

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 10 février 2012

Présidence de M. CREUX, vice-président
Juges : Mmes Bendani et Kühnlein
Greffier : M. Perret

Art. 41, 44 al. 1, 61 al. 1 CO; 111 aLN; 405 al. 1 CPC; 444, 445, 451a al. 1, 452 al. 1bis et 2, 465 al. 1 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **T.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 7 décembre 2010 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant le recourant d'avec **G.**_____, à [...], demandeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 7 décembre 2010, dont la motivation a été notifiée le 13 octobre 2011 aux parties, la Cour civile du Tribunal cantonal a dit que le défendeur T._____ doit payer au demandeur G._____ la somme de 1'944'223 fr. 90, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} août 2000, sous déduction de la somme de 34'000 fr., valeur 11 décembre 1991 (I), arrêté les frais de justice à 55'007 fr. 80 pour le demandeur et à 29'490 fr. 60 pour le défendeur (II), dit que le défendeur versera au demandeur le montant de 104'255 fr. 65 à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort ce qui suit :

"1. Le demandeur G._____ est viticulteur et commerçant en vins à [...]. Il connaît beaucoup de monde dans la région.

Le défendeur T._____ est notaire. En 1988, il pratiquait le notariat à [...]. Il était un notaire expérimenté avec des dizaines d'années de pratique. Par la suite, il a continué sa pratique encore pendant une grande partie des années 1990. Il est notaire honoraire depuis le début de l'année 1997.

2. Au début de l'année 1988, la parcelle no 2'815 de la commune de [...] sise au lieu-dit " [...]", d'une surface de 6'709 m² était la propriété des hoirs de feu A.X._____. Cette parcelle a été fractionnée le 6 avril 1988. La parcelle initiale (no 2'815) a été réduite à une surface de 5'591 m² et mise au nom de B.R._____, le solde étant attribué à une nouvelle parcelle (no 49), d'une surface de 1'118 m², au nom de B.X._____.

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

4. Par lettre du 26 avril 1988, la Banque Z._____ a confirmé qu'elle mettait à disposition de B.R._____ un crédit de construction de 3'600'000 fr. destiné à "*parfaire le financement nécessaire à la construction d'une halle industrielle de stockage comprenant également bureaux, dépôts et garages + 2 appartements et 1 studio d'habitation à [...]/VD.*"

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

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

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

6. a) En 1988, le demandeur a entrepris de développer son activité commerciale. Il était en pourparlers avec la famille B. _____ pour la reprise du fond de commerce de vin exploité par A.B. _____ ainsi que pour l'achat de diverses vignes, plus précisément treize parcelles à [...], dix-sept parcelles à [...] et une parcelle à [...] pour un total de 28'080 m² ou 2,808 ha ou 62,4 fossoriers, ainsi qu'une parcelle à [...] de 1'907 m². Les inscriptions au registre foncier relatives à la vente de ces parcelles au demandeur, instrumentée par le défendeur, ont été effectuées le 17 février 1989.

En outre, par contrat intitulé "promesse de vente et d'achat - droit d'emption" du 8 juillet 1988, également instrumenté par le défendeur, le demandeur a acquis un droit d'emption sur la parcelle no 89 de la commune de [...], au lieu-dit " [...]". Il projetait d'y faire construire une halle de dépôt, projet qui ne s'est finalement pas concrétisé.

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

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

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

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

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

Par courrier du 22 octobre 1988, le défendeur, mandaté par B.R._____, a écrit ce qui suit à la Banque Z._____ :

"Monsieur le Directeur,

Concerne : crédit de construction no [...] en faveur de Mme
B.R._____.

Votre banque détient deux cédules hypothécaires respectivement de fr. 3'600'000.- et de fr. 600'000.- lesquelles grèvent le bien-fonds de 5'591 m² sur la Commune de [...]. Sur ce bien-fonds, des constructions sont en voie d'achèvement.

Mme B.R._____ va réunir le bien-fonds principal avec une parcelle voisine pour former 6'709 m². Elle vendra à la société D._____ SA une surface de 4'100 m² environ, sur laquelle est construite une halle de stockage. Mme B.R._____ restera responsable du compte de construction jusqu'à l'achèvement des travaux.

Le but de la présente est de vous demander de bien vouloir examiner la répartition des cédules hypothécaires sur les deux futurs biens-fonds. Il serait possible par exemple de maintenir la cédule de fr. 3'600'000.- sur la parcelle de 4'100 m² et grever le solde de la parcelle sur laquelle est construite la maison d'habitation de Mme B.R._____ soit environ 2'600 m² de la cédule de fr. 600'000.- laquelle pourrait être à fr. 1'000'000.-.

Je présume que Mme B.R._____ a déjà pris contact avec vous.

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

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

10. Finalement, les tractations entre B.R._____ et l'entreprise D._____ SA ont échoué et, par courrier du 2 novembre 1988, B.R._____ a signifié à cette entreprise qu'elle annulait le contrat du 29 mars 1988.

Le demandeur, qui avait projeté, dans un premier temps, de louer des locaux dans la halle destinée à l'entreprise D._____ SA, s'est alors porté acquéreur de la halle, entrant ainsi en concurrence avec cette

dernière, qui s'opposait à l'invalidation du contrat. Pressé et inquiet de voir l'affaire lui échapper, il n'a pas cherché à discuter, notamment le prix de vente qui lui avait été demandé par B.R._____.

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

"Cher Maître,

B.R._____

Je vous informe que Mme B.R._____ m'a confié la défense de ses intérêts, de même d'ailleurs que M. G._____. Je joins copie de ma lettre de ce jour à l'avocat de D._____ SA.

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

12. Le 8 novembre 1988, le demandeur et B.R._____ se sont rendus en l'étude du défendeur et l'ont prié de bien vouloir établir un projet d'acte de vente portant sur une surface de 4'364 m², après modification des limites des parcelles no 2'815 et no 49 (cf. ch. 14 ci-après).

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

"(...) Après remboursement du compte de construction, B.R._____ déclare céder, en toute propriété, la cédule hypothécaire à l'acquéreur G._____."

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

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

13. a) Le 10 novembre 1988, le défendeur a écrit à la Banque Z._____ notamment ce qui suit :

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

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

J'ai l'honneur de vous demander d'autoriser en faveur de M. G._____ l'ouverture d'un compte de construction, lequel serait garanti par la cédula hypothécaire actuellement inscrite, soit fr. 3'000'000.-, sur le bien-fonds A du plan, d'une surface de 4'364 m².

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

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

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

b) Par courrier du lendemain, le défendeur a écrit à B.R._____ la lettre suivante :

"Chère Madame,

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

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

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

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

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

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

"Cher Monsieur,

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

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

Lorsque j'aurai reçu la décision de la Banque Z._____, nous pourrons fixer un rendez-vous pour la signature de l'acte.

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

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

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

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

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

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

La surface de la parcelle no 49 a ainsi été augmentée à 2'345 m², en lui rattachant la partie de l'ancienne parcelle no 2'815 sur laquelle se situaient la villa et l'atelier en construction. La surface de la parcelle no 2'815 a de son côté été réduite à 4'364 m², comprenant la halle industrielle en construction. L'acte de modification des biens-fonds prévoyait en outre que les deux cédules hypothécaires grevant la parcelle no 2'815 avant la modification étaient à reporter uniquement à charge de la parcelle no 2'815 telle que nouvellement redéfinie.

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

15. a) Le 17 novembre 1988, soit le même jour que l'instrumentation de l'acte de modification des parcelles, mais postérieurement à cet acte, le défendeur a reçu le demandeur et B.R. _____ en son étude, pour instrumenter, par un second acte, la vente de la parcelle no 2'815, telle que redéfinie dans l'acte précédant, soit d'une surface de 4'364 m² comprenant la halle industrielle en construction.

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

«Le prix de vente est fixé à la somme de

UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS

(fr. 1'500'000.-)

Il se décompose comme suit :

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

Ce prix est et sera payé comme suit :

- un million de francs (fr. 1'000'000.-) par remise à la venderesse de deux chèques, respectivement de quatre cent mille francs (fr. 400'000.-) et de six cent mille francs (fr. 600'000.-);
- le solde soit cinq cent mille francs (fr. 500'000.-) sera payé à la venderesse dans un délai échéant le trente novembre prochain.

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

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

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

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

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

L'entreprise Q. _____ SA avait déjà adressé au demandeur, par courrier du 15 novembre 1988, une première attestation indiquant que le budget initial de la halle, d'un montant de 4'700'000 fr., n'était pas dépassé, sauf quelques petites modifications. Sous réserve de dépenses supplémentaires pour des finitions extérieures, il s'agissait du montant que le demandeur, dans l'esprit des parties, devait déboursier pour l'opération totale, soit l'achat du terrain et de la construction existante. La cour tient ce fait, allégué sous no 75 par le demandeur, pour acquis dès lors qu'il résulte du jugement pénal et que le défendeur lui-même a admis devant le Tribunal correctionnel (cf. ch. 28 ci-après) qu'il connaissait le budget total de l'intéressé. Bien que cela n'ait pas été expressément allégué et n'ait qu'une pertinence indirecte pour le sort de la cause, on peut relever ici comme un fait patent au sens de l'art. 4 al. 2 CPC-VD, au vu de l'ensemble du dossier et des expertises, que finalement l'immeuble en question est revenu bien plus cher au demandeur : aux montants déboursés les 17 et 29 novembre 1988 (cf. ch. 16, 20 et 24 ci-après) se sont en effet encore ajoutés de très importants frais de travaux, la halle s'avérant finalement loin d'être achevée et ce qui était déjà fait présentant des défauts, d'où de très importantes dépenses d'achèvement et de mise en conformité.

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

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

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

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

Cette halle de 1'600 m² est déjà construite à l'exception des aménagements extérieurs et intérieurs. La propriétaire actuelle du terrain, Mme B.R. _____ avait passé une convention avec la Maison D. _____ SA, à [...] qui devait reprendre cette construction. M. G. _____ qui travaille depuis plusieurs années avec cette maison de transports, s'était déjà réservé une surface de 300 m² au minimum à louer dans la dite halle. Cependant, la Maison D. _____ SA n'a pas tenu ses engagements avec Mme B.R. _____ et c'est alors que M. G. _____ s'est proposé de racheter cette halle.

Le plan financier se présente comme suit :

- coût total de l'opération sans les
aménagements extérieurs Fr. 4'700'000.--

Financement

- 1^{er} rang Fr. 3'000'000.--
hypothécaire Fr. 600'000.--
- 2^{ème} rang Fr. 1'100'000.-- Fr. 4'700'000.--
hypothécaire
- fonds propres

Les hypothèques 1^{er} et 2^{ème} rang, seront reprises de la Banque Z._____, [...] qui détient actuellement le crédit de construction de Mme B.R._____. Au moment de la reprise ce crédit sera totalement employé et M. G._____ réglera les derniers travaux avec ses fonds propres. Quant aux travaux d'aménagements extérieurs, ceux-ci ne seront faits qu'au printemps prochain et payés directement par notre client.

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

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

- 1^{er} rang ferme, Fr. 3'000'000.-- à 6 1/4 % int. et amort. Fr.
187'500.--
- 2^{ème} rang, Fr. 1'500'000.-- à 10% id id Fr.
170'000.--
Total : Fr. 357'500.--

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

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

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

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

Banque J._____
Agence de [...]
[signature]

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

Une estimation du coût de l'opération établie le 16 novembre 1988 par Q. _____ SA au nom de G. _____ était jointe à cette demande.

b) La Banque J. _____ a accepté la demande de crédit le 18 novembre 1988, soit postérieurement à l'acte de vente.

Le protocole établi par la Banque J. _____ en relation avec cette vente mentionne notamment ce qui suit à la date du 18 novembre 1988 :

"Les hypothèques 1^{er} et 2^{ème} rangs seront reprises de la Banque Z. _____, qui détient actuellement le crédit de construction de Mme B.R. _____.

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

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

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

Au vu de l'urgence de cet achat, M. G. _____ met les fonds propres dont il dispose (...)."

17. Le 21 novembre 1988, la Banque Z. _____ a répondu à la lettre du défendeur du 10 novembre 1988, dans les termes suivants :

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

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

- nous sommes en principe d'accord pour que le titre hypothécaire de Frs 3'000'000.-- soit affecté au bien-fonds A du plan, soit la surface de 4'364 m² dont Monsieur G. _____ se porte acquéreur,

- à réception du rapport d'estimation de notre expert, il est prévu que nous adressions aux époux R. _____ une offre de consolidation portant sur le bien-fonds B, d'une surface de 2'345 m².

La cédule hypothécaire au porteur de Frs 600'000.-- devra être inscrite en 1^{er} rang et sans concours. En fonction du montant de notre prêt hypothécaire, il est toutefois possible que ladite cédule doive être augmentée,

- la somme de Frs 1'000'000.-- devant être versée par Monsieur G. _____, lors de la signature de l'acte de vente, ne

correspondra qu'à un remboursement partiel des engagements des époux R. _____ à notre égard,

- nous n'avons à ce jour pas reçu le décompte final de l'architecte.

(...)."

18. Le 22 novembre 1988, B.R. _____ a encore puisé un montant de 375'000 fr. dans le compte de construction ouvert dans les livres de la Banque Z. _____.

19. Par lettre du 24 novembre 1988, le défendeur a écrit à la Banque Z. _____ notamment ce qui suit :

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

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

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

La Banque Z. _____ a transmis le décompte au défendeur ainsi qu'aux époux R. _____ par courrier exprès du 28 novembre 1988. Ce décompte, arrêté au 30 novembre 1988, affichait un solde en faveur de la banque d'un montant de 3'600'000 francs. Le défendeur l'a reçu le lendemain. B.R. _____ a également reçu une copie du décompte et de la lettre.

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

"Mon Cher,

Concerne : M. G. _____

Je t'adresse ci-inclus les documents suivants :

- la photocopie du décompte de la Banque Z. _____ arrêté au 30 novembre ct,

- un chèque de fr. 600'000.- tiré par M. G. _____ sur son compte.

Tu voudras bien virer valeur 30 novembre, le montant de 3'600'000 fr. à la Banque Z. _____ et créditer le compte de M. G. _____ de fr. 600'000.-.

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

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

Le montant de 3'600'000 fr. a été viré à Banque Z._____ le même jour, sur ordre du demandeur.

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

"CONFIRMATION DE NOTRE ORDRE TEL; DE CE JOUR à 13h50 avec M. S._____".

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

Toujours le 29 novembre 1988, le défendeur a écrit, par courrier exprès, la lettre suivante à la Banque Z._____ :

"Monsieur le Directeur,

Concerne : M. et Mme A.R._____ et B.R._____,
V/Réf. : [...]

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

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

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

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

La Banque Z._____ a fait parvenir les cédulas au défendeur par courrier exprès du 30 novembre 1988 [recte : 1988].

21. Le demandeur a allégué qu'il aurait été mis devant un fait accompli par l'ordre donné à la Banque J._____ par le notaire de verser à la Banque Z._____ le montant de 3'600'000 fr. précité, voire qu'il n'aurait pas réellement signé, le 29 novembre 1988, l'ordre de bonification. Cela ne doit cependant pas être retenu : la comparaison de la signature figurant sur cette pièce avec d'autres apposées sur d'autres

pièces du dossier par ledit demandeur plaide en effet pour son authenticité, qui n'a d'ailleurs pas été contestée par ledit demandeur ni au cours du procès pénal, ni selon l'art. 171 CPC-VD. Rien n'indique par ailleurs que sa date soit mensongère et elle doit être présumée exacte selon l'art. 171 al. 2 CPC-VD, ce qui suffit à écarter l'hypothèse qu'il s'agisse d'une pièce antidatée qu'il aurait signée a posteriori. La mention "confirmation de notre ordre tél. de ce jour à 13h50 avec M. S. _____" sur ladite pièce et l'existence d'une autre formule non datée et peut-être non signée au dossier (comparer les pièces 113bis et 35) ne sont pas des indices en sens contraire, le demandeur ayant fort bien pu donner son ordre téléphoniquement vers 14h00, avec le cas échéant préparation d'une formule restée finalement non signée par la banque, puis signer la pièce 113bis un peu plus tard le même jour. La déposition de K. _____, représentant de la Banque J. _____, confirme que sa banque n'aurait pas payé sans être en possession d'une information du client, ce qui paraît crédible, d'autant plus pour une somme pareille.

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

"Cher Monsieur,

Vous trouverez ci-inclus une copie du décompte de la Banque Z. _____. Je le transmets à la Banque J. _____ qui paiera la somme valeur 30 novembre.

Je constate ce qui suit après la lecture du décompte :

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

2) L'architecte doit absolument établir deux comptes séparés d'une part pour la halle et d'autre part pour la construction de Mme B.R. _____.

J'interviens auprès de Mme B.R. _____ pour obtenir ce décompte.

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

Il a également adressé, toujours le même jour, une copie du décompte à B.R. _____ avec la lettre suivante :

"Chère Madame,

Je viens de recevoir par pli exprès le décompte de la Banque Z. _____ arrêté au 30 novembre ct. La Banque J. _____ paie immédiatement le montant dû.

Vous constaterez que le montant des intérêts intercalaires est important. Je pense que ces intérêts sont à votre charge, à moins que l'architecte les ait compris dans le montant global de la construction. En outre, il y a lieu de séparer les comptes entre d'une part la halle vendue à M. G. _____ et votre construction. Vous

voudrez bien demander à l'architecte d'établir cette répartition dès que possible comme cela a été convenu.

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

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

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

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

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

"Monsieur le Notaire,

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

Tout ceci en plein accord avec la venderesse.

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

Cette lettre porte la mention "lu et approuvé par B.R. _____"; elle est également signée par cette dernière.

25. Le demandeur allègue que l'architecte P. _____, représentant de Q. _____ SA, qui devait établir des comptes séparés à remettre au

défendeur, ne le fit jamais et, poursuivi par d'innombrables créanciers, quitta la Suisse définitivement.

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

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

26. a) Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 23 décembre 1988, le demandeur a requis le Président de la Cour civile d'interdire à B.R. _____ d'aliéner la parcelle no 49 d'une surface de 2'345 m² ou d'en disposer de toute autre manière.

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

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

13.- Pour pouvoir libérer les deux cédules hypothécaires et les remettre au requérant, l'intimée a demandé à celui-ci de lui avancer momentanément le montant de fr. 3'600'000.- pour lui permettre de rembourser sa dette envers la Banque Z. _____."

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

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

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

27. a) Le 27 juin 1989, le demandeur a déposé une plainte pénale contre P. _____ et B.R. _____ pour escroquerie en relation avec la vente de la parcelle no 2'815 de la commune de [...]. Cette plainte contient le passage suivant :

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

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

J'ai ainsi versé à Mme B.R. _____, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Banque Z. _____ une somme totale de fr. 4'000'000.-".

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

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

c) Entendu le 6 juillet 1992 par le juge informateur de l'arrondissement de l'Est vaudois, P. _____ a déclaré en substance que le demandeur ignorait que la villa avait été construite sur le compte du crédit de construction, ainsi que le garage et son installation et que, selon lui, le demandeur avait été trompé car on lui avait fait payer la villa. Il a encore ajouté que B.R. _____ lui avait promis de lui offrir une Lancia Delta Integrale lorsque la vente de la halle serait conclue.

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

"Je confirme que je savais que le crédit de construction de Mme B.R. _____ auprès de la Banque Z. _____ concernait la construction de la halle que j'achetais et également de la villa que s'était construite B.R. _____" (...).

C'est lors d'une séance devant le notaire, au moment de la signature de l'acte, en présence de B.R. _____, P. _____ et K. _____ de la Banque J. _____, que le notaire a demandé à P. _____ l'établissement d'un décompte entre la villa et la halle et que M. K. _____ m'a expliqué que cela n'était pas difficile à faire sur la base des bons de paiement. (...).

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

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

Je confirme que je savais qu'un décompte de l'utilisation du crédit de construction Banque Z. _____ entre la halle et la villa devait m'être établi et j'hésite, même si cela peut paraître contradictoire, à reconnaître que je savais qu'il n'y avait qu'un crédit pour les deux constructions. Je suis conscient de cette contradiction mais mes souvenirs ne me permettent pas d'être plus précis. Je me déterminerai éventuellement de manière plus précise par la suite par l'intermédiaire de mon avocat."

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

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

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

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

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

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

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

Le demandeur et B.R. _____ ont été renvoyés devant le Tribunal correctionnel du district de Lavaux comme accusés d'obtention

frauduleuse d'une constatation fausse, tandis que P. _____ a été renvoyé pour abus de confiance.

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

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

(...)

G. _____ et le notaire T. _____ sont partis, de bonne foi, de l'idée que B.R. _____ allait rembourser les prélèvements qu'elle avait opérés sur le compte de construction à la Banque Z. _____ et qui n'ont pas été affectés à la construction de la halle.

(...)

Certes, le notaire aurait pu se renseigner auprès de la Banque Z. _____ du solde du crédit de construction pour la halle qui devait être repris par G. _____ (...)."

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

30. Par demande du 29 septembre 1989, D. _____ SA a ouvert action contre B.R. _____ devant la Cour civile pour *culpa in contrahendo*. Les parties ont toutefois laissé cette action se périmer.

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

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

Par courrier du 13 février 1998, C. _____ a encore écrit ce qui suit au défendeur :

"Concerne Monsieur G. _____; vos courriers du 11 décembre 1997 et du 3 février 1998 adressés à F. _____ SA.

Maître,

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

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

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

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

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

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

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

A ce moment-là vous auriez dû montrer ce courrier à Monsieur G._____, stopper la vente et ne pas l'inscrire auprès du registre foncier. En lieu et place vous écriviez à Monsieur G._____ que vous alliez intervenir auprès de Madame B.R._____ pour obtenir un décompte des travaux concernant la villa.

Cela fait bientôt dix ans que Monsieur G._____ attend ce décompte et il ne l'a toujours pas obtenu à ce jour.

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

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

Une chose est pratiquement sûre, je n'ai découvert aucune lettre qui démontre que vous êtes intervenu d'une quelconque manière auprès

de Madame B.R. _____ après votre courrier adressé le 29 novembre 1988 à Monsieur G. _____.

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

A l'avenir je vous prie donc de bien vouloir écrire directement à Monsieur G. _____ et non plus à la société F. _____ SA pour vos demandes de recouvrement.

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

F. _____ SA
C. _____
[signature]

Copie est envoyée à Monsieur G. _____."

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

"Il est exact que, par lettre du 29 novembre 1988, j'écrivais à la Banque J. _____ de virer à la Banque Z. _____ la somme de fr. 3'000'000.- et de créditer le compte de M. G. _____ de fr. 600'000.- valeur 30 novembre 1988."

32. Par réquisition adressée à l'Office des poursuites de Lavaux le 28 octobre 1998, le demandeur a requis la poursuite de B.R. _____ à concurrence d'un montant de 3'000'000 fr. plus intérêt à 5% dès le 29 novembre 1988. Le commandement de payer correspondant a été notifié le 29 octobre 1998 à B.R. _____, qui a formé opposition totale.

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

Les démarches entreprises par le demandeur auprès de B.R. _____ pour obtenir le remboursement des montants litigieux se sont ainsi révélées totalement infructueuses.

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

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

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

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

Le chèque de 600'000 fr. a été retenu par le notaire et restitué à G._____ sur son compte à la Banque J._____.

Le solde de 500'000 fr. n'a pas été payé en tant que tel par G._____.

G._____ a ainsi payé à l'occasion de la signature une somme de 400'000 fr. par un chèque à B.R._____.

G._____ a versé par ordre donné à la Banque J._____ le 29 novembre 1988 la somme de 3'600'000 fr. sur le compte de B.R._____ à la Banque Z._____.

G._____ a ainsi versé à B.R._____ un montant total de 4'000'000 fr.

Aux termes de l'acte de vente, G._____ était débiteur de B.R._____ d'un montant de 1'500'000 fr. y compris les travaux en cours estimés par l'atelier d'architecture Q._____ SA par 1'370'000 fr., ce dernier montant étant à la charge de la venderesse.

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

En conséquence,

G._____ était débiteur de B.R._____ à raison d'un montant de 1'500'000 fr.

Sur ce montant, il doit lui être restitué la partie de travaux qu'il a payé lui-même ./ 500'000 fr.

Il a versé en trop à B.R._____ la somme de ./ 400'000 fr.

puis une somme de ./ 3'600'000 fr.

En conséquence, il a versé en trop à B.R._____ la somme de 3'000'000 fr.

"

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

L'expert a également été amené à se prononcer sur le montant du préjudice supplémentaire causé par l'endettement du demandeur, soit les intérêts et frais bancaires liés à l'emprunt qu'il a dû contracter. A cet effet, le demandeur a produit à l'expert un décompte faisant apparaître un coût supplémentaire de 4'390'253 fr. 45, pour les intérêts commissions et frais du 29 novembre 1988 au 15 mai 2003. Il a

également produit, en vue de l'expertise complémentaire, une convention qu'il avait conclue les 21 et 23 août 2000 avec la Banque L. _____ et un tiers, qui prévoyait un abattement sur l'ensemble de ses engagements.

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

"Le montant total des engagements de G. _____, qui s'élevait au 1^{er} août 2000 à 11'868'223 fr. 60, a été réduit à 6'200'000 fr., montant qui devait être versé par G. _____ à Banque L. _____ du 15 septembre 2000.

G. _____ a ainsi bénéficié d'une réduction de près de 50 %.

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

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

Le décompte produit par G. _____ devrait ainsi être modifié pour être arrêté au 15 septembre 2000, date d'exécution de la convention.

Ainsi, pour l'avant-dernière période du décompte soit du 1^{er} juin 1999 au 15 septembre 2000, les intérêts, comptés au taux de 5,5%, seraient de 463'065 fr. 90, ce qui porterait la prétention de G. _____ à 6'697'894 fr. 30.

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

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

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

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

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

b) Concernant les manquements imputables au défendeur, l'expert a d'abord analysé le fait que B.R. _____ ne détenait pas les

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

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

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

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

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

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

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

Lors de l'instrumentation des actes de modification de bien-fonds et de vente du 17 novembre 1988, le notaire T. _____ ne disposait pas de l'engagement de remise de titres de la Banque Z. _____."

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

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

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

"L'article 59 de la loi sur le notariat alors en vigueur dispose que le notaire est tenu d'accomplir tous les procédés, opérations et formalités préalables et consécutifs à l'instrumentation des actes

authentiques qu'il reçoit, tels que radiation des gages immobiliers grevant les immeubles transférés, garantie du rang stipulé dans les actes de constitution de gages immobiliers, répartition des deniers, inscription d'hypothèques légales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Il est surprenant que le notaire T. _____ ait pu proposer à la Banque Z. _____ dans sa lettre du 24 novembre 1988 que la totalité du compte de construction ouvert au nom des époux R. _____ serait remboursé le 30 novembre 1988 par la Banque J. _____, établissement ayant financé G. _____.

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

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

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

Cet expert a notamment retenu ce qui suit :

"(...)

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

(...)

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

De plus, Monsieur H. _____ a également précisé à l'expert que les conditions générales de la Banque L. _____ permettaient d'effectuer une compensation entre les différents prêts en cas de réalisation des gages.

Le montant total des engagements du demandeur s'élevait à CHF 11'868'223.60 au 1^{er} août 2000 ayant été réduit à CHF 6'200'000, la Banque L. _____ a ainsi consenti à un abattement représentant 47.76 %.

L'expert considère que cet abandon de créance opéré par la Banque L. _____ doit être réparti de manière linéaire.

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

| | |
|---|-------------------------|
| Prétentions brutes | CHF |
| 6'699'086.90 | |
| Réduction des prétentions de 47.76% | <u>- 3'199'483.90</u> |
| Prétentions réduites au 31 juillet 2000 | <u>CHF 3'499'603.00</u> |

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

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

Dans sa réponse du 14 juin 2000, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, tant exceptionnellement qu'au fond, au rejet des

conclusions de la demande. Dans cette écriture, il a expressément soulevé l'exception de prescription.

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

" T._____ est le débiteur de G._____ et lui doit prompt et immédiat paiement de la somme de Fr. 3'499'603 (trois millions quatre cent nonante neuf mille six cent trois francs), plus intérêts à 5% l'an dès le 29 novembre 1988".

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

En droit, les premiers juges ont rejeté l'exception de prescription, relevant que le délai de dix ans avait été valablement interrompu par les déclarations de renonciation à invoquer cette exception contresignées par le défendeur en 1998 et 1999 puis par la demande du 3 mars 2000. En substance, ils ont considéré que la responsabilité du défendeur dans l'exercice de son activité de notaire était engagée à l'égard du demandeur. En effet, le défendeur avait failli à son devoir d'information envers les parties à l'acte de vente du 17 novembre 1988 en n'attirant pas explicitement et de manière compréhensible l'attention de celles-ci sur les conséquences de la signature de cet acte et les risques que cela impliquait, en particulier pour le demandeur, au regard du fait que les modalités du remboursement du compte de construction, préalable à la libération des cédules hypothécaires, n'avaient pas été clairement établies. Par ailleurs, le défendeur avait violé son devoir de diligence en ne consacrant pas toute l'attention commandée par les circonstances à la préparation et la rédaction de l'acte de vente, lequel s'avérait lacunaire et imprécis s'agissant des modalités de la répartition des remboursements nécessaires à la libération des cédules, de la répartition de la charge résultant du crédit de construction ouvert par B.R._____ ou des conséquences d'une éventuelle non-libération des cédules. La faute du défendeur était présumée, et rien ne venait renverser cette présomption. Un lien de causalité naturelle et adéquate existait entre la perte subie par le demandeur et les manquements précités du défendeur, aucune erreur patente ou comportement au rebours du bon

sens susceptible d'entraîner une rupture du lien de causalité ne pouvant au demeurant être imputé au demandeur ou à ses mandataires. Quant au dommage subi par le demandeur, il résultait des expertises que le préjudice total de l'intéressé s'élevait à 3'499'603 fr., valeur 31 juillet 2000, montant qui devait proportionnellement être réduit d'un sixième pour tenir compte du fait que le calcul du dommage initial effectué par l'expert incluait un montant de 500'000 fr. dont il n'était pas établi que le demandeur s'était acquitté; par ailleurs, le propre comportement du demandeur, qui avait contribué à provoquer la situation d'urgence par son empressement à conclure l'affaire et qui avait donné l'ordre de virer le montant de 3'600'000 fr. sur le compte de B.R._____ sans demander d'explications ni chercher d'autre solution malgré les circonstances, justifiait une réduction d'un tiers des dommages-intérêts qui lui étaient dus, lesquels s'élevaient dès lors à 1'944'233 fr. 90, valeur au 31 juillet 2000, avec intérêt à 5% l'an sur ce montant dès le 1^{er} août 2000, l'anatocisme étant prohibé. S'agissant de la note d'honoraires du 10 décembre 1991 opposée en compensation par le défendeur, les premiers juges ont considéré que l'ensemble des montants réclamés étaient corrects et que le demandeur s'était valablement engagé à les payer, de sorte qu'ils ont admis ce moyen libératoire partiel à concurrence de 34'000 fr., à imputer sur le montant alloué au demandeur, valeur au 11 décembre 1991. Enfin, au regard du sort des conclusions respectives des parties, les premiers juges ont réduit d'un quart les dépens alloués au demandeur.

B. Par acte du 24 octobre 2011, T._____ a recouru contre le jugement précité, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens qu'il ne doit pas payer à G._____ la somme de 1'944'223 fr. 90 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} août 2000, que G._____ est son débiteur et lui doit immédiat paiement de la somme de 34'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 11 décembre 1991 et qu'il ne doit pas au prénommé le montant de 104'255 fr. 65 à titre de dépens. Subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation du jugement attaqué.

Par mémoire déposé dans le délai imparti, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

1. a) Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif du jugement attaqué a été notifié aux parties le 7 décembre 2010. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) devant la Chambre des recours du canton de Vaud (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]; ATF 137 III 127).

b) Les art. 444 et 445 CPC-VD ouvrent la voie du recours en nullité contre les jugements de la Cour civile. Lorsque le recours en réforme est également ouvert, le recours en nullité fondé sur l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD est toutefois subsidiaire et ne peut être invoqué que si la Chambre des recours ne dispose pas, dans le cadre d'un tel recours, d'un pouvoir d'examen lui permettant de corriger le vice (art. 444 al. 1 ch. 3 *in fine* CPC-VD; JT 2001 III 128; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, p. 655).

En l'espèce, le recourant a conclu, principalement, à la réforme et, subsidiairement, à la nullité du jugement attaqué.

2. a) S'agissant de l'examen de la recevabilité du recours en nullité formé par T._____, il convient au préalable de déterminer si le

recours en réforme lui est ouvert et, dans l'affirmative, quel est le pouvoir d'examen de la Chambre des recours statuant sur un tel recours.

b) A teneur de l'art. 451a al. 1 CPC-VD, le recours en réforme contre un jugement de la Cour civile est ouvert lorsque la cause n'est pas susceptible d'un recours en réforme au Tribunal fédéral ou, dans les contestations civiles portant sur un droit de nature pécuniaire, lorsque la cour a appliqué concurremment le droit fédéral et le droit cantonal ou étranger. En introduisant l'art. 451a al. 1 CPC-VD par la loi du 27 février 1990, le législateur a voulu éviter une dualité de recours simultanés au Tribunal cantonal et au Tribunal fédéral en fonction du droit applicable, en permettant au Tribunal cantonal de revoir préalablement la cause dans son ensemble, quitte à admettre en ce cas une triple instance (BGC 1990, p. 2434; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 451a CPC-VD, p. 685). L'introduction de la LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), qui a remplacé le recours en réforme par le recours unique, n'a pas modifié ce système (CREC I du 23 avril 2008/174, avec renvoi à Tappy, Le recours en matière civile, in La nouvelle loi sur le Tribunal fédéral, CEDIDAC 2007, pp. 95-96).

En l'espèce, les conclusions du recourant relèvent du droit cantonal, plus spécifiquement de la législation sur la responsabilité notariale. La Cour civile ayant fait application du droit cantonal, le recours en réforme est ouvert.

c) Reste à déterminer le pouvoir d'examen de la Chambre des recours lorsqu'elle est saisie d'un tel recours.

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement de la Cour civile, la Chambre des recours dispose d'un large pouvoir d'examen. Elle revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Dans le cadre de ce large pouvoir d'examen, elle peut examiner des moyens liés à l'établissement des faits et à l'appréciation des preuves. Aussi, dans la limite des allégués des parties, elle apprécie à nouveau les preuves, peut écarter des faits retenus par la Cour civile qu'elle considère comme

sortant du cadre des allégués ou comme non établis par les preuves au dossier (JT 1976 III 6; JT 1972 III 91) et peut compléter les faits, toujours dans le cadre des allégués, sur des points que la Cour civile a omis ou considéré comme non établis (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 8 ad art. 452 CPC-VD, pp. 692-693). En outre, les parties ne peuvent articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui auraient pu être retenus en vertu de l'art. 4 al. 2 CPC-VD (art. 452 al. 1bis CPC-VD).

En l'occurrence, le recourant estime que les premiers juges ont omis certains faits et procédé à une appréciation arbitraire des preuves. Ces moyens peuvent être examinés dans le cadre d'un recours en réforme et sont par conséquent irrecevables à l'appui d'un recours en nullité, qui est une voie subsidiaire.

d) Le recourant a conclu principalement à la réforme du jugement attaqué. Le recours en réforme étant ouvert pour les raisons énoncées ci-dessus, ce recours, déposé en temps utile (art. 458 al. 2 CPC-VD) par une partie qui y a intérêt, est recevable à la forme. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur les moyens invoqués dans le mémoire de recours.

3. Le recourant se plaint, sur plusieurs points, de l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges. Il estime également que l'état de fait est lacunaire.

a) Le recourant affirme que l'intimé l'avait, avant la signature de l'acte du 17 novembre 1988, renseigné sur le fait que, lors de la reprise du crédit par la Banque J._____, celui-ci aurait été entièrement épuisé par B.R._____ et que le prêt octroyé par la banque précitée permettrait précisément de rembourser ce crédit (cf. mémoire de recours, pp. 13 à 15).

Ce grief doit être rejeté. En effet, par lettre du 24 novembre 1988, le recourant a informé la Banque Z._____ que l'intimé avait obtenu le crédit de construction de sa banque habituelle et lui a demandé

de bien vouloir lui faire parvenir, à réception du présent courrier, le décompte de ce qui lui était dû. Il est évident que le notaire n'aurait pas demandé cette information s'il avait su que B.R._____ avait entièrement épuisé son crédit de construction auprès de la banque précitée. Par ailleurs, s'il avait su que le crédit en question avait déjà été entièrement consommé, il aurait, dans le cadre de la vente déjà, ventilé de manière adéquate et compréhensible pour l'acheteur les montants en relation avec chacune des constructions entreprises par B.R._____. Du reste, une telle opération aurait été très aisée pour le notaire, dès lors que celui-ci savait que le coût des travaux déjà effectués s'élevait à 1'370'000 fr., ce conformément à la déclaration formelle de l'atelier d'architecture Q._____ SA, annexée à l'acte de vente.

En définitive, au regard du contenu de l'acte de vente et des pièces du dossier, on doit retenir qu'au moment de la vente, les parties savaient que G._____ envisageait une opération pour un prix total de 4'700'000 fr., qu'il achetait le terrain et la construction existante au prix de 1'500'000 fr. et que les travaux seraient terminés avec le solde du crédit de construction octroyé par la Banque J._____.

b) Le recourant soutient que G._____ a agi en pleine connaissance et compréhension de la situation et des risques qu'il pouvait prendre lorsqu'il a souscrit à l'acte du 17 novembre 1988, puis donné l'ordre à la Banque J._____ de verser le montant de 3'600'000 fr. à la Banque Z._____ (cf. mémoire de recours, pp. 15 et 16).

Ce grief doit être rejeté. On doit admettre que l'intimé n'était absolument pas conscient des risques encourus par l'épuisement total ou quasi-total du crédit de 3'600'000 fr. alloué à B.R._____ et qu'il ne disposait pas des connaissances, notamment juridiques, pour évaluer les risques. En effet, le projet de l'acte de vente mentionnait clairement que le prix de vente était fixé à 1'000'000 fr., soit 130'000 francs pour le terrain et 870'000 fr. pour les travaux en cours, qu'une seule cédula hypothécaire au porteur de 3'000'000 fr. grevait la parcelle vendue et qu'après remboursement du compte de construction, B.R._____ déclarait céder,

en toute propriété, la cédule hypothécaire à l'acquéreur G._____. Ainsi, le projet prévoyait un prix de 1'000'000 fr. et précisait qu'il appartenait à B.R._____ de rembourser son propre compte de construction. En outre, l'acte de vente, signé le 17 novembre 1988, signalait que le prix de vente était fixé à 1'500'000 francs, soit 130'000 fr. pour le terrain et 1'370'000 fr. pour les travaux en cours selon la déclaration formelle de l'atelier d'architecture Q._____ SA. L'acte de vente précisait également que la parcelle vendue était grevée de deux cédules hypothécaires de 3'000'000 fr. et 600'000 fr. garantissant le compte de construction ouvert à la Banque Z._____ en faveur de B.R._____, que ce compte sera remboursé et que les cédules hypothécaires seront alors transmises à l'intimé pour lui permettre de garantir le crédit accordé à l'intimé par la Banque J._____. De plus, dans l'acte en question, était annexée une attestation de l'entreprise Q._____ SA précisant que la valeur des travaux effectués sur la halle était de 1'370'000 fr., dont 870'000 fr. étaient déjà payés. Enfin, le crédit de construction de B.R._____, par 3'600'000 fr., n'était pas seulement destiné à la réalisation de la halle industrielle achetée par l'intimé, mais également de logements et de garages destinés à une entreprise de transport de camion exploitée par le mari de la prénommée, ce qui était connu de chacune des parties.

Au regard de ces éléments, il est clair que l'intimé ne pouvait que comprendre qu'il ne devrait payer que le montant de 1'500'000 fr. pour l'achat en question, ce montant incluant les travaux en cours estimés par l'atelier d'architecture Q._____ SA à 1'370'000 francs. G._____ pouvait penser que le compte de construction ouvert au nom de B.R._____ était exploité au minimum à concurrence de 870'000 fr. et au maximum à concurrence de 1'370'000 fr. pour la halle achetée, le solde éventuellement utilisé sur ce compte devant l'être pour les autres réalisations effectuées par B.R._____ et dont celle-ci conservait la propriété. En outre, tant le témoignage de M._____ que l'ensemble du comportement de l'intimé suite au versement effectué à la Banque Z._____ - et plus particulièrement le dépôt de sa requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 23 décembre 1988, puis de sa plainte pénale du 27 juin 1989 - atteste que G._____ n'a pas agi en

pleine connaissance et compréhension de la situation et des risques qu'il pouvait prendre lorsqu'il a souscrit à l'acte du 17 novembre 1988, puis donné l'ordre à la Banque J._____ de verser le montant de 3'600'000 fr. à la Banque Z._____. Il n'a à l'évidence pas compris dans quelle mesure il allait pouvoir demander le remboursement de cette somme.

c) Le recourant fait valoir que le témoignage de M._____ ne doit pas être retenu (cf. mémoire de recours, pp. 16 à 18).

Le témoin prénommé - vigneron expérimenté auquel l'intimé avait fait appel pour l'aider à s'occuper du chantier dès le 24 novembre 1988 - a déclaré qu'une dizaine de jours après la vente, l'intimé s'était étonné du paiement fait par la Banque J._____ à la Banque Z._____. Ce témoin a ajouté avoir alors pensé qu'il y avait là quelque chose d'anormal et avoir conseillé à l'intimé de requérir du juge de paix des mesures de blocage pour la parcelle R._____. Il a en outre exposé avoir été surpris, tout comme l'acheteur, par la différence entre la valeur de l'ouvrage telle qu'ils l'estimaient et qui leur paraissait conforme au prix de 1'350'000 fr., et la dette à reprendre qui le dépassait de deux millions de francs. Selon lui, l'intimé ne voyait pas la différence entre une cédule hypothécaire et la dette hypothécaire.

Les premiers juges ont retenu comme probant ce témoignage, qui leur a paru crédible malgré les anciens liens de ce témoin avec G._____ et qui était compatible avec les échanges de correspondance et autres pièces figurant au dossier, dont rien ne conduisait par ailleurs à mettre en doute qu'elles aient bien été effectivement envoyées aux dates résultant de leur libellé. Cette appréciation ne porte pas le flanc à la critique. En effet, le témoignage précité est corroboré tant par la teneur de l'acte de vente arrêtant le prix de vente à 1'500'000 fr., que par le comportement de l'intimé suite au paiement effectué par sa banque à la Banque Z._____. Ainsi, l'intimé pensait bel et bien que le prix des travaux déjà effectués s'élevait à 1'350'000 fr., de sorte qu'après le transfert de l'argent de sa banque à la Banque Z._____, il a été surpris par le fait que la dette à reprendre dépassait ce montant d'environ deux

millions de francs et n'a pas compris au final la différence entre une cédule hypothécaire et la dette hypothécaire.

d) Le recourant soutient que l'état de fait est lacunaire (cf. mémoire de recours, pp. 6 à 13).

Ce grief est vain. En effet, la plupart des faits allégués et considérés comme manquant par le recourant figurent bel et bien dans le jugement entrepris. Pour le reste, ils sont sans pertinence ou ne sont pas susceptibles de modifier l'appréciation des preuves et les faits retenus par les premiers juges, de sorte qu'ils n'ont pas à être reproduits dans le présent arrêt.

4. a) Le recourant conteste avoir engagé sa responsabilité de notaire.

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

Lorsque le notaire accomplit ses fonctions ministérielles, ses relations avec ses clients relèvent du droit public et échappent au champ d'application des dispositions contractuelles sur le mandat. La responsabilité du notaire pour une éventuelle mauvaise exécution de ses tâches officielles ne relève donc pas du droit des contrats. La responsabilité des fonctionnaires et employés publics cantonaux est en principe régie par les art. 41 et suivants CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), sauf si le canton, en vertu de l'art. 61 al. 1 CO, a réglementé la question (ATF 127 III 248 c. 1b, JT 2001 I 263, SJ 2001 I 589; ATF 126 III 370 c. 7a, JT 2001 I 164). Lorsqu'il fait usage de cette

possibilité, un canton peut régler la responsabilité de ses notaires pour l'ensemble de leurs activités, à condition de ne pas alléger celle-ci par rapport au droit fédéral (ATF 70 II 221, JT 1945 I 199; SJ 2001 I 149 et les références citées).

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

a/b) La responsabilité du notaire selon l'art. 111 aLN (loi du 10 décembre 1956 sur le notariat, abrogée par la loi du 29 juin 2004 sur le notariat [LNo; RSV 178.11], entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2005) suppose un acte ou une omission illicite, une faute (présumée), un dommage et un lien de causalité entre ces deux éléments (JT 2010 III 56; Mooser, Le droit notarial en Suisse, Berne 2005, pp. 139 ss).

b) Le recourant conteste avoir violé ses obligations.

b/a) Pour satisfaire à son devoir de diligence, le notaire doit mener à terme sa mission avec toute l'attention commandée par les circonstances, en faisant preuve d'impartialité. Le degré de diligence qui lui incombe dépend, au cas par cas, de ses capacités et de ses connaissances techniques, ainsi que de l'importance de l'affaire (ATF 134 III 534 c. 3.2.2, JT 2008 I 335, SJ 2009 I 49; ATF 127 III 357 c. 1c, JT 2002 I 192). Le devoir de diligence comprend également l'exigence de rédiger un acte clair et sans ambiguïté, dont les termes ne prêtent pas à interprétation. Cet acte doit être agencé de telle façon que sa compréhension soit facilitée pour les parties (Piotet, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, thèse Lausanne 1981, p. 126 et les références citées; Mooser op. cit., n. 208, p. 92).

Le devoir d'information oblige le notaire à informer les parties de façon compréhensible et claire sur les points qui leur sont favorables aussi bien que ceux qui leur sont défavorables (*de commodo* et *incommodo*). L'information doit porter sur tous les éléments que le notaire connaît compte tenu de sa formation et de son expérience et dont les parties n'ont pas suffisamment conscience (Mooser, op. cit., n. 219, p. 96). L'obligation de renseigner est toutefois limitée à ce qui présente un intérêt certain pour les parties. Son étendue dépend des circonstances propres à chaque acte; les éléments entrant en ligne de compte sont le savoir juridique des parties en présence et la plus ou moins grande complexité de l'affaire (Piotet, op. cit., p. 123). Le notaire est tenu de fournir des explications même s'il n'en est pas requis par les parties, dès qu'il a des doutes sur la manière dont elles conçoivent l'affaire (Piotet, op. cit., p. 123). Cela dit, il peut attendre des parties qu'elles fassent preuve d'une certaine diligence, qu'elles prennent attentivement connaissance des projets qu'il leur adresse et qu'elles interviennent et lui posent de leur propre chef des questions complémentaires si ses éclaircissements leur ont paru incomplets ou imprécis (Mooser, op. cit., n. 223, p. 97). Enfin, l'obligation de renseigner doit être distinguée du conseil, qui consiste à suggérer aux parties telle ou telle variante, dans une perspective d'optimisation : les parties envers lesquelles le notaire a assumé son obligation de renseigner savent ce qu'elles font, celles qui bénéficient du conseil savent en plus pourquoi elles ont choisi une solution plutôt qu'une autre (Mooser, op. cit., n. 226, pp. 98 et 99).

Il appartient généralement au lésé d'établir l'illicéité. Toutefois, dans le cas particulier de la violation du devoir d'information par le notaire, cette preuve peut être difficile à apporter (Mooser, op. cit., n. 312, p. 141 et la note infrapaginale 781). Certains auteurs considèrent ainsi qu'il appartient au notaire de démontrer en quoi il a pleinement exécuté son obligation d'information, d'autant qu'il doit contribuer à la preuve contraire du fait négatif avancé (CCIV 29 juin 2005/124 c. Va, citant un avis de droit de Piotet, qui se réfère lui-même à Carlen, *Schweizerisches Notariatsrecht*, Zurich 1976, p. 139). Cette interprétation, suivie par la Chambre des recours (CREC I 19 janvier 2011/27), rejoint la jurisprudence

rendue en matière de responsabilité médicale, dont il ressort qu'il appartient au médecin d'établir qu'il a suffisamment renseigné le patient (ATF 133 III 121 c. 4.1.3, JT 2008 I 103, SJ 2007 I 353 et les références citées). Le moyen s'apparente ainsi à celui du consentement hypothétique du patient en matière de responsabilité médicale, pour lequel le fardeau de la preuve appartient au médecin (ATF 133 III 121 c. 4.1.3, JT 2008 I 103, SJ 2007 I 353; SJ 2004 I 117).

b/b) Le recourant conteste avoir violé son devoir d'information. Il affirme avoir entièrement informé B.R._____ et G._____ sur les tenants et aboutissants de l'opération envisagée lors de leur rencontre du 8 novembre 1988, à savoir durant la procédure préparatoire. Il soutient en outre que ceux-ci ont finalement opté, en pleine connaissance de cause et en toute compréhension de la situation, pour une autre solution que celle qu'il leur avait préconisée et que lui-même ne pouvait donc que se conformer à la décision prise par les parties à l'acte de vente, G._____ étant au demeurant un homme rompu aux affaires immobilières (cf. mémoire de recours, pp. 18 à 20).

Le projet établi le 8 novembre 1988 prévoyait notamment que le prix de vente était fixé à 1'000'000 fr., soit 130'000 fr. pour le terrain et 870'000 fr. pour les travaux en cours, qu'une seule cédula hypothécaire au porteur de 3'000'000 francs grevait la parcelle vendue et qu'après remboursement du compte de construction, B.R._____ déclarait céder, en toute propriété, la cédula hypothécaire à l'acquéreur G._____. A ce moment-là, le coût effectif de la halle en construction n'était pas encore connu. L'acte de vente signé le 17 novembre 1988 précisait que le prix de la vente s'élevait à 1'500'000 fr. et que la parcelle vendue était grevée de deux cédules hypothécaires au porteur, l'une de 3'000'000 fr., l'autre de 600'000 fr., qui garantissaient le compte de construction ouvert dans les livres de la Banque Z._____ à [...] en faveur de B.R._____. Il mentionnait également que ce compte serait remboursé et que les cédules hypothécaires seraient transmises à l'intimé pour lui permettre de garantir le crédit qui lui était accordé par la Banque J._____, les frais de constitution et d'inscription de ces cédules étant à la charge de l'acheteur.

Au moment de la signature de cet acte, le recourant savait que les cédules dont la vente prévoyait la remise ne pouvaient être libérées que moyennant le remboursement du compte de construction ouvert dans les livres de la Banque Z._____, pour un montant dont il ignorait le chiffre exact. Il savait également que le crédit de construction de B.R._____, d'un montant de 3'600'000 fr., concernait non seulement la halle vendue, mais encore les autres constructions qui restaient propriété de la prénommée. De même, il savait que la répartition de la charge des cédules sur les parcelles après l'acte de division devait être redéfinie et qu'il était nécessaire de prévoir les modalités du remboursement du compte de construction. Il était conscient de l'importance de cette question, puisqu'il avait initialement prévu d'attendre que la banque ait répondu à son courrier avant de fixer le rendez-vous pour la signature de l'acte.

En l'espèce, il incombait au recourant d'informer l'acheteur sur les modifications entre le projet initial et l'acte de vente finalement signé. Il devait le renseigner sur les conséquences de la signature de cet acte, ce d'autant plus que celui-ci laissait dans l'incertitude de nombreux points problématiques. Le recourant devait en particulier s'assurer que l'acheteur avait bien compris la différence entre une cédule hypothécaire et une hypothèque et le fait qu'il existait des risques liés à la question des cédules hypothécaires et au fait que les modalités du remboursement du compte de construction de B.R._____, préalable à la libération des cédules, n'avaient pas été clairement établies. Il devait aussi s'assurer que l'intimé comprenait que, dans la mesure où les cédules garantissaient probablement plus que le montant du chèque restant en mains du notaire, voire que le prix de vente total, il s'exposait à devoir déboursier plus que prévu pour en obtenir la remise.

Contrairement à ce que semble penser le recourant, celui-ci ne pouvait simplement s'en remettre à la seule volonté qui aurait été exprimée par les parties au contrat, aux motifs que celles-ci auraient été pressées et rompues aux affaires. D'une part, il devait fournir les

explications nécessaires même s'il n'en était pas requis par les parties ou que l'affaire présentait une certaine urgence. Par ailleurs, l'urgence n'était pas telle que le notaire n'aurait pu fournir les informations utiles, celles-ci pouvant au demeurant être transmises de manière efficace et rapide. D'autre part, le recourant devait informer l'intimé des risques encourus, car celui-ci, même s'il était rompu aux affaires immobilières, n'était pas juriste. Il devait d'autant plus l'informer que les questions relatives à la libération des cédules hypothécaires et à la répartition de la charge résultant d'un crédit de construction concernant plusieurs objets présentent un caractère très technique qui n'est pas aisé à saisir. Le recourant devait en tout cas s'assurer que G._____ avait compris les risques encourus, ce qu'il n'a manifestement pas fait.

En conclusion, on doit admettre que le recourant n'a pas fourni tous les renseignements utiles à l'intimé et a ainsi failli à son devoir d'information.

b/c) Le recourant conteste avoir violé son devoir de diligence. Il soutient qu'il ne lui incombait pas de ventiler une partie des dettes hypothécaires existantes sur la nouvelle parcelle n° 49, ni de prévoir de clauses de protection en faveur de l'intimé, qui connaissait et comprenait les éventuels risques qu'il prenait. Il relève également que l'acheteur était assuré de la libération des cédules, puisque le prêt octroyé par la Banque J._____ était en particulier destiné à rembourser le crédit de B.R._____ auprès de la Banque Z._____.

Pour l'essentiel, l'argumentation du recourant peut être écartée dans la mesure où elle repose sur des faits qui n'ont pas été retenus (cf. supra c. 3).

Pour le reste, au moment de la transaction, le recourant savait que le prix de vente s'élevait à 1'500'000 fr., à savoir 130'000 fr. pour le terrain et 1'370'000 fr. pour les travaux déjà effectués sur celui-ci et que la parcelle en question était grevée de deux cédules hypothécaires pour un montant total de 3'600'000 fr. qui garantissaient le compte de

construction ouvert en faveur de B.R._____ pour la réalisation non seulement de la halle, mais également de plusieurs autres biens dont la vendeuse restait propriétaire. Or, à la teneur de l'acte de vente et des pièces du dossier, le notaire ne s'est aucunement soucié du sort des cédules hypothécaires et n'a pris aucune mesure afin que l'acheteur pût être assuré de leur libération. En effet, il n'a rien mentionné quant aux modalités de la répartition des remboursements nécessaires à la libération des cédules, ni quant à la répartition de la charge résultant du crédit de construction ouvert par B.R._____, alors qu'il savait que ce crédit était utilisé non seulement pour la construction en cours de la halle, mais également pour les autres immeubles qui restaient dans la propriété de l'acheteur. Il n'a pas prévu les conséquences d'une éventuelle non-libération des cédules. Or, ces questions étaient d'un intérêt évident pour l'acquéreur et n'étaient d'ailleurs pas d'une complexité telle qu'elles ne pouvaient être appréciées et résolues lors de la passation de la vente. Par ailleurs, elles revêtaient un caractère technique, de sorte que le recourant ne saurait, de bonne foi, partir de l'idée que les parties à l'acte étaient aptes à en saisir spontanément la portée et que l'acheteur comprenait tous les risques liés à la conclusion de l'acte de vente qu'il signait. Le recourant n'a pas attiré l'attention de l'acheteur, ni d'ailleurs rien précisé à ce sujet dans l'acte de vente, sur le fait que, à moins d'un remboursement par B.R._____ elle-même, les cédules ne seraient pas libérées. Il s'imposait d'autant plus d'attirer l'attention des parties sur ces points que l'acte prévoyait une remise immédiate des fonds sous forme de chèques à l'aliénatrice, mais il n'était même pas stipulé que celle-ci s'engageait à les utiliser pour rembourser au moins partiellement la Banque Z._____.

Le recourant ne saurait prétendre avoir rempli son obligation de diligence au motif que l'intimé était assuré de la libération des cédules en raison du prêt octroyé par la Banque J._____ qui était en particulier destiné à rembourser le crédit de B.R._____ auprès de la Banque Z._____. En effet, l'acheteur pensait payer le prix de 1'500'000 fr. pour l'achat du terrain et de la halle en voie de construction et avait ouvert un crédit de construction pour le paiement de cette somme, ainsi que le reste des travaux à effectuer, et non pas pour régler l'intégralité du crédit de

B.R._____, crédit qui concernait d'ailleurs également d'autres travaux que ceux relatifs à la halle. Selon l'acte de vente et les pièces du dossier, l'intimé, de même que le recourant, pouvaient évaluer les travaux effectués au montant de 1'370'000 fr. et savaient que l'opération aurait un coût total de 4'700'000 francs. Ainsi, le prêt octroyé par la Banque J._____ devait à l'évidence servir à terminer les travaux en cours et non pas à libérer les cédules hypothécaires. Enfin, il est manifeste qu'il n'a jamais été prévu que l'acheteur devrait payer la somme de 3'600'000 fr. à la Banque Z._____ en plus du prix de vente de 1'500'000 francs.

En rédigeant un acte aussi lacunaire et imprécis, le recourant a violé son devoir de diligence. Il n'a pas voué à la préparation et à la rédaction de l'acte toute l'attention commandée par les circonstances.

c) Le recourant conteste avoir commis une faute.

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

c/b) En l'espèce, aucun élément - et le recourant n'en invoque d'ailleurs pas - ne vient renverser cette présomption. On ne voit pas ce qui aurait empêché le recourant d'éviter, dans la vente du 17 novembre 1988, les imprécisions telles que décrites ci-dessus. En particulier, il n'est pas établi que ces imprécisions résultent de demandes directes des parties à l'acte, demandes que le recourant aurait d'ailleurs peut-être dû dans le cas contraire refuser de satisfaire, ou au sujet desquelles il aurait en tous cas dû formuler une réserve expresse.

d) Le recourant nie tout lien de causalité entre les actes illicites qui lui sont reprochés et le dommage subi par l'intimé. Il relève qu'au moment de la signature de l'acte, G._____ avait déjà décidé qu'il allait reprendre par le biais du prêt que lui consentait la Banque J._____ la totalité du crédit entièrement employé de B.R._____.

d/a) Un fait est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue une condition *sine qua non*; en d'autres termes, il existe un lien de causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat; l'existence d'un lien de causalité naturelle est une question de fait que le juge doit trancher selon les règles du degré de vraisemblance prépondérante (ATF 133 III 462 c. 4.4.2 p. 470; 132 III 715 c. 2.2 p. 718).

Il faut encore que la causalité puisse être qualifiée d'adéquate. Pour dire s'il y a causalité adéquate, il faut examiner si le fait en discussion était propre, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 129 II 312 c. 3.3 p. 318; 129 V 402 c. 2.2 p. 405). La causalité adéquate est cependant exclue – on parle alors d'une interruption du rapport de causalité – si une autre cause, qu'il s'agisse d'une force naturelle ou du comportement d'une autre personne, constitue une circonstance tout à fait exceptionnelle ou apparaît si extraordinaire que l'on ne pouvait pas s'y attendre; l'imprévisibilité d'un acte concurrent ne suffit pas en soi à interrompre le rapport de causalité adéquate; il faut encore que cet acte ait une importance telle qu'il s'impose comme la cause la plus probable et la plus immédiate de l'événement considéré, reléguant à l'arrière-plan tous les autres facteurs qui ont contribué à l'amener et notamment le comportement en discussion (ATF 133 V 14 c. 10.2 p. 23; 130 III 182 c. 5.4 p. 188; 127 III 453 c. 5d p. 457).

d/b) Même si le recourant invoque une violation du droit, l'essentiel de son argumentation revient en réalité à contester les faits, dès lors qu'elle consiste à affirmer que l'intimé a consenti en toute connaissance de cause et pleine compréhension de la situation à reprendre le crédit entièrement employé de B.R. _____.

Lors de l'achat de l'immeuble le 17 novembre 1988, l'intimé ne pouvait que penser, au regard du contenu de l'acte de vente, que le terrain valait 130'000 fr. et la construction sur celui-ci 1'370'000 francs. En

effet, l'attestation de l'entreprise Q. _____ SA, datée du 17 novembre 1988, précisait expressément que la valeur des travaux effectués sur la halle était de 1'370'000 fr., dont 870'000 fr. déjà payés, et que le reste des paiements pour finir la halle serait effectué par l'acquéreur. Par ailleurs, l'intimé savait également que le crédit de construction de B.R. _____ auprès de la Banque Z. _____ concernait non seulement la construction de la halle qu'il achetait, mais également les appartements et garage construits par la vendeuse pour son propre compte. Certes, le jour même de la conclusion de l'acte de vente, l'intimé a fait une demande de crédit d'un montant de 4'700'000 fr. pour l'achat en question. Reste qu'il cherchait ainsi à obtenir le crédit pour le financement de son achat à hauteur de 1'500'000 fr. tel que prévu dans l'acte ainsi que pour le solde des travaux à effectuer par 3'200'000 fr. (4'700'000 fr. - 1'500'000 fr.), étant relevé que selon les faits retenus qui ne sont pas contestés, la halle était loin d'être achevée et que ce qui était déjà fait présentait des défauts. Ainsi, il ne voulait pas, par l'obtention de ce crédit, rembourser la dette de 3'600'000 fr. de B.R. _____ auprès de la Banque Z. _____, laquelle dette ne concernait d'ailleurs que très partiellement la construction de la halle, à savoir à hauteur de 1'370'000 francs.

En l'espèce, on doit admettre que si le notaire avait correctement informé l'intimé sur les incertitudes liées aux cédulas hypothécaires et les risques liés à la signature de l'acte tel qu'établi, l'intimé n'aurait pas accepté de signer l'acte de vente. En effet, l'intimé s'était engagé à payer le montant de 1'500'000 fr. et avait encore prévu d'ajouter la somme de 3'200'000 fr. pour le solde des travaux à effectuer, son budget total étant de 4'700'000 francs. Or, il est évident qu'il n'aurait pas été d'accord de payer, en sus des montants précités, la somme de 3'600'000 francs. Une correcte information du notaire aurait été de nature à éviter le résultat qui s'est produit.

Certes, l'intimé a commis plusieurs fautes (cf. infra c. 4e/b). Celles-ci ne sont toutefois pas à ce point exceptionnelles ou extraordinaires qu'elles devraient s'imposer comme la cause la plus

probable et la plus immédiate de l'événement considéré, reléguant à l'arrière-plan les omissions et manquements du notaire.

e) Le recourant conteste l'existence d'un dommage. A ce sujet, il relève que G._____ n'apporte aucune preuve de sa créance envers B.R._____, ni que celle-ci ait été insolvable à fin 1988. Il affirme que l'intimé n'a rien entrepris pour sauvegarder sa prétendue créance contre B.R._____ (cf. infra c. 4e/b).

Le recourant considère également comme insuffisante la réduction du dommage par $\frac{1}{3}$ telle qu'effectuée par les premiers juges pour les fautes concomitantes de l'intimé. Il relève que ces derniers ont également omis de tenir compte d'autres fautes commises par G._____, à savoir que celui-ci a omis de renseigner le notaire sur le détail des arrangements qu'il venait de conclure avec B.R._____, qu'il s'est abstenu durant près de 10 ans de renseigner le notaire sur son litige avec cette dernière et qu'il a renoncé à toute démarche susceptible de sauvegarder efficacement sa créance contre B.R._____ (cf. infra c. 4e/c).

e/a) Le dommage se définit comme la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 132 III 359 c. 4 p. 366; 129 III 331 c. 2.1 p. 332; 128 III 22 c. 2e/aa p. 26; 127 III 73 c. 4a p. 76). Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 132 III 359 c. 4 p. 366; 128 III 22 c. 2e/aa p. 26; 127 III 543 c. 2b p. 546).

Le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur (art. 44 al. 1 CO, applicable en l'espèce le cas échéant à titre de droit cantonal supplétif selon l'art. 111 al. 2 aLN). Ces "faits" ne sont pertinents que si la victime

en est responsable, en particulier s'ils lui sont imputables à faute (Chappuis, La faute concomitante de la victime, in Werro (éd.), La fixation de l'indemnité, p. 30). L'importance de la faute concomitante et son effet sur le montant de l'indemnité sont des questions laissées à l'appréciation du juge, qui dispose à cet effet d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 127 III 453 c. 8c, JT 2002 I 219, SJ 2002 I 138 et les références citées; Chappuis, op. cit., p. 31 et les références citées): Elles doivent être distinguées de celle de la violation du devoir de réduire le dommage, qui n'affecte aucunement la responsabilité primaire de l'auteur, mais limite l'étendue du dommage dont la victime peut exiger la réparation (Pichonnaz, Le devoir du lésé de diminuer son dommage, in Werro (éd.), La fixation de l'indemnité, p. 112).

e/b) En l'espèce, au regard des expertises, l'intimé a subi un dommage. On peut à ce sujet se référer aux considérants du jugement entrepris, qui sont complets et convaincants (cf. jugement, pp. 43 et 44). Avec les premiers juges, on peut ainsi retenir, par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD), que le dommage de l'intimé correspond aux ⁵/₆èmes du montant de 3'499'603 fr., valeur 31 juillet 2000.

Par ailleurs, contrairement à ce que prétend le recourant, il ressort clairement du dossier que l'intimé avait une créance envers B.R._____, dès lors qu'il lui a versé le montant de 3'600'000 fr. pour libérer les cédules hypothécaires, alors qu'il lui a acheté l'immeuble pour un montant de 1'500'000 francs. Enfin, le recourant se trompe lorsqu'il affirme que l'intimé n'aurait rien entrepris pour récupérer le montant de 3'600'000 francs. En effet, l'intéressé a déposé une requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles le 23 décembre 1988, puis déposé une plainte pénale le 27 juin 1989 et enfin requis la poursuite de B.R._____ à concurrence d'un montant de 3'000'000 fr. le 28 octobre 1998. Les démarches entreprises pour obtenir le remboursement des montants litigieux se sont révélées infructueuses. Par ailleurs, on ne saurait reprocher à l'intimé de ne pas avoir intenté une action civile à l'encontre de B.R._____ au regard de l'insolvabilité de cette dernière,

l'expert ayant du reste également relevé que la situation de celle-ci était obérée. Le grief est donc rejeté.

e/c) En l'espèce, on peut reprocher à l'intimé d'avoir contribué à provoquer la situation dans laquelle la conclusion du contrat de vente s'est déroulée, pressé qu'il était de conclure l'affaire au détriment de l'entreprise D._____ SA et de trouver des locaux pour son activité commerciale en pleine expansion. De plus, une fois la vente conclue, l'intimé a donné l'ordre de virer le montant de 3'600'000 fr. sur le compte de B.R._____, sans demander d'explications ni chercher d'autre solution, bien qu'il n'ait pas exactement compris à quoi correspondait ce montant, ni dans quelle mesure il allait pouvoir en demander le remboursement, même partiel. Certes, l'intimé n'avait pas d'autre choix que de payer pour faire libérer les cédules, s'il voulait obtenir son inscription comme propriétaire au registre foncier. Toutefois, sentant que l'affaire prenait une tournure autre que celle qu'il avait imaginée, il aurait également pu refuser de payer et tenter de faire invalider la vente, ce qu'il n'a pas fait. Il aurait encore eu la possibilité de refuser ou d'exiger de B.R._____ des garanties. Le fait d'avoir donné alors l'ordre de virement s'explique toutefois aussi en partie par la situation difficile où l'avaient placé les lacunes de l'acte de vente du 17 novembre 1988 : s'étant déjà départi d'une grande partie du prix convenu sans avoir de garanties, il n'aurait en particulier guère pu à ce stade menacer de résoudre la vente sans risquer la perte d'une partie des fonds déjà investis.

L'ensemble de ces éléments diminuent la responsabilité du recourant et la réduction d'un tiers telle qu'effectuée par les premiers juges n'est pas critiquable. Enfin, contrairement à ce que soutient le recourant, on ne saurait reprocher à l'intimé de ne rien avoir entrepris pour recouvrer sa créance auprès de B.R._____ au regard des démarches citées ci-dessus et de l'insolvabilité de la prénommée. On ne saurait non plus lui faire grief de ne pas avoir informé le notaire ou d'avoir tardé à agir contre lui au regard des démarches préalables effectuées à l'encontre de B.R._____.

Au surplus, le coût supplémentaire de 4'390'253 fr. 45 pour la période du 29 novembre 1988 au 15 mai 2003, s'il devait être imputé à l'intimé pour avoir tardé à agir, est largement compensé par l'abattement qu'il a obtenu sur l'ensemble de ses engagements en négociant avec l'établissement bancaire (réduction de sa dette de près de 50%). Il a dès lors largement contribué à la réduction de son dommage, si bien qu'il est malvenu de lui reprocher de n'avoir rien entrepris.

5. En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement attaqué confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant, qui succombe, sont arrêtés à 19'742 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 19'742 francs (dix-neuf mille sept cent quarante-deux francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 10 février 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Mathias Burnand (pour T. _____),
- Me Alain Dubuis (pour G. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'944'223 fr. 90.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la

contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Cour civile du Tribunal cantonal.

Le greffier :