

COUR CIVILE

Audience de jugement du 12 novembre 2010

Présidence de M. BOSSHARD, président

Juges : Mmes Carlsson et Byrde

Greffier : Mme Monti

Cause pendante entre :

A.M._____

B.M._____

(Me E. Ramel)

et

C._____ **SA**

(Me J.-C. Diserens)

(anciennement

***C.**_____ **SA)**

et

D._____

(Me B. Rusconi)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

En fait :

1. Le 21 juin 1994, les époux A.M._____ et B.M._____ (ci-après : les demandeurs) ont acheté à la société [...] SA, administrée notamment par T._____, un appartement de 3,5 pièces, n° [...], feuillet PPE n° [...] (lot n° [...]), situé au [...] de l'immeuble dénommé [...] à l'avenue [...], à [...]. L'acte de vente a été instrumenté par le notaire D._____, appelé en cause (ci-après : l'appelé). Le prix de vente a été fixé à 540'000 fr., dont 530'000 fr. pour l'appartement et 10'000 fr. pour la cession de la servitude d'usage de la place de parc extérieure. L'acte de vente du 21 juin 1994 indique qu'un montant de 54'000 fr. a déjà été versé "antérieurement aux présentes" en mains de l'appelé.

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

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

"Légalisation n° [...]

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

Montreux, le deux juin mil neuf cent nonante-quatre."

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

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

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

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

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

2. Il est admis que les demandeurs ont été amenés à signer personnellement divers actes en lien avec les prêts hypothécaires consentis par la Banque [...] en relation avec l'achat de l'appartement litigieux. Le demandeur a notamment signé une "déclaration /

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

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

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

avait été remise à l'étude - dont elle porte du reste le timbre -, en précisant que l'étude avait dû l'utiliser pour régler des opérations hypothécaires. Or le crédit contracté le mois suivant se réfère à cette procuration.

Par contrat des 20 et 22 février 1995, les demandeurs ont contracté un prêt hypothécaire de 270'000 fr. auprès de la Banque [...], qui précisait, tout en se référant en titre à l'appartement susmentionné, que ce prêt était "destiné à [leur] procurer des liquidités dans le cadre de [leurs] activités commerciales". Ce prêt devait être garanti par une cédule hypothécaire en premier rang n° [...]4 d'un montant de 237'000 fr. et par une cédule en second rang n° [...]5 d'un montant de 90'000 francs. Ce contrat a été signé au nom des demandeurs sur la base des procurations des 17 janvier et 20 janvier 1995.

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

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

Le demandeur et la demanderesse ont en outre conjointement signé une deuxième procuration datée du 29 août 1995 en faveur d' [...], autorisant celui-ci à "accomplir toutes formalités dans le cadre de la vente de l'appartement" précité et, à cet effet, à "signer tous actes notariés ou sous seing privé (...), convenir de toutes conditions de vente et du prix de

vente (...)" . Cette procuration a également été signée le 29 août 1995 en l'étude de l'appelé, qui a légalisé les signatures des deux demandeurs en déclarant qu'il les certifiait authentiques.

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

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

(...)

de donner à tous sujets quittances et décharges;

(...)

de consentir la libération d'inscriptions hypothécaires, avec ou sans renonciation au droit d'hypothèque, à la radiation de saisies et de séquestre;

d'emprunter des fonds et d'accorder pour garantir le remboursement et le paiement des intérêts et des frais, des droits de gage ou d'hypothèques, (...)

d'acheter ou de vendre - soit publiquement soit à l'amiable - d'échanger et d'aliéner de toute autre manière, d'acquérir ou de grever de droits formels les biens meubles et immeubles; (...)"

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

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

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

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

R._____ était entré en possession des cédules hypothécaires au mois d'août 1996.

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

"(...)

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

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

(...)

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

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

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

4. a) Au mois de février 1998, V._____, de la société [...] SA à Genève, a demandé à l'appelé de lui fournir les états descriptifs des appartements de l'immeuble " [...]" à [...] ainsi que des renseignements de l'office des poursuites concernant les propriétaires. Aux dires de V._____, il avait été mandaté par Q._____ pour négocier la vente d'au moins un des appartements de l'immeuble en question. Par courrier du 9 février 1998, l'appelé a envoyé "comme convenu" les documents requis à cette société, à l'attention de V._____. Le 27 février 1998, l'étude de l'appelé a télécopié à V._____, en se référant à son appel téléphonique "de tout à l'heure", le règlement d'administration et d'utilisation de ladite PPE ainsi que "le texte de la procuration qui pourrait être signée" par M. et Mme A.M._____. Au niveau de la date, ce projet de procuration indiquait "1998"; il laissait un espace pour l'indication du jour et du mois; de même, un espace était laissé pour préciser le lieu.

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

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

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

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

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

L'appelé a établi un projet de vente de l'appartement feuillet PPE [...] en faveur de U._____. Selon ce projet, le prix de vente était de 520'000 francs. A.M._____ devait assister à la signature de l'acte à titre personnel et comme représentant de son épouse, au bénéfice d'une procuration. Les cédules de 237'000 fr. et 90'000 fr. devaient être remises

à l'acquéreur "libres de tout prêt et nantissement". La signature devait avoir lieu à [...] le 8 mai 1998. La vente n'a pas eu lieu. Les demandeurs allèguent que la vente n'a pas pu être menée à terme en raison du fait qu'ils ne détenaient pas les cédules hypothécaires et que ce fait était connu de l'appelé; pour sa part, l'appelé allègue qu'il ignorait ce fait. Toutes ces allégations ne sont pas établies. Le témoignage de U. _____ doit être écarté dans la mesure où il s'agit d'un ami de longue date des demandeurs, que le jugement pénal du 10 novembre 2005 qualifie même d'"homme-lige" du demandeur en précisant qu'il a dû être rappelé à ses devoirs de témoin compte tenu de son manque de crédibilité. En définitive, il faut tout au plus retenir que l'on ignore le cheminement des cédules entre R. _____ et Q. _____, que l'on ignore donc si les demandeurs détenaient ces cédules au moment de ce projet de vente et qu'enfin il n'est ni exclu ni avéré que l'appelé ait interpellé le mandataire des demandeurs ou ceux-ci à ce sujet.

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

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

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

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

Q._____ a présenté à l'appelé la procuration du 31 décembre 1998 ainsi que les deux cédules hypothécaires grevant l'appartement des demandeurs. Q._____ admet avoir complété le texte dactylographié de la procuration par l'indication manuscrite de son nom et du prix de vente de 225'000 francs. Les demandeurs allèguent que Q._____ a fait cette opération devant l'appelé. Q._____ a fait une déposition en ce sens alors qu'il était entendu par le juge pénal le 11 mai 1999. Le jugement pénal du 10 novembre 2005 retient ce qui suit : "(...) Q._____ s'est présenté à l'étude D._____ avec les cédules et la procuration, qu'il a complétée en ajoutant son nom et le prix de vente. Cette procuration a été légalisée par le notaire D._____. Il semble que le même stylo ait été utilisé pour compléter la procuration et pour la signature du notaire D._____." L'appelé n'a pas contesté l'allégation, se référant à la pièce offerte. Par ailleurs, l'expert notaire s'est prononcé sur le fait que le mandataire et le prix de vente avaient été rajoutés devant l'appelé sans que celui-ci ne remette en cause cet élément, ni ne demande à l'expert d'envisager également l'hypothèse où ces éléments auraient été rajoutés antérieurement. Sur la base de tous ces éléments, on doit retenir que c'est devant l'appelé que Q._____ a complété la procuration en y ajoutant son nom et le prix de vente.

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

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

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

"Légalisation n° [...]

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

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

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

Il est admis par les parties que Q._____ était porteur des deux cédules lors de l'instrumentation de la vente. L'acte de vente précisait que les cédules de 237'000 fr. en premier rang et de 90'000 fr.

en second rang étaient remises gratuitement à l'acquéreuse, libres de prêt et de nantissement.

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

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

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

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

Entendu comme prévenu le 11 mai 1999 par le juge d'instruction pénal, Q._____ a déclaré avoir racheté au comptant les

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

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

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

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

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

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

(S. _____)

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

l'appartement. Je ne me souviens pas si A.M. _____ était ou non actionnaire de la société [...] Inc. ou de [...] au début de leurs activités; en revanche, il était actionnaire de [...] SA. Au moment de la remise des cédules, nous avons fait un décompte global comprenant également les intérêts de A.M. _____ dans la société [...] SA."

(R. _____)

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

l'entrevue à [...], tout le monde est parti en même temps. Je connais U._____."

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

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

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

"(...)

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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

(...)

Lors de sa seule audition par le magistrat instructeur, A.M._____ a en substance déclaré qu'il avait acheté l'appartement cash. La banque [...] lui aurait ensuite prêté une somme d'argent qui aurait été investie dans une société [...] SA, pour le faire fructifier. En fait, l'acquisition aurait été

financée par une société vaudoise [...] SA, qui n'existe plus. A.M. _____ était associé dans cette société, contrôlée par S. _____ comme l'était [...]. Il aurait remboursé sa dette auprès de la société par le produit de la vente de deux biens immobiliers en Russie soit un appartement et un commerce, qui lui auraient rapporté près d'un demi-million de dollars. Le plaignant ne se serait pas occupé des relations avec la banque, S. _____ s'étant occupé de tout. Apparemment, A.M. _____ ne se serait guère soucié du sort des cédules hypothécaires après que R. _____, qui servait d'intermédiaire entre lui et S. _____, en avait pris possession. A.M. _____ a affirmé qu'il avait vu Q. _____ pour la première fois chez le notaire D. _____ le 6 avril 1999 et qu'il ne l'avait jamais rencontré auparavant en présence de R. _____. Aux débats, les explications complémentaires données par A.M. _____ ont été des plus floues. Sa version a bien évidemment été confirmée par son homme lige U. _____, qui s'est montré si peu crédible qu'il a dû être rappelé à ses devoirs de témoin.

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

(...)

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

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

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

(...)

3.- Compte tenu de l'ensemble du dossier, le Tribunal est d'avis que le circuit opéré par les cédules hypothécaires tel que décrit par l'accusé et les témoins S. _____ et R. _____ est le plus proche de la réalité. Rien en tout cas ne vient les infirmer. En revanche, le trajet de la procuration litigieuse demeure mystérieux. On ignore tout d'abord son point de départ : rien n'indique en effet que la procuration qui a servi à instrumenter la vente est bien celle qui aurait été transmise par l'accusé à A.M. _____. Ainsi, le 27 février 1998, l'étude du notaire D. _____ transmettait à une société [...] SA à Genève une procuration en blanc dont le texte est identique à celui de la

procuration litigieuse, sous réserve de quelques fautes d'orthographe. On ne peut exclure que celle-ci ait servi de modèle à celle-là. Il apparaît au demeurant que ce type de procuration est le modèle standard pour ce genre de circonstance. Autant dire qu'il est impossible de déterminer qui a rédigé le faux document; ce pourrait être n'importe lequel des protagonistes de l'affaire, voire un tiers. On ignore également qui y a ajouté la date, d'une graphie différente. On ne sait enfin comment la procuration signée est parvenue en mains de l'accusé.

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

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

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

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

(...)"

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

Le jugement du tribunal correctionnel du 10 novembre 2005 est définitif et exécutoire. Il ne statue pas sur le sort de la restriction du droit d'aliéner annotée au Registre foncier ensuite de l'ordonnance du Juge d'instruction rendue en cours d'enquête le 9 juillet 1999.

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

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

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

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

Dans la présente procédure, T._____ et Q._____ ont par ailleurs maintenu la version livrée dans le procès pénal, à savoir qu'à la fin de l'année 1998, ils se seraient rencontrés fortuitement à [...] dans un établissement public situé sous les locaux professionnels du premier et que Q._____ lui aurait proposé la vente de l'appartement litigieux. Selon leurs déclarations concordantes, le hasard aurait voulu que cet appartement fût connu de T._____. En effet, la société [...] avait dans un premier temps vendu l'appartement aux demandeurs; or T._____ maîtrisait cette société. Ce dernier point, qui ressort aussi du jugement pénal, est tenu pour établi. T._____ aurait procédé à des vérifications quant aux hypothèques légales et occultes et le prix aurait été fixé en tenant compte de celles-ci. Selon T._____, le prix correspondait, à 10'000 ou 20'000 fr. près, au prix obtenu lors de réalisations forcées d'autres appartements de l'immeuble quelque temps avant; il aurait fait une offre en tenant compte de ces montants. Il a admis que la défenderesse avait acheté l'appartement pour la moitié à peu près du prix de 1994, qu'il estimait à 550'000 fr., mais a ajouté que quand on était obligé de vendre et qu'on obtenait 50 % du prix d'achat, on faisait en général une bonne affaire. T._____ n'aurait pas pensé une seconde que

Q._____ pouvait ne pas avoir le droit de disposer de l'appartement, d'autant moins qu'il détenait les cédules hypothécaires.

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

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

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

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

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

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

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

- 1'500 fr. le 8 novembre 2002;
- 412 fr. 25 le 3 décembre 2002 (mention septembre 2002);
- 412 fr. 25 le 23 décembre 2002 (mention octobre 2002);
- 412 fr. 25 le 30 janvier 2003 (mention novembre 2002);
- 412 fr. 25 le 30 janvier 2003 (mention décembre 2002);
- 709 fr. 80 le 14 mars 2003 (mention février-mars 2003);
- 354 fr. 90 le 31 mars 2003 (mention avril 2003);
- 354 fr. 90 le 1^{er} mai 2003 (mention mai 2003);
- 393 fr. 20 le 4 juillet 2003 (mention juin 2003);
- 393 fr. 20 le 4 juillet 2003 (mention juillet 2003);
- 1'170 fr. le 24 décembre 2003 (mention charges courantes 03);
- 2'833 fr. 75 le 13 janvier 2004 (mention charges 2003);
- 1'179 fr. 60 le 13 janvier 2004 (mention janvier-mars 2004);
- 1'179 fr. 60 le 23 juin 2004 (mention avril-juin 2004);
- 460 fr. 55 le 13 octobre 2004 (mention juillet 2004);
- 460 fr. 55 le 13 octobre 2004 (mention août 2004);
- 460 fr. 55 le 13 octobre 2004 (mention septembre 2004);
- 460 fr. 55 le 13 octobre 2004 (mention octobre 2004);
- 3'310 fr. 85 le 8 juin 2005 (mention janvier à mai 2005);

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

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

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

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

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

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

b) Dans le cadre d'une procédure provisionnelle, le demandeur et la défenderesse ont signé une convention assortie du sceau du Tribunal cantonal selon laquelle le demandeur s'engage à consigner, dès le mois de juillet 1999, une somme de 1'500 fr. payable d'avance le premier de chaque mois sur un compte ouvert auprès de la Banque [...] (ci-après : [...]) et exploitable moyennant la signature conjointe des deux parties. Le compte [...]25 a été crédité d'un premier versement de 6'000 fr. le 1^{er} novembre 1999 et d'un second versement du même montant le 31 janvier

2000. Il est établi que l'argent versé a en tout cas été partiellement affecté au paiement de charges courantes de l'appartement. Ce compte a été clôturé le 10 décembre 2002.

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

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

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

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

Selon les deux relevés de compte de l'administration fiscale au 15 février 1999, les impôts dus par les demandeurs s'élevaient à 16'627

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Réd.: Les annexes 3b et 3c indiquent des intérêts de 5'878 fr. 80 au 30 juin 2001 et de 5'478 francs 20 au 31 décembre 2001, soit au total 11'357 francs. Ces montants comprennent toutefois des intérêts moratoires (64 fr. 35 et 31 fr. 35) et frais de rappel (30 fr. et 10 fr.) qu'il convient de déduire, selon les propres constatations de l'expert pour l'année 2000. Après déduction de ces montants, les intérêts hypothécaires pour 2001 s'élèvent à 11'221 fr. 30.

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

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

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

6. Les frais divers de 5'000 fr., soit un forfait de 1'000 fr. par an sur cinq ans, sont admis sur la base du décompte des frais fournis le 14 janvier 2008 par la défenderesse (annexe 4). Réd.: L'annexe en question précise que les frais consistent en contrôle des paiements avec la régie de la PPE, suivi de la régie

(assemblée PPE etc), visite sur place, téléphone, suivi de la comptabilité, extrait du Registre foncier en fin d'année et contact avec l'avocat.

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

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

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

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

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

chauffage et d'eau chaude peut être estimé à environ 150 francs. De plus, l'appartement bénéficie d'une place de parc extérieure au prix de location mensuel estimé à 80 francs. La valeur totale de location est ainsi estimée à 2'400 fr. par mois (valeur 1999, y compris les charges de chauffage et d'eau chaude et la place de parc extérieure).

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

en date du 24 décembre 1998,

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

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

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

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

en date du 7 janvier 1999,

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

en date du 8 janvier 1999,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Le fait d'avoir transmis à [...], de la société [...] SA, un projet de procuration "qui pourrait être signée" par les demandeurs ne constitue pas une violation des règles et usages régissant la profession de notaire. Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE peut être commandé par n'importe qui auprès du Registre foncier. La procuration en blanc adressée par l'étude de l'appelé a pour caractéristiques de dévoiler les noms et prénoms des propriétaires, sans leur domicile, de ne pas

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

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

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

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

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

- il est courant, au moment de la confection de la procuration, de laisser le nom du mandataire en blanc, ce qui était du reste expressément autorisé par l'ancien art. 66 de la loi sur le notariat;
- le titre et le corps de la procuration, ainsi que l'apposition du patronyme des signataires forment un tout et a été visiblement apposé par la même machine de traitement de texte ou la même machine à écrire, y compris les points de suspension permettant d'apposer en temps opportun le nom du mandataire, le prix demandé par le mandant, le lieu et la date. Cette procuration est du même type que celle usuellement utilisée par les membres de l'Ordre des Avocats Vaudois, dont les blancs sont remplis au moment de la signature de la procuration;

- le nom du mandataire et le prix en chiffres et en lettres, inscriptions manuscrites, sont a priori apposées par la même main;
- il apparaît probable que l'inscription à la machine à écrire du lieu (" [...]"), du quantième et du mois ("31 décembre"), ont été tapés par la même machine à écrire, voire la même imprimante;
- l'expert ne parvient pas à discerner si c'est le même procédé typographique qui a été utilisé pour rédiger le lieu et la date de la procuration que pour la légalisation litigieuse, ce qui n'entre pas dans sa compétence;
- rien n'empêche qu'un document soit daté à une date déterminée et que les signatures soient légalisées à une date postérieure, comme c'est le cas en l'espèce;
- rien n'empêche d'annexer le document en question à un acte authentique en minute passé postérieurement, soit en l'occurrence trois jours après la légalisation.

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

L'appelé a produit à l'expert la liste des lots vendus par son ministère dans le même immeuble, avec les prix de vente et de revente. L'expert a renoncé à engager les frais nécessaires pour obtenir une copie des transferts immobiliers certifiée par le Registre foncier. En se fondant sur cette liste, l'expert observe que tous les appartements sauf un sont des 3,5 pièces et sont donc probablement comparables. Au moment de la promotion en 1994, les prix d'achat étaient de 516'000 fr., 470'000 fr., 565'000 fr. et 540'000 fr. (achat des demandeurs). Les reventes des 3,5 pièces considérés ont généré respectivement 275'000 fr. le 9 juillet 1999, 270'000 fr. le 7 août 2000, 240'000 fr. le 9 mai 2001, 390'000 fr. le 4 février 1999, 350'000 fr. et 290'000 fr. le 2 juillet 1999, tandis que l'appartement litigieux a été vendu 225'000 francs. Ce prix est le plus bas, immédiatement en-dessous de la revente du lot [...] (240'000 fr.), puis des

lots [...] (270'000 fr.) et [...] (275'000 fr.). Ces trois derniers prix ont été instrumentés après acquisition ensuite de réalisations forcées au profit d'établissements bancaires. Le prix de vente de l'appartement litigieux n'était pas de nature à susciter d'autres interrogations, compte tenu du fait que l'acquéreur a affirmé qu'il "faisait une affaire" et eu égard aux autres valeurs de revente dans des actes instrumentés par l'appelé. L'expert n'aurait pas hésité à instrumenter, compte tenu notamment de l'amplitude raisonnable des prix de revente pour des appartements similaires. Le prix n'est pas tel qu'il faille envisager une lésion au sens de l'art. 21 CO justifiant un refus d'instrumenter.

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

En vertu de l'art. 768 aCPC [réd.: du Code de 1911, correspondant à l'art. 627 du Code de 1966 précité], l'appelé devait s'assurer de la vérité de la signature; toutefois, ni le droit notarial applicable, ni le Code de procédure civile ne prescrivait de méthode pour ce faire. L'expert estime qu'il se serait fait abuser de la même manière que l'appelé, à teneur d'une pratique reposant sur la connaissance des demandeurs, la masse de documents signés par ceux-ci et sur l'incapacité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.

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

II.

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

III.

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

IV.

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

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

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

"Principalement

- I. La demande est rejetée.
- II. Les demandeurs (...) sont reconnus les débiteurs de la défenderesse (...) d'un montant de **Fr. 1'500.-** (...) **par mois**, payable à partir du 12 février 1999, au titre de loyer dû pour l'appartement de trois pièces et demie n° [...] situé au [...] de l'immeuble dénommé [...] à l'avenue [...], [...].
- III. Les montants consignés sur le compte de la Banque [...] n° [...] sont immédiatement libérés en faveur de la seule défenderesse et seront portés en diminution du montant prévu par le chiffre II ci-dessus.

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

- IV. Les demandeurs (...) sont reconnus les débiteurs de la défenderesse (...) d'un montant de **Fr. 50'000.-** (...), avec intérêt à 5 % l'an dès le 30 novembre 2001, au titre d'impenses nécessaires et utiles faites par la défenderesse en rapport avec l'appartement de trois pièces et demie n° [...] situé au [...] de l'immeuble dénommé [...] à l'avenue [...], [...].
- V. L'appelé en cause D. _____ est tenu de relever *C. _____ SA de toute condamnation en capital, intérêt, frais et dépens dont elle pourrait faire l'objet en faveur des époux M. _____.
- VI. Au cas où le contrat de vente du 15 février 1999 relatif à la vente de la parcelle [...], feuillet [...], part [...] de la commune de [...] est déclaré nul et de nul effet, D. _____ est reconnu débiteur d' *C. _____ SA et lui doit paiement immédiat de la somme de **Fr. 350'000.-** (...), plus intérêt à 5 % l'an dès le 8 octobre 2003."

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

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

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

- "IV. Ordre est donné à Monsieur le Conservateur du Registre foncier du district de [...] de procéder à la radiation de la restriction du droit d'aliéner annotée sur l'immeuble dont la désignation cadastrale est la suivante :
feuillet parcelle [...] part de [...] [sic] de la parcelle [...], av. [...], Commune de [...].

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

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

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

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

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

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

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

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

En droit :

I. Les demandeurs sont domiciliés en Russie, tandis que la défenderesse a son siège en Suisse. Cet élément d'extranéité pose la question de la compétence des tribunaux et celle du droit applicable. A défaut d'un traité international entre la Suisse et la Fédération de Russie, le cas d'espèce est régi par la loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé (LDIP – RS 291; art. 1 al. 2 LDIP a contrario).

a) En l'occurrence, les demandeurs agissent en nullité d'un contrat de vente immobilière, en radiation de la restriction du droit

d'aliéner l'objet de cette vente, soit un immeuble de la commune de [...], en annulation des cédulas hypothécaires grevant cet immeuble et en libération des montants consignés sur un compte bancaire en vue de garantir le paiement des charges de l'immeuble ou d'une indemnité d'occupation. Dans son action reconventionnelle, la défenderesse réclame en substance le paiement d'un loyer ou d'une indemnité d'occupation, subsidiairement le remboursement des prestations faites en raison de la conclusion du contrat de vente.

En matière patrimoniale, le tribunal devant lequel le défendeur procède au fond sans faire de réserve est compétent, à moins qu'il ne décline sa compétence dans la mesure où l'art. 5 al. 3 le lui permet (art. 6 LDIP). L'art. 97 LDIP déroge à cette règle en prévoyant la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation des immeubles en Suisse pour connaître des actions réelles immobilières (Fisch, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd., n. 4 ad art. 97 LDIP).

La qualification de "droits réels" doit s'opérer selon la lex fori (ATF 129 III 738 c. 3.5, rés. in JT 2005 I 31). Pour savoir si l'on est en présence d'une action réelle ou personnelle, il faut se baser sur la nature juridique de la prétention litigieuse, nature qui résulte du contenu de la demande, des conclusions prises et des motifs qui les justifient. Les actions fondées sur un contrat sont de nature personnelle même si le contrat concerne un immeuble, telle la vente immobilière. Par opposition, est réelle l'action qui découle de rapports de droit dont le contenu juridique ne s'épuise pas à la suite de la prestation d'un débiteur (TF 5A_200/2007 du 19 décembre 2007 c. 2.1). Le statut réel comprend notamment l'acquisition et la perte des droits réels, le contenu et l'exercice des droits réels, les restrictions au contenu, etc. (Fisch, op. cit., n. 11 des Remarques précédant les art. 97 ss LDIP).

En tant que certaines conclusions relèvent de l'art. 97 LDIP, cette disposition est respectée puisque l'immeuble est sis en Suisse, dans le canton de Vaud. Pour le surplus, la défenderesse et les demandeurs ont procédé sur le fond sans faire de réserve. Au demeurant, les tribunaux

suisses du domicile du défendeur sont compétents pour connaître des actions découlant d'un contrat (art. 112 al. 1 LDIP), et à teneur de l'art. 8 LDIP, le tribunal saisi de la demande principale connaît aussi de la demande reconventionnelle s'il y a connexité entre les deux demandes. Les tribunaux suisses sont ainsi compétents.

Au moment du dépôt de la demande, la défenderesse était sise dans le canton de Fribourg. Au niveau intranational, l'art. 10 al. 1 de la loi fédérale sur les fors en matière civile (LFors - RS 272, déjà en vigueur au moment de l'ouverture de l'action) dispose que sauf disposition légale contraire, le tribunal saisi est compétent lorsque le défendeur procède sans faire de réserve sur la compétence. Par ailleurs, l'art. 19 LFors permet d'agir devant le tribunal du lieu où est situé le registre foncier dans lequel un immeuble est immatriculé pour connaître des actions réelles (al. 1 let. a) et des autres actions en rapport avec l'immeuble, ces actions pouvant également être portées devant le tribunal du siège du défendeur (al. 1 let. c). L'art. 19 LFors étend le for de l'immeuble à des actions purement contractuelles telle l'action en constatation de la nullité du contrat (Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale sur les fors en matière civile, nn. 25-26 ad art. 19 LFors).

Au vu des règles qui précèdent, les tribunaux du canton de Vaud sont compétents. La Cour civile connaît de toutes les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 francs et qui ne sont pas attribuées par la loi à une autre autorité (art. 74 al. 2 de la loi d'organisation judiciaire, LOJV - RSV 173.01). En cas de violation de règles dispositives de compétence, le juge renonce à prononcer le déclinatoire si le défendeur procède au fond sans faire de réserve (art. 57 al. 2 CPC).

En l'occurrence, les parties ont procédé sans faire de réserve et sans qu'une règle impérative de compétence matérielle n'ait été enfreinte, de sorte que la Cour civile est compétente pour connaître du présent litige.

b) S'agissant du droit applicable, l'art. 119 LDIP dispose que le contrat relatif à un immeuble est régi par le droit du lieu de sa situation (al. 1). L'élection de droit est admise (al. 2). Pour l'immeuble sis en Suisse, la forme est régie par le droit suisse (al. 3). Par ailleurs, l'art. 99 al. 1 LDIP prévoit que les droits réels immobiliers sont régis par le droit du lieu de situation de l'immeuble.

En l'espèce, le droit suisse s'applique en vertu de l'art. 119 LDIP à l'action en nullité du contrat de vente. Les prétentions en libération des montants consignés, en paiement d'une indemnité d'occupation et en remboursement des prestations effectuées en raison de la conclusion du contrat de vente doivent également être jugées selon le droit applicable à cet acte juridique. La radiation d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble et l'annulation de cédulas hypothécaires incorporant un droit de gage immobilier relèvent du statut réel au sens de l'art. 99 LDIP, de sorte que le droit suisse est également applicable.

c) S'agissant des prétentions de la défenderesse contre l'appelé en cause, il n'y a pas de problème de droit applicable en l'absence d'élément d'extranéité; l'appelé est en effet domicilié en Suisse, dans le canton de Vaud.

Au moment de l'ouverture de l'action était en vigueur l'ancienne loi sur le notariat (ci-après : aLN – ancien RSV 2.6 L, 5^{ème} éd. 1996). Celle-ci ne contenait pas de règles de compétence s'agissant de l'action en responsabilité civile contre le notaire, de sorte que les règles ordinaires de procédure civile étaient applicables.

La Cour civile du canton de Vaud est compétente dans la mesure où l'appelé, attiré devant celle-ci, a procédé sans faire de réserve (art. 10 al. 1 LFors et 57 al. 2 CPC). Au demeurant, les règles de compétence, non impératives, sont respectées dans la mesure où l'appelé a été attiré au for de son domicile (art. 3 al. 1 let. a LFors; cf. aussi, *mutatis mutandis*, Piotet, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, Etude de droit public suisse, thèse Lausanne 1981,

pp. 199 s.) pour une affaire patrimoniale d'une valeur litigieuse supérieure à 100'000 fr. (art. 74 al. 2 LOJV).

II. Les demandeurs requièrent tout d'abord que le contrat de vente du 15 février 1999 soit "déclaré nul et de nul effet".

a) L'action en nullité d'un acte juridique n'est pas une action formatrice mais une action constatatoire, la nullité étant absolue et pouvant être constatée d'office en tout temps par le juge (von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, vol. I, § 29 pp. 225-226). Par une conclusion constatatoire, le demandeur sollicite du juge qu'il statue sur l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit (Rognon, Les conclusions, thèse Lausanne 1974, p. 53). La recevabilité d'une conclusion constatatoire suppose l'existence d'un intérêt juridique actuel à la constatation, lequel fait en principe défaut lorsqu'il est possible d'intenter une action condamnatoire (ATF 123 III 362 c. 1c; Cciv., 19 août 2001, n° 242/01), soit une action exigeant du défendeur qu'il effectue une prestation sous la forme d'un *facere*, *non facere* ou *pati* (Rognon, op. cit., pp. 49 s.).

En l'occurrence, il est constant que les demandeurs sont devenus copropriétaires de l'immeuble objet de la vente litigieuse par une inscription au Registre foncier au mois de novembre 1994. L'immeuble a ensuite été l'objet d'un contrat de vente conclu avec la défenderesse le 15 février 1999. Il n'est pas allégué ni établi que sur la base de cet acte litigieux, un changement de propriétaire ait été inscrit au Registre foncier. Les données de ce registre public ne sauraient être considérées comme des faits notoires au sens de l'art. 4 al. 2 CPC. La Chambre des recours a en effet souligné que le législateur entendait donner un caractère très restrictif à la notion de fait notoire, en visant par là des faits non particuliers à la cause, qui sont connus de chacun, qu'il s'agisse d'un fait d'expérience (il fait nuit à 18 heures à la mi-décembre) ou d'événements de notoriété générale et manifeste (telle la guerre de 1939-45) (BGC 1966, p. 683; Crec., 14 octobre 2005, n° 877). Selon la jurisprudence fédérale,

pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit : il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (TF 5A_62/2009 du 2 juillet 2009 c. 2.1; ATF 135 III 88 c. 4.1). Outre le fait qu'il faut justifier d'un intérêt pour pouvoir consulter certaines données (art. 106a ORF), le Registre foncier vaudois n'est accessible que sur abonnement (art. 7 du règlement sur la tenue informatique du registre foncier; RIRF - RSV 211.61.3). Ses données n'ont donc pas la qualité de faits notoires.

Au regard de l'état de fait établi sur la base des allégations des parties, les demandeurs sont toujours copropriétaires de l'immeuble. Ceux-ci étant dépourvus d'actions condamnatoires telles que l'action en revendication ou l'action en rectification du registre foncier (cf. infra, c. VI/d), il faut leur reconnaître un intérêt à faire constater la nullité de la vente, afin notamment de s'opposer à une éventuelle réquisition d'inscription du transfert au registre foncier sur la base de l'acte litigieux.

b) Les demandeurs soutiennent que l'acte de vente conclu en leurs noms par Q._____ est nul à plusieurs égards. Les éléments constitutifs de la conclusion d'un contrat (art. 1 CO) ne seraient pas réalisés dès lors qu'ils n'auraient pas donné leur consentement. De surcroît, Q._____ n'aurait disposé d'aucun pouvoir de représentation. Enfin, l'instrumentation de l'acte mentionnerait un rapport de représentation argué de faux, de sorte que la vente serait nulle pour vice de forme, à l'instar de la solution consacrée par la jurisprudence pour l'instrumentation inexacte d'un rapport de représentation.

c) L'acte conclu par-devant notaire le 15 février 1999 est un contrat de vente immobilière, en vertu duquel les demandeurs, représentés par Q._____, s'engagent à transférer à la défenderesse la propriété d'une part de propriété par étages en contrepartie du prix de 225'000 francs (art. 184 al. 1, 216 al. 1 et 221 CO; art. 655 al. 2 ch. 4 CC; Foëx, Commentaire romand, nn. 1-2 ad art. 216 CO). Les demandeurs figurent au Registre foncier depuis le mois de novembre 1994 comme copropriétaires de l'immeuble.

Le contrat de vente ne suffit pas à transférer la propriété foncière. Il faut encore que le propriétaire - ou son représentant - requière du conservateur du Registre foncier qu'il inscrive l'acquéreur comme nouveau propriétaire et que cette inscription ait lieu. Le titre d'acquisition doit être valable à tous égards (capacité civile des parties, pouvoirs de représentation, absence d'illicéité, de vices de la volonté, observation de la forme prescrite) (Steinauer, Les droits réels, vol. II, 3^{ème} éd., nn. 1539 et 1542). Le contrat de vente immobilière n'est valable que s'il est fait par acte authentique (art. 216 al. 1 CO et 657 al. 1 CC). La forme authentique doit couvrir tous les éléments objectivement et subjectivement essentiels du contrat (Foëx, op. cit., n. 9 ad art. 216 CO). L'acte authentique doit notamment comporter la désignation exacte des parties et l'indication du rapport de représentation si un tiers représente une partie (ATF 112 II 330 c. 1a, JT 1987 I 70).

d) En l'occurrence, Q._____ a signé le contrat de vente au nom et pour le compte des demandeurs, soit en qualité de représentant direct (art. 32 al. 1 CO; Chappuis, Commentaire romand, n. 4 ad art. 32 CO). Est litigieuse la question de ses pouvoirs de représentation.

d1) Le pouvoir de représentation, soit le droit de faire un acte juridique pour autrui, d'agir pour autrui, peut découler de la loi, d'une décision judiciaire ou administrative ou de la volonté des parties (ATF 88 II 191 c. 2a, JT 1962 I 612). Dans ce dernier cas, il faut un acte juridique unilatéral (octroi ou collation des pouvoirs) par lequel le représenté manifeste au représentant sa volonté de l'autoriser à agir en son nom, de telle sorte que l'acte accompli par le représentant sortisse directement ses effets dans la sphère juridique du représenté; la procuration est la conséquence juridique de cette collation des pouvoirs (Chappuis, op. cit., n. 5 ad art. 33 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd., p. 381). Le Tribunal fédéral et la doctrine dominante considèrent que sauf exigence légale de forme (art. 348b al. 2, 493 al. 6 CO), l'octroi des pouvoirs au représentant n'est soumis à aucune forme particulière (ATF 99 II 39 c. 1, JT 1974 I 162), quand bien même l'acte à passer par le

représentant est lui-même soumis à une forme spéciale telle que la forme authentique pour la vente immobilière (ATF 99 II 159 c. 2b, JT 1973 I 66; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., n. 1069; Engel, op. cit., p. 384; critique, Giger, Commentaire bernois, nn. 186 ss, spéc. n. 200 ad art. 216 CO; cf. aussi ATF 64 II 220 c. 4c, JT 1939 I 71, qui réserve l'hypothèse d'une fraude à la loi) (sur les exigences particulières que peut poser le droit cantonal, cf. infra c. VII/b1).

Le représentant agit sans pouvoirs au sens de l'art. 38 CO notamment lorsque aucune procuration n'a été donnée et qu'une déclaration de volonté du représenté fait défaut – ce qui peut être le cas lorsque la procuration est falsifiée – ou lorsque la procuration est nulle parce qu'elle porte sur des affaires illicites ou contraires aux bonnes mœurs, ou qu'elle est affectée d'un vice de la volonté (Zäch, Commentaire bernois, nn. 5, 8 et 9 ad art. 38 CO).

Il faut examiner si l'un ou l'autre de ces cas de figure est réalisé en l'espèce.

d2) Q. _____ a conclu le contrat de vente du 15 février 1999 au bénéfice d'une procuration du 31 décembre 1998 signée au nom des demandeurs, l'habilitant à vendre la part PPE de ceux-ci. Ces signatures ont fait l'objet d'une expertise scientifique. Dans son rapport du 11 février 2000 cité par le jugement pénal du 10 novembre 2005, l'expert a constaté que les signatures des demandeurs étaient des faux réalisés par une méthode de calque indirect, une signature au crayon ayant été recouverte d'encre puis gommée. L'expert a conclu que "l'ensemble des éléments techniques et leur interprétation, ainsi que le mode opératoire choisi pour la confection du faux" soutenaient "très fortement l'hypothèse" que ces signatures n'étaient pas de la main des demandeurs.

La défenderesse soutient que la procuration est valable dès lors que la preuve stricte de sa falsification n'a pas été rapportée; elle fait grief aux demandeurs de ne pas avoir requis la mesure d'instruction supplémentaire préconisée par l'expert, soit l'analyse des empreintes

digitales figurant sur la procuration. L'hypothèse d'une "pseudo-fausse signature" par les demandeurs eux-mêmes ne serait pas évacuée à ce stade de l'instruction. Au demeurant, la vente instrumentée le 15 février 1999 correspondrait à la réelle intention des demandeurs.

Selon la jurisprudence fédérale, un fait est tenu pour établi lorsque le juge a pu se convaincre de la vérité d'une allégation. Un allègement de la preuve est admissible lorsqu'il est justifié par un état de nécessité en matière de preuve (Beweisnot), qui se rencontre lorsque, par la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée, en particulier si les faits allégués par la partie qui supporte le fardeau de la preuve ne peuvent être établis qu'indirectement et par des indices. Le degré de preuve requis se limite alors à la vraisemblance prépondérante, soumise à des exigences plus élevées que la simple vraisemblance. La vraisemblance prépondérante suppose que, d'un point de vue objectif, des motifs importants plaident pour l'exactitude d'une allégation, sans que d'autres possibilités ne revêtent une importance significative ou n'entrent raisonnablement en considération. En vertu de l'art. 8 CC, la partie qui n'a pas la charge de la preuve a le droit d'apporter une contre-preuve. Elle cherchera ainsi à démontrer des circonstances propres à faire naître chez le juge des doutes sérieux sur l'exactitude des allégations formant l'objet de la preuve principale. Pour que la contre-preuve aboutisse, il suffit que la preuve principale soit ébranlée, de sorte que les allégations principales n'apparaissent plus comme les plus vraisemblables (ATF 133 III 81 c. 4.2.2, rés. in JT 2007 I 309 et réf. citées).

Il n'est pas possible de déterminer sur le plan graphique qui est l'auteur d'un calque indirect. Il ne ressort pas de l'état de fait établi sur la base des allégations des parties que l'expert aurait recommandé une mesure d'instruction supplémentaire. Sur la base de l'expérience générale, l'on peut donner acte à la défenderesse de la faculté théorique de procéder à une recherche des empreintes digitales. Toutefois, l'on ignore si, sur le plan scientifique, une telle mesure permettrait de donner des résultats probants; on observe que les autorités pénales, qui avaient tout

pouvoir d'instruire d'office, n'ont ordonné aucune mesure supplémentaire. A cela s'ajoute qu'on ne peut exclure que les demandeurs aient touché la pièce après l'acte de vente litigieux. On observe que la défenderesse n'a elle-même pas non plus demandé une telle mesure dans le cadre de la présente procédure.

L'expert a envisagé l'hypothèse selon laquelle les demandeurs auraient eux-mêmes décalqué leurs propres signatures pour ensuite pouvoir se prévaloir d'un faux. Elle a tenu une telle hypothèse pour très peu vraisemblable et conclu que plusieurs éléments favorisaient nettement l'hypothèse d'une imitation par un tiers, en donnant à l'appui de ces conclusions des explications convaincantes.

La défenderesse insiste sur le fait que Q. _____ détenait les deux cédules hypothécaires qu'il a produites avec la procuration, que les demandeurs n'expliquent pas ce fait et qu'ils n'ont en particulier pas établi qu'il les détenait contre leur gré ou à leur insu. Comme le relève le jugement pénal, le cheminement des cédules est incertain et fait l'objet de versions contradictoires. On ignore ainsi ce qu'il est advenu entre le 15 août 1996, date à laquelle les cédules ont été remises à R. _____, représentant alors autorisé des demandeurs, et la présentation des cédules à l'appelé par Q. _____. Il apparaît tout au plus qu'en août 1997, les demandeurs ont sommé un tiers de leur restituer ces titres, et qu'à la même époque, ils ont informé l'appelé de la révocation de la procuration de R. _____. Le jugement pénal s'interroge, sans pouvoir apporter de réponse, sur les relations entre les différents acteurs russes, sur la licéité de leurs activités et observe que les relations entre ces protagonistes semblent avoir mal tourné. En vertu du principe selon lequel le doute doit profiter à l'accusé, le Tribunal correctionnel a mis Q. _____ au bénéfice de la version qu'il avait livrée. Cela n'enlève toutefois rien au fait que les circonstances dans lesquelles il est entré en possession des cédules ne sont pas établies, les témoins ayant corroboré sa version étant aussi impliqués dans ces relations d'affaires troubles. Dans un tel contexte, la détention des cédules par le représentant n'est pas de nature à ébranler les conclusions de l'expertise.

Au demeurant, on observe que R._____, qui plaide comme Q._____ la thèse de la vente des cédules, a expliqué qu'après cette transaction, le demandeur avait tardé à remettre la procuration demandée par Q._____ et qu'après avoir appris la maladie de Q._____, il aurait cherché à vendre "une deuxième fois" l'immeuble. La thèse d'une vente des cédules à un représentant autorisé n'exclut donc pas l'hypothèse d'une fausse procuration fabriquée par un tiers.

Il est vrai que les demandeurs avaient déjà montré par le passé une volonté de vendre, mais cet élément n'est pas non plus de nature à remettre en question les conclusions de l'expert. La procuration litigieuse se distingue des précédentes par le fait qu'elle ne désignait pas le représentant, Q._____ ayant lui-même rajouté son nom et le prix de vente devant le notaire.

Au vu de tous ces éléments, il faut considérer que les demandeurs ont établi à satisfaction de droit que Q._____ avait conclu le contrat de vente en étant dépourvu des pouvoirs de représentation.

d3) L'acte accompli sans pouvoirs est sans effet obligatoire pour le représenté, à moins que celui-ci choisisse de le ratifier (art. 38 al. 1 CO). L'acte est "en suspens" jusqu'à ce que le représenté prenne sa décision; dans cet intervalle, le tiers cocontractant reste lié (art. 38 al. 2 CO; Chappuis, op. cit., n. 6 ad art. 38 CO). La ratification est un acte juridique unilatéral par lequel le représenté exerce un droit formateur. Elle peut être expresse ou résulter d'actes concluants. La ratification a pour effet de créer un rapport contractuel entre le représenté et le tiers (Chappuis, op. cit., nn. 7-8 ad art. 38 CO).

Si la ratification est refusée expressément ou tacitement, l'acte conclu par le représentant sans pouvoirs est frappé d'invalidité (Dahinfallen, Ungültigkeit) (art. 39 al. 1 CO; Zäch, op. cit., n. 14 ad art. 39 CO). Ceci revient à dire que l'acte est nul (von Tuhr/Peter, op. cit., vol. I, § 29 pp. 224-225).

En l'occurrence, le demandeur a déposé plainte pénale pour falsification des signatures sur la procuration litigieuse un peu plus d'un mois après le contrat de vente, juste après l'ouverture forcée de l'appartement. Par déclaration écrite du 29 mars 1999, il a encore contesté que son épouse et lui-même soient les signataires de la procuration. Les représentants ont ainsi clairement exprimé leur refus de ratifier l'acte.

Il s'ensuit que le contrat de vente du 15 février 1999 est nul.

d4) Dans son rapport du 29 février 2008, l'expert notaire s'est demandé si le fait de laisser en blanc le prix de vente sur une procuration ne constituait pas un acte illicite au sens des art. 394 ss CO. Il convient d'examiner cette question dans la mesure où elle pourrait avoir une incidence sur la responsabilité du notaire appelé en cause ayant instrumenté l'acte litigieux.

La procuration en blanc se caractérise par le fait que son contenu est plus ou moins indéterminé; ce peut être par exemple le nom de la personne habilitée à agir qui est laissé en blanc, ou les pouvoirs qui ne sont matériellement pas définis. Malgré son contenu indéterminé, la procuration en blanc est valable (Zäch, op. cit., n. 59 ad art. 33 CO, qui renvoie à l'ATF 78 II 369 c. 2a, JT 1953 I 275).

L'art. 396 al. 3 CO requiert un pouvoir spécial pour aliéner des immeubles. Cette disposition tend à protéger le mandant en évitant que le mandataire ne puisse accomplir à son insu des actes pouvant avoir des conséquences graves (Werro, Commentaire romand, n. 12 ad art. 396 CO). Dans la mesure où il s'agit d'attirer l'attention du mandant sur la nature de l'acte qu'il autorise, on ne saurait considérer que le but de protection de l'art. 396 al. 3 CO va jusqu'à imposer de préciser le prix de vente de l'immeuble et le nom du mandataire. La procuration du 31 décembre 1998 satisfait ainsi à cette disposition.

Se pose la question d'un engagement excessif du mandant qui prend le risque de se défaire de son immeuble à n'importe quel prix, le risque étant d'autant plus grand qu'il ne désigne pas le mandataire et ne peut se reposer sur une personne de confiance. La jurisprudence fédérale est réticente à reconnaître qu'une restriction de la liberté de disposer économique constitue un engagement excessif. Le Tribunal fédéral relève ainsi que l'art. 27 al. 2 CC, qui sanctionne les engagements restreignant de manière exagérée la liberté de décision de l'individu, a pour but d'empêcher la personne d'hypothéquer fortement son avenir. Cette disposition vise notamment les engagements excessifs en raison de leur intensité et de leur durée, soit ceux qui mettent une personne dans la dépendance totale d'une autre personne, ou les engagements de nature économique si extraordinaires que la personne concernée se trouve privée, dans une mesure illimitée, de sa liberté de décision pour le futur. Une restriction contractuelle de la liberté économique n'est considérée comme excessive, au regard de l'art. 27 al. 2 CC, que si elle livre celui qui s'est obligé à l'arbitraire de son cocontractant, supprime sa liberté économique ou la limite dans une mesure telle que les bases de son existence économique sont mises en danger (TF 4C.130/2002 du 30 juillet 2002 c. 7.1). La procuration sans indication du mandataire et du prix de vente n'est ainsi pas contraire à l'art. 27 CC.

e) La défenderesse objecte que les demandeurs commettent un abus de droit à se prévaloir de la nullité de l'acte de vente. D'une part, la vente correspondrait à leur intention réelle. D'autre part, le contrat de vente par lequel ils avaient acquis la propriété de l'immeuble en 1994 serait lui-même nul en raison d'une violation de la loi et de l'ordonnance fédérales sur l'acquisition d'immeuble par les étrangers (LFAIE et OAIE - RS 211.412.41 et RS 211.412.411). La qualité pour invoquer la nullité de la vente du 15 février 1999 devrait leur être déniée.

Savoir s'il y a un abus de droit à invoquer la nullité d'un contrat de vente immobilière s'apprécie en fonction des circonstances d'espèce telles que l'attitude des parties lors de la conclusion du contrat et dans la suite; à cet égard, l'exécution volontaire du contrat nonobstant la

connaissance du vice de forme revêt une importance particulière (TF 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 c. 2a; ATF 92 II 323 c. 3, JT 1967 I 338). Il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit, l'art. 2 al. 2 CC ne sanctionnant que l'abus manifeste d'un droit (TF 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 c. 2b in fine).

Les demandeurs ont acheté l'appartement PPE par contrat notarié du 21 juin 1994. Le transfert a été inscrit au Registre foncier le 8 novembre 1994 assorti de la mention "restrictions du droit de propriété (Lex Friedrich)", ce qui signifie que les demandeurs ont requis et obtenu l'autorisation exigée par la LFAIE.

On peut donner acte à la défenderesse du fait que la loi et la jurisprudence assimilent à une acquisition d'immeuble sujette à autorisation le financement d'un tel achat par l'octroi d'un crédit étranger, garanti par un gage immobilier, qui sort de la limite usuelle des deux tiers de la valeur vénale de l'immeuble (art. 2 al. 1 et 4 al. 1 let. g LFAIE et 1 al. 2 let. b OAIE, TF 2C_118/2009 du 15 septembre 2009 c. 4.1). En l'occurrence, le financement de l'achat de l'immeuble par les demandeurs en 1994 a certes interpellé le Tribunal correctionnel, qui a souligné que l'acquisition au comptant et la conclusion ultérieure d'un prêt hypothécaire investi dans une société "pourrai[en]t faire penser à une opération de blanchiment" d'argent. Dans le cadre du procès pénal, S._____ a déclaré avoir financé lui-même l'appartement et remboursé le prêt hypothécaire consenti ultérieurement; le demandeur lui aurait remboursé entre 150'000 et 200'000 francs. Quant au demandeur, il a déclaré dans ce même procès que l'acquisition avait été financée par une société vaudoise contrôlée par S._____ et qu'il avait remboursé sa dette. Le financement n'a fait l'objet d'aucune allégation et offres de preuve dans la présente procédure. Force est de constater que les conditions exactes du financement ne sont pas établies et qu'il n'est pas démontré que l'acquisition de l'immeuble en 1994 aurait été financée par un crédit étranger garanti par un gage immobilier sortant de la limite usuelle. Comme propriétaires inscrits au Registre foncier, les demandeurs bénéficient de la présomption des art. 9 et 937 al. 1 CC (Steinauer, op. cit., vol. I, 4^{ème} éd., n. 883); à ce titre, ils

ont un intérêt à faire constater la nullité de la vente. Les incertitudes sur le financement de l'achat et la succession de procurations établies en faveur de compatriotes russes, dont certaines confèrent des pouvoirs très étendus, ne suffisent pas à renverser cette présomption ni à démontrer que les demandeurs ne seraient pas les véritables propriétaires de l'appartement et commettraient un abus de droit à se prévaloir de cette qualité. Enfin, il n'est pas établi que les demandeurs auraient eu l'intention de vendre l'immeuble aux conditions prévues dans l'acte du 15 février 1999. En effet, compte tenu de l'incertitude sur le cheminement des cédules, on ne peut rien inférer de la possession des cédules par le falsus procurator. Si l'on peut certes déduire des précédentes procurations que les demandeurs entendaient vendre leur appartement, aucun élément ne révèle une volonté de vendre aux conditions fixées par l'acte frappé de nullité.

f) Au vu de ce qui précède, la conclusion I des demandeurs doit être admise en ce sens que le contrat de vente du 15 février 1999 relatif au feuillet PPE n° [...] de la parcelle n° [...] de la commune de [...] est déclaré nul.

III. a) La défenderesse a conclu reconventionnellement au paiement d'une indemnité d'occupation. Cette conclusion, qui présuppose l'admission d'une prétention en transfert de propriété, doit être rejetée compte tenu du constat de la nullité de la vente.

b) Tant les demandeurs (conclusion IV) que la défenderesse (conclusion principale III) ont conclu à la libération des montants consignés sur le compte [...] n° [...].

Ce compte a été clôturé le 10 décembre 2002, de sorte que les conclusions y relatives sont privées d'objet, ce que la défenderesse a du reste reconnu dans son mémoire de droit.

IV. Les demandeurs concluent à l'annulation des cédules hypothécaires n° [...]4 et n° [...]5 grevant leur part PPE.

A teneur de l'art. 870 al. 3 CC, le débiteur de la cédule a le droit de faire prononcer l'annulation d'un titre acquitté qui ne peut être représenté ("wenn ein abbezahlter Titel vermisst wird", selon la version allemande). L'annulation a lieu de la manière prescrite pour les titres au porteur (art. 870 al. 2 CC), laquelle dispose que le requérant doit rendre plausible qu'il a possédé le titre et qu'il l'a perdu (art. 981 al. 3 CO). Est "perdu" le papier-valeur dont le titulaire a été dépossédé contre sa volonté et dont le nouveau titulaire est inconnu (ATF 66 II 37, JT 1940 I 210). Si le titre perdu est produit suite à la sommation du juge, le requérant doit ouvrir une action en revendication ou une action mobilière contre le tiers détenteur. Le juge ordinaire tranchera sur le fond, au vu notamment des art. 935 CC et 1006 al. 2 CO (protection du tiers acquéreur de bonne foi) (Steinauer, op. cit., vol. III, 3^{ème} éd., n. 2991b).

En l'occurrence, l'acte de vente du 15 février 1999 précise que les cédules ont été remises gratuitement à la défenderesse, libres de prêt et de nantissement. Les demandeurs n'ont entre autre pas allégué avoir été dépossédés des titres contre leur volonté, ni que le nouveau porteur de la cédule était inconnu. Les conditions d'une annulation des cédules ne sont donc pas réalisées. Il n'est pas nécessaire d'examiner si les conditions d'une restitution sont réalisées dans la mesure où les demandeurs n'ont pas pris de conclusions en ce sens; une conclusion en annulation ne saurait être réputée contenir une conclusion en restitution.

V. Tant les demandeurs que la défenderesse ont conclu à la radiation de la restriction du droit d'aliéner annotée sur l'immeuble litigieux.

L'art. 960 al. 1 ch. 1 CC permet d'annoter au registre foncier une restriction au droit d'aliéner un immeuble en vertu d'une décision officielle rendue pour la conservation de droits litigieux ou de prétentions

exécutoires. Le droit en cause doit être un droit personnel dont l'exécution implique une modification du registre foncier, tel que le droit au transfert de la propriété (Steinauer, op. cit., vol. I, n. 771a). Cette mesure n'empêche pas le propriétaire de transférer son immeuble ou de le grever mais implique que le droit ou le rapport juridique annoté sera opposable à la personne qui acquiert postérieurement des droits sur l'immeuble (Steinauer, op. cit., vol. I, nn. 801 ss).

Dans le cadre de la procédure pénale pour faux dans les titres et obtention d'une constatation fautive, le Juge d'instruction de [...] a ordonné l'annotation d'une restriction au droit d'aliéner l'appartement PPE feuillet n° [...] de la commune de [...]. Le jugement du Tribunal correctionnel du 10 novembre 2005, devenu définitif et exécutoire, ne statue pas sur cette question.

La procédure pénale est définitivement close. Les demandeurs sont inscrits au registre foncier comme propriétaires de l'immeuble litigieux. Le titre qui conférait à la défenderesse le droit de requérir le transfert de propriété se révèle invalide. Dans la mesure où le droit protégé se révèle inexistant, il ne se justifie plus de maintenir ladite mesure. En conséquence, la conclusion II des demandeurs doit être allouée, en ce sens qu'ordre est donné au Conservateur du Registre foncier, office de [...], de radier la restriction du droit d'aliéner annotée sur la part PPE feuillet n° [...] de la parcelle n° [...] de la commune de [...].

VI. **a)** Dans sa duplique complémentaire, la défenderesse a pris des conclusions en paiement de la somme de 420'000 fr., dirigées tant à l'encontre des demandeurs (conclusion subsidiaire IV) que de l'appelé, répondant solidairement avec les demandeurs (conclusion subsidiaire VI). Ce montant comprend les différents postes des allégués 77 et 231 soumis à l'expert immobilier, ainsi qu'une actualisation jusqu'en 2009 des postes relatifs aux impôts fonciers, intérêts hypothécaires, charges de la PPE et frais administratifs.

b) A l'audience de jugement, la défenderesse a produit des pièces destinées à établir une actualisation de son dommage au jour du jugement.

Dans sa procédure, la défenderesse a allégué et offert des preuves pour actualiser les différents postes de dommage jusqu'à l'année 2009 (all. 403 à 406 de la duplique complémentaire du 4 janvier 2010). Elle a certes allégué rester exposée jusqu'à jugement définitif et exécutoire à des impenses non inférieures à 40'000 fr. (all. 407); toutefois, elle a soumis cette allégation à l'appréciation. Dans sa réponse du 20 août 2004, elle avait déjà invoqué que son dommage s'accroissait chaque mois, en soumettant cette allégation à la preuve par témoin (all. 56); à l'all. 78, elle avait déclaré que le dommage invoqué (chiffré alors à 323'488 fr. 70) allait s'accroître de tous les montants au paiement desquels elle restait exposée jusqu'à la fin de la procédure (impôt foncier, intérêt hypothécaire, charges PPE, etc), en soumettant cette allégation à l'appréciation. Faute pour la défenderesse d'avoir annoncé la production de pièces futures à l'appui de ces allégations, il faut considérer que les pièces produites à l'audience n'ont pas été régulièrement introduites dans la procédure; la défenderesse aurait en effet dû se réformer pour introduire des moyens de preuve nouveaux. En conséquence, il ne sera pas tenu compte des pièces en question.

c) En cas de représentation sans pouvoirs et de refus de ratification, l'art. 39 CO prévoit que celui qui a pris la qualité de représentant peut être actionné en réparation du préjudice résultant de l'invalidité du contrat, à moins qu'il ne prouve que l'autre partie a connu ou dû connaître l'absence de pouvoirs (al. 1). En cas de faute du représentant, le juge peut, si l'équité l'exige, le condamner à des dommages-intérêts plus considérables (al. 2). L'action fondée sur l'enrichissement illégitime subsiste dans tous les cas (al. 3).

L'art. 39 al. 1 CO institue une responsabilité du représentant même en l'absence de toute faute, lorsque le tiers avec qui il a contracté croyait de bonne foi au pouvoir de représentation - et était fondé à le

faire. Le représentant répond de l'intérêt négatif, c'est-à-dire de tous les frais engagés en vue de la conclusion et de l'exécution d'un contrat dont le tiers n'obtient pas le bénéfice parce que le contrat est privé d'effet (Zäch, op. cit., nn. 2, 18 ss et 59 ad art. 39 CO; Thévenoz, Commentaire romand, n. 35 ad art 97 CO). En cas de faute du représentant (art. 39 al. 2 CO), il doit des dommages-intérêts positifs, le tiers devant être placé dans la situation qui serait la sienne si le contrat avait été régulièrement exécuté (Zäch, op. cit., nn. 3, 27-28 et 60 ad art. 39 CO; Thévenoz, Commentaire romand, n. 33 ad art 97 CO). La nature de la responsabilité du représentant sans pouvoirs est discutée; selon l'opinion dominante, il s'agit d'un cas de culpa in contrahendo (Zäch, op. cit., n. 31 ad art. 39 CO).

Le "représenté" ne répond en principe pas du dommage causé par la représentation sans pouvoirs. Entre tout au plus en considération la responsabilité fondée sur la culpa in contrahendo. Celle-ci peut être engagée notamment lorsque le représenté aurait pu empêcher l'intervention du falsus procurator, lorsqu'il a donné des instructions équivoques ou fait croire au tiers qu'il allait ratifier l'acte (Zäch, op. cit., nn. 68 ss ad art. 39 CO). En outre, lorsque le représentant utilise une procuration, la responsabilité du représenté peut être engagée s'il a omis d'exiger la restitution du titre alors que les pouvoirs ont pris fin (art. 36 al. 2 CO). A défaut, il subsiste la responsabilité en enrichissement illégitime, aux conditions des art. 62 ss CO; la prestation effectuée sur la base du contrat conclu par un falsus procurator l'a en effet été sans cause valable (Zäch, op. cit., nn. 77 et 79 ad art. 39 CO; cf. art. 39 al. 3 CO et 62 al. 2 CO).

d) La nullité du contrat de vente immobilière, qui résulte en l'occurrence du défaut de pouvoir de représentation, est absolue et déploie des effets *ex tunc*. En conséquence, les parties doivent être replacées dans la situation précédant la conclusion du contrat (Guillod/Steffen, Commentaire romand, nn. 94-95 ad art. 19 et 20 CO).

La nullité de la vente a pour conséquence que le vendeur reste propriétaire; il peut donc intenter l'action en revendication (art. 641 al. 2 CC). Si l'acheteur a déjà été inscrit au registre foncier, le vendeur peut intenter l'action en rectification du registre foncier (art. 975 CC), et cas échéant la coupler avec une action en revendication. L'acheteur qui a déjà payé le prix peut le répéter aux conditions des art. 62 ss CO relatifs à l'enrichissement illégitime (Giger, op. cit., nn. 374 et 380 ad art. 216 CO; Foëx, Commentaire romand, n. 18 ad art. 216 CO).

De manière générale, dans la mesure où la prestation effectuée en vertu du contrat nul peut encore être identifiée dans le patrimoine de l'autre partie, le disposant dispose d'une action en revendication; en revanche, lorsque la prestation consiste dans le versement d'une somme d'argent qui se mélange au patrimoine du récipiendaire, il faut appliquer les art. 62 ss CO (Giger, op. cit., nn. 378 et 380 ad art. 216 CO). A cet égard, il faut préciser que s'agissant d'une dette de genre, l'enrichi répond de la valeur de remplacement, de sorte que l'application de l'art. 64 CO n'intervient qu'à titre exceptionnel (Giger, op. cit., n. 383 ad art. 216 CO). En vertu de l'art. 65 CO, le défendeur à l'action en enrichissement illégitime a droit au remboursement de ses impenses nécessaires et utiles. Par impenses, il faut entendre les dépenses faites pour entretenir, réparer, modifier ou embellir une chose, en assurer les charges. Sont nécessaires les impenses requises pour le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, ainsi que pour une saine exploitation de celle-ci (paiement des contributions immobilières, intérêts hypothécaires) (Steinauer, op. cit., vol. I, nn. 509-510, auquel renvoie Petitpierre, Commentaire romand, n. 3 ad art. 65 CO).

e) Il convient tout d'abord d'examiner la responsabilité des demandeurs, puis celle de l'appelé (infra c. VII).

Aucun élément ne permet de retenir que les demandeurs auraient commis une culpa in contrahendo à l'encontre de la défenderesse. L'hypothèse de l'art. 36 al. 2 CO n'est pas non plus réalisée.

Leur responsabilité se limite dès lors à l'enrichissement illégitime; la défenderesse ne revendique aucune chose à leur encontre.

- La défenderesse réclame tout d'abord le remboursement du prix d'achat de l'immeuble ainsi que des frais d'achat. L'expert confirme que le premier est de 225'000 fr. et que les seconds s'élèvent à 11'250 fr. pour un total de 236'250 francs. Toutefois, la responsabilité des demandeurs étant limitée à l'enrichissement sans cause, ceux-ci ne doivent rembourser le prix que pour autant qu'ils l'aient touché. Or l'expert immobilier ne s'est pas prononcé sur la question de savoir qui avait touché le prix d'achat; l'allégué 77 vise le "dommage" subi par la défenderesse si la vente devait être déclarée nulle, dommage qui serait causé par la négligence de l'appelé (cf. all. 75-76). La défenderesse n'a pas allégué ni établi que les demandeurs avaient touché le prix d'achat de 225'000 fr., de sorte qu'elle ne saurait en exiger le remboursement. Il n'est pas davantage allégué ni établi que les demandeurs auraient été enrichis du montant de 11'250 francs.

- La défenderesse demande à être remboursée pour avoir pris en charge la moitié de l'arriéré d'impôts (hypothèque légale) dus par les demandeurs, soit 8'883 francs 60. L'expert a confirmé ce montant en se référant au décompte établi par l'appelé le 19 février 1999. Selon les deux relevés de l'administration fiscale du 15 février 1999, il apparaît toutefois que les impôts dus par les demandeurs s'élevaient à 16'627 francs. Ce montant incluait la somme de 1'140 fr. 20 arrêtée dans un décompte du 10 février 1999. La défenderesse a accepté de prendre en charge la moitié des impôts dus à l'administration fiscale, lesquels ont été chiffrés à 17'767 fr. 20. La différence entre ce montant (17'767 fr. 20) et celui résultant des deux relevés du fisc (16'627 fr.) est de 1'140 fr. 20, soit précisément le montant arrêté dans le décompte antérieur du 10 février 1999. Manifestement, ce montant a été comptabilisé à double par inadvertance. Encourant une responsabilité pour enrichissement illégitime, les demandeurs n'ont pas à répondre de cette erreur. Est donc déterminant le chiffre de 16'627 fr., qu'il convient de diviser par deux. Le montant de 8'313 fr. 50 est dû à la défenderesse.

- La défenderesse demande le remboursement de l'impôt foncier. Il est constant qu'elle s'est acquittée annuellement de 675 fr. pour les années 2000 à 2009. Ce montant comprend 337 fr. 50 d'impôt foncier et 337 fr. 50 d'impôt complémentaire sur immeuble. L'impôt complémentaire sur immeuble est toutefois dû par les personnes morales propriétaires d'un immeuble (art. 1 let. e, 90 al. 3 et 128 de la loi sur les impôts directs cantonaux, LI - RSV 642.11). Comme personnes physiques propriétaires de l'immeuble, les demandeurs n'auraient dû payer que 337 francs 50 par année. Le solde, soit l'impôt dû en tant que personne morale, constitue un "dommage" dont pourrait cas échéant répondre le faux représentant ou l'appelé.

Les demandeurs doivent ainsi rembourser à la défenderesse le montant de 337 fr. 50 pour les années 2000 à 2009, soit 3'375 fr. (337 fr. 50 x 10).

- La défenderesse demande le remboursement des intérêts hypothécaires qu'elle a payés pour l'emprunt contracté en relation avec l'acquisition immobilière litigieuse. La responsabilité des demandeurs est limitée à l'enrichissement illégitime, qui implique qu'une valeur se trouve dans le patrimoine de l'enrichi alors qu'elle devrait être dans celui de l'appauvri (Petitpierre, op. cit., n. 12 ad art. 62 CO); cette condition n'est pas réalisée. Le prêt hypothécaire n'a pas non plus servi à assurer le maintien de la valeur ou de l'utilité de la chose dans une mesure qui profiterait aux demandeurs, de sorte qu'un remboursement fondé sur l'art. 65 CO n'entre pas non plus en considération. En bref, les demandeurs n'ont pas à répondre des intérêts de la dette hypothécaire.

- La défenderesse demande le remboursement des charges de la PPE. Cette question sera examinée ci-dessous (let. f).

- La défenderesse requiert le remboursement des honoraires (9'305 fr.) et dépens (1'560 fr.) de son conseil. L'expert précise que le

montant de 1'560 fr. concerne des dépens alloués dans le cadre d'une décision provisionnelle du 14 janvier 2001.

A supposer que ces dépens aient été alloués aux demandeurs, ils ne sauraient être considérés comme un enrichissement sans cause valable, dès lors qu'ils sont fondés sur une décision de justice. Par ailleurs, on ne saurait considérer que les demandeurs sont enrichis par les frais d'avocat assumés par la défenderesse; il n'est pas établi que ces frais de défense auraient servi à assurer le maintien de la valeur de l'immeuble.

- Enfin, la demanderesse demande le remboursement de ses frais administratifs. L'expert a admis un montant forfaitaire de 1'000 fr. par an pour les années 1999 à 2003 pour le contrôle des paiements avec la régie de la PPE, le suivi de la régie (assemblées PPE), les visites sur place, téléphones, etc.

S'agissant d'une responsabilité fondée sur l'enrichissement illégitime, les demandeurs n'ont pas à supporter de tels frais, sauf à démontrer qu'ils auraient aussi recouru aux services rémunérés d'un tiers et aussi encouru de tels frais. Faute pour la défenderesse d'avoir démontré cet élément, elle ne dispose d'aucune prétention contre les demandeurs.

f) S'agissant des charges PPE, il est constant que la défenderesse les a payées de temps en temps, soit lorsque les demandeurs ne les payaient pas.

Dans le cadre de l'allégué 77 relatif au dommage subi par la défenderesse, l'expert a retenu les postes relatifs aux charges PPE 1999 (3'835 fr. 35) et 2000 (4'864 fr. 75) ainsi que le paiement de charges à l'office des poursuites par 1'850 francs. Les demandeurs n'ont du reste pas établi avoir payé des charges pour ces deux années. Les charges pour l'année 2000 s'élèvent en fait à 4'164 fr. 10, comme l'a indiqué l'expert à un autre endroit de son rapport (supra, ch. 9c).

La défenderesse a allégué avoir payé les charges de copropriété pour l'année 2005. Il apparaît toutefois que les demandeurs ont effectué des paiements concernant cette année. Il est tout au plus établi que la défenderesse a payé le montant de 3'166 fr. 80 correspondant au solde à la fin de l'année 2005. Par la suite, elle a encore payé 1'357 fr. 20 et 1'302 fr. 40.

En bref, la défenderesse a payé 15'675 fr. 85 à titre de charges PPE (3'835 fr. 35 + 4'164 fr. 10 + 1'850 fr. + 3'166 fr. 80 + 1'357 fr. 20 + 1'302 fr. 40)

Il s'agit-là d'impenses nécessaires que les demandeurs auraient dû payer comme copropriétaires. Ils répondent de ce montant.

g) En bref, les demandeurs doivent à la défenderesse la somme totale de 27'364 fr. 35 (soit 8'313 fr. 50 pour les arriérés d'impôt + 3'375 fr. pour l'impôt foncier + 15'675 fr. 85 pour les charges PPE).

Le débiteur en demeure doit payer un intérêt moratoire de 5 % l'an (art. 104 al. 1 CO). La demeure suppose une interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). En l'occurrence, il n'est pas établi qu'il y ait eu d'interpellation avant la réponse contenant les conclusions reconventionnelles de la défenderesse. La réponse du 20 août 2004, envoyée en copie au conseil des demandeurs, a été reçue au greffe le lundi 23 août 2004. Il faut inférer qu'il en a été de même pour le conseil des demandeurs. L'intérêt moratoire a donc commencé à courir dès le 24 août 2004.

VII. La défenderesse recherche en responsabilité l'appelé en sa qualité de notaire et lui réclame le montant de 420'000 fr., dû solidairement avec les demandeurs.

a) D'après l'art. 61 al. 1 CO, la législation cantonale peut déroger aux dispositions fédérales sur l'acte illicite en ce qui concerne la responsabilité encourue par des fonctionnaires et employés publics pour le

dommage ou le tort moral qu'ils causent dans l'exercice de leur fonction. Cette règle s'applique à toute personne qui, même sans être au service de l'Etat, est investie d'attributions de droit public. En particulier, elle vise les notaires en leurs qualités d'officiers publics (ATF 96 II 45, JT 1970 I 527). Ainsi, 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. Sa responsabilité est soumise principalement au régime institué par le droit cantonal, et seulement subsidiairement au droit fédéral (ATF 127 III 248 c. 1, rés. in JT 2001 I 263). Constatant que les notaires effectuent en outre régulièrement des tâches relevant du droit privé fédéral (art. 61 al. 2 CO), le Tribunal fédéral a reconnu aux cantons la compétence de régler la responsabilité de leurs notaires pour l'ensemble de leurs activités, à condition de ne pas alléger celle-ci par rapport à ce que prévoit le droit privé fédéral, compte tenu de l'exigence posée par l'art. 61 al. 2 CO (ATF 126 III 370 c. 7, rés. in JT 2001 I 164; cf. aussi Tercier/Favre, op. cit., nn. 5430 et 5438, pp. 821 s.).

En l'occurrence, l'acte litigieux instrumenté par l'appelé était un acte authentique, dont il n'est pas contesté qu'il relevait de son mandat d'officier public. Sa responsabilité est donc régie par le droit public cantonal (ATF 90 II 274 c. 1, JT 1965 I 234).

Le canton de Vaud a légiféré sur la responsabilité du notaire. Les faits en cause se sont déroulés avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le notariat, intervenue le 1^{er} janvier 2005 (LNo du 29 juin 2004 - RSV 178.11). En l'absence de règles transitoires contraires, la responsabilité du notaire est régie par l'ancien droit (cf. Cciv., 15 décembre 2006, n° 181/2006 : l'art. 123 al. 3 LNo, qui déclare le nouveau droit applicable aux procédures pendantes, vise les procédures disciplinaires).

L'article 111 aLN disposait ce qui suit :

" ¹ 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.

² Le notaire qui s'est rendu compte, en instrumentant un acte, que les parties ou l'une d'elles commettait un acte illicite, répond du dommage solidairement avec ses auteurs.

³ Au surplus, les règles du Code des obligations sont applicables, à l'exclusion des dispositions de la législation sur la responsabilité de l'Etat, des communes et de leurs agents."

Cette disposition unifiait la responsabilité du notaire, qu'il agissât dans le cadre de l'activité ministérielle qui lui était dévolue par les pouvoirs publics ou dans le cadre de son activité privée (Piotet, op. cit., pp. 43-44 et 74 ss; d'Aumeries, La responsabilité civile du notaire et son assurance, thèse Lausanne 1980, p. 159).

L'art. 111 aLN n'indiquait pas s'il y avait lieu d'appliquer le régime contractuel ou délictuel à cette responsabilité unifiée. La doctrine soulignait l'impossibilité d'opter pour un système strictement contractuel ou délictuel et le caractère nécessairement hybride d'une telle responsabilité unifiée : la responsabilité du notaire pour ses activités ministérielles ne pouvait sans réserve être qualifiée de contractuelle (Piotet, op. cit., p. 77; d'Aumeries, op. cit., pp. 160 ss, notamment p. 164). En principe, la solution la plus favorable au lésé devait être retenue (Piotet, op. cit., pp. 75 et 145). Ainsi, la prescription contractuelle de dix ans de l'art. 127 CO s'appliquait à la responsabilité notariale sans égard au type d'activité exercée (Ccivil., 15 décembre 2006, n° 181/2006; Crec., 7 octobre 1998, n° 479; Piotet, op. cit., p. 176; d'Aumeries, op. cit., p. 164). La faute subjective du notaire était présumée, conformément à la règle de l'art. 97 al. 1 CO (Ccivil., 15 décembre 2006, n° 181/2006; Crec., 4 décembre 2002, n° 659; Piotet, op. cit., pp. 145 s., qui relativise cette position de principe et relève que s'agissant de l'obligation générale de diligence, la preuve de l'illicéité emporte pratiquement celle de la faute).

Sous l'ancien droit, les conditions de la responsabilité du notaire étaient les suivantes : un acte ou une omission du notaire dans son activité ministérielle ou professionnelle; l'illicéité de cet acte ou omission, ou son caractère contraire au contrat liant le notaire et son client; une faute du notaire, intentionnelle ou par négligence; un dommage; enfin, un

lien de causalité entre le dommage et l'acte ou l'omission illicite (d'Aumeries, op. cit., p. 141; Cciv., 15 décembre 2006, n° 181/2006).

b) En l'occurrence, l'appelé en cause a procédé d'une part à la légalisation des signatures apposées sur la procuration du 31 décembre 1998, d'autre part à l'instrumentation de l'acte de vente du 15 février 1999, auquel ladite procuration a été annexée.

b1) L'art. 123 al. 4 de l'actuelle LNo dispose que les actes notariés dressés avant son entrée en vigueur sont valables en la forme s'ils satisfont soit aux prescriptions de la loi ancienne, soit aux prescriptions de la présente loi.

La vente immobilière est soumise à la forme authentique (art. 216 al. 1 CO et 657 al. 1 CC). Doivent notamment être revêtus de la forme authentique la désignation des parties et de leurs éventuels représentants (ATF 99 II 159 c. 2b, JT 1974 I 66; Foëx, op. cit., n. 10 ad art. 216 CO). L'acte authentique fait foi de son contenu tant que son inexactitude n'est pas prouvée (art. 9 CC). Il en résulte indirectement pour l'officier public un devoir de véracité, soit l'obligation de vérifier l'exactitude des faits qu'il doit constater dans l'acte. L'obligation a une double portée : d'une part, elle oblige l'officier public à utiliser le moyen de vérification le plus sûr. D'autre part, elle le contraint à n'instrumenter que les faits qu'il tient pour certains (Piotet, op. cit., pp. 120-121; Mooser, Le droit notarial en Suisse, nn. 177-181).

En cas de représentation volontaire, le notaire doit s'assurer de la régularité des pouvoirs, le droit cantonal pouvant poser des exigences particulières à cet égard, notamment quant au contenu de la procuration (Mooser, op. cit., n. 190). Le contrôle doit porter sur l'existence du mandat, le contenu du mandat et l'identité du représenté (Mooser, op. cit., n. 196). Dans l'ancien droit vaudois, l'art. 57 ch. 2 aLN imposait expressément au notaire de s'assurer de la validité et de l'étendue des pouvoirs de toute personne intervenant comme mandataire, autorisant ou à n'importe quel autre titre (cf. aussi art. 39 al. 2 LNo). L'art.

70 ch. 3 aLN prescrivait que les actes des notaires énoncent spécialement les procurations (...) avec l'indication de leur date et des personnes ou autorités dont ces documents émanent; (...)" (cf. aussi art. 56 ch. 4 LNo). L'ancien droit imposait en outre de légaliser les signatures apposées au pied des pièces produites (art. 71 aLN; art. 72 al. 1 LNo). L'art. 66 al. 4 aLN (sans équivalent dans le nouveau droit) précisait que dans les procurations, le nom du mandataire pouvait être laissé en blanc.

L'art. 60 aLN consacrait expressément une obligation de diligence du notaire ("Le notaire voue tous ses soins à la prompte exécution du mandat qui lui est confié; cf. aussi art. 40 LNo), qui implique notamment que le notaire doit mener à terme sa mission avec toute l'attention commandée par les circonstances (Piotet, op. cit., p. 126). Il doit vouer le même soin aux petites affaires et aux opérations importantes (Mooser, op. cit., n. 149). Lorsqu'il en est spécialement requis ou que les circonstances l'y obligent, il doit mener l'affaire le plus rapidement possible à chef, sauf s'il existe des motifs objectifs et pertinents l'en empêchant (Piotet, op. cit., p. 126); il ne doit ainsi pas tarder sans raison à instrumenter un acte. En cas de vente immobilière consécutive à une promesse de vente, il doit veiller à demander un extrait du registre foncier et à convoquer les parties dans le délai de validité de la promesse (Mooser, op. cit., n. 149).

Comme l'attestent les références indiquées ci-dessus, le nouveau droit consacre les mêmes principes.

b2) La légalisation est un acte notarié (art. 48 al. 1 LNo).

L'art. 627 du Code de procédure civile vaudois en vigueur au moment des faits (abrogé depuis lors le 1^{er} janvier 2005) disposait ce qui suit :

"¹ La légalisation est la déclaration par laquelle le juge de paix ou le notaire atteste la vérité d'une signature.

² Le juge de paix ou le notaire est tenu, sous sa responsabilité personnelle, de s'assurer de l'identité du signataire, s'il est présent, et, s'il ne l'est pas, de la vérité de la signature."

La légalisation faisait par ailleurs l'objet de dispositions éparses dans l'ancienne LN (art. 66 al. 5 et 71 aLN), sans que cette loi n'apportât davantage de précision quant au contenu de l'obligation faite au notaire. Comme l'a relevé l'expert notaire dans son rapport du 29 février 2008, l'art. 627 aCPC était donc déterminant.

De manière générale, plusieurs méthodes permettent de constater la véracité d'une signature. Le signataire peut comparaître personnellement et apposer sa signature. Il peut aussi comparaître pour reconnaître sa signature déjà apposée sur un document; le notaire constate alors non pas la véracité de la signature, mais la déclaration de la personne qui dit l'avoir apposée. On peut enfin envisager que le signataire ne compare pas, mais que le notaire procède à une comparaison avec un modèle dont il dispose, ou encore que le signataire lui déclare qu'il a personnellement signé le document. Certains cantons prohibent la légalisation en l'absence du signataire, de manière générale ou selon les cas (Mooser, op. cit., nn. 724-727). Le notaire étant responsable de l'authenticité de la signature, il lui appartient de choisir la méthode qui lui paraît la plus apte à dégager sa responsabilité (Mooser, op. cit., n. 728).

Dans le cadre des travaux de révision de la loi sur le notariat, il a été constaté ce qui suit :

"L'absence de dispositions actuellement contraignantes pour assurer l'authentification en matière de légalisation a pu aboutir à des pratiques incertaines, pouvant s'avérer dangereuses quant au résultat. Une énumération strictement limitée des méthodes d'authentification doit dès lors s'imposer : une légalisation par comparaison de signature reste admissible à partir d'un exemple "témoin", à condition que cet exemplaire soit lui-même authentifié (...)."

(Bulletin du Grand Conseil, séance du 18 mai 2004, p. 440).

L'art. 627 aCPC a été abrogé. La matière est désormais régie par l'art. 64 LNo, qui a notamment la teneur suivante :

¹ L'authenticité de la signature ne peut être attestée que lorsqu'elle est apposée en présence du notaire ou confirmée à celui-ci par le signataire.

² Le signataire doit être personnellement connu de la personne qui légalise ou avoir justifié de son identité.

³ La légalisation par comparaison de signature n'est possible que si la signature de référence figure sur un acte authentique ou une autre pièce officielle.

⁴ L'auteur de la légalisation doit indiquer comment il a établi l'identité du signataire et comment il a constaté l'authenticité de la signature. L'attestation doit porter l'indication du lieu et de la date où elle a été donnée."

L'expert notaire a constaté que même si cette pratique n'était pas ancrée dans l'ancienne loi comme elle l'est dans la loi actuelle, le notaire "lambda" procédait par comparaison de signatures lorsqu'il avait connaissance de son client. Selon l'expert, l'ancien droit laissait au notaire toute liberté pour forger son appréciation dans le cadre étroit de sa responsabilité personnelle, notion qui dépendait du sens que le praticien voulait bien lui donner. Il n'y avait dès lors pas de catalogue de précautions minimales imposées par l'ancien droit ou par la pratique en matière de légalisation de signature.

En bref, l'ancien droit permettait de légaliser une signature en l'absence de l'intéressé par comparaison avec un modèle à disposition du notaire, sans que ce modèle soit nécessairement un acte authentique ou officiel.

c) Il s'agit de déterminer si l'appelé a enfreint un de ses devoirs en légalisant la procuration du 31 décembre 1998 et en instrumentant l'acte de vente du 15 février 1999.

L'appelé, qui avait personnellement rencontré les demandeurs en 1994, a légalisé les signatures figurant sur la procuration du 31 décembre 1998 après avoir procédé à une comparaison avec les signatures dont il disposait à son dossier.

La défenderesse, à qui il incombait d'établir la responsabilité de l'appelé, n'a pas allégué ni établi que la comparaison des signatures aurait pu et dû éveiller des soupçons chez l'appelé. Elle s'est contentée de se référer au jugement pénal qui accuse le notaire de légèreté inexcusable (all. 71). Au vu des éléments dont on dispose, on ne saurait retenir un manquement de l'appelé dans l'examen de la comparaison des signatures.

Cela étant, il convient de prendre en compte les circonstances entourant la production de cette procuration. Il est vrai que les demandeurs avaient déjà délivré plusieurs procurations octroyant de larges pouvoirs aux mandataires successifs. Ils avaient en outre montré leur intention de vendre. Ainsi, le 29 août 1995, ils avaient signé une procuration autorisant la vente de leur appartement en laissant toute latitude à leur représentant quant au prix de vente. Ils avaient ensuite signé le 16 juillet 1996 une procuration en faveur de R. _____ permettant également de vendre l'immeuble en question. En avril 1998, U. _____ s'était présenté à l'étude de l'appelé en déclarant vouloir acheter l'appartement; la demanderesse avait signé la procuration établie par l'appelé à la demande de U. _____, ce qui fait inférer que les demandeurs avaient connaissance des démarches effectuées auprès du notaire.

La procuration litigieuse avait toutefois ceci de particulier qu'elle ne mentionnait ni le nom du mandataire, ni le prix de vente, éléments qui ont été ajoutés devant l'appelé. Selon l'expert, il est fréquent de ne pas indiquer le nom du mandataire au moment de la confection de la procuration. Quant au prix, il est fréquent d'autoriser le mandataire à vendre "aux prix, clauses et conditions que le mandataire jugera bon"; une telle clause repose sur la relation de confiance entre le mandant et le mandataire. En l'occurrence toutefois, une telle relation n'existait pas puisque la procuration signée ne désignait pas le représentant autorisé, contrairement à toutes les précédentes procurations des demandeurs. L'expert a relevé qu'en près de trente ans de pratique, il n'avait jamais vu un mandataire rajouter le prix de vente devant lui. Il a concédé que selon sa sensibilité, l'appelé aurait "sans doute" dû redoubler de vigilance et procéder à d'autres investigations. Cette vigilance s'imposait d'autant plus que le prix de vente (225'000 fr.) était inférieur pour plus de moitié à celui payé par les demandeurs un peu moins de cinq ans auparavant (540'000 fr.). Même si l'appartement ne valait plus 540'000 fr. en 1999 (l'expert immobilier a estimé le prix de vente à 300'000 - 310'000 fr.), le prix de 225'000 fr. était le montant le plus bas obtenu pour un objet comparable dans l'immeuble, un lot plus petit en surface et sur le même étage ayant

en particulier été vendu 266'000 fr. deux mois auparavant dans le cadre d'une réalisation forcée. Pour avoir instrumenté plusieurs actes de vente au moment de la promotion et de la revente de l'immeuble en propriété par étages, l'appelé ne pouvait méconnaître le caractère très bas du prix. L'appelé a du reste lui-même allégué avoir fait remarquer que le prix convenu paraissait "un peu bas" et l'acte de vente atteste qu'il a fait une remarque de cet ordre aux parties. En avril 1998, l'appelé avait été amené à établir un projet de vente au prix de 520'000 fr., sans qu'on sache les motifs de l'échec du projet de vendre à U._____.

L'appelé dit avoir attribué de l'importance au fait que Q._____ détenait les cédules. Il faut toutefois avoir égard au fait qu'en août 1996, l'appelé n'avait pas restitué les cédules aux demandeurs directement, mais à leur représentant autorisé R._____. Même si les demandeurs n'ont pas informé l'appelé du problème dont fait état le courrier de leur conseil du 12 août 1997, ils ont remis à l'appelé une déclaration d'annulation de la procuration de R._____, datée du 29 juillet 1997. L'appelé ne pouvait ainsi établir aucun lien entre les demandeurs et Q._____. Dans un tel contexte, l'appelé ne devait pas accorder une importance spéciale à la présentation des cédules, alors que les particularités entourant la présentation de la procuration auraient dû au contraire éveiller ses soupçons.

La procuration de vendre un immeuble est un acte important, comme le montre l'art. 396 al. 3 CO. Par ailleurs, lorsqu'il légalise une signature sur la base d'une comparaison de pièces, le notaire doit avoir égard aux risques particuliers que comporte une telle méthode, l'usurpation des signatures étant difficile à discerner. L'expert notaire a même parlé d'incapacité humaine à débusquer de fausses signatures. Compte tenu de ce risque, le notaire doit prêter une attention particulière aux circonstances entourant la production de cette procuration. En l'espèce, les éléments évoqués ci-dessus auraient précisément dû éveiller les soupçons de l'appelé et le conduire à faire des investigations complémentaires. Malgré sa préoccupation manifeste de ménager un confrère, l'expert s'est clairement prononcé en ce sens.

L'expert a certes évoqué la hantise du notaire de faire manquer la conclusion d'une affaire et la difficulté à communiquer avec les demandeurs en raison de l'éloignement et de la langue. Il n'a pas été allégué ni établi que la conclusion de la vente devait impérativement se faire en date du 15 février 1999 et/ou que l'appelé aurait été contraint d'agir rapidement pour ne pas faire échouer l'affaire. Pour atteindre les demandeurs, l'appelé disposait de l'adresse et du numéro de téléphone des demandeurs à l'étranger, lesquels passaient en outre régulièrement à l'étude selon ses propres dires. L'expert a relevé que le demandeur "ne parlerait apparemment ni le français ni l'anglais". L'appelé n'a toutefois pas allégué qu'un problème linguistique ait compliqué la communication, et il n'apparaît pas qu'il ait rencontré un tel problème dans sa relation avec les demandeurs. Les demandeurs ont signé plusieurs documents en français, en particulier des procurations. Il n'est pas fait état de traductions, ni de recours à un interprète lors des passages "réguliers" à l'étude de l'appelé. L'appelé pouvait joindre les demandeurs par téléphone, cas échéant même par courrier, comme il l'avait fait précédemment en recourant au service du transporteur DHL. L'expert a du reste admis que "dans l'absolu", puisque l'ancienne loi se référait à la "responsabilité personnelle" du notaire et à la "vérité de la signature", l'appelé aurait dû se donner la possibilité de procéder à une vérification pendant le week-end séparant la date de légalisation de la date de l'acte de vente.

Les éléments qui précèdent conduisent à retenir que l'appelé a enfreint son devoir de diligence en acceptant de légaliser les signataires émanant prétendument des demandeurs.

d) La faute de l'appelé est présumée. Au demeurant, s'agissant de l'obligation générale de diligence, la preuve de l'illicéité emporte pratiquement la preuve de la faute (Piotet, op. cit., p. 146).

La violation fautive du devoir de diligence a pour conséquence la nullité de l'acte de vente (Ungültigkeitsschaden, Mooser, op. cit., p. 143

n. infrapaginale 791). La nullité résulte en effet du fait que l'acte a été conclu par un représentant sans pouvoirs (supra, c. II/d2). Le rapport de causalité adéquate entre ce dommage et la violation du devoir de diligence de l'appelé n'est pas contestable. Si celui-ci s'était renseigné auprès des demandeurs, il aurait su que la procuration n'émanait pas d'eux et n'aurait pas instrumenté l'acte de vente sur la base de la fausse procuration.

e) e1) Lorsque sa responsabilité est engagée, le notaire répond du dommage correspondant à la différence entre le patrimoine actuel du lésé et le patrimoine qu'il aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Les règles ordinaires sont applicables (Mooser, op. cit., n. 316; d'Aumeries, op. cit., p. 144). Le dommage réside principalement dans les dispositions qu'a prises le lésé en se fondant sur l'acte qu'il croyait valable (Müller, Die Haftung der Urkundsperson, mit besonderer Berücksichtigung des aargauischen Rechts, thèse Zurich 2000, p. 95).

Dans le calcul du dommage, il n'y a en principe pas lieu d'imputer les prestations pour lesquelles le lésé dispose d'une prétention (Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht : allgemeiner Teil, 5^{ème} éd., § 15 n. 15.14, p. 98), et notamment pas les prétentions en dommages-intérêts/responsabilité civile contre des tiers. Dans un tel cas se pose la question d'une solidarité et d'un rapport de recours entre les différents débiteurs (von Tuhr/Peter, op. cit., vol. I, § 13 p. 104; Keller/Syz, Haftpflichtrecht : ein Grundriss in Schemen und Tabellen, 3^{ème} éd., p. 75).

La réduction ou le refus des dommages-intérêts au sens de l'art. 44 al. 1 CO doit intervenir, entre autres cas, lorsque la partie lésée n'a pas pris toutes les mesures commandées par les circonstances pour diminuer le dommage. Cette règle concrétise le principe du ménagement dans l'exercice d'un droit, en l'occurrence le droit du lésé d'exiger réparation, qui est consacré par l'art. 2 CC. Conformément à un principe général du droit de la responsabilité civile, le lésé doit supporter lui-même le dommage dans la mesure où son étendue lui est personnellement imputable. Il en résulte que la réparation due par l'autre partie ne s'étend

qu'au dommage moins important qui subsisterait si le lésé avait satisfait à son devoir de diminuer le dommage effectif (TF 4A_546/2009 du 1er février 2010 c. 6.2; TF 4C.83/2006 du 26 juin 2006 c. 4; Brehm, Commentaire bernois, nn. 50 ss ad art. 44 CO). En vertu de ce devoir (Schadenminderungspflicht), le lésé doit saisir tous les moyens juridiques (Rechtsbehelfe) contre les tiers s'il existe des chances de succès suffisantes (Müller, op. cit., p. 107).

e2) Dans le cas d'espèce, la défenderesse doit être replacée dans la situation qui serait la sienne si l'appelé avait constaté le défaut de pouvoir de représentation et si le contrat de vente n'avait pas été conclu.

- La défenderesse demande le remboursement du prix d'achat de l'immeuble et des frais d'achat. L'expert a retenu que ces deux postes du dommage de la défenderesse s'élevaient à 236'250 fr. (225'000 fr. + 11'250 fr.).

Il est possible que la défenderesse ait une prétention contre un ou plusieurs tiers en remboursement des montants payés. Toutefois, les prétentions contre les tiers ne sont pas prises en compte au niveau du calcul du dommage, mais dans le cadre du devoir du lésé de diminuer son dommage. Il incombait à l'appelé d'établir l'existence d'un tel élément propre à réduire sa responsabilité. Or celui-ci n'a pas allégué ni établi que la défenderesse disposait d'une prétention contre le *falsus procurator* ou les demandeurs et qu'elle aurait pu et dû intenter une action avec de bonnes chances de succès. Sur la base de l'état de fait établi selon les allégations des parties, on ignore à qui le prix d'achat a été versé.

L'appelé a plaidé que le dommage de la défenderesse était compensé par le fait qu'elle possède les cédules et qu'elle est protégée dans sa possession tant au regard des art. 933 et 934 CO.

L'acte de vente indique certes que les cédules ont été remises gratuitement à la défenderesse, libres de prêt et de nantissement. Toutefois, le titre d'acquisition des cédules n'est pas valable de sorte que

la défenderesse n'est pas à l'abri de toute prétention en restitution des cédules. En particulier, l'art. 935 CC, qui exclut de revendiquer un titre au porteur contre l'acquéreur de bonne foi et établit ainsi une fiction que le possesseur est propriétaire légitime, suppose que l'acquisition repose sur un titre valable; il en est de même pour l'art. 933 CC (Steinauer, op. cit., vol. I, nn. 416, 440-442 et 448). La défenderesse n'est ainsi pas à l'abri d'une action en revendication (Steinauer, op. cit., vol. I, n. 491).

Il s'ensuit que l'appelé répond des 236'250 fr. payés par la défenderesse.

- La défenderesse requiert que l'appelé soit condamné au paiement de l'arriéré d'impôts de 8'883 fr. 60 solidairement avec les demandeurs.

Les art. 50/51 CO relatifs à la solidarité de plusieurs débiteurs "pour le même dommage" supposent un concours de prétentions en dommages-intérêts; ils ne s'appliquent donc pas lorsque les débiteurs répondent respectivement, comme en l'espèce, d'un dommage (appelé en cause) et d'un enrichissement illégitime (demandeurs) (von Tuhr/Peter, op. cit., § 54 p. 522). Dans un tel cas, le créancier lésé/enrichi qui intente contre l'un des débiteurs l'action en dommages-intérêts doit se laisser imputer sur sa créance l'enrichissement dont répond l'autre débiteur ou céder son action en enrichissement illégitime (von Tuhr/Peter, ibidem).

En l'occurrence, les demandeurs sont tenus en vertu du présent jugement de rembourser à la défenderesse 8'313 fr. 50 correspondant à l'arriéré d'impôts qu'elle a assumé. Cette créance constatée par jugement condamnatore doit être déduite du dommage de la défenderesse dont répond l'appelé.

- La défenderesse demande le remboursement des 675 fr. qu'elle a payés pour chacune des années 2000 à 2009. La défenderesse dispose contre les demandeurs d'une créance de 3'375 fr. constatée par le présent jugement. Pour les motifs qui viennent d'être exposés, l'appelé n'a

pas à répondre de ce montant. En revanche, il répond du solde de 3'375 fr. correspondant à l'impôt complémentaire dû par les personnes morales propriétaires d'immeuble.

- La défenderesse réclame le remboursement des intérêts hypothécaires liés au prêt qu'elle a dû contracter pour l'acquisition de l'immeuble. La prétention formée à ce titre contre les demandeurs est rejetée (supra c. VI), de sorte que l'appelé répond de ce dommage en tant que le prêt a effectivement servi à l'acquisition de l'immeuble.

L'expert relève que la défenderesse a contracté un emprunt de 267'000 francs et que ce prêt a servi à l'acquisition de l'immeuble sous réserve d'un disponible de 21'866 fr. 40 que la défenderesse doit justifier si elle entend faire valoir l'entier des intérêts hypothécaires. La défenderesse n'a pas apporté une telle justification.

La charge hypothécaire assumée par la défenderesse est la suivante:

1999	8'537.40
2000	10'775.75
2001	11'221.30
2002	9'686.75
2003	8'028.35
2004	6'702.55
2005	6'266.60
2006	6'412.80
2007	6'704.05
2008	7'115.30
2009	3'201.05
soit au total <u>84'651 fr. 90.</u>	

Ce montant doit toutefois être réduit pour tenir compte du disponible de 21'866 fr. 40 non affecté à l'acquisition de l'immeuble. Il apparaît que ce montant représente environ 8 % du prêt de 267'000 francs. A défaut de données permettant de calculer précisément l'impact de cet élément, il convient de réduire d'autant le montant des intérêts

hypothécaires dont répond l'appelé. On obtient ainsi la somme de 77'880 fr. (84'651 fr. 90 - 8 %).

- Selon la défenderesse, l'appelé devrait répondre solidairement avec les demandeurs du remboursement des charges PPE. Dans la mesure où la défenderesse dispose d'une créance constatée par le présent jugement contre les demandeurs, l'appelé n'a pas à répondre du remboursement des charges PPE.

- La défenderesse requiert le remboursement de ses frais administratifs. Elle ne dispose d'aucune prétention à ce titre contre les demandeurs.

L'expert a admis un montant forfaitaire de 1'000 fr. par an, soit au total 5'000 fr. pour les années 1999 à 2003. Ces frais ont été encourus pour le contrôle des paiements avec la régie de la PPE, le suivi de la régie (assemblées PPE), les visites sur place, téléphones, etc. Ces frais étant manifestement consécutifs à la conclusion du contrat de vente, l'appelé répond de ce montant. La défenderesse a allégué avoir subi des frais de même montant pour les années 2004 à 2009. Sur la base de l'expertise qui a admis le principe d'un montant forfaitaire annuel de 1'000 fr., il convient d'allouer 6'000 fr. supplémentaires, soit au total 11'000 francs.

- La défenderesse demande enfin le remboursement de ses frais d'avocat et de dépens.

Lorsque le droit de procédure cantonal ne permet pas de dédommager une partie pour les frais d'avocat engagés avant l'ouverture du procès, ceux-ci font partie du dommage couvert par la responsabilité délictuelle ou contractuelle (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., n. 3 ad art. 91 CPC et réf. citées).

Le rapport de causalité entre la faute du notaire et la condamnation aux dépens par 1'560 fr. dans la procédure provisionnelle n'est pas établi dans la mesure où l'on ignore tout des circonstances de

cette décision. Il en est de même de la note d'honoraires de Me [...] de 9'305 fr., dont on ignore sur quelles opérations et quelle période elle porte. Il s'ensuit que l'appelé n'a pas à répondre de ces montants.

f) En bref, l'appelé répond envers la défenderesse du montant total de 328'505 fr. (soit 236'250 fr. pour le prix et les frais d'acquisition + 3'375 fr. pour l'impôt complémentaire sur immeuble + 77'880 fr. pour les intérêts hypothécaires + 11'000 fr. pour les frais administratifs).

Le débiteur en demeure doit payer un intérêt moratoire de 5 % l'an (art. 104 al. 1 CO). La demeure suppose une interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). En l'occurrence, il n'est pas établi qu'il y ait eu d'interpellation avant que la défenderesse ait adressé au conseil de l'appelé une copie de sa requête d'appel en cause. Ladite requête, du 8 octobre 2003, est parvenue le lendemain à la cour de céans. Il faut inférer qu'il en a été de même pour le conseil de l'appelé. L'intérêt court donc dès le lendemain de la réception du courrier, soit dès le 10 octobre 2003.

VIII. **a)** Obtenant gain de cause sur le principe de leur action et la majeure partie de leurs conclusions, ainsi que sur l'essentiel des conclusions reconventionnelles de la défenderesse, les demandeurs ont droit, solidairement entre eux, à des dépens réduits d'un cinquième, à la charge de la défenderesse, qu'il convient d'arrêter à 37'656 fr. 85, savoir :

- a 20'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . leur conseil;
- b 1'000 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 16'65 fr 85 en remboursement des 4/5^{èmes} de leur
 6 . coupon de justice.

b) La défenderesse a pris contre l'appelé des conclusions tendant à la faire relever de toute condamnation à des dépens.

Les frais d'avocat que le lésé encourt pour mettre en œuvre son droit aux dommages-intérêts constituent un poste du dommage que doit en principe assumer celui dont la responsabilité est engagée (Brehm, op. cit., n. 87 ad art. 41 CO). Il en est de même des frais de justice. En l'espèce, il existe un rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation fautive par l'appelé de son devoir de diligence et les frais de justice et d'avocat liés à la présente procédure. L'appelé doit donc relever la défenderesse de sa condamnation aux dépens.

c) La défenderesse obtient gain de cause sur le principe de son action et sur l'essentiel de ses conclusions prises à l'encontre de l'appelé. Elle a le droit à des dépens réduits d'un dixième, qu'il convient d'arrêter à 40'937 fr. 30, savoir :

- a 22'50 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;
- b 1'125 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 17'31 fr 30 en remboursement des 9/10^{èmes} de son
 2 . coupon de justice.

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

- I.** Le contrat de vente du 15 février 1999 relatif à la part PPE feuiller n° [...] - [...]1000^{èmes} de la parcelle n° [...] de la commune de [...] est nul.

- II.** Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier, office de [...], de radier la restriction du droit d'aliéner annotée sur l'immeuble désigné sous chiffre I ci-dessus en vertu de l'ordonnance du Juge d'instruction de l'arrondissement de l'Est vaudois des 29 juin/9 juillet 1999.

- III.** Les demandeurs A.M. _____ et B.M. _____ doivent payer à la défenderesse C. _____ SA (anciennement *C. _____ SA) le montant de 27'364 fr. 35 (vingt-sept mille trois cent soixante-quatre francs et trente-cinq centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 août 2004.
- IV.** L'appelé en cause D. _____ doit payer à la défenderesse la somme de 328'505 fr. (trois cent vingt-huit mille cinq cent cinq francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 octobre 2003.
- V.** Les frais de justice sont arrêtés à 20'821 fr. 05 (vingt mille huit cent vingt et un francs et cinq centimes) pour les demandeurs, solidairement entre eux, à 19'235 fr. 90 (dix neuf mille deux cent trente-cinq francs et nonante centimes) pour la défenderesse et à 6'896 fr. 15 (six mille huit cent nonante-six francs et quinze centimes) pour l'appelé en cause.
- VI.** La défenderesse doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 37'656 fr. 85 (trente-sept mille six cent cinquante-six francs et huitante-cinq centimes) à titre de dépens.
- VII.** L'appelé en cause doit relever la défenderesse des dépens alloués sous chiffre VI ci-dessus.
- VIII.** L'appelé en cause doit payer à la défenderesse la somme de 40'937 francs 30 (quarante mille neuf cent trente-sept francs et trente centimes) à titre de dépens.
- IX.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

Le greffier :

P. - Y. Bosshard

D. Monti

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 6 décembre 2010, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties et au conservateur du Registre foncier, office de [...].

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 nullité, ou leurs conclusions en réforme dans les cas prévus par la loi.

Le présent jugement peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF et 90 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). L'art. 100 al. 6 LTF est réservé.

Le greffier :

D. Monti