeur.

L'ordre de bonification correspondant, également daté du 29 novembre 1988 et signé par le demandeur, a été exécuté valeur le jour même. Il mentionnait le texte suivant :

"CONFIRMATION DE NOTRE ORDRE TEL; DE CE JOUR à 13h50 avec M. [...]".

Il est évident qu'il n'avait jamais été prévu que le demandeur devrait payer 3'600'000 fr. à la J. \_\_\_\_\_ en plus du prix de vente de 1'500'000 fr. pour l'achat de la parcelle et du bâtiment.

Toujours le 29 novembre 1988, le défendeur a écrit, par courrier exprès, la lettre suivante à la J. \_\_\_\_\_ :

"Monsieur le Directeur,

Concerne : M. et Mme A. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_,  
V/Réf. : VU/rav

J'accuse réception de votre correspondance du 28 novembre ct accompagnée du décompte de ce qui vous est dû par M. et Mme W. \_\_\_\_\_ à la date du 30 novembre ct.

La D. \_\_\_\_\_ agence de [...] vous bonifie valeur 30 novembre le montant de fr. 3'600'000.- conformément à l'ordre que j'ai donné aujourd'hui même.

Veillez s.v.p. me faire parvenir par exprès les deux cédules hypothécaires respectivement de fr. 3'000'000.- et de fr. 600'000.- qui garantissent les engagements des époux W. \_\_\_\_\_. Les titres sont à remettre à la nouvelle créancière.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de mes salutations les meilleures."

La J. \_\_\_\_\_ a fait parvenir les cédules au défendeur par courrier exprès du 30 novembre 1988.

**21.** Le demandeur a allégué qu'il aurait été mis devant un fait accompli par l'ordre donné à la D. \_\_\_\_\_ par le notaire de verser à la J. \_\_\_\_\_ le montant de 3'600'000 fr. précité, voire qu'il n'aurait pas réellement signé, le 29 novembre 1988, l'ordre de bonification. Cela ne doit cependant pas être retenu : la comparaison de la signature figurant sur cette pièce avec d'autres apposées sur d'autres pièces du dossier par ledit demandeur plaide en effet pour son authenticité, qui n'a d'ailleurs pas été contesté par ledit demandeur ni au cours du procès pénal, ni selon l'art. 171 CPC-VD. Rien n'indique par ailleurs que sa date soit mensongère et elle doit être présumée exacte selon l'art. 171 al. 2 CPC-VD, ce qui suffit à écarter l'hypothèse qu'il s'agisse d'une pièce antidatée qu'il aurait signée a posteriori. La mention "confirmation de notre ordre tél. de ce jour à 13h50 avec M. [...]" sur ladite pièce et l'existence d'une autres formule non datée et peut-être non signée au dossier (comparer les pièces 113bis et 35) ne sont pas des indices en sens contraire, le demandeur ayant fort

bien pu donner son ordre téléphoniquement vers 14h00, avec le cas échéant préparation d'une formule restée finalement non signée par la banque, puis signer la pièce 113bis un peu plus tard le même jour. La déposition de Z.\_\_\_\_\_, représentant de la D.\_\_\_\_\_, confirme que sa banque n'aurait pas payé sans être en possession d'une information du client, ce qui paraît crédible, d'autant plus pour une somme pareille.

**22.** Le même jour, le défendeur a adressé une copie du décompte par courrier au demandeur, précisant ce qui suit :

"Cher Monsieur,

Vous trouverez ci-inclus une copie du décompte de la J.\_\_\_\_\_. Je le transmets à la D.\_\_\_\_\_ qui paiera la somme valeur 30 novembre.

Je constate ce qui suit après la lecture du décompte :

1) Les intérêts intercalaires sont importants. Il y a lieu de s'assurer auprès de l'architecte qu'ils sont compris dans le montant global de la construction.

2) L'architecte doit absolument établir deux comptes séparés d'une part pour la halle et d'autre part pour la construction de Mme W.\_\_\_\_\_.

J'interviens auprès de Mme W.\_\_\_\_\_ pour obtenir ce décompte.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes salutations les meilleures."

Il a également adressé, toujours le même jour, une copie du décompte à W.\_\_\_\_\_ avec la lettre suivante :

"Chère Madame,

Je viens de recevoir par pli exprès le décompte de la J.\_\_\_\_\_ arrêté au 30 novembre ct. La D.\_\_\_\_\_ paie immédiatement le montant dû.

Vous constaterez que le montant des intérêts intercalaires est important. Je pense que ces intérêts sont à votre charge, à moins que l'architecte les ait compris dans le montant global de la construction. En outre, il y a lieu de séparer les comptes entre d'une part la halle vendue à M. A.B.\_\_\_\_\_ et votre construction. Vous voudrez bien demander à l'architecte d'établir cette répartition dès que possible comme cela a été convenu.

Pour votre construction, vous m'avez dit qu'il y aurait lieu de créer une cédula hypothécaire en premier rang. Vous voudrez bien me faire parvenir dès que possible la correspondance de la banque qui prête le montant, sauf erreur la Banque [...]

Dans l'attente de vos prochaines nouvelles, je vous prie de croire, Chère Madame, à l'assurance de mes salutations les meilleures."

**23.** Le demandeur allègue que, faisant confiance au défendeur, il pensait que tout était normal. Le témoin C. \_\_\_\_\_ - vigneron expérimenté auquel le demandeur avait fait appel pour l'aider à s'occuper du chantier dès le 24 novembre 1988 - a toutefois déclaré qu'une dizaine de jours après la vente, le demandeur s'était étonné du paiement fait par la D. \_\_\_\_\_ à la J. \_\_\_\_\_. Ce témoin a ajouté avoir alors pensé qu'il y avait là quelque chose d'anormal et avoir conseillé au demandeur de requérir du juge de paix des mesures de blocage pour la parcelle W. \_\_\_\_\_. Il a en outre exposé avoir été surpris, tout comme le demandeur, par la différence entre la valeur de l'ouvrage telle qu'ils l'estimaient et qui leur paraissait conforme au prix de 1'350'000 fr., et la dette à reprendre qui le dépassait de deux millions de francs. Selon lui, le demandeur ne voyait pas la différence entre une cédula hypothécaire et la dette hypothécaire.

La cour retient sur ce point comme probant le témoignage de C. \_\_\_\_\_, qui a paru crédible malgré les anciens liens de ce témoin avec le demandeur et qui est compatible avec les échanges de correspondance et autres pièces figurant au dossier, dont rien ne conduit par ailleurs à mettre en doute qu'elle aient bien été effectivement envoyées aux dates résultant de leur libellé.

**24.** Le 5 décembre 1988, le demandeur a adressé la lettre suivante au défendeur :

"Monsieur le Notaire,

Le chèque ci-joint de 500'000.- (cinq cent mille francs) compris dans l'acte de vente du 17 novembre 1988 vient créditer le compte D. \_\_\_\_\_ lequel a repris intégralement le compte construction de la J. \_\_\_\_\_ en faveur de W. \_\_\_\_\_.

Tout ceci en plein accord avec la venderesse.

salutations." Veuillez agréer, Monsieur le Notaire, mes respectueuses

Cette lettre porte la mention "lu et approuvé par W.\_\_\_\_\_"; elle est également signée par cette dernière.

**25.** Le demandeur allègue que l'architecte T.\_\_\_\_\_, représentant de K.\_\_\_\_\_, qui devait établir des comptes séparés à remettre au défendeur, ne le fit jamais et, poursuivi par d'innombrables créanciers, quitta la Suisse définitivement.

Le témoin [...], alors employé de l'entreprise générale [...], qui a succédé à l'entreprise K.\_\_\_\_\_ dans la construction de la halle, a confirmé que ces comptes n'avaient jamais été transmis à cette entreprise et que l'architecte avait disparu du jour au lendemain.

Les déclarations de ce témoin apparaissent crédibles dans leur ensemble; elles ne sont en outre contredites par aucun autre élément du dossier. La cour de céans retient dès lors la version des faits rapportée par ce témoin.

**26. a)** Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 23 décembre 1988, le demandeur a requis le Président de la Cour civile d'interdire à W.\_\_\_\_\_ d'aliéner la parcelle no 49 d'une surface de 2'345 m<sup>2</sup> ou d'en disposer de toute autre manière.

Dans cette requête, le demandeur a notamment allégué ce qui suit :

"12.- Au 30 novembre 1988, le crédit de construction accordé par la J.\_\_\_\_\_ à l'intimée était épuisé et présentait un solde en faveur de la banque de fr. 3'600'000.-.

13.- Pour pouvoir libérer les deux cédules hypothécaires et les remettre au requérant, l'intimée a demandé à celui-ci de lui

avancer momentanément le montant de fr. 3'600'000.- pour lui permettre de rembourser sa dette envers la J.\_\_\_\_\_."

Il a en outre expliqué qu'en contrepartie, W.\_\_\_\_\_ lui avait restitué le chèque de 400'000 fr. (recte : 600'000 fr.), remis au moment de l'instrumentation de l'acte de vente, et le chèque de 500'000 fr., remis le 5 décembre 1988, que la créance du demandeur (requérant) contre W.\_\_\_\_\_ s'élevait à 2'100'000 fr., qu'il était menacé d'hypothèques légales et qu'il était exposé à un dommage difficile à réparer.

**b)** Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 27 décembre 1988, le Juge instructeur de la Cour civile a ordonné une restriction du droit d'aliéner selon l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC sur la parcelle no 49 propriété de W.\_\_\_\_\_. A ce moment-là, cette parcelle était franche d'hypothèque. Elle a été grevée d'une première cédula au porteur d'un montant de 1'000'000 fr. le 15 juin 1989, puis d'autres charges lors du financement de la construction d'une annexe réalisée ultérieurement.

Le demandeur a retiré sa requête de mesures provisionnelles au mois d'avril 1989, après une première audience suspendue.

**27. a)** Le 27 juin 1989, le demandeur a déposé une plainte pénale contre T.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ pour escroquerie en relation avec la vente de la parcelle no 2'815 de la commune de [...]. Cette plainte contient le passage suivant :

"11. Au 30 novembre 1988, le crédit de construction accordé par la J.\_\_\_\_\_ à Mme W.\_\_\_\_\_ était épuisé et présentait un solde en faveur de la banque de fr. 3'600'000.-. Pour pouvoir libérer les deux cédulas hypothécaires, Mme W.\_\_\_\_\_ m'a demandé d'éteindre sa dette envers la J.\_\_\_\_\_, sous réserve d'un décompte précis à intervenir. J'ai donc fait verser la somme de fr. 3'600'000.- à la J.\_\_\_\_\_ par ma banque, la D.\_\_\_\_\_ à [...].

En contrepartie, Mme W.\_\_\_\_\_ m'a restitué le chèque de fr. 600'000.- remis le 17 novembre 1988 et celui de fr. 500'000 remis le 5 décembre 1988, qui n'avaient pas encore été présentés à l'encaissement.

J'ai ainsi versé à Mme W.\_\_\_\_\_, soit directement, soit par l'intermédiaire de la J.\_\_\_\_\_ une somme totale de fr. 4'000'000.-".

**b)** Entendu par le juge informateur de l'arrondissement de Vevey-Lavaux le 27 septembre 1989, le demandeur a déclaré, entre autres, ce qui suit :

"Moi-même j'étais dans une situation difficile : il me fallait trouver des locaux stables avant le 31 décembre. Je ne pouvais pas me permettre de dépasser cette date. C'est dans ce contexte que j'ai marqué un intérêt à la prise en charge de la halle. (...) Je n'avais pas le choix. Le dilemme était le suivant : ou bien je renonçais à cette affaire et je me retrouvais dans une situation catastrophique sur le plan professionnel, ou bien je prenais le risque d'accorder ma confiance à des co-contractants sans même avoir vu les documents en relation avec cette affaire."

**c)** Entendu le 6 juillet 1992 par le juge informateur de l'arrondissement de l'Est vaudois, T.\_\_\_\_\_ a déclaré en substance que le demandeur ignorait que la villa avait été construite sur le compte du crédit de construction, ainsi que le garage et son installation et que, selon lui, le demandeur avait été trompé car on lui avait fait payer la villa. Il a encore ajouté que W.\_\_\_\_\_ lui avait promis de lui offrir une Lancia Delta Integrale lorsque la vente de la halle serait conclue.

Le demandeur a été entendu le 9 juillet 1992 par cette même autorité. Il a notamment déclaré ce qui suit :

"Je confirme que je savais que le crédit de construction de Mme W.\_\_\_\_\_ auprès de la J.\_\_\_\_\_ concernait la construction de la halle que j'achetais et également de la villa que s'était construite W.\_\_\_\_\_ "(...).

C'est lors d'une séance devant le notaire, au moment de la signature de l'acte, en présence de W.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ de la D.\_\_\_\_\_, que le notaire a demandé à T.\_\_\_\_\_ l'établissement d'un décompte entre la villa et la halle et que M. Z.\_\_\_\_\_ m'a expliqué que cela n'était pas difficile à faire sur la base des bons de paiement. (...).

Pour moi, en fait, les détails n'avaient pas grande importance. J'étais pressé d'achever cette halle et de disposer des locaux(...).

Il est vrai que je savais qu'avant mon achat, la halle et la villa ne faisaient qu'un tout selon le permis de construire et je n'ignorais pas que la J.\_\_\_\_\_ finançait le tout(...).

Je confirme que je savais qu'un décompte de l'utilisation du crédit de construction J.\_\_\_\_\_ entre la halle et la villa devait m'être établi et j'hésite, même si cela peut paraître contradictoire, à reconnaître que je savais qu'il n'y avait qu'un crédit pour les deux constructions. Je suis conscient de cette contradiction mais mes souvenirs ne me permettent pas d'être plus précis. Je me

déterminerai éventuellement de manière plus précise par la suite par l'intermédiaire de mon avocat."

**d)** Entendu en qualité de témoin par le Juge informateur de l'Est vaudois le 13 juillet 1992, le banquier du demandeur, Z.\_\_\_\_\_, a confirmé que le demandeur était pressé, qu'il avait besoin de locaux et que la banque s'était décidée rapidement. Il a en outre déclaré ce qui suit :

"J'ai consulté le Registre foncier et j'ai constaté que la parcelle se fractionnait en même temps ou qu'elle ne correspondait pas uniquement à la halle; j'ai alors attiré l'attention de A.B.\_\_\_\_\_ sur le fait qu'il n'y avait qu'un seul compte pour la halle et pour la villa. Il me semble qu'un décompte devait intervenir entre ces deux objets (...)."

**28.** Le juge informateur de l'arrondissement de l'Est vaudois a rendu une ordonnance de non-lieu le 17 juin 1993.

Dans son préavis du 14 juillet 1993 relatif au recours formé par le demandeur contre cette ordonnance, le Ministère public a présenté les faits comme suit :

"Pressé de conclure une affaire immobilière portant sur 4,7 millions, A.B.\_\_\_\_\_ n'a pris aucune précaution. Il n'a ni recouru à une estimation des travaux en cours, ni fait apprécier la valeur réelle de la construction.

Rendu attentif, au mois de novembre 1998, aux risques de confusion que pouvait créer l'affectation d'un seul crédit de construction à deux objets distincts, savoir la construction de la villa de la prévenue d'une part et celle de la halle d'autre part, le plaignant a néanmoins accepté d'éteindre entièrement la dette de W.\_\_\_\_\_ sans s'être plus avant renseigné sur l'avancement des ouvrages."

Lors d'une audition devant le Juge d'instruction du canton de Vaud le 3 mai 1994, le demandeur a précisé qu'il n'avait pas rencontré le notaire après la signature de l'acte.

Le demandeur et W.\_\_\_\_\_ ont été renvoyés devant le Tribunal correctionnel du district de Lavaux comme accusés d'obtention

frauduleuse d'une constatation fausse, tandis que T.\_\_\_\_\_ a été renvoyé pour abus de confiance.

Par jugement du 14 novembre 1997, ils ont toutefois été libérés tous trois de ces accusations. Dans la motivation de ce jugement, le Tribunal a retenu que le demandeur avait connaissance, au moment de la rédaction de l'acte, du coût global de l'opération. Dans ledit jugement, on lit notamment les passages suivants :

"Afin de libérer les cédules nanties auprès de la J.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_ a demandé à A.B.\_\_\_\_\_ de rembourser le compte de construction. A.B.\_\_\_\_\_, sans recueillir d'autres renseignements, a ainsi versé via la D.\_\_\_\_\_, la somme de fr. 3'600'000 à la J.\_\_\_\_\_. Entre le 17 novembre 1988 et le remboursement (29 novembre 1988) (...) ce compte avait été débité encore le 22 novembre 1988 d'un montant de fr. 375'000.

(...)

A.B.\_\_\_\_\_ et le notaire R.\_\_\_\_\_ sont partis, de bonne foi, de l'idée que W.\_\_\_\_\_ allait rembourser les prélèvements qu'elle avait opérés sur le compte de construction à la J.\_\_\_\_\_ et qui n'ont pas été affectés à la construction de la halle.

(...)

Certes, le notaire aurait pu se renseigner auprès de la J.\_\_\_\_\_ du solde du crédit de construction pour la halle qui devait être repris par A.B.\_\_\_\_\_ (...)."

**29.** Dans le cadre de l'enquête pénale, le juge a prononcé le séquestre de la parcelle no 49, propriété de W.\_\_\_\_\_. Ce séquestre a été levé par ordonnance du 15 janvier 1996.

**30.** Par demande du 29 septembre 1989, [...] a ouvert action contre W.\_\_\_\_\_ devant la Cour civile pour *culpa in contrahendo*. Les parties ont toutefois laissé cette action se périmer.

**31.** Par courrier du 10 décembre 1991, le défendeur a adressé au demandeur une note d'honoraires d'un montant de 34'000 fr. pour les opérations relatives à la vente. Dans ce montant sont compris les frais de création des cédules hypothécaires de 3'000'000 fr. et de 600'000 fr. avec la mention "selon conditions de la vente, les frais de création de la cédule sont à la charge de M. A.B.\_\_\_\_\_".

Par lettre du 29 avril 1997, M.\_\_\_\_\_, mandaté par le demandeur pour des travaux de comptabilité, a répondu aux rappels du défendeur, l'informant qu'il conseillait à son mandant de ne pas payer cette note compte tenu des problèmes consécutifs à l'acte de vente.

Par courrier du 13 février 1998, M.\_\_\_\_\_ a encore écrit ce qui suit au défendeur :

"Concerne Monsieur A.B.\_\_\_\_\_; vos courriers du 11 décembre 1997 et du 3 février 1998 adressés à [...] SA.

Maître,

Je me réfère à vos différents courriers. Je précise que je ne suis pas et que je ne serai jamais l'administrateur des affaires de Monsieur A.B.\_\_\_\_\_.

Nous avons effectué uniquement les comptabilités de ses sociétés et privée.

Dans votre courrier du 11 décembre 1997, vous me demandez d'intervenir auprès de Monsieur A.B.\_\_\_\_\_ pour qu'il vous paie vos honoraires concernant la vente du vignoble de Monsieur [...]. A notre connaissance cette facture vous a été réglée depuis de nombreuses années. Cependant, il resterait une facture d'honoraires non payée concernant l'achat de la halle à Madame W.\_\_\_\_\_.

Je relève que dans votre courrier du 29 novembre 1988 vous vous êtes engagé par écrit à intervenir auprès de Madame W.\_\_\_\_\_ pour obtenir un décompte des travaux concernant sa villa.

Ce même jour vous ordonnez à la D.\_\_\_\_\_ (compte de Monsieur A.B.\_\_\_\_\_) de virer à la J.\_\_\_\_\_ (compte de Madame W.\_\_\_\_\_) la somme de Fr 3'600'000.- pour le paiement d'une halle en cours de construction pour laquelle votre acte stipulait le paiement de Fr. 1'500'000.- le 17 novembre 1988.

Le 22 octobre 1988 vous écriviez à la J.\_\_\_\_\_ pour leur demander de diviser les hypothèques de cette halle en deux parties soit Fr. 1'000'000.- sur la villa d'une part et Fr. 3'600'000.- (sic) sur la halle en cours de construction d'autre part. A cette date Monsieur A.B.\_\_\_\_\_ n'était pas acheteur. Par contre l'entreprise M.\_\_\_\_\_ SA était intéressée.

Pour quelle raison, lors de la vente de la halle à Monsieur A.B.\_\_\_\_\_, n'avez-vous pas divisé les cédules hypothécaires? Vous avez donné l'ordre de virer un montant de Fr. 3'600'000.- en parfaite connaissance de cause puisque vous aviez reçu la lettre envoyée par exprès par la J.\_\_\_\_\_ datée du 28 novembre qui stipulait que le compte était utilisé à une hauteur de Fr. 3'600'000.- tout rond.

A ce moment-là vous auriez dû montrer ce courrier à Monsieur A.B.\_\_\_\_\_, stopper la vente et ne pas l'inscrire auprès du registre

foncier. En lieu et place vous écriviez à Monsieur A.B. \_\_\_\_\_ que vous alliez intervenir auprès de Madame W. \_\_\_\_\_ pour obtenir un décompte des travaux concernant la villa.

Cela fait bientôt dix ans que Monsieur A.B. \_\_\_\_\_ attend ce décompte et il ne l'a toujours pas obtenu à ce jour.

Je pense que vos honoraires d'une trentaine de milliers de francs sont une somme infiniment dérisoire par rapport au Fr. 3'000'000.- payés en trop à l'époque et qui ont pratiquement doublé à ce jour avec les intérêts accumulés.

Je me demande encore sérieusement dans quelle mesure vous n'êtes pas en partie responsable de ces faits.

Une chose est pratiquement sûre, je n'ai découvert aucune lettre qui démontre que vous êtes intervenu d'une quelconque manière auprès de Madame W. \_\_\_\_\_ après votre courrier adressé le 29 novembre 1988 à Monsieur A.B. \_\_\_\_\_.

Ce sont mes constatations, qui vous sembleront peut-être un peu brutales et directes à votre encontre mais j'ai pour habitude de dire franchement ce que je pense.

A l'avenir je vous prie donc de bien vouloir écrire directement à Monsieur A.B. \_\_\_\_\_ et non plus à la société [...] SA pour vos demandes de recouvrement.

Je vous prie de recevoir, Maître, mes salutations distinguées.

[...] SA

M. \_\_\_\_\_

[signature]

Copie est envoyée à Monsieur A.B. \_\_\_\_\_."

Par lettre du 27 avril 1998, le défendeur a notamment répondu qu'il était intervenu auprès de W. \_\_\_\_\_ pour obtenir ce décompte. Ce courrier contient en outre le passage suivant :

"Il est exact que, par lettre du 29 novembre 1988, j'écrivais à la D. \_\_\_\_\_ de virer à la J. \_\_\_\_\_ la somme de fr. 3'000'000.- et de créditer le compte de M. A.B. \_\_\_\_\_ de fr. 600'000.- valeur 30 novembre 1988."

**32.** Par réquisition adressée à l'Office des poursuites de Lavaux le 28 octobre 1998, le demandeur a requis la poursuite de W. \_\_\_\_\_ à concurrence d'un montant de 3'000'000 fr. plus intérêt à 5 % dès le 29

novembre 1988. Le commandement de payer correspondant a été notifié le 29 octobre 1998 à W.\_\_\_\_\_, qui a formé opposition totale.

A cette époque, W.\_\_\_\_\_ faisait l'objet de plusieurs poursuites ainsi que d'un acte de défaut de biens. La vente de la parcelle no 49 et des immeubles qu'elle comporte a d'ailleurs été requise l'année suivante par son créancier hypothécaire. Elle a été opérée le 19 mai 2000, pour un montant de 1'800'000 francs. La créance hypothécaire de la banque en premier et deuxième rang était alors d'un montant de 2'400'529 fr. 50. Le découvert de la banque dans cette réalisation forcée dépassait donc la somme de 600'000 francs.

Les démarches entreprises par le demandeur auprès de W.\_\_\_\_\_ pour obtenir le remboursement des montants litigieux se sont ainsi révélées totalement infructueuses.

**33.** Par déclaration du 2 novembre 1998, le défendeur a renoncé à se prévaloir de l'exception de prescription en ce qui concerne les prétentions émises à son encontre par le demandeur jusqu'au 31 décembre 1999. Cette déclaration a été renouvelée le 9 décembre 1999 avec effet au 31 décembre 2000.

**34.** En cours d'instance, une expertise a été confiée à Me Yves Rattaz, notaire, qui a rendu un premier rapport le 3 mai 2005, puis un rapport complémentaire le 9 mai 2007.

**a)** Concernant le dommage subi par le demandeur, l'expert a considéré ce qui suit :

"Lors de la signature de l'acte de vente le 17 novembre 1988, A.B.\_\_\_\_\_ a remis à W.\_\_\_\_\_ deux chèques, respectivement de 400'000 fr. et de 600'000 fr. et s'est engagé à payer le solde 500'000 fr. dans un délai échéant au 30 novembre de la même année.

Le chèque de 600'000 fr. a été retenu par le notaire et restitué à A.B.\_\_\_\_\_ sur son compte à la D.\_\_\_\_\_.

Le solde de 500'000 fr. n'a pas été payé en tant que tel par A.B.\_\_\_\_\_.

A.B. \_\_\_\_\_ a ainsi payé à l'occasion de la signature une somme de 400'000 fr. par un chèque à W. \_\_\_\_\_.

A.B. \_\_\_\_\_ a versé par ordre donné à la D. \_\_\_\_\_ le 29 novembre 1988 la somme de 3'600'000 fr. sur le compte de W. \_\_\_\_\_ à la J. \_\_\_\_\_.

A.B. \_\_\_\_\_ a ainsi versé à W. \_\_\_\_\_ un montant total de 4'000'000 fr.

Aux termes de l'acte de vente, A.B. \_\_\_\_\_ était débiteur de W. \_\_\_\_\_ d'un montant de 1'500'000 fr. y compris les travaux en cours estimés par l'atelier d'architecture [...] SA par 1'370'000 fr., ce dernier montant étant à la charge de la venderesse.

Or, la venderesse n'a payé sur ce dernier qu'une somme de 870'000 fr., les 500'000 fr. restants ayant été pris en charge par A.B. \_\_\_\_\_ dans le cadre de la fin des travaux de construction de la halle. Ce montant doit ainsi lui être restitué.

En conséquence,

A.B. \_\_\_\_\_ était débiteur de W. \_\_\_\_\_ à raison d'un montant de 1'500'000 fr. Sur ce montant, il doit lui être restitué la partie de travaux qu'il a payé lui-même 500'000 fr.

Il a versé en trop à W. \_\_\_\_\_ la somme de 400'000 fr.

puis une somme de 3'600'000 fr.

En conséquence, il a versé en trop à W. \_\_\_\_\_ la somme de 3'000'000 fr. "

Le rapport de l'expert Rattaz précise encore qu'il n'est pas établi que le demandeur a effectivement dû prendre à sa charge le coût de 500'000 fr. sur les travaux compris dans la vente, qui incombait à W. \_\_\_\_\_.

L'expert a également été amené à se prononcer sur le montant du préjudice supplémentaire causé par l'endettement du demandeur, soit les intérêts et frais bancaires liés à l'emprunt qu'il a dû contracter. A cet effet, le demandeur a produit à l'expert un décompte faisant apparaître un coût supplémentaire de 4'390'253 fr. 45, pour les intérêts commissions et frais du 29 novembre 1988 au 15 mai 2003. Il a également produit, en vue de l'expertise complémentaire, une convention qu'il avait conclue les 21 et 23 août 2000 avec la D. \_\_\_\_\_ et un tiers, qui prévoyait un abattement sur l'ensemble de ses engagements.

L'expert a retenu ce qui suit dans son expertise complémentaire :

"Le montant total des engagements de A.B.\_\_\_\_\_, qui s'élevait au 1<sup>er</sup> août 2000 à 11'868'223 fr. 60, a été réduit à 6'200'000 fr., montant qui devait être versé par A.B.\_\_\_\_\_ à D.\_\_\_\_\_ du 15 septembre 2000.

A.B.\_\_\_\_\_ a ainsi bénéficié d'une réduction de près de 50 %.

La convention ne dit pas sur quels engagements l'abattement a été accordé.

A défaut de précision à cet égard, il apparaît à l'expert qu'il faut admettre qu'il n'y a pas eu d'affectation spéciale de cette réduction puisque, de toute manière, le solde des engagements de A.B.\_\_\_\_\_ a été remboursé à D.\_\_\_\_\_ lors de l'exécution de la convention.

Le décompte produit par A.B.\_\_\_\_\_ devrait ainsi être modifié pour être arrêté au 15 septembre 2000, date d'exécution de la convention.

Ainsi, pour l'avant-dernière période du décompte soit du 1<sup>er</sup> juin 1999 au 15 septembre 2000, les intérêts, comptés au taux de 5,5 %, seraient de 463'065 fr. 90, ce qui porterait la prétention de A.B.\_\_\_\_\_ à 6'697'894 fr. 30.

Si l'on admet que la réduction linéaire qu'a obtenu A.B.\_\_\_\_\_ porte sur l'ensemble de ses engagements, cette dernière somme devrait être réduite de moitié pour être portée à 3'348'947 fr. 15 et porter ensuite intérêt jusqu'à la date du jugement.

Les conclusions de l'expert sont fondées sur le décompte des intérêts, commission et frais établis par A.B.\_\_\_\_\_, décompte qui n'a pas fait l'objet d'une révision comptable.

Seul un expert en cette matière pourrait en être chargé."

Ce décompte a été soumis à l'appréciation d'un expert-comptable, dont le rapport est exposé au chiffre 35 ci-dessous. On retiendra encore à titre de fait notoire (art. 4 al. 1 CPC-VD) que la [...] mentionnée par l'expert avait succédé juridiquement à la D.\_\_\_\_\_ durant les années 1990.

Enfin, l'expert a constaté que la situation financière de W.\_\_\_\_\_ était obérée et que celle-ci n'était donc pas en mesure de rembourser le demandeur.

**b)** Concernant les manquements imputables au défendeur, l'expert a d'abord analysé le fait que W.\_\_\_\_\_ ne détenait pas les

cédules hypothécaires lors de l'instrumentation, contrairement à ce qui était stipulé dans les actes. A ce sujet, il a expliqué ce qui suit :

"Lorsqu'un acte authentique nécessite la modification de gages immobiliers, plus particulièrement de cédules hypothécaires au porteur, la pratique notariale consistait à ce que le notaire fasse intervenir à l'acte le débiteur du titre ayant simultanément la qualité de porteur.

Cette pratique a été sensiblement modifiée depuis quelques années, certains notaires considérant que, l'acte modificatif de cédule hypothécaire comprenant des engagements bilatéraux, la banque doit intervenir à l'acte en qualité de partie.

D'autres notaires font encore intervenir le seul propriétaire comme débiteur et porteur.

Pour bénéficier de cette dernière qualité, il convient toutefois que l'intéressé soit en possession du titre.

Or, dans le déroulement général des affaires en matière immobilière, il n'est pas toujours possible que la banque soit en mesure de remettre physiquement le titre au notaire pour le jour de l'instrumentation.

Dans une telle situation, il est admis que le débiteur est au bénéfice de la possession du titre dans la mesure où la banque s'est expressément, et par écrit, engagée à remettre le titre au notaire, titre qui parvient généralement à ce dernier les jours suivant l'instrumentation, de telle manière à ce qu'il puisse être déposé au Registre foncier avec la copie de l'acte.

Lors de l'instrumentation des actes de modification de bien-fonds et de vente du 17 novembre 1988, le notaire R. \_\_\_\_\_ ne disposait pas de l'engagement de remise de titres de la J. \_\_\_\_\_."

Complétant les considérants précédents, l'expert a encore précisé que, en l'espèce, à défaut de consentement écrit puis légalisé de la banque lors de l'instrumentation des actes de division de bien-fonds, l'instrumentation n'aurait pas dû intervenir ou pour le moins réserver, sous la forme d'une condition suspensive, l'accord de la banque. Il a encore ajouté ce qui suit :

"Aucun reproche n'aurait pu être fait au notaire si les modalités de la libération des cédules hypothécaires avaient été convenues avec la banque avant l'instrumentation des actes ou si ces derniers avaient réservé la mise au point des dites modalités".

Dans son rapport complémentaire, l'expert s'est en outre déterminé comme suit sur la possibilité, pour un notaire, d'instrumenter un acte de vente sans disposer d'attestation écrite de la banque, lorsqu'il est certain que les cédules hypothécaires seront libérées en temps utile :

"L'article 59 de la loi sur le notariat alors en vigueur dispose que le notaire est tenu d'accomplir tous les procédés, opérations et formalités préalables et consécutifs à l'instrumentation des actes authentiques qu'il reçoit, tels que radiation des gages immobiliers grevant les immeubles transférés, garantie du rang stipulé dans les actes de constitution de gages immobiliers, répartition des deniers, inscription d'hypothèques légales.

Un notaire a parfaitement la possibilité d'instrumenter un acte à exécution différée soumis à la condition que les cédules hypothécaires seront libérées.

Un tel acte n'est alors exécuté et inscrit au registre foncier que lorsque le créancier a donné son accord à la libération des gages immobiliers et remis les titres hypothécaires au notaire.

L'acte doit non seulement prévoir expressément la condition mais aussi la sanction de la non-réalisation de celle-ci.

Une solution de ce type est généralement mise en place lorsque le prix de vente ne paraît pas suffisant à couvrir l'ensemble des engagements hypothécaires du vendeur et les retenues qu'il convient d'effectuer. Elle doit toutefois recevoir l'assentiment des parties qui ne sont souvent pas disposées à prendre des engagements soumis à une telle condition dont la réalisation peut apparaître aléatoire.

Le notaire est ainsi souvent appelé à s'assurer de la libération des gages avant d'instrumenter l'acte authentique."

Questionné sur la conformité aux règles de l'art notarial du fait de ne pas informer l'acheteur des conditions de libération des cédules, ni des démarches entreprises auprès de la banque de la venderesse et de conclure l'acte sans avoir obtenu de réponse, l'expert a encore répondu ce qui suit :

"Les règles sur le secret professionnel imposent au notaire les réserves d'usage pour toutes démarches réalisées en relation avec les affaires de l'une des parties exclusivement.

Le devoir du notaire, tel qu'il résulte de la loi sur le notariat, consiste à prendre toutes mesures pour que l'acheteur soit assuré de la libération des cédules hypothécaires reprises sans que ce dernier ne soit informé des modalités elles-mêmes.

"(...) il est ici rappelé que le notaire ne pouvait transmettre le décompte de remboursement à l'acheteur à défaut de violer les règles sur le secret professionnel auquel il est soumis.

Il l'a néanmoins remis à la banque de l'acheteur en l'invitant à procéder lui-même au versement, l'ordre ayant toutefois expressément été donné par l'acheteur lui-même."

L'expert a en outre expliqué qu'avant la vente, les cédules grevaient l'ensemble de la propriété, soit également la surface sur laquelle la villa de W.\_\_\_\_\_ était en cours de construction. Lors de la vente, elles ont été radiées sur la partie des parcelles no 49 et no 2'815 restant propriété de W.\_\_\_\_\_.

L'expert a par ailleurs confirmé que, contrairement à ce qu'alléguait le demandeur, le notaire n'avait pas établi deux projets d'acte de vente différents dont un seul aurait été envoyé audit demandeur (cf. ch. 13 ci-dessus).

Pour ce qui est de la facturation, au demandeur, des cédules hypothécaires constituées plusieurs mois avant la vente en faveur de W.\_\_\_\_\_, l'expert a retenu que :

"(..) dans un tel cas, le notaire devrait facturer ses honoraires pour l'instrumentation des actes hypothécaires, les émoluments de Registre foncier, le droit de timbre et autres débours, au comparant à l'acte authentique, à savoir W.\_\_\_\_\_.

Cette dernière pouvait ensuite obtenir la restitution du montant payé de la part de l'acheteur.

La solution consistant à facturer le coût des cédules hypothécaires à l'acheteur dans la même note que celle établie pour l'acte de vente et le complément hypothécaire n'est pas conforme à la loi sur le notariat, l'acheteur n'étant pas lui-même débiteur des honoraires du notaire.

Le notaire aurait dû au moins établir une note d'honoraires séparée pour la constitution des cédules hypothécaires au nom de la venderesse, quitte à l'adresser à l'acheteur pour règlement en exécution de l'accord particulier contenu dans l'acte de vente.

Il explique que c'est par souci de simplification qu'il a établi une seule note comprenant l'ensemble des honoraires et débours à charge de l'acheteur pour toute l'opération.

Il est toutefois faux de dire que le notaire a facturé deux fois ses honoraires et débours pour la constitution des cédules."

Enfin, concernant les opérations postérieures aux actes, en particulier le remboursement de l'entier du découvert du compte de construction par le demandeur en vue de la libération des cédules, l'expert a considéré ce qui suit :

"Il est surprenant que le notaire R.\_\_\_\_\_ ait pu proposer à la J.\_\_\_\_\_ dans sa lettre du 24 novembre 1988 que la totalité du compte de construction ouvert au nom des époux W.\_\_\_\_\_ serait

remboursé le 30 novembre 1988 par la D.\_\_\_\_\_, établissement ayant financé A.B.\_\_\_\_\_.

On comprend mal également que A.B.\_\_\_\_\_ ait pu donner à sa banque un ordre écrit en ce sens alors qu'il n'était débiteur que du solde du prix de vente convenu dans l'acte, ordre donné aussi sur les conseils de la D.\_\_\_\_\_."

**c)** L'expert a encore retenu que la note d'honoraires et débours du défendeur du 10 décembre 1991, adressée au demandeur, avait été établie conformément au tarif notarial en vigueur lors de l'instrumentation des actes.

**35.** Par la suite, une seconde expertise a été confiée à Giovanni Chiusano, expert-comptable diplômé, qui a rendu son rapport le 6 novembre 2009.

Cet expert a notamment retenu ce qui suit :

"(...)

Le montant des prétentions du demandeur s'élèverait à CHF 6'699'086.90 au 31 juillet 2000, avant prise en considération de la réduction liée à l'abattement consenti par la D.\_\_\_\_\_.

(...)

Selon les indications reçues de Monsieur [...], Directeur adjoint, Affaires spéciales crédits auprès de la D.\_\_\_\_\_, la banque a consenti à un abattement en fonction d'une appréciation de la situation globale du client, l'estimation des gages n'étant qu'une composante parmi d'autres.

De plus, Monsieur [...] a également précisé à l'expert que les conditions générales de la D.\_\_\_\_\_ permettaient d'effectuer une compensation entre les différents prêts en cas de réalisation des gages.

Le montant total des engagements du demandeur s'élevait à CHF 11'868'223.60 au 1<sup>er</sup> août 2000 ayant été réduit à CHF 6'200'000, la D.\_\_\_\_\_ a ainsi consenti à un abattement représentant 47.76 %.

L'expert considère que cet abandon de créance opéré par la D.\_\_\_\_\_ doit être réparti de manière linéaire.

Par conséquent, un abattement de 47.76 % doit être appliqué sur le montant des prétentions du demandeur à l'encontre du défendeur. Les prétentions du défendeur au 31 juillet 2000 se montent ainsi à :

Prétentions brutes  
6'699'086.90

CHF

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Réduction des prétentions de 47.76 %    | <u>- 3'199'483.90</u>   |
| Prétentions réduites au 31 juillet 2000 | <u>CHF 3'499'603.00</u> |

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

**37.** Le demandeur a ouvert action par demande du 6 mars 2000. Il a conclu avec dépens, à ce que le défendeur soit condamné à lui verser immédiatement la somme de 3'000'000 fr. (trois millions de francs), plus intérêts à 5 % l'an dès le 29 novembre 1988.

Dans sa réponse du 14 juin 2000, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, tant exceptionnellement qu'au fond, au rejet des conclusions de la demande. Dans cette écriture, il a expressément soulevé l'exception de prescription.

Par requête en augmentation de conclusions du 8 mars 2010, le demandeur a conclu, avec dépens, à l'admission de sa requête, la nouvelle conclusion étant la suivante :

" R. \_\_\_\_\_ est le débiteur de A.B. \_\_\_\_\_ et lui doit prompt et immédiat paiement de la somme de Fr. 3'499'603 (trois millions quatre cent nonante neuf mille six cent trois francs), plus intérêts à 5 % l'an dès le 29 novembre 1988".

Dans sa duplique du 29 août 2001, le défendeur a déclaré, à titre subsidiaire, opposer en compensation au demandeur la créance qu'il détient contre lui à raison de sa note d'honoraires du 10 décembre 1991, d'un montant de 34'000 francs.

**En droit :**

**I.** Le demandeur reproche au défendeur divers manquements en relation avec l'instrumentation des actes de vente immobilière et de fractionnement des parcelles du 17 novembre 1988, en particulier la violation de ses obligations de véracité, de diligence et d'information. Il a ouvert action en concluant au paiement, par le défendeur, de la somme de 3'000'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 29 novembre 1988. Puis, par requête du 8 mars 2010, il a augmenté ses conclusions, portant le montant litigieux à 3'499'603 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 29 novembre 1988.

Le défendeur considère pour sa part que sa responsabilité n'est pas engagée. Il conclut au rejet des prétentions du demandeur et invoque subsidiairement la compensation pour le montant de sa note d'honoraires restée impayés, soit 34'000 francs. Il soulève en outre l'exception de prescription.

**II. a)** Le notaire indépendant exerce en premier lieu des activités ministérielles, par exemple instrumenter des actes authentiques ou légaliser des signatures. Il agit alors en tant que détenteur ou délégataire de la puissance publique. A côté de ces activités officielles, il peut exercer des activités privées, pour lesquelles il ne bénéficie d'aucune forme d'exclusivité et qui sont régies par le droit privé (ATF 129 I 330 c. 2.1, JT 2004 I 126, SJ 2003 I 537 et les références citées).

Lorsque le notaire accomplit ses fonctions ministérielles, ses relations avec ses clients relèvent du droit public et échappent au champ d'application des dispositions contractuelles sur le mandat. La responsabilité du notaire pour une éventuelle mauvaise exécution de ses tâches officielles ne relève donc pas du droit des contrats. La responsabilité des fonctionnaires et employés publics cantonaux est en principe régie par les articles 41 et suivants CO (Loi fédérale du 30 mars 2011 complétant le code civil suisse du 30 mars 1911, RS 220), sauf si le

canton, en vertu de l'article 61 al. 1 CO, a réglementé la question (ATF 127 III 248 c. 1b, JT 2001 I 263, SJ 2001 I 589; ATF 126 III 370 c. 7a, JT 2001 I 164). Lorsqu'il fait usage de cette possibilité, un canton peut régler la responsabilité de ses notaires pour l'ensemble de leurs activités, à condition de ne pas alléger celle-ci par rapport au droit fédéral (ATF 70 II 221, JT 1945 I 199; SJ 2001 I 149 et les références citées).

Le Canton de Vaud a réglé de manière uniforme la responsabilité des notaires en renvoyant au droit fédéral privé à titre supplétif (ATF 127 III 248 précité c. 1b, JT 2001 I 263; Crec 4 juin 2008/241/I, rés. in JT 2010 III 56; CCIV 11 juin 2008/79 c. II a et les références citées). C'est donc un régime de droit cantonal qui régit ici aussi bien la responsabilité ministérielle que professionnelle du défendeur.

**b)** L'actuelle loi vaudoise sur le notariat du 29 juin 2004 (LNo, RSV 178.11) est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2005, soit postérieurement à l'instrumentation de l'acte de vente et de l'acte de fractionnement des parcelles du 17 novembre 1988. La responsabilité du défendeur doit donc en l'espèce être examinée au regard de l'ancienne loi sur le notariat du 10 décembre 1956 (ancien RSV 2.6, ci-après aLN 1956), dans sa version en vigueur le 17 novembre 1988 (art. 1 al. 1 Tit. fin. du Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210 [ci-après : CC]; art. 123 al. 6 LNo; Crec 4 juin 2008/241/I, rés. in JT 2010 III 56).

Selon l'art. 111 aLN, le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause dans l'exercice de ses activités ministérielles et professionnelles, soit intentionnellement, soit par négligence (al. 1<sup>er</sup>). Les règles du Code des obligations sont applicables (al. 2).

**III. a)** En vertu de l'art. 123 al. 6 LNo, les délais de prescription de la présente loi s'appliquent aux affaires pour lesquelles la prescription de la loi ancienne n'était pas acquise lors de son entrée en vigueur. De dix ans selon l'actuel art. 108 al. 1 LNo, la prescription des prétentions en

responsabilité contre un notaire était déjà de cette durée selon l'art. 111 al. 2 aLN, par renvoi au Code des obligations (Piotet, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, thèse Lausanne 1981, p. 176).

D'après l'art. 130 al. 1<sup>er</sup> CO, la prescription court dès que la créance est devenue exigible. Les dommages-intérêts qui résultent d'une action ou d'une omission constituant une mauvaise exécution du contrat ne naissent et ne deviennent consécutivement exigibles qu'avec le manquement à l'obligation et le dommage causé au créancier (CCIV 15 décembre 2006/181 c. IIIa; Thévenoz, Commentaire romand, n. 26 ad Intro art. 97-109 CO).

**b)** En l'espèce, les actes à l'origine du dommage invoqué remontent aux 17 et 29 novembre 1988. Par ailleurs, le délai de prescription de dix ans a été valablement interrompu par les déclarations de renonciation à invoquer cette exception contresignées par le défendeur les 2 novembre 1998 et 9 décembre 1999, puis par la demande du 3 mars 2000 et les actes subséquents du procès.

Par conséquent, la prescription n'est pas acquise à ce jour.

**IV.** La responsabilité du notaire selon l'art. 111 aLN suppose un acte ou un omission illicite, une faute (présumée), un dommage et un lieu de causalité entre ces deux éléments (JT 2010 III 56; Mooser, Le droit notarial en Suisse, pp. 139 ss).

**a)** L'illicéité résulte de l'atteinte à un droit absolu du lésé ou de la violation d'une norme de comportement destinée à protéger le lésé contre le type de dommage purement économique qu'il a subi (Werro, La responsabilité civile, p. 73 et les références citées). Elle peut résulter d'une action ou d'une omission. Les art. 57 ss aLN précisent les devoirs qui

incombent au notaire. Ils prévoient notamment un devoir de véracité, un devoir général de diligence et un devoir d'information (art. 58 al. 1 et 2 et art. 60 aLN). Une violation de ces devoirs réalise l'illicéité requise par l'art. 111 aLN.

La forme authentique est destinée à protéger les parties comme à accroître la sécurité générale du droit. Elle a pour effet, d'après l'article 9 CC, que l'acte fait foi des faits qu'il constate et dont l'inexactitude n'est pas prouvée. Il en résulte indirectement pour l'officier public un devoir de véracité, l'obligeant à vérifier l'exactitude des faits et des déclarations juridiques qui lui sont adressées. Ce devoir porte sur tout élément de fait ressortant du contenu matériel ou formel de l'acte. D'une part, il oblige l'officier public à utiliser le moyen le plus sûr de vérification; d'autre part, il le contraint à n'instrumenter que les faits qu'il tient pour certains (CCIV 11 juin 2008/79 c. IIa et les références citées).

Pour satisfaire à son devoir de diligence le notaire doit mener à terme sa mission avec toute l'attention commandée par les circonstances, en faisant preuve d'impartialité (Piotet, op. cit., p. 126). Le degré de diligence qui lui incombe dépend, au cas par cas, de ses capacités et de ses connaissances techniques, ainsi que de l'importance de l'affaire (ATF 134 III 534 c. 3.2.1, JT 2008 I 335, SJ 2009 I 49; ATF 127 III 357 c. 1c, JT 2002 I 192). Le devoir de diligence comprend également l'exigence de rédiger un acte clair et sans ambiguïté, dont les termes ne prêtent pas à interprétation. Cet acte doit être agencé de telle façon que sa compréhension soit facilitée pour les parties (Piotet, op. cit., p. 126 et les références citées; Mooser, op. cit., no 208, p. 92).

Le devoir d'information oblige le notaire à informer les parties de façon compréhensible et claire sur les points qui leur sont favorables aussi bien que ceux qui leur sont défavorables (*de commodo et incommodo*). L'information doit porter sur tous les éléments que le notaire connaît compte tenu de sa formation et de son expérience et dont les parties n'ont pas suffisamment conscience (Mooser, op. cit., no 219, p.

96). L'obligation de renseigner est toutefois limitée à ce qui présente un intérêt certain pour les parties. Son étendue dépend des circonstances propres à chaque acte; les éléments entrant en ligne de compte sont le savoir juridique des parties en présence et la plus ou moins grande complexité de l'affaire (Piotet, op. cit., p. 123). Le notaire est tenu de fournir des explications même s'il n'en est pas requis par les parties, dès qu'il a des doutes sur la manière dont elles conçoivent l'affaire (Piotet, op. cit, p. 123). Cela dit, il peut attendre des parties qu'elles fassent preuve d'une certaine diligence, qu'elles prennent attentivement connaissance des projets qu'il leur adresse et qu'elles interviennent et lui posent de leur propre chef des questions complémentaires si ses éclaircissements leur ont paru incomplets ou imprécis (Mooser, op. cit, no 223, p. 97). Enfin, l'obligation de renseigner doit être distingué du conseil, qui consiste à suggérer aux parties telle ou telle variante, dans une perspective d'optimisation : les parties envers lesquelles le notaire a assumé son obligation de renseigner savent ce qu'elles font, celles qui bénéficient du conseil savent en plus pourquoi elles ont choisi une solution plutôt qu'une autre (Mooser, op. cit., no 226, pp. 98 et 99).

Il appartient généralement au lésé d'établir l'illicéité. Toutefois, dans le cas particulier de la violation du devoir d'information par le notaire, cette preuve peut être difficile à apporter (Mooser, op. cit., no 312, p. 141 et la note infrapaginale n. 781). Certains auteurs considèrent ainsi qu'il appartient au notaire de démontrer en quoi il a pleinement exécuté son obligation d'information, d'autant qu'il doit contribuer à la preuve contraire du fait négatif avancé (CCIV 29 juin 2005/124, c. Va, citant un avis de droit de Piotet, qui se réfère lui-même à Carlen, Schweizerisches Notariatsrecht, p. 139). Cette interprétation, suivie par la Chambre des recours (Crec 19 janvier 2011/27/I), rejoint la jurisprudence rendue en matière de responsabilité médicale, dont il ressort qu'il appartient au médecin d'établir qu'il a suffisamment renseigné le patient (ATF 133 III 121 c. 4.1.3, JT 2008 I 103, SJ 2007 I 353 et les références citées). Le moyen s'apparente ainsi à celui du consentement hypothétique du patient en matière de responsabilité médicale, pour lequel le fardeau

de la preuve appartient au médecin (ATF 133 III 121 c. 4.1.3, JT 2008 I 103, SJ 2007 I 353; SJ 2004 I 117).

**b)** Le demandeur reproche au défendeur divers manquements à ses devoirs, en lien tant avec la division des parcelles qu'avec la vente et les interventions subséquentes du défendeur.

Dans l'acte de division de parcelles, il lui fait notamment grief d'avoir mentionné que W.\_\_\_\_\_ était créancière-porteur des cédules grevant les parcelles objet du fractionnement, alors que ces cédules hypothécaires se trouvaient en réalité auprès de la J.\_\_\_\_\_.

Dans son rapport, l'expert Yves Rattaz a confirmé que, dans le déroulement général des affaires en matière immobilière, il n'était pas toujours possible que les titres hypothécaires soient remis au notaire pour le jour de l'instrumentation. Il a expliqué que, dans de telles situations, la possession du titre pouvait être admise lorsque la banque s'était engagée expressément et par écrit à remettre les titres au notaire. Dans son rapport complémentaire, il a encore précisé qu'un notaire a parfaitement la possibilité d'instrumenter un acte à exécution différé soumis à la condition que les cédules hypothécaires seront libérées. Dans ce cas, l'acte doit prévoir expressément la condition ainsi que la sanction de sa non-réalisation. On peut retenir les développements sur ces points de l'expert, convaincants, comme établissant les règles de l'art ou la mesure de la diligence exigible du notaire dans un tel cas.

En l'espèce, le défendeur ne disposait pas, au moment de l'instrumentation des actes litigieux, d'un engagement écrit de la banque de remise des titres. De plus, les modalités de la libération des cédules hypothécaires n'avaient pas été convenues et aucune réserve à ce sujet ne figurait dans l'acte. Selon les indications de l'expert, il conviendrait dès lors de considérer que le défendeur a violé son devoir de véracité.

Il est toutefois notoire qu'à l'époque des actes en question, les banques qui accordaient des prêts variables garantis par des cédules hypothécaires - comme des crédits de construction - recevaient généralement celles-ci en simple nantissement. Il est dès lors possible, voire probable, que W.\_\_\_\_\_ soit restée formellement titulaire des créances abstraites incorporées dans ces titres et en ait été le 17 novembre 1988 débitrice et possesseur médiat, au sens de l'art. 920 al. 1 CC, malgré la remise physique des cédules à la W.\_\_\_\_\_. C'est peut-être à cette configuration que le défendeur pensait lorsqu'il a indiqué, certes maladroitement, que W.\_\_\_\_\_ était porteuse des cédules. Quoi qu'il en soit, à supposer que la désignation ait été inexacte, elle n'a de toute manière entraîné aucun préjudice pour W.\_\_\_\_\_, préjudice dont seule cette dernière ou la J.\_\_\_\_\_ auraient d'ailleurs pu se plaindre. Pour le demandeur, seuls importaient à cet égard les droits et obligations résultant de la vente instrumentée juste après la division des parcelles. Or, l'acte de vente mentionne des cédules réduites à la seule nouvelle parcelle, cédules qui ont bien été finalement redéfinies ainsi. Ainsi, à supposer qu'elle ait été contraire au devoir de véracité du défendeur, la mention de W.\_\_\_\_\_ comme créancière porteuse des cédules dans l'acte de division des parcelles a trait à un acte auquel le demandeur n'était pas partie (*res inter alias acta*), et est sans rapport aucun avec le préjudice qu'il estime lui avoir été causé. Cet éventuel manquement ne saurait donc justifier l'action du demandeur.

En revanche, il faut examiner si le défendeur a violé des obligations légales ou manqué à d'autres devoirs généraux en instrumentant l'acte de vente.

Le défendeur savait que les cédules dont la vente prévoyait la remise ne pourraient être libérées que moyennant le remboursement du compte de construction ouvert dans les livres de la J.\_\_\_\_\_, pour un montant dont il ignorait le chiffre exact, mais qui était en tout cas très important. De même, il savait que la répartition de la charge des cédules sur les parcelles après l'acte de division devait être redéfinie et qu'il était

nécessaire de prévoir les modalités du remboursement du compte de construction. Il était conscient de l'importance de cette question, puisqu'il avait initialement prévu d'attendre que la banque ait répondu à son courrier avant de fixer le rendez-vous pour la signature de l'acte. En revanche, il n'est pas établi que le défendeur savait que l'épuisement total ou quasi-total du crédit de 3'600'000 fr. avait été évoqué dans les discussions entre la future venderesse, son architecte, le demandeur et son banquier, ni d'ailleurs que le demandeur était conscient des risques encourus de ce chef. De son côté, le demandeur, certes rompu aux affaires, ne disposait toutefois pas des connaissances - notamment juridiques - nécessaires pour évaluer les risques qu'il encourait en signant l'acte de vente avant que des renseignements complets à cet égard aient été communiqués par la J.\_\_\_\_\_.

Le défendeur prétend qu'il aurait averti les parties des incertitudes et des risques liés à la conclusion hâtive du contrat de vente et qu'elles auraient rejeté son conseil de renvoyer la vente. Mais la preuve de cette information, qui lui incombait, n'a pas été apportée. En particulier, le défendeur n'a pas établi à satisfaction que les parties avaient voulu aller de l'avant en pleine connaissance de cause, sans attendre les déterminations de la banque. Or, si le défendeur n'était pas tenu d'éclairer les parties à l'acte sur l'ensemble des possibilités qui s'offraient à elles pour leur indiquer laquelle serait la plus adaptée à leurs besoins, il lui appartenait néanmoins d'attirer explicitement et de manière compréhensible leur attention (en tous les cas celle du demandeur) sur les conséquences de la signature de l'acte dans ces conditions et les risques que cela impliquait et qui se sont finalement réalisés. Le fait que les parties à l'acte aient été pressées ne dispensait pas le défendeur de ce devoir; l'urgence n'était pas telle que l'on puisse déduire un consentement hypothétique. Il aurait ainsi dû s'assurer que le demandeur avait bien compris la différence entre une cédule hypothécaire et une hypothèque et qu'il était conscient des risques liés au fait que les modalités du remboursement du compte de construction, préalable à la libération des cédules, n'avaient pas été clairement établies : en clair, il aurait dû s'assurer que le demandeur comprenait que, dans la mesure où les

cédules garantissaient probablement plus que le montant du chèque restant en mains du notaire, voire que le prix de vente total, il s'exposait à devoir déboursier plus que prévu pour en obtenir la remise. En négligeant de fournir ces renseignements, le défendeur a failli à son devoir d'information.

Le demandeur soutient que l'acte rédigé par le défendeur était peu clair et qu'il laissait dans l'incertitude de nombreux points litigieux. Ces reproches sont fondés. En effet, l'acte de vente ne mentionnait rien quant aux modalités de la répartition des remboursements nécessaires à la libération des cédules, ni quant à la répartition de la charge résultant du crédit de construction ouvert par W.\_\_\_\_\_. De même, il ne prévoyait pas les conséquences d'une éventuelle non-libération des cédules. Or, ces questions, d'un intérêt certain pour les parties à l'acte, n'étaient pas d'une complexité telle qu'elles ne pouvaient être appréciées, et résolues lors de la passation de la vente. Par ailleurs, elles revêtaient assurément un caractère technique, si bien que le défendeur ne pouvait pas, de bonne foi, partir de l'idée que les parties à l'acte étaient aptes à en saisir spontanément la portée.

Au moment de la vente du 17 novembre 1988, le notaire savait en effet que la nouvelle parcelle vendue était grevée de cédules hypothécaires totalisant 3,6 millions de francs et qui étaient effectivement engagées pour garantir une créance très importante, même s'il en ignorait le montant exact; il était clair que la J.\_\_\_\_\_ ne s'en départirait pas sans être remboursée. Or, il n'a en rien attiré l'attention du demandeur sur le fait que, à moins d'un remboursement par W.\_\_\_\_\_ elle-même, qui n'a même pas été expressément précisé dans l'acte (celui-ci se bornant à dire que le compte auprès de la J.\_\_\_\_\_ "sera remboursé", sans dire par qui), sans par ailleurs que la faisabilité d'un tel remboursement par l'acquéreur (à part en hypothéquant la parcelle no 49, ce qui aurait été une opération logique et acceptée par la banque, comme le montre l'échange de courriers des 10 et 21 novembre 1988 entre le défendeur et la J.\_\_\_\_\_, mais à laquelle il avait été précisément renoncé entre le projet des 11-12

novembre 1988 et l'instrumentation définitive) soit envisagée, pas plus que les conséquences d'une défaillance de sa part. Il s'imposait d'autant plus d'attirer l'attention des parties sur ces points que l'acte prévoyait une remise immédiate des fonds sous forme de chèques à l'aliénatrice, mais il n'était même pas stipulé que celle-ci s'engageait à les utiliser pour rembourser au moins partiellement la J.\_\_\_\_\_.

En rédigeant un acte aussi lacunaire et imprécis, le défendeur a violé son devoir de diligence : il n'a pas voué à la préparation et à la rédaction de l'acte toute l'attention commandée par les circonstances. Il en est résulté un dommage, le demandeur n'ayant pas, faute d'informations suffisantes, formulé les conditions (quant à l'affectation des chèques remis par exemple, voire à une ventilation d'une partie des dettes hypothécaires existantes sur la nouvelle parcelle no 49) susceptibles de lui éviter certains risques.

**V. a)** Un lien de causalité naturel et adéquat doit exister entre l'acte illicite et le dommage. La causalité naturelle est un lien tel que sans le premier évènement, le second ne se serait pas produit. Il s'agit d'une question de fait (Werro, Commentaire romand, n. 33 ad art. 41 CO et les références citées). La causalité adéquate est donnée si, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, la cause est propre à entraîner un effet du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît de façon générale favorisée par le fait en question (Werro, op. cit., n. 37 ad art. 41 CO).

**b)** En l'espèce, il n'est pas possible de savoir avec certitude dans quelle mesure les choses se seraient déroulées différemment si le demandeur avait été correctement informé des risques encourus et/ou si l'acte avait été rédigé de manière plus précise. Certes, il est établi que le demandeur n'aurait pas accepté de payer un montant supplémentaire de 3'600'000 fr. en plus du montant de 1'500'000 fr. stipulé dans l'acte de

vente. On ne peut toutefois pas exclure que le demandeur aurait pris le risque de remettre le montant de 400'000 fr. immédiatement à W. \_\_\_\_\_ si celle-ci en avait fait une condition sine qua non. Peut-être qu'il aurait accepté une vente inconditionnelle, même en sachant que la venderesse devrait encore assumer, pour faire libérer les cédules, un montant indéterminé, dont il n'était pas possible d'être sûr au moment de la signature de l'acte qu'elle s'acquitterait effectivement. Il faut en outre tenir compte du fait qu'une disposition exprimant clairement que la venderesse devait rembourser la part des passifs du compte de construction relative aux travaux effectués sur sa villa, même avec une clause résolutoire, n'aurait peut-être pas empêché le demandeur d'avancer le tout pour permettre la venue à chef de la vente, à laquelle il tenait. Une telle clause aurait toutefois amélioré sa position dans les débats vis-à-vis de la venderesse au début de l'année 1989; il aurait alors disposé d'un moyen de preuve déterminant. On peut également penser que le demandeur, s'il avait vu son attention suffisamment attirée sur le risque lié aux cédules, aurait cherché à obtenir une garantie que la part à la charge de la venderesse serait payée par elle, au besoin par le report d'une partie de la charge hypothécaire correspondant aux cédules sur la parcelle no 49, comme les discussions initiales avec M. \_\_\_\_\_ SA et les échanges de lettres entre le notaire et la J. \_\_\_\_\_ des 10 et 21 novembre 1988 ainsi que le projet de vente des 11 et 12 novembre 1988 l'envisageaient du reste. Quoi qu'il en soit, il faut présumer que, dans une certaine mesure, les parties tirent profit des éclaircissements et mises en garde d'un notaire, autant que de la rédaction claire de l'acte, sans quoi les dispositions précitées de la loi sur le notariat seraient inutiles et ne pourraient jamais en pratique entraîner une quelconque responsabilité.

C'est en vain que le défendeur objecte que de toute façon un éventuel lien de causalité aurait été interrompu par l'attitude du demandeur, qui aurait renoncé sans contrepartie aux mesures préprovisionnelles de blocage obtenues contre la venderesse et qui n'aurait pas tenté de procédure civile ou de poursuites contre elle au moment où elle était vraisemblablement encore solvable. En effet, le demandeur pouvait légitimement penser que la procédure de mesures

provisionnelles ne tournerait pas en sa faveur dès lors qu'il ne disposait d'aucun droit réel sur la parcelle no 49. La constitution à titre de garantie d'un tel droit réel lui servant de garantie aurait d'ailleurs pu précisément constituer une solution que le notaire aurait pu suggérer vu l'incertitude sur le montant à rembourser à la J.\_\_\_\_\_ et sur l'effectivité de ce remboursement. Par ailleurs, en l'absence d'engagement clair de la venderesse dans l'acte de vente de prendre à sa charge la part des travaux financés par le compte de construction qui lui revenait, le choix stratégique de la voie pénale plutôt qu'un procès civil était soutenable, même s'il ne s'est pas avéré favorable au final.

Un lien de causalité naturelle et adéquate existe donc bel et bien entre la perte subie par le demandeur et les manquements précités du défendeur. Il n'y a par ailleurs pas chez ledit demandeur ou ses mandataires d'erreur patente ou de comportement au rebours du bon sens qui pourrait avoir entraîné une rupture de ce lien de causalité.

**VI. a)** En cas de violation par un notaire de son devoir de diligence, la faute est présumée (Crec 4 juin 2008/241/I précité c. 5, JT 2010 III 56).

**b)** En l'espèce, rien ne vient renverser cette présomption. On ne voit pas ce qui aurait empêché le défendeur d'éviter dans la vente du 17 novembre 1988 les imprécisions relevées sous chiffre IV b) ci-dessus. En particulier, il n'est pas établi que ces imprécisions résultent de demandes directes des parties à l'acte, demandes que le défendeur aurait d'ailleurs peut-être dû dans le cas contraire refuser de satisfaire, ou au sujet desquels il aurait en tous cas dû formuler une réserve expresse.

**VII. a)** Le dommage se définit, de manière générale, comme une diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence

entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'évènement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif ou d'une non-diminution du passif (ATF 120 II 296 c. 3b, JT 1995 I 381 et les références citées).

Le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur (art. 44 al. 1 CO, applicable en l'espèce le cas échéant à titre de droit cantonal supplétif selon l'art. 111 al. 2 aLN). Ces "faits" ne sont pertinents que si la victime en est responsable, en particulier s'ils lui sont imputables à faute (Chappuis, La faute concomitante de la victime, in : Werro (éd.), La fixation de l'indemnité, p. 30). L'importance de la faute concomitante et son effet sur le montant de l'indemnité sont des questions laissées à l'appréciation du juge, qui dispose à cet effet d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 127 III 453 c. 8c, JT 2002 I 219, SJ 2002 I 138 et les références citées; Chappuis, op. cit., p. 31 et les référence citées). Elles doivent être distinguées de celle de la violation du devoir de réduire le dommage, qui n'affecte aucunement la responsabilité primaire de l'auteur, mais limite l'étendue du dommage dont la victime peut exiger la réparation (Pichonnaz, Le devoir du lésé de diminuer son dommage, in : Werro (éd.), La fixation de l'indemnité, p. 112).

**b)** En l'espèce, il ressort du rapport de l'expert Yves Rattaz du 3 mai 2005, que le dommage du demandeur s'élevait à 3'000'000 fr. au 29 novembre 1988. Augmenté des frais et intérêts tels que calculés par l'expert Giovanni Chiusano dans son rapport du 6 novembre 2009, sur la base des pièces justificatives fournies par le demandeur, le dommage se chiffrait à 6'699'086 fr. 90 au 31 juillet 2000. A cette date, le montant total des engagements du demandeur envers la D.\_\_\_\_\_ s'élevait à 11'868'223 fr. 60. La banque a toutefois consenti à un abattement de 47,76 % en faveur du demandeur. Selon l'expert, cet abattement doit être

réparti de manière linéaire. Appliqué au montant de la dette imputable au défendeur, il la réduit à un montant de 3'499'603 fr., valeur 31 juillet 2000. Ce montant, fondé sur des considérations convaincantes des deux experts, peut en principe être retenu comme correspondant au préjudice total subi par le demandeur. Il est conforme en effet aux règles sur le calcul d'un préjudice financier selon l'art. 41 ss CO, applicables en l'espèce à titre de droit cantonal supplétif seulement, d'ajouter à la perte initiale en capital les frais financiers, sous forme notamment d'intérêts passifs résultant de cette perte, même en l'absence de mise formelle en demeure. Par ailleurs, le raisonnement conduisant à faire profiter linéairement le défendeur de la remise de dette finalement consentie par la [...] au demandeur ne prête pas le flanc à la critique : dans la mesure où le dommage à réparer a pris la forme d'un endettement bancaire du lésé, il convient effectivement de n'imposer au responsable son remboursement que dans la mesure où le lésé a effectivement dû rembourser ledit endettement.

Toutefois, le montant initial du dommage calculé par l'expert Yves Rattaz, de 3'000'000 francs, comprenait un montant de 500'000 fr. correspondant à des travaux que le demandeur aurait payés lui-même. Or, comme le relève à juste titre l'expert, il n'est pas établi que le demandeur a effectivement pris ces coûts à sa charge. Le montant de 500'000 fr. ne doit donc pas être inclus dans le calcul du dommage initial. Par conséquent, le dommage défini ci-dessus, dans sa valeur 31 juillet 2000, doit être réduit en proportion, soit de un sixième.

C'est en vain que le défendeur soutient que, pour faire valoir son dommage, le demandeur aurait dû établir que sa créance contre W.\_\_\_\_\_ était sans valeur au moment du transfert immobilier, soit que W.\_\_\_\_\_ était insolvable à l'époque. Il faut d'une part relever qu'une éventuelle action civile à l'encontre de cette dernière n'aurait pas eu une durée inférieure à la procédure pénale, de sorte que W.\_\_\_\_\_ aurait également été insolvable à son issue. D'autre part, le défendeur apparaît solidairement responsable (solidarité imparfaite, au sens de l'art. 51 CO)

du dommage subi par le demandeur, de sorte que l'éventuelle solvabilité de W.\_\_\_\_\_ en 1988 est en réalité sans pertinence.

Enfin, plusieurs éléments doivent être pris en considération à titre de faute concomitante et de violation du devoir de réduire le dommage. La cour de céans retient ainsi que le demandeur a contribué à provoquer la situation d'urgence dans laquelle la conclusion du contrat de vente s'est déroulée, pressé qu'il était de conclure l'affaire au détriment de l'entreprise M.\_\_\_\_\_ SA et de trouver des locaux pour son activité commerciale en pleine expansion. Elle tient également compte du fait qu'une fois la vente conclue, le demandeur a donné l'ordre de virer le montant de 3'600'000 fr. sur le compte de W.\_\_\_\_\_, sans demander d'explications ni chercher d'autre solution, bien qu'il n'ait pas exactement compris à quoi correspondait ce montant, ni dans quelle mesure il allait pouvoir en demander le remboursement, même partiel. Certes, le demandeur n'avait pas d'autre choix que de payer pour faire libérer les cédules, s'il voulait obtenir son inscription comme propriétaire au registre foncier. Toutefois, sentant que l'affaire prenait une tournure autre que celle qu'il avait imaginée, il aurait également pu refuser de payer et tenter de faire invalider la vente, ce qu'il n'a pas fait. Ces éléments diminuent la responsabilité du défendeur ainsi que l'étendue du dommage réparable. Ils justifient une réduction des dommages-intérêts dus au demandeur que la cour fixe ex aequo et bono à un tiers.

On relèvera encore, au sujet du virement du 29 novembre 1988, que le demandeur a au contraire tenté d'y voir une autre violation de ses obligations par le défendeur, qui l'aurait mis devant un fait accompli. Pour les motifs exposés dans la partie "fait", la cour retient toutefois que le virement n'a eu lieu que sur un ordre donné personnellement par le demandeur. Celui-ci, qui aurait encore eu la possibilité de refuser ou d'exiger de W.\_\_\_\_\_ des garanties, doit dès lors assumer à cet égard une certaine responsabilité. Celle-ci justifie cependant une réduction des dommages-intérêts, non une suppression, car le fait d'avoir donné alors l'ordre de virement s'explique en partie par la situation difficile où

l'avaient placé les lacunes de l'acte de vente du 17 novembre 1988 : s'étant déjà départi d'une grande partie du prix convenu sans avoir de garanties, il n'aurait en particulier guère pu à ce stade menacer de résoudre la vente sans risquer la perte d'une partie des fonds déjà investis. C'est ainsi un montant de 1'944'233 fr. 90 ( $\frac{2}{3}(3'499'603 \times \frac{5}{6})$ ), valeur au 31 juillet 2000 qui doit finalement être alloué au demandeur.

**VIII.**        **a)** Lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (art. 120 al. 1 CO). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). La compensation d'une créance prescrite peut être invoquée si la créance n'était pas éteinte par la prescription au moment où elle pouvait être compensée (120 al. 3 CO).

**b)** En l'espèce, le défendeur a opposé en compensation sa note du 10 décembre 1991. L'expert Yves Rattaz a confirmé dans son rapport du 3 mai 2005 que cette note avait été établie conformément au tarif notarial en vigueur au jour de l'instrumentation de l'acte. Il précise que le fait de facturer au demandeur, dans la même note que celle établie pour l'acte de vente, les honoraires relatifs à la constitution des cédules hypothécaires établies préalablement à cet acte pour le compte de la venderesse, n'est pas conforme à la loi sur le notariat. Cette circonstance ne change toutefois rien au fait que l'ensemble des montants réclamés par le notaire sont corrects et que le demandeur s'est valablement engagé à les payer, en partie à la décharge de la venderesse. Par ailleurs, les créances n'étaient pas prescrites au moment où la compensation a commencé à pouvoir être invoquée. Ce moyen libératoire partiel doit dès lors être admis à concurrence de 34'000 fr., qui seront imputés sur le montant alloué, valeur au 11 décembre 1991.

**IX.**        **a)** Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel (art. 104 al. 1 CO). Le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1<sup>er</sup> CO). Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (art. 102 al. 2 CO).

**b)** En l'espèce, le demandeur sollicite le versement d'un intérêt moratoire dès le 29 novembre 1988, à un taux de 5 % l'an. Or, le dommage tel que défini par l'expert et retenu dans le présent jugement tient compte des intérêts jusqu'au 31 juillet 2000. La prohibition de l'anatocisme (art. 105 al. 3 CO) interdit la prise en compte d'intérêts antérieurs à cette date.

On retiendra dès lors un taux de 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> août 2000.

**X.**        **a)** En vertu de l'art. 92 CPC-VD (Code de procédure civile du 14 décembre 1996, RSV 270.11), des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (TFJC, RSV 270.11.5). Les débours consistent dans le paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée (timbres, taxes, estampilles).

A l'issue d'un litige, le juge doit donc rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en

remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD). Il doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués. Lorsqu'il y a plusieurs questions litigieuses et que chacune des parties obtient gain de cause sur certaines d'entre elles, il faut apprécier leur importance respective pour déterminer si l'une des parties doit être considérée comme victorieuse et a droit à tout ou partie des dépens ou si ceux-ci doivent être compensés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, n. 3 ad art. 92 CPC-VD, p. 175 et les références citées).

**b)** En l'espèce, le demandeur obtient gain de cause sur le principe, mais il n'obtient pas l'allocation de l'entier des montants objets de sa demande et le défendeur peut opposer sa créance en compensation. Il se justifie dès lors de lui allouer des dépens réduits d'un quart, qu'il convient d'arrêter à 104'255 fr. 65 (cent quatre mille deux cent cinquante-cinq francs et soixante-cinq centimes), savoir :

- a) 60'00 fr      à titre de participation aux honoraires de  
  )        0 .      son conseil;
- b) 3'000 fr      pour les débours de celui-ci;  
  )                .
- c) 55'00 fr 80 en remboursement de son coupon de  
      7 .          justice.

**Par ces motifs,  
la Cour civile,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :**

**I.** Le défendeur R.\_\_\_\_\_ doit payer au demandeur A.B.\_\_\_\_\_ la somme de 1'944'223 fr. 90 (un million neuf cent quarante-quatre mille deux cent vingt-trois francs et nonante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> août 2000, sous

déduction de la somme de 34'000 fr. (trente-quatre mille francs), valeur 11 décembre 1991.

- II.** Les frais de justice sont arrêtés à 55'007 fr. 80 (cinquante-cinq mille sept francs et huitante centimes) pour le demandeur et à 29'490 fr. 60 (vingt-neuf mille quatre cent nonante francs et soixante centimes) pour le défendeur.
- III.** Le défendeur versera au demandeur le montant de 104'255 fr. 65 (cent quatre mille deux cent cinquante-cinq francs et soixante-cinq centimes) à titre de dépens.
- IV.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

La greffière :

P.-Y. Bosshard

C. Maradan

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 7 décembre 2010, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification du présent jugement en déposant au greffe de la Cour civile un acte de recours en deux exemplaires désignant le jugement attaqué et contenant leurs conclusions en réforme, conformément à l'art. 451a CPC-VD.

La greffière :

C. Maradan