

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 décembre 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Hack et Mme Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 41 et 44 CO ; 39 al. 2, 107 et 108 al. 3 LNo**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 19 octobre 2020 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **K.**\_\_\_\_\_ et **T.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 19 octobre 2020, dont les considérants ont été adressés pour notification aux parties le 8 février 2021, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que les défendeurs K.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ verseraient, solidairement entre eux, à la demanderesse B.\_\_\_\_\_ la somme de 70'980 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 mars 2018, sous déduction du montant de 60'000 fr. d'ores et déjà versé, valeur au 29 novembre 2017 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 9'950 fr., à la charge de chacune des parties par 4'975 fr. (II), a dit que les défendeurs, solidairement entre eux, rembourseraient à la demanderesse 4'825 fr. versés à titre d'avance de frais (III), ainsi que 600 fr. versés à titre de frais de la procédure de conciliation (IV), a compensé les dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges, en se référant aux art. 107 al. 1 et 3 LNo (loi sur le notariat du 29 juin 2004 ; BLV 178.11) et aux art. 41 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) pour le surplus, ont tout d'abord admis le principe même de la responsabilité civile du défendeur K.\_\_\_\_\_, qui avait instrumenté un acte notarié octroyant à la demanderesse un droit d'emption jugé non valable par le Tribunal fédéral. Ce principe de la responsabilité n'était d'ailleurs pas remis en question, les défendeurs contestant uniquement le montant réclamé par la demanderesse à titre de réparation du dommage causé. Les premiers juges ont par ailleurs refusé d'admettre l'existence d'une faute concomitante des parties aux contrats - soit la demanderesse et l'ancienne Commune de [...] (ci-après : la commune) - au sens de l'art. de l'art. 44 CO, retenant à cet égard l'obligation particulière du notaire, prévue à l'art. 39 al. 2 LNo, de s'assurer que les personnes signataires d'un acte aient le pouvoir de le signer.

Les premiers juges ont ensuite procédé à l'examen de chacun des postes du dommage allégués par la demanderesse. Ils ont tout d'abord admis les frais judiciaires et les dépens de 55'324 fr. acquittés par

la demanderesse dans le cadre de deux procédures qui l'avaient opposée à la commune, relevant à cet égard qu'il n'était pas démontré qu'une procédure d'arbitrage, prévue initialement dans l'acte notarié litigieux, aurait engendré des frais moins importants. Ils ont par ailleurs retenu que la procédure tendant à faire reconnaître son droit d'emption n'était pas vouée à l'échec et ne pouvait pas être considérée comme injustifiée, reconnaissant ainsi l'existence d'un lien de causalité adéquate entre les frais liés à cette procédure et l'acte fautif du défendeur K.\_\_\_\_\_. En revanche, les frais judiciaires et les dépens liés à l'action en libération de dette ouverte contre la commune - qui avait pour objet la redevance pour le droit de superficie qui perdurait tant que le droit d'emption ne pouvait pas être exercé - n'étaient pas imputables au défendeur K.\_\_\_\_\_ et n'étaient ainsi pas en lien de causalité adéquate avec l'acte fautif de celui-ci. Il en allait de même des frais judiciaires liés à la procédure en révision engagée auprès du Tribunal fédéral, la demanderesse ayant échoué à démontrer le bien-fondé de cette action. Ainsi, pour ces postes, seul un dommage de 45'980 fr. a été considéré comme étant en lien de causalité avec l'acte fautif.

S'agissant ensuite des propres frais d'avocat de la demanderesse dans ces mêmes procédures, allégués à hauteur de 58'423 fr. 90, les premiers juges ont considéré que le détail de ces honoraires n'avait pas été suffisamment exposé pour démontrer la nécessité et la justification de ce poste. Comme les défendeurs avaient fait une offre de procédure de 25'000 fr. dans leur réponse qui liait la Cour, ces frais ont été admis dans cette mesure.

En ce qui concerne les redevances du droit de superficie payées par la demanderesse en faveur de la commune pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 31 décembre 2018, les juges ont reconnu qu'elles n'auraient pas été dues si le droit d'emption contenu dans l'acte litigieux avait pu être exercé valablement et les ont ainsi admis en tant que dommage à hauteur de 75'734 fr. 45. Ils ont en revanche nié tout lien de causalité entre ce dommage et l'acte fautif, considérant que la demanderesse n'avait pas allégué, ni établi qu'elle n'aurait pas conclu

l'acte notarié en question s'il avait uniquement prévu le droit de superficie, à l'exclusion du droit d'emption.

S'agissant encore du montant de 24'960 fr. invoqué pour le temps consacré par l'administratrice de la demanderesse à la défense des intérêts de celle-ci, les premiers juges ont considéré que si les preuves produites laissaient certes apparaître que l'administratrice de la demanderesse avait consacré beaucoup de temps aux procédures judiciaires en question, aucune perte ou gain manqué n'avait été démontré, notamment par une diminution du chiffre d'affaires. Ils ont ainsi considéré que le montant en question ne constituait pas un dommage.

Enfin, les premiers juges ont admis que les frais d'expertise privée mise en œuvre par la demanderesse, établis par pièces pour un montant de 4'212 fr., étaient constitutifs d'un dommage. Dès lors que cette expertise portait exclusivement sur le dommage qu'aurait subi la demanderesse si elle n'avait pas pu acquérir la parcelle litigieuse, qu'elle avait été réalisée à un moment où les pourparlers de cette acquisition étaient en cours et que la demanderesse avait finalement pu acquérir la parcelle en décembre 2018, les premiers juges ont en revanche nié tout lien de causalité entre ce dommage et la faute commise.

En définitive, les premiers juges ont reconnu que les défendeurs devaient payer à la demanderesse un montant de 70'980 fr. avec intérêt à 5% l'an courant dès le lendemain du dépôt de la requête de conciliation, sous déduction de l'acompte de 60'000 fr. déjà versé, relevant que ce montant correspondait d'ailleurs à celui qui avait été offert par les défendeurs en procédure.

**B.** Par acte du 19 février 2021, B.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant en substance, avec suite de frais de première et de deuxième instances, à sa réforme en ce sens que K.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ lui versent 184'350 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 16 mars 2018, sous déduction du montant de 60'000 fr. déjà versé, valeur au 29 novembre 2017.

Dans leur réponse du 12 avril 2021, K.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) ont conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

L'acte notarié instrumenté par K.\_\_\_\_\_

**1.** L'appelante est une société anonyme dont le siège est à [...] et dont le but est le suivant : « services et conseils dans le domaine de la prévoyance professionnelle, de l'assurance et de la réassurance ».

K.\_\_\_\_\_ a exercé l'activité de notaire dans le canton de Vaud. Il était assuré en responsabilité civile auprès de T.\_\_\_\_\_.

**2.** K.\_\_\_\_\_ a été mandaté afin d'instrumenter un acte authentique entre l'appelante et la commune.

Il ressort des notes de conversation prises par K.\_\_\_\_\_ à l'occasion d'un entretien téléphonique avec le syndic de la commune que celle-ci souhaitait la création d'un droit d'emption à l'échéance d'un délai de cinq ans.

Ensuite de cette conversation, K.\_\_\_\_\_ a établi, le 2 février 2006, un premier projet d'acte, comprenant un droit d'emption d'une durée de cinq ans. Il a soumis ce projet à l'appelante et à la commune.

La commune s'est déterminée sur ce projet en apportant une précision quant au prix, lequel devait s'élever à 274'000 francs.

A la suite de cette détermination, K.\_\_\_\_\_ a établi, le 6 avril 2006, un second projet, qu'il a communiqué à l'appelante et à la

Commune. A réception, la Commune a indiqué n'avoir aucune remarque à formuler concernant cet acte.

**3.** Le 19 juin 2006, K. \_\_\_\_\_ a instrumenté un acte contenant la création d'un droit de superficie et d'un droit d'emption en faveur de l'appelante.

Cet acte est notamment libellé comme il suit :

« 1. Signataires

Au nom de la Commune de [...], son syndic [...] et sa secrétaire municipale [...], tous deux domiciliés à [...], qui l'engagent valablement et qui agissent en vertu de la pièce suivante :

- extrait du procès-verbal du Conseil Communal de [...], séance du 3 juillet 2000 annexé à la minute No [...], présentation [...].

[...]

3. Droit de superficie

3.1. Constitution de servitude de superficie

Afin que la construction propriété de B. \_\_\_\_\_ ne soit pas incorporée au terrain, la superficiante [ndlr: la Commune] décide de constituer en faveur de la superficiaire [ndr : l'appelante] une servitude de superficie, conformément aux articles 779 et 779 lettre a à l du Code civil suisse.

Cette superficie grève la surface de 4'000 m<sup>2</sup> (quatre mille mètres carrés) de la parcelle 356, soit l'immeuble N° [...] [...]

3.3. Durée

Ce droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

[...]

3.11. Redevance

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire paiera à la superficiante une redevance annuelle établie à douze mille six cents francs ; dite rente est payable en deux demi-annuités les 1<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet de chaque année.

Cette redevance sera due dès la délivrance du permis de construire, la superficiaire prenant ici l'engagement formel d'entreprendre immédiatement les démarches en vue de son obtention.

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixée à la date d'inscription du présent acte au Registre foncier.

La superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la superficiante, d'un montant égal à trois annuités, soit trente-sept mille huit cents francs.

La présente hypothèque légale est constituée en premier rang. La superficiante consent à ce que cette hypothèque légale soit postposée en deuxième rang après une cédule hypothécaire en premier rang de un million quatre cent mille francs (CHF 1'400'000.-) et qui sera constituée sur le droit distinct et permanent sitôt après la signature des présentes.

### 3.12. Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour.

[...]

### 3.17. Clause d'arbitrage

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou l'application du présent contrat seront soumis à un tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse de l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

[...]

### 3.19. Droit d'emption

La superficiante concédera dès le 19 juin 2011 à la superficiaire, qui accepte, un droit d'emption portant sur le bien-fonds grevé par le droit de superficie objet des présentes.

Ce droit d'emption sera concédé et accepté aux conditions suivantes :

A.

Le prix est fixé à soixante-huit francs et cinquante centimes le mètre carré pour la surface de quatre mille mètres carrés en zone constructible, soit un prix total de

-- DEUX CENT SEPTANTE-QUATRE MILLE FRANCS --  
(CHF 274'000.),

montant qui sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation en se référant à l'indice de mai 2006 savoir 112.8 (cent douze point huit) (nouvel indice mai 1993 = 100).

B.

Le présent droit d'emption sera concédé pour une durée de cinq ans dès son inscription au Registre foncier.

C.

A l'échéance des cinq ans ci-dessus convenus, la bénéficiaire pourra demander le renouvellement du présent droit d'emption pour autant qu'elle bénéficie encore, à ce moment, du droit de superficie ci-dessus.

En cas de cession du droit de superficie, le droit d'emption devra être cédé simultanément au nouveau superficiaire.

D.

Le bénéficiaire pourra exercer le présent droit d'emption en tout temps moyennant un préavis de trois mois.

E.

Le présent droit d'emption sera annoté au Registre foncier.

F.

En cas d'exercice du présent droit d'emption, le bien-fonds vendu sera transféré dans son état au jour de l'exercice avec tous ses droits et dépendances, parties intégrantes et accessoires quelconques.

Le bien-fonds vendu demeurera soumis aux restrictions de la propriété foncière qui découlent du droit public, notamment à celles qui résulteront du plan d'extension et du règlement sur la police des constructions en vigueur dans la Commune de [...]. »

L'extrait du procès-verbal du Conseil communal de [...] du 3 juillet 2000 a été annexé à cet acte authentique. Il a la teneur suivante :

« Le Conseil communal de [...]Vu le préavis municipal,  
Où le rapport de la commission désignée pour étudier cet objet.  
Vu que cet objet a été porté à l'ordre du jour  
Décide  
Par 32 voix sur 32 de donner l'autorisation à la Municipalité de  
constituer les droits de superficie pour les parcelles déjà octroyées  
et toutes celles à venir dans la zone industrielle et artisanale de [...]».

Il ressort du rapport de la commission dont il est question dans ce document qu'un droit d'emption était envisagé avec une échéance de dix ans.

Entendue en qualité de partie, l'administratrice de l'appelante au moment des faits a déclaré ne pas avoir vu cet extrait de procès-verbal, malgré le fait qu'il soit annexé à l'acte de vente.

#### L'exercice du droit d'emption par l'appelante

**4.** Le 22 octobre 2012, l'appelante a exprimé sa volonté d'exercer son droit d'emption conformément à l'acte du 19 juin 2006. Elle a renouvelé cette demande les 7 et 26 juin 2013.

Par courrier du 4 juillet 2013, la commune a refusé l'exercice du droit d'emption, estimant que le délai d'octroi du droit d'emption n'était pas atteint, conformément à sa décision du 3 juillet 2000. Dans ce courrier, la commune a précisé que, dans ses actes, le notaire n'avait pas respecté cette décision communale et a indiqué que, si une vente intervenait à fin 2013, un montant de 30'000 fr. en chiffres ronds devrait être ajouté au prix de vente, à titre de redevances non perçues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 30 juin 2016.

#### L'action judiciaire tendant à reconnaître le droit d'emption

**5.** Par acte du 10 mars 2014, l'appelante a ouvert action à l'encontre de la commune devant la Chambre patrimoniale cantonale pour demander le transfert de la propriété de la parcelle en question.

Par courriers des 15 et 16 janvier 2014, les conseils de l'appelante et de la commune sont convenus que le litige les opposant devant la Chambre patrimoniale cantonale ne relevait pas de la clause arbitrale prévue à l'art. 3.17 de l'acte du 19 juin 2006.

Par jugement du 16 juin 2015, la Chambre patrimoniale cantonale a reconnu la validité du droit d'emption tel que défini dans l'acte du 19 juin 2006, ainsi que la validité de l'exercice du droit d'emption par la demanderesse le 22 octobre 2012 et a ordonné aux parties de procéder à l'exécution de la vente conformément à l'acte notarié du 19 juin 2006.

**6.** Par arrêt du 1<sup>er</sup> mars 2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel interjeté par la commune contre le jugement du 16 juin 2015.

**7.** Par arrêt du 11 janvier 2017, le Tribunal fédéral a admis le recours interjeté par la commune contre l'arrêt précité et a réformé l'arrêt attaqué en ce sens que la demande déposée par l'appelante a été entièrement rejetée. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a notamment retenu ce qui suit :

« En l'espèce, le syndic de la commune et sa secrétaire municipale, qui ont comparu devant le notaire au nom de la recourante, ont agi en vertu de l'extrait du procès-verbal de la séance du 3 juillet 2000 du Conseil communal, lequel, comme on vient de le voir, permettait seulement à la Municipalité de constituer des droits de superficie. Ce document étant annexé à l'acte authentique, l'intimée a pu et dû comprendre que la procuration interne délivrée par la recourante ne permettait pas la constitution en sa faveur d'un droit d'emption. En signant les clauses de l'acte notarié portant constitution d'un droit d'emption, les représentants de la commune ont excédé leurs pouvoirs (internes).

Le pacte d'emption passé le 19 juin 2006 ne déploie en conséquence aucun effet obligatoire pour la représentée (la commune recourante), car les pouvoirs qu'elle avait octroyés à ses représentants ne couvraient pas l'acte conclu en son nom.

La recourante n'a pas ratifié l'acte accompli sans pouvoirs, puisque lorsque l'intimée a manifesté le 22 octobre 2012 sa volonté d'exercer le droit d'emption, la Municipalité de la commune, par pli du 4 juillet 2013, a refusé de lui vendre la parcelle au prix convenu dans l'acte authentique.

Dès l'instant où il n'y a pas eu in casu de communication de pouvoirs externes (art. 33 al. 3 CO) allant au-delà des pouvoirs internes, la question de la protection du tiers de bonne foi ne se pose pas.

Partant, il y a lieu d'admettre que la constitution du droit d'emption n'est pas valable et que la société intimée doit être entièrement déboutée de son action. »

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a mis les frais judiciaires, par 6'000 fr., à la charge de la demanderesse, laquelle a été condamnée à payer à la commune la somme de 7'000 fr. à titre de dépens.

Par arrêt du 1<sup>er</sup> mars 2017, le Tribunal fédéral a complété le dispositif de son arrêt du 11 janvier 2017 en ce sens que la cause a été renvoyée à l'autorité précédente pour statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

**7.** Par arrêt du 27 juillet 2017, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a mis les frais judiciaires de première instance, fixé à 11'500 fr., à la charge de l'appelante, laquelle devait en outre payer à la commune la somme de 10'000 fr. à titre de dépens, a condamné l'appelante au paiement des frais judiciaires de deuxième instance, par 3'740 fr., et de dépens en faveur de la commune par 7'740 francs.

**8.** Par requête de révision du 23 février 2017, l'appelante a conclu à l'annulation de l'arrêt du 11 janvier 2017. Dans cette requête, elle reproche notamment au Tribunal fédéral d'avoir « totalement perdu de vue » certains éléments de fait liés au litige l'opposant à la commune.

A la requête de l'appelante, le Tribunal fédéral a suspendu l'instruction de la cause en révision, en raison de pourparlers en vue du transfert de la surface faisant l'objet du droit d'emption litigieux.

Dans le cadre des pourparlers transactionnels liés à la vente de la parcelle en cause (ch. 13 ci-après), l'appelante a retiré sa requête de révision le 31 août 2017.

Par ordonnance du 6 septembre 2017, le Tribunal fédéral a pris acte de ce retrait et mis un émolument judiciaire de 300 fr. à la charge de l'appelante.

L'action en libération de dette pour les redevances liées au droit de superficie

**9.** Dès le mois de juillet 2013, l'appelante n'a plus payé les redevances liées au droit de superficie dont elle bénéficiait. La commune lui a fait notifier des poursuites, auxquelles l'appelante a fait opposition totale.

**10.** Après une procédure de mainlevée, l'appelante a ouvert une action en libération de dette le 8 septembre 2015 devant le Président du Tribunal de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois.

**11.** Dans le cadre des pourparlers transactionnels liés à la vente de la parcelle en cause (ch. 13 ci-après), l'appelante et la commune ont conclu une transaction judiciaire les 18 et 29 août 2017, dans laquelle l'appelante s'est reconnue débitrice des montants objet du commandement de payer, s'est engagée à les verser à l'Office des poursuites compétent et s'est engagée à prendre à sa charge les frais judiciaires de la procédure pendante devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois et à payer de pleins dépens à la commune.

Par courrier du 5 septembre 2017, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a annexé au procès-verbal, pour valoir jugement, la transaction des 18 et 29 août 2017. Il a arrêté les frais à 2'944 fr. pour l'appelante et à 2'100 fr. pour la commune. Il a également indiqué que l'appelante était débitrice de la commune de la somme de 2'100 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais effectuée et de 4'000 fr. à titre de dépens.

**12.** Le total des redevances et des frais de poursuites payés par l'appelante pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 30 juin 2017 s'est en définitive élevé à 56'234 fr. 45.

Les 20 mars et 30 juin 2018, la commune a encore facturé à l'appelante les redevances pour le second semestre de l'année 2017 et pour l'année 2018, soit au total 19'500 francs.

#### Pourparlers et transactions entre la commune et l'appelante

**13.** Par courrier du 27 février 2017, la commune a informé l'appelante qu'elle était prête à lui céder la propriété de la surface litigieuse, à la condition que celle-ci paie l'ensemble des redevances du droit de superficie dues jusqu'au transfert de la propriété, ainsi que les dépens de première, deuxième et troisième instances liées aux deux procédures qui les avaient opposées.

**14.** Par courrier du 29 mars 2017, la commune a encore exigé de l'appelante qu'elle retire toutes les procédures engagées à l'encontre de la commune avant l'instrumentation de l'acte de vente. Dans ce cadre, l'appelante et la commune ont conclu une transaction judiciaire liée aux redevances du droit de superficie (cf. ch. 11 supra) et l'appelante a retiré sa requête de révision (cf. ch. 8 supra).

**15.** Le 6 novembre 2017, la commune a indiqué désormais accepter que l'appelante devienne propriétaire de la surface dont elle était déjà superficiaire.

**16.** Par courriel du 20 juillet 2018, la commune a indiqué à la notaire [...], mandatée pour instrumenter l'acte d'acquisition de la parcelle litigieuse qu'elle avait été informée que l'appelante avait ouvert action à l'encontre des intimés K.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_. Elle a indiqué qu'il fallait dès lors ajouter une réserve à l'acte notarié en ce sens que l'appelante renonçait définitivement à agir en dommages-intérêts contre la commune et s'engageait à la relever de tout montant qu'elle serait amenée à payer si elle était mise en cause par des tiers.

**17.** Sur requête de la commune et de l'appelante, les intimés ont indiqué, par courrier du 18 octobre 2018, qu'ils étaient prêts à renoncer à faire valoir des prétentions à l'égard de la commune aux deux conditions suivantes :

- « - la commune renonce également à faire valoir des prétentions à leur encontre ;
- la renonciation permet le transfert en faveur de la demanderesse [ici l'appelante] de la propriété de la surface faisant l'objet du DDP [ndlr : droit distinct et permanent de superficie] n° 740 selon l'acte authentique du 19 juin 2006 ».

Par courrier du 28 novembre 2018, la commune a informé les intimés qu'elle renonçait, à titre de réciprocité, à faire valoir des prétentions contre ces derniers.

**19.** Le 11 décembre 2018, la commune et l'appelante ont signé devant la notaire [...] un acte prévoyant notamment ce qui suit :

- « Le présent acte a pour objet :
- le fractionnement de la parcelle [...] de [...] en vue de la création d'une parcelle indépendante de 4'000 m<sup>2</sup> (quatre mille mètre carrés), conforme au droit distinct et permanent de superficie [...] de [...] en terme de périmètre ;

- la vente par la Commune de [...] à B.\_\_\_\_\_ de cette nouvelle parcelle de 4'000 m<sup>2</sup> (quatre mille mètre carrés) ;
- l'extinction du droit distinct et permanent de superficie [...] de [...]. »

Par cet acte, la commune a dès lors vendu à l'appelante la parcelle n°[...] nouvellement créée pour la somme de 276'000 francs. Une copie de cet acte a été transmise au conseil des intimés le 13 décembre 2018.

Annnonce du cas de responsabilité civile à K.\_\_\_\_\_

**20.** Par courrier du 23 février 2016, l'appelante a informé K.\_\_\_\_\_ que la commune contestait la validité du droit d'emption. A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, celui-ci a avisé T.\_\_\_\_\_ de cette contestation.

K.\_\_\_\_\_ soutenait alors que le droit d'emption prévu dans son acte du 19 juin 2006 était valable.

**21.** Par courrier du 2 février 2017, l'appelante a envoyé à K.\_\_\_\_\_ une copie de l'arrêt rendu le 11 janvier 2017 par le Tribunal fédéral (cf. ch. 6 infra).

**22.** Par courrier du 31 mars 2017, T.\_\_\_\_\_ a indiqué à l'appelante que, par gain de paix et sans reconnaissance d'aucune obligation à sa charge, K.\_\_\_\_\_ serait prêt à participer aux frais du procès engagé par l'appelante à l'encontre de la commune.

Il s'est ensuivi un échange de courriers entre les parties.

**23.** Par courriel du 24 novembre 2017, T.\_\_\_\_\_ a admis le principe de la responsabilité de K.\_\_\_\_\_.

**24.** Le 29 novembre 2017, T.\_\_\_\_\_ a versé au conseil de l'appelante un acompte de 60'000 fr. dans le but de créer un terrain favorable à un accord transactionnel.

**25.** Mandatée par l'appelante pour évaluer la différence de valeur du droit distinct et permanent de superficie avec et sans droit d'emption, [...] a rendu un rapport d'évaluation le 1<sup>er</sup> octobre 2018, dans lequel elle a indiqué que les conséquences de la nullité du droit d'emption assorti au droit de superficie étaient estimées à 2'082'000 fr., soit 1'745'000 fr. de différence entre la valeur actualisée du droit de retour liée à l'impossibilité de vendre le DDP et la valeur vénale, 44'000 fr. de surdimensionnement inutile de l'infrastructure et 293'000 fr. de différence de valeur du terrain.

Par courrier du 3 octobre 2018, l'appelante a sommé les intimés K.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ de payer le montant de 2'097'000 fr. d'ici le 16 octobre 2018. Par courrier du 8 octobre 2018, ces derniers ont relevé que l'expertise avait été établie de manière unilatérale et n'avait, selon eux, aucune valeur probante.

**26.** Par courrier du 25 octobre 2018, le conseil de l'appelante a requis des intimés qu'ils précisent comment ils pouvaient soutenir que l'acompte de 60'000 fr. couvrait la totalité du dommage.

**27.** Par courrier du 26 octobre 2018, le conseil des intimés a écrit ce qui suit au conseil de l'appelante :

« Faisant suite à celles que vous m'avez adressées les 25 mai 2018, 8 juin 2018, 19 juin 2018, 2 août 2018, 18 septembre 2018, 3 octobre 2018, 10 octobre 2018, 12 octobre 2018 et 23 octobre 2018, j'accuse réception de votre lettre du 25 octobre 2018 dont, comme les précédentes, vous vous réservez de faire état.

D'évidence, le seul but de B.\_\_\_\_\_ est de tenter de faire pression sur mes clients, qui considèrent que tout cela a suffisamment duré. Votre cliente a engagé un procès contre Me K.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_. Ces derniers entendent dès lors réserver toutes explications à la

Chambre patrimoniale cantonale, suite à la demande que vous allez déposer.

Mes clients s'en tiennent ainsi et s'en tiendront désormais à la lettre commune que je vous ai adressée le 18 octobre 2018 [...] »

### Frais engagés par l'appelante

**28.** Le 13 avril 2018, Me [...], consulté par l'appelante dans le cadre de l'acquisition de la parcelle litigieuse, a envoyé à sa cliente les notes d'honoraires suivante :

- le 13 avril 2018, pour la période de janvier à fin mars 2018 :	2'215.95
- le 3 août 2018, pour la période d'avril à juin 2018 :	1'615.50
- le 29 mars 2018, pour la période de décembre 2018 à mars 2019	<u>3'231.00</u>
Total	7'062.45

**29.** Le coût de l'expertise de [...] (cf. ch. 25 infra) s'est élevé à 4'212 francs.

**30. a)** Le 7 novembre 2017, Me Hervé Bovet a établi sa liste des opérations pour la période du 18 juillet 2013 au 7 novembre 2017. Le montant dû par l'appelante à son conseil pour cette période, TVA comprise, s'élève à 45'049 fr. 20, correspondant à 6670 minutes à un tarif horaire de 350 fr., plus 807 fr. à titre de frais de photocopies et 1'890 fr. de débours. Ce montant se décompose comme il suit :

- Procédure devant la Chambre patrimoniale cantonale (droit d'emption)	
13'271.10	
- Procédure d'appel (droit d'emption)	8'946.25
- Procédure au Tribunal fédéral (droit d'emption)	8'55.20
- Procédure devant le Président d'arrondissement (libération de dettes)	
8'319.85	
- Transactions, dommages, conciliation (extrajudiciaire)	<u>5'961.85</u>
Total, arrondi (aux dix centimes inférieurs)	45'049.20

Le 27 décembre 2018, l'appelante a réglé la somme de 45'049 fr. 20 à titre d'honoraires.

**31.** Le 23 octobre 2018, Me Hervé Bovet a établi une nouvelle note d'honoraires pour la période du 25 mai au 22 octobre 2018, qui concerne uniquement des prestations liées à l'acquisition de la parcelle. Celle-ci s'élève à 6'312 fr. 25, TVA comprise, correspondant à 881 minutes à un tarif horaire de 350 fr., plus 38 fr. 50 à titre de frais de photocopies et 683 fr. 30 de débours. L'appelante a réglé cette somme le 9 janvier 2019.

**32.** L'appelante a allégué que son administratrice aurait consacré 5'594 minutes à la défense de ses intérêts pour la période du 18 juillet 2013 au 31 décembre 2018. Calculé à un tarif horaire de 300 fr., elle estime son dommage à 27'970 fr., mais a limité ses prétentions à 12'000 fr., plus TVA, soit 12'960 francs. Pour établir ce dommage, elle a produit 195 pièces, soit tous les courriels, courriers et autres documents des différentes procédures l'ayant opposée à la commune. Entendue à ce sujet, l'administratrice de l'appelante au moment des faits a indiqué que le tarif horaire de 300 fr. était dans la fourchette des prix pratiqués par les experts en prévoyance professionnelle et que, pendant tout le temps qu'elle avait consacré aux procédures judiciaires, elle n'avait pas pu travailler ni facturer d'honoraires.

#### Procédure devant la Chambre patrimoniale cantonale

**33.** Les intimés ont renoncé à invoquer l'exception de prescription jusqu'au 31 décembre 2019.

**34.** A la suite de l'échec de la conciliation, l'appelante a déposé une demande auprès de la Chambre patrimoniale cantonale le 28 décembre 2018, en concluant avec suite de frais à ce que les intimés soient astreints à lui verser solidairement le montant de 155'423 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2018. Elle a notamment allégué ce qui suit :

67. Les frais d'avocat de B.\_\_\_\_\_ pour la conduite de ces opérations [ndlr : événements jusqu'à la séance de conciliation du

24 mai 2018] et pour les démarches auprès du notaire et de son assurance responsabilité civile s'élèvent pour la période du 18 juillet 2013 au 7 novembre 2017 à CHF 45'049.20.

Preuves : - audition des parties ;  
- liste des opérations du 7 novembre 2017 : pièce 50  
- production par la Chambre patrimoniale cantonale du dossier PT14.010272 ;  
- production par le Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois du dossier PS15.038282 ;  
- production par la Cour d'appel civile du dossier PT14.010272-16097.

[...]

102. Les frais provisoires de B. \_\_\_\_\_ pour la défense de ses intérêts en vue d'acquérir l'assiette du DDP [droit de superficie sur la parcelle en cause] s'élèvent à CHF 10'143 fr. 70 (2'215.95 + 1'615.50 + 6'312.25), toutes les opérations n'ayant pas encore été facturées.

Preuves : - audition des parties ;  
- note d'honoraires intermédiaire de Me [...] du 13 avril 2018 : pièce 89  
- note d'honoraires intermédiaire de Me [...] du 3 août 2018 : pièce 90  
- liste de frais de l'avocat soussigné du 23 octobre 2018 : pièce 91

Elle a encore indiqué que le montant de 155'423 fr. 35 constituait un dommage provisoire et qu'elle complèterait ses allégués et amplifierait ses conclusions une fois le dommage définitivement connu.

**35.** Dans leur réponse du 2 avril 2019, les intimés ont notamment contesté les allégués 67 et 102, avec la précision, pour l'allégué 67, que les frais invoqués, établis unilatéralement par l'appelante, étaient en grande partie contestables. Ils ont conclu, avec suite de frais, au rejet de

la demande, tout en offrant le paiement de la somme de 45'980 fr. à titre de remboursement des frais et dépens pour la procédure devant la Chambre patrimoniale cantonale et de la somme de 25'000 fr. à titre de frais d'avocat, dont à déduire l'acompte de 60'000 francs.

**36.** Par réplique du 14 mai 2019, l'appelante a modifié ses conclusions en ce sens qu'elle réclamait un montant de 158'654 fr. 35 aux intimés à titre de réparation du dommage qu'elle estimait avoir subi en raison de l'invalidité du droit d'emption contenu dans l'acte notarié du 19 juin 2006.

Dans cette écriture, elle a notamment avancé les nouveaux allégués suivants :

276. Les frais d'avocat de B.\_\_\_\_\_ pour la conduite des opérations devant les instances judiciaires (Tribunal civil, Chambre patrimoniale, Cour d'appel civile et Tribunal fédéral) ainsi que pour les démarches auprès du notaire et de son assurance responsabilité civile pour la période du 18 juillet 2013 au 7 novembre 2017, par CHF 45'049.20 (allégué 67), ont été calculés sur un tarif conventionnel 350.- + TVA, tarif horaire comprenant le travail de secrétariat.

Preuves :

- audition des parties ;
- production par la Chambre patrimoniale cantonale du dossier PT14.010272 ;
- production par le Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord Vaudois du dossier PS15.038282 ;
- production par la Cour d'appel civile du dossier PT14.010272-16097 ;
- avis de crédit du 27 décembre 2018 : pièce 105
- pièce 50 de la demande.

277. Ces démarches ont consisté à prendre connaissance des pièces, à conseiller la société B.\_\_\_\_\_, à préparer et à rédiger de la correspondance et des mémoires judiciaires, à préparer et à

participer à des séances de tribunal et à mener des pourparlers transactionnels.

- Preuves :
- audition des parties ;
  - production par la Chambre patrimoniale cantonale du dossier PT14.010272 ;
  - production par le Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord Vaudois du dossier PS15.038282 ;
  - production par la Cour d'appel civile du dossier PT14.010272-16097 ;
  - pièce 50 de la demande.

278. Le total des opérations par 6'670 minutes, représentant des honoraires et débours pour un montant total de CHF 45'049.20, se décompose de la façon suivante :

- a. 1'870 minutes, soit CHF 13'271.10, pour les opérations en lien avec la procédure devant la Chambre patrimoniale ;
- b. 1'216 minutes, soit CHF 8'319.85, pour les opérations en lien avec la requête de mainlevée et l'action en libération de dette ;
- c. 1'386 minutes, soit CHF 8'946.25, pour les opérations en lien avec la procédure d'appel ;
- d. 1'270 minutes, soit CHF 8'550.20, pour les opérations en lien avec la procédure devant le Tribunal fédéral ;
- e. 928 minutes, soit CHF 5'961.85, pour les opérations en lien avec les opérations transactionnelles, la détermination du dommage et la requête en conciliation.

- Preuves :
- audition des parties ;
  - production par la Chambre patrimoniale cantonale du dossier PT14.010272 ;
  - production par le Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord Vaudois du dossier PS15.038282 ;
  - production par la Cour d'appel civile du dossier PT14.010272-16097 ;
  - avis de crédit du 27 décembre 2018 : pièce 105

- liste des opérations du 6 mai 2019 relatives au litige débouchant sur l'action devant la Chambre patrimoniale : pièce 106
- liste des opérations du 6 mai 2019 relatives au litige débouchant sur la requête de mainlevée et l'action en libération de dette : pièce 107
- liste des opérations du 6 mai 2019 relatives au litige débouchant sur la procédure d'appel : pièce 108,
- liste des opérations du 6 mai 2019 relatives au litige débouchant sur le recours au Tribunal fédéral : pièce 109
- liste des opérations du 6 mai 2019 relatives aux opérations transactionnelles, à la détermination du dommage et à la requête de conciliation : pièce 110
- pièce 3 de la demande ;
- pièce 50 de la demande.

281. Les honoraires et débours pour la défense des intérêts de B. \_\_\_\_\_ en vue d'acquiescer l'assiette du DDP se sont élevés :

- a. pour l'activité de Me [...] à CHF 2'215.95 pour les opérations effectuées jusqu'à fin mars 2018, à CHF 1'615.50 pour les opérations effectuées jusqu'au mois de juin 2018 (allégué 102) et à CHF 3'231.- pour les opérations effectuées jusqu'au 20 mars 2019, ce qui représente un montant total de CHF 7'062.45 ;
- b. pour l'activité de l'avocat soussigné à CHF 6'312.25 pour la période du 25 mai 2018 au 22 octobre 2018.

- Preuves :
- audition des parties ;
  - interpellation de Me [...] ;
  - note d'honoraires intermédiaire de Me [...] du 13 avril 2018 : pièce 89 de la demande ;
  - notes d'honoraires intermédiaire de Me [...] du 3 août 2018 : pièce 90 de la demande ;
  - liste de frais de l'avocat soussigné du 23 octobre 2018 : pièce 91 de la demande ;
  - note d'honoraires intermédiaire de Me [...] du 29 mars 2019 : pièce 112

- avis de crédit du 9 janvier 2019 : pièce 113
- pièce 91.
- liste des opérations du 6 mai 2019 relatives au litige débouchant sur la procédure d'appel : pièce 108,
- liste des opérations du 6 mai 2019 relatives au litige débouchant sur le recours au Tribunal fédéral :  
pièce 109
- liste des opérations du 6 mai 2019 relatives aux opérations transactionnelles, à la détermination du dommage et à la requête de conciliation : pièce 110
- pièce 3 de la demande ;
- pièce 50 de la demande.

282. Comme les défendeurs refusaient de renoncer à faire valoir des prétentions à l'encontre de la commune, B.\_\_\_\_\_ a dû les raisonner en leur démontrant quel était le préjudice encouru si aucun transfert ne pouvait être conclu.

- Preuves :
- audition des parties ;
  - interpellation de Me [...] ;
  - pièce 64 ;
  - pièce 65 ;
  - pièce 66 ;
  - pièce 67 ;
  - pièce 68 ;
  - pièce 71 ;
  - pièce 72 ;
  - pièce 73 ;
  - pièce 74 ;
  - pièce 75 ;
  - pièce 76 ;
  - pièce 77 ;
  - pièce 78 ;
  - pièce 79.

**37.** Dans leur duplique du 14 juin 2019, les intimés ont contesté ces allégués, avec les indications pour les allégués 276 à 278 que les pièces auraient été établies pour le besoin de la cause, pour l'allégué 281

que la note d'honoraires était dépourvue de toute valeur probante et que rien n'établissait que l'appelante ait eu besoin de deux avocats distincts pour défendre ses intérêts et pour l'allégué 282 que l'appelante n'était pas légitimée à raisonner les intimés.

**38.** Dans son ordonnance de preuves du 22 octobre 2019, la juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a admis les offres de preuves des allégués précités.

**39.** Il ressort de la demande et de la réplique de l'appelante que le montant de 158'654 fr. 35 réclamé aux intimés se décomposait comme il suit :

Frais judiciaires liés aux deux actions en justice	55'324.00
Frais d'avocats	
- Me [...]	7'062.45
- Me Hervé Bovet	51'361.45
Redevances (du 01.07.13 au 31.12.18)	75'734.45
Temps consacré par la demanderesse à sa défense	24'960.00
Frais d'expertise	<u>4'212.00</u>
Sous-total	218'654.36
Acompte versé par la défenderesse	<u>60'000.00</u>
Total	158'654.35

**40.** Les parties ont été entendues lors d'une audience du 4 février 2020.

**41.** L'audience de plaidoiries finales a eu lieu le 13 octobre 2020.

**En droit :**

**1.**

**1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et est dirigé contre une décision finale de première instance. Portant en outre sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est donc recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

**3.**

**3.1** L'art. 39 al. 2 LNo prévoit que le notaire s'assure de l'identité et de la capacité des parties à l'acte et des intervenants à un titre quelconque dans l'instrumentation, ainsi que de la validité et de l'étendue des pouvoirs de toute personne intervenant devant lui comme mandataire, ou à n'importe quel autre titre.

La responsabilité du notaire pour la mauvaise exécution de ses tâches officielles est soumise principalement au régime institué par le

droit cantonal ; lorsque le notaire exerce des activités qui pour une part relèvent de ses fonctions ministérielles, pour une autre constituent des services privés, les cantons peuvent soumettre sa responsabilité à un régime unique, pour autant que ce régime ne soit pas allégé par rapport aux dispositions fédérales (Scyboz/Gilliéron/Braconi, Code civil suisse et code des obligations annotés, n. ad art. 398 CO, p. 324, et les références citées, et note ad art. 61 CO, p. 68, 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 (ATF 126 III 370 consid. 7a et les références). La responsabilité des fonctionnaires et employés publics cantonaux est en principe régie par les art. 41 ss CO, sauf si le canton, en vertu de l'art. 61 al. 1 CO, a réglementé la question (ATF 122 III 101 consid. 2a p. 103).

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

L'art. 41 CO prévoit que celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer. Pour que cette disposition s'applique, il faut un dommage et un rapport de causalité entre ce dommage et le fait générateur de responsabilité, soit un acte fautif et illicite de l'auteur (Werro/Perritaz, Commentaire romand du Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, n. 6 ad art. 41 CO).

Le dommage se définit en général comme une diminution involontaire du patrimoine net du lésé ; Celle-ci peut consister en une perte éprouvée ou un gain manqué (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; 132 III 321 consid. 2.2.1, JdT 2006 I 447). Dans les conceptions admises, on comprend ainsi le dommage comme la différence entre le montant du patrimoine du lésé après l'événement dommageable et le montant que ce patrimoine du lésé après l'événement dommageable ne s'était pas produit (théorie de la différence) (ATF 142 III 23, consid. 41 ; ATF 132 III 359 consid. 4 ; 132 III 186 consid. 8.1 ; TF 4A\_45/2016 du 20 juin 2016 consid. 2.4.1 ; TF 4A\_481/2012 du 14 décembre 2012 consid. 3).

**3.2** En l'espèce, l'intimé ne conteste pas sa responsabilité dans la présente cause, seuls les éléments à prendre en compte dans la détermination du dommage étant litigieux.

#### **4.**

**4.1** L'appelante reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir considéré que les frais d'expertise n'étaient pas en lien de causalité avec la faute commise par le notaire. Elle conteste en particulier le fait qu'au moment de sa réalisation, le 1<sup>er</sup> octobre 2018, les pourparlers au sujet de l'acquisition de la parcelle litigieuse auraient déjà été bien engagés et considère que le fait qu'elle a pu par la suite acquérir la parcelle litigieuse serait sans pertinence. Elle relève que c'était bien parce que la vente ne pouvait pas se concrétiser en raison du comportement des intimés qu'elle avait dû mandater un expert pour déterminer le dommage dans l'hypothèse où l'acquisition envisagée ne pouvait pas être réalisée, que cette expertise aurait en réalité été déterminante dans la décision des intimés, face au dommage de plusieurs millions auquel elle s'exposait selon l'expertise, de finalement renoncer à se retourner contre la commune, et que cette expertise avait en définitive permis de réduire le dommage.

Les intimés soutiennent pour leur part que l'appelante n'avait jamais cherché le dialogue avec eux, que l'expertise privée serait un acte unilatéral qui n'avait qu'une valeur de déclaration de partie et que

l'appelante aurait pu, le cas échéant, utiliser l'institution de la preuve à futur, qui garantit les droits procéduraux de toutes les parties.

**4.2** La Chambre patrimoniale a refusé de faire droit aux conclusions de l'appelante tendant au remboursement du coût de l'expertise privée qu'elle avait demandée. Elle a considéré qu'il s'agissait bien d'un dommage, mais que celui-ci n'était pas en lien de causalité avec la faute du notaire. En effet, l'expertise portait sur le dommage prétendument subi pour le cas où l'appelante n'aurait pas pu acheter la parcelle. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique. Il n'est pas toujours évident de distinguer l'existence d'un dommage du lien de causalité et cette question pourrait se discuter. Cela étant, les frais d'expertise ne pouvaient de toute manière être mis à la charge des intimés que si cette expertise était nécessaire, ou au moins utile pour établir leur dommage. Or, comme l'ont souligné les premiers juges, tel n'est pas le cas en l'espèce. L'expertise est supposée établir le dommage subi par l'appelante dans l'hypothèse où elle ne pourrait acquérir la parcelle, hypothèse qui ne s'est pas réalisée. Son coût n'est donc pas en rapport avec le dommage effectivement subi. Les différents moyens que l'appelante fait valoir s'agissant de l'avancement des pourparlers lorsque l'expertise a été réalisée sont sans pertinence, puisqu'ils n'ont trait qu'à une argumentation très subsidiaire du jugement. Il en va de même de ses arguments sur le caractère unilatéral de l'expertise. L'appelante fait enfin valoir que cette expertise aurait conduit les intimés à renoncer à actionner la commune, ce qui aurait finalement permis l'achat de la parcelle. L'expertise aurait ainsi une sorte de valeur performative ou stratégique. Cet élément n'ayant toutefois pas été allégué en première instance, il constitue un fait nouveau, de surcroît non établi. Partant, il y a lieu de confirmer le jugement sur ce point.

## **5.**

**5.1** L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu que les redevances du droit de superficie ne seraient pas en lien de causalité adéquate avec la faute commise. Selon elle en effet, il est incontestable que le droit de superficie s'éteignait avec l'exercice du droit

d'emption, de sorte que la cause du dommage serait bien l'invalidité du droit d'emption ; cela ressortait du contrat et avait d'ailleurs été admis par l'intimé K. \_\_\_\_\_ lors de son audition le 4 février 2020. Elle soutient en outre qu'il n'était pas pertinent de déterminer si l'appelante aurait ou non accepté un contrat d'une autre teneur, la contrepartie financière à ce droit d'emption ayant fait l'objet d'un accord. Elle relève ainsi que la seule question ici pertinente aurait été celle de savoir si une dépense liée à l'exercice du droit d'emption aurait pu être déduites des redevances dues, par exemple des intérêts liés à un éventuel prêt hypothécaire nécessaire à l'acquisition de la parcelle, ce qui n'avait toutefois pas été soulevé par la partie adverse. Elle soutient ainsi qu'elle n'avait pas à alléguer formellement qu'elle n'aurait pas accepté un droit de superficie s'il n'avait pas été accompagné d'un droit d'emption, mais qu'elle l'avait de toute manière fait le 11 juin 2015 dans la procédure relative à la validité du droit d'emption (pièce 1), ce qui ressortait d'ailleurs également de la lettre du 18 septembre 2018 (pièce 66).

Les intimés reprochent pour leur part à l'appelante de ne pas avoir tout entrepris pour acquérir la parcelle le plus rapidement possible, puisqu'elle s'était manifestée une première fois en octobre 2012 seulement, avait renouvelé sa demande en juin 2013 seulement, puis avait attendu deux ans après l'arrêt du Tribunal fédéral pour exercer son droit d'emption, contrevenant ainsi à l'obligation de réduire son dommage. En outre, ils soutiennent que pour être indemnisée pour ce poste, l'appelante aurait dû apporter la preuve, au degré de la vraisemblance prépondérante, qu'elle n'aurait pas signé l'acte si le droit d'emption ne pouvait être exercé que dans un délai de dix ans. Or, l'appelante n'avait rien allégué à ce titre et les deux pièces auxquelles elle se référait en appel ne lui seraient d'aucun secours.

**5.2** La Chambre patrimoniale cantonale a considéré que l'appelante avait échoué à établir un lien de causalité entre la faute du notaire et le paiement de ces redevances, n'ayant pas allégué que sans pacte d'emption, elle n'aurait pas acquis le droit de superficie.

Comme on l'a vu plus haut (cf. consid. 3.1), la théorie de la différence, à laquelle se réfère l'appelante, a trait non à la question de la causalité, mais au dommage. Celui-ci, selon cette théorie adoptée par le Tribunal fédéral, correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit (TF 4A\_45/2016 du 20 juin 2016 consid. 2.4.1 ; TF 4A\_481/2012 du 14 décembre 2012 consid. 3 ; ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; ATF 132 III 359 consid. 4). Lorsqu'elle affirme que selon cette théorie, c'est « la situation telle qu'elle ressort de l'acte litigieux » qui devrait être prise en considération, l'appelante commet une erreur de logique, qui a trait à l'évènement dommageable. Selon son raisonnement, si le pacte d'emption avait été valablement passé et avait pu être exercé quand elle a souhaité le faire, elle n'aurait pas eu à payer les redevances du droit de superficie par la suite, puisqu'elle aurait acheté le terrain. Mais, outre qu'il n'est pas certain qu'il s'agissait bien là d'un dommage, puisqu'en échange des redevances elle jouissait tout de même du droit de superficie, ce qu'il faut comparer est la situation telle qu'elle s'est produite avec celle qui se serait produite en l'absence de faute du notaire. Or il n'était pas en le pouvoir de celui-ci de faire un acte qui aurait valablement conféré un droit d'emption à l'appelante. Cela, seul le Conseil communal de [...] pouvait le faire. Ce qui a été reproché au notaire intimé n'est pas d'avoir failli à conférer un droit d'emption à l'appelante, mais de ne s'être pas aperçu que le Syndic et la Secrétaire communale ne disposaient pas de ce droit. Cela étant, il faut comparer les faits tels qu'ils se sont produits — l'appelante ayant cru à tort avoir acquis un droit d'emption — et ceux qui se seraient produits si le notaire s'était aperçu du problème. Dans cette hypothèse, l'appelante n'aurait pas acquis un droit d'emption, mais elle l'aurait su. L'acte n'aurait sans doute pas été passé tel quel. On ignore toutefois si, dans ce cas, l'appelante aurait renoncé à acquérir le droit de superficie. Or, en dépit de ce qui pourrait ressortir des pièces du dossier, elle n'a rien allégué à ce sujet et le raisonnement des premiers juges doit être confirmé. Les redevances ne correspondent pas nécessairement à un dommage. Ce n'est que si le droit de superficie à lui seul n'était d'aucune utilité à l'appelante, ou ne lui était que d'une utilité réduite, respectivement qu'elle n'aurait pas passé l'acte à

ces conditions, que le paiement des redevances aurait pu être considéré comme un dommage. En réalité, il ne s'agit pas réellement d'un problème de causalité, mais bien d'existence même du dommage. Quoi qu'il en soit, le grief de l'appelante est ainsi sans fondement.

## **6.**

**6.1** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'elle n'avait pas suffisamment détaillé ses allégués concernant les honoraires relatifs à la procédure ouverte par devant la Chambre patrimoniale cantonale, méconnaissant ainsi les allégués 276 à 279 de sa réplique, ainsi que les moyens de preuve produits, en particulier les pièces 105 à 111, ainsi que les dossiers de la cause en question. Selon elle, toutes les opérations, pour chaque procédure, ont été décrites avec l'indication du temps, du tarif horaire et des débours, ainsi qu'établies par pièces, permettant ainsi aux juges d'apprécier leur caractère nécessaire et proportionné. Elle soutient d'ailleurs que les défendeurs n'ayant émis aucune contestation quelque peu motivée sur ces opérations, les premiers juges auraient de toute manière dû admettre le montant total allégué de 51'361 fr. 45 sans procéder à un examen approfondi de ces opérations.

Dans leur réponse à l'appel, les intimés font valoir que les cinq listes d'opérations datées du 6 mai 2019 (pièces 106 à 110) auraient manifestement été établies pour les besoins du procès et seraient ainsi dépourvues de valeur probante. Quant à la liste de frais datée du 23 octobre 2018 (pièce 91), elle fait état d'opérations qui feraient largement référence à l'expertise [...], qui n'a pas été reconnue comme étant en lien de causalité avec la faute. Ces opérations sont par ailleurs toutes postérieures à la requête de conciliation du 15 mars 2018 et auraient donc dû relever des dépens. Enfin, la pièce 111 dont se prévaudrait l'appelante concernerait en réalité ses propres frais.

Au surplus, les intimés relèvent qu'ils n'ont jamais reconnu les frais d'avocat invoqués et que l'on ne saurait leur reprocher de ne pas avoir procédé à une analyse détaillée, point par point, des listes d'opérations en question. Ils soutiennent par ailleurs qu'on ne saurait

exiger des juges, au vu de la complexité de la cause, de se plonger eux-mêmes dans l'étude des différents dossiers pour vérifier que ces listes correspondent à des montants justifiés. Il eût appartenu selon eux à l'appelante de requérir une expertise sur ce point et, à défaut, il serait impossible de déterminer si les frais invoqués étaient nécessaires et justifiés.

## **6.2**

**6.2.1** Les frais d'avocat avant procès constituent un poste du dommage, au sens des art. 41 et 97 CO (ATF 139 III 190 consid. 4.2 et 133 II 361 consid. 4.1 ; TF 4C\_51/2000 du 7 août 2000 consid. 2). Selon une jurisprudence qui peut être transposée au cas où les frais d'avocat concernent une cause dirigée contre un tiers, les frais juridiques autres que des dépens, antérieurs au procès, y compris des dépenses d'avocat liées à un désaccord sur un contrat ou aux démarches en vue de la réparation d'un préjudice, peuvent selon les circonstances constituer un élément du dommage à réparer selon le droit matériel. Le fardeau de la preuve de la nature des dépenses juridiques invoquées à titre d'élément du dommage matériel incombe à celui qui les réclame à ce titre (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, n. 38 ad art. 95 CPC et références citées, notamment ATF 139 III 190). Les honoraires d'avocat antérieurs au procès seront admis s'ils sont justifiés, nécessaires, adéquats et qu'ils servent à faire valoir la prétention en dommage, et uniquement dans la mesure où ils ne sont pas couverts par les dépens (ATF 131 II 121 consid. 2.1 ; ATF 117 II 394 consid. 3a, JdT 1992 1550 ; ATF 117 II 101 consid. 5, JdT 1991 1712 ; TF 4A\_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4A\_127/2011 du 12 juillet 2011 consid. 12.4 ; CACI 21 mai 2019/304 consid. 8 et TF 4A\_394/2019 du 12 juillet 2019, concernant l'arrêt CACI précité).

Pour qu'un tel poste du dommage soit admis, le demandeur doit indiquer les circonstances qui justifient de considérer ces dépenses comme un élément du dommage ; un simple renvoi à une note d'honoraires ne suffit pas, la concrétisation et l'explication de celle-ci étant indispensable (TF 4A\_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2, RSPC 2015

p. 480). La seule description des opérations n'est pas non plus suffisante pour juger si elles sont nécessaires et opportunes. Il est important de savoir dans quel contexte elles sont intervenues (TF 4A\_692/2015 du 1<sup>er</sup> mars 2017 consid. 6.1.2, non publié à l'ATF 143 III 206).

**6.2.2** L'expertise - que le juge peut ordonner d'office en vertu de l'art. 183 al. 1 CPC - s'impose lorsque le juge n'est pas à même de résoudre, à la lumière de ses propres connaissances, la question qui lui est soumise (TF 4A\_189/2017 du 5 octobre 2017, consid. 3.2.1 notamment), lorsque des questions de fait nécessitent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles (TF 5A\_802/2014 du 7 novembre 2014, consid. 4.1). Cela étant, il est excessif d'exiger la mise en œuvre d'une expertise lorsque les notes d'honoraires du conseil et leur contenu permettent de se faire une idée suffisante de l'ampleur des opérations justifiées et des honoraires qui en découlent (CACI 9 août 2016/437 consid. 9.4). En effet, on ne saurait guère soutenir que les juges, qui fixent les dépens et les indemnités de l'assistance judiciaire, et qui sont aussi à certaines occasions amenés à statuer sur des causes en modération, ne seraient pas capables, en possession d'une note d'honoraires et du dossier de la cause, d'examiner si la note en question est justifiée, et cela même si, comme le soulignent les intimés, cela représente un travail important.

## **6.3**

**6.3.1** En l'espèce, force est d'admettre que les premiers juges, en se référant implicitement au seul allégué 67 de la demande, ont omis de prendre en compte les allégués 276 à 278 de la réplique (cf. ch. 36 des faits du présent arrêt), qui détaillent les notes de frais de l'avocat de manière conforme aux exigences jurisprudentielles. Il y a ainsi lieu, sous l'angle de l'allégation, d'entrer en matière sur ce grief. On notera encore ici qu'il ne se justifie pas de considérer l'absence de déterminations détaillées des intimés sur chacune des opérations du mandataire de l'appelante comme une absence de contestation, les circonstances exceptionnelles d'une telle motivation, exigées par la jurisprudence,

n'étant clairement pas réalisées ici (cf. ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.3 et 141 III 433 consid. 2.6).

**6.3.2** En ce qui concerne les opérations liées à l'action en libération de dettes, pour 8'319 fr. 85, il n'y a pas lieu de considérer qu'elle constitue un dommage, ce pour les mêmes motifs que ceux exposés en lien avec le paiement des redevances (cf. consid. 5.2 supra).

**6.3.3** Les honoraires en lien avec la vente de la parcelle correspondant à l'assiette de la servitude ne doivent pas non plus être mis à la charge des intimés. Comme on l'a vu en effet (consid. 5.2), si le notaire n'avait pas commis de faute, l'appelante n'aurait peut-être pas acquis le droit de superficie, l'aurait acquis sachant qu'elle n'obtenait pas de droit d'emption, ou aurait éventuellement négocié un autre prix. Mais elle n'aurait pas acquis le droit d'emption. Dès lors, les frais engagés en vue de l'acquisition du terrain ne constituent pas un dommage causé par la faute de l'intimé.

Ainsi, la note d'honoraires de Me Hervé Bovet du 23 octobre 2018 pour la période du 25 mai 2018 au 22 octobre 2018 pour un montant de 6'312 fr. 25, en lien avec l'acquisition de la parcelle, ne sera pas prise en compte dans le calcul du dommage. Au surplus, les opérations indiquées dans la liste d'opérations produite ne sont pas suffisamment explicitées pour qu'il soit possible d'opérer un détail entre ce qui pourrait entrer en compte à titre de dommage et ce qui ne le pourrait pas.

**6.3.4** Les opérations transactionnelles comprises dans la note d'honoraires de Me Hervé Bovet intitulée « opérations transactionnelles + détermination du dommage + requête en conciliation » concernent également la vente de la parcelle et ne sont donc là encore pas constitutives d'un dommage. Quant aux opérations liées à la procédure de conciliation précédant le dépôt de la demande du 28 décembre 2018, elles concernent le présent procès et relèvent donc des règles sur les dépens (cf. art. 207 al. 2 CPC s'agissant des frais de conciliation). Les opérations liées à la détermination du dommage représentent des frais d'avant-

procès qu'il pourrait se justifier de prendre en compte vu la complexité du litige. Toutefois, le temps consacré à la détermination du dommage ne ressort que d'une seule opération, celle du 7 novembre 2011 intitulée « Préparé et dicté projet de requête de conciliation avec détermination du dommage » et pour laquelle Me Bovet a consacré 180 minutes. Il apparaît dès lors que celui-ci n'a pas spécifiquement consacré du temps à ce poste avant l'ouverture du procès. Cela ne ressort en tous cas pas de la note d'honoraires produite. En définitive, aucune opération de cette note d'honoraires ne sera donc admise comme constituant un dommage.

**6.3.5** En revanche, les frais de justice et les honoraires de Me Hervé Bovet en lien avec la procédure directement liée à la validité du droit d'emption constituent pour leur part un dommage en lien de causalité avec l'acte illicite.

S'agissant toutefois de la procédure de révision ouverte devant le Tribunal fédéral, la Chambre patrimoniale a refusé avec raison d'imputer les frais de justice de 300 fr. aux intimés, au motif que l'appelante avait échoué à démontrer qu'elle avait des arguments pertinents pour demander à cette instance de revoir sa position. L'appelante ne revient d'ailleurs pas sur ce point du litige en appel et n'apporte aucune motivation au sujet de la prise en compte des dépens de cette procédure en tant que dommage. Partant, les opérations en lien avec cette procédure seront retranchées.

**6.3.6** Ainsi, seul le détail des notes d'honoraires intitulées « litige débouchant sur l'action devant la Chambre patrimoniale », « litige débouchant sur la procédure d'appel » et « litige débouchant sur le recours au Tribunal fédéral » sera examiné ci-après. Le fait que ces documents soient datés du 6 mai 2019 ne permet pas, contrairement à ce que soutiennent les intimés, de retenir qu'elles ont été créées de toutes pièces pour la présente procédure. En outre, on relève d'ores et déjà que le tarif horaire de 350 fr. appliqué par Me Hervé Bovet n'apparaît pas excessif eu égard à la difficulté de la cause. Il en va de même du montant

facturé de 50 centimes par photocopie, qui est pratiqué par certaines études.

## 6.4

**6.4.1** La note d'honoraires de Me Hervé Bovet concernant le « litige débouchant sur l'action devant la Chambre patrimoniale » est la suivante :

Date	Opérations	Photoc.	Minutes	Débours	Av. frais	Provisions
18.07.2013	Conf. cliente		30			
18.07.2013	Constitution dossier + établi convention mandat			50.00		
18.07.2013	Lettre recommandée à Municipalité de [...]	1	30	6.00		
18.07.2013	cc à cliente	2	3	1.00		
25.07.2013	cc à cliente	1	3	1.00		
05.08.2013	Lettre recommandée à Municipalité de [...]		10	6.00		
05.08.2013	cc à cliente	2	3	1.00		
30.07.2013	Conf. tél. cliente		10			
23.09.2013	cc à cliente	2	3	1.00		
30.10.2013	Lettre à Me Thévenaz		5	1.00		
30.10.2013	cc à cliente	1	3	1.00		
06.11.2013	Lettre à cliente	1	5	1.00		
14.11.2013	Pris connaissance document remis par partie adverse		10			
18.11.2013	Lettre à Me Thévenaz		5	1.00		
18.11.2013	cc à cliente	1	3	1.00		
06.12.2013	Lettre et fax à Me Thévenaz		5	1.00		
11.12.2013	Lettre à cliente	3	5	1.00		
31.12.2013	Tél. RF Moudon		10	2.40		
31.12.2013	Mail RF Moudon		5			
31.12.2013	Etude dossier + recherche ad CPC + loiVD		180			
31.12.2013	Début rédaction demande		20			
03.01.2014	Recherche + rédaction requête			320		
03.01.2014	Etabli bordereau	62				
06.01.2014	Complété requête + bordereau		8	130		
06.01.2014	E-mail à RF		5			
06.01.2014	Lettre à Me Thévenaz		15			
06.01.2014	cc à cliente	2	3	1.00		
07.01.2014	Complété requête		30			

08.01.2014	Pris conn. courrier RF + complété bordereau	4	15	
13.01.2014	Complété requête SA		60	
14.01.2013	Envoi dito requête de conciliation à Président	54		6.00
14.01.2014	cc à cliente	15	3	1.00
15.01.2014	Lettre à Me Thévenaz	54	5	6.00
22.01.2014	Versé à Registre foncier de la Broye: extrait			42.00
37.02.2014	Lettre à cliente	4	5	1.00
13.02.2014	Versé avance de frais à Trib. Lausanne			1'200.00
17.02.2014	Reçu de B. _____			-1'200.00
04.03.2014	Revu dossier		60	
04.03.2014	Vacation Lausanne aller-retour (64 x 2 x 2.45)			313.60
04.03.2014	Conf. cliente + paru devant Présidente Tribunal : pris acte non conciliation		30	
07.03.2014	Préparé et dicté mémoire au fond			150
10.03.2014	Terminé demande + bordereau de pièces		60	
10.03.2014	Etabli deux bordereaux de pièces	94	10	
10.03.2014	Envoi dito recommandé à Chambre patrimoniale	17		7.00
10.03.2014	cc à Me Thevenaz	67	3	2.00
10.03.2014	Lettre à cliente	17	3	1.00
20.03.2014	Lettre à Me Thevenaz	2	5	1.00
20.03.2014	cc à cliente	1	3	1.00
01.04.2014	Lettre à cliente	2	5	1.00
03.04.2014	Lettre à cliente	1	5	1.00
01.05.2014	cc à cliente	1	3	1.00
24.06.2014	Pris connaissance réponse de partie adverse + bordereau de pièces		20	
24.06.2014	Lettre à cliente	10	5	1.00
07.07.2014	Lettre à Chambre patrimoniale cantonale		5	1.00
07.07.2014	cc à Me Thevenaz	1	3	1.00
07.07.2014	cc à cliente	3	3	1.00
11.07.2014	Lettre à cliente	1	5	1.00
15.07.2014	Envoi dito détermination			6.00

15.07.2014	cc à Me Thevenaz	2	3	1.00	
15.07.2014	cc à cliente	2	3	1.00	
D2.09.2014	Lettre à cliente	2	5	1.00	
09.12.2014	Conf. tél. cliente		5		
10.12.2014	Préparé séance		60		
10.12.2014	Vacation Lausanne aller-retour (66.2 km x 2.45 x 2)				324.40
10.12.2014	Conf. cliente + paru devant Juge délégué		60		
08.06.2015	Préparé + dicté écriture complémentaire		60		
08.06.2015	Envoyé dito à Chambre patrimoniaire cantonale	3		6.00	
08.06.2015	Etabli bordereau no 2	14	5		
08.06.2015	cc à Me Thevenaz	17	3	1.00	
08.06.2015	cc à cliente	3	3	1.00	
10.06.2015	Préparation séance + Conférence cliente		150		
11.06.2015	Vacation Lausanne aller-retour (66.2 km x 2.45 x 2)				324.40
11.06.2015	Termination préparation séance + paru devant Chambre patrimoniaire		150		
17.06.2015	Pris connaissance dispositif + analysé dito		20		
17.06.2015	Lettre à cliente	3	5	1.00	
09.06.2015	Conf. tél. cliente		10		
22.06.2015	Lettre recommandée à Chambre Patrimoniaire cantonale	1	5	6.00	
12.06.2015	cc à Me Thévenaz	1	3	1.00	
2.06.2015	cc à cliente	2	3	1.00	
<b>TOTAL</b>		<b>484</b>	<b>1870</b>	<b>1'098.80</b>	<b>42.00</b>
<b>0.00</b>					

## RECAPITULATION

Opérations du 18 juillet 2013 au 22 juin 2015

Honoraires :	1870 min. x fr. 350.--/h.	10'908.35
Photocopies :		242.00
Débours :		1'098.80
		<hr/>
		12'249.15

TVA : 8 %	979.95
SUB-TOTAL	13'229.10
Avance de frais	42.00
TOTAL	<u>13'271.10</u>

Cette liste des opérations a été analysée au regard du dossier judiciaire relatif à la procédure en question. Les opérations facturées consistant en des courriers, écritures et audiences correspondent aux pièces du dossier et apparaissent adéquates dans la durée facturée. Quant aux entretiens et téléphones avec le représentant de l'appelante, leur réalité ne peut pas être vérifiée, mais ils sont plausibles et les montants facturés demeurent raisonnables. Cette note d'honoraires sera donc admise, étant précisé que les totaux ont également été vérifiés.

**6.4.2** La note d'honoraires de Me Hervé Bovet concernant le « litige débouchant sur la procédure d'appel » est la suivante :

Date	Opérations	Photoc.	Minutes	Débours	Av. frais	Provisions
18.01.2016	Pris connaissance de l'appel du 15.1.16		20			
04.02.2016	Commencé rédaction réponse à demande reconventionnelle		90			
05.02.2016	Recherches juridiques ad appel contre jugement du 16 juin 2016			300		
08.02.2016	Poursuivi réponse à demande reconventionnelle		180			
08.02.2016	Envoi dito au Prés Tribunal civil de la Broye et du Nord vaudois	56		5.30		
08.02.2016	Lettre à Me Thevenaz	56	5	2.00		
08.02.2016	cc à cliente	10				
08.02.2016	Réquisition de poursuites		15	5.30		
08.02.2016	cc à cliente	1	3	1.00		
11.02.2016	cc à cliente	1	3	1.00		
???.02.2016	Lettre à cliente	10	5	1.00		
18.02.2016	Lettre à Me Thévenaz		10	1.00		
18.02.2016	cc à cliente	5	3	1.00		
19.02.2016	Préparé + dicté réponse à l'appel			360		
22.02.2016	Terminé réponse à l'appel		240			

22.02.2016	Envoyé dito à TC	6		5.30	
22.02.2016	cc à Me Thévenaz	6	3	1.00	
22.02.2016	cc à cliente	6	3	1.00	
23.02.2016	Lettre à Me K. _____	4	10	1.00	
23.02.2016	cc à cliente	2	5	1.00	
24.02.2016	Recherches juridiques		60		
04.03.2016	Versé à OP Payerne frais de poursuite				73.30
12.05.2016	Pris connaissance arrêt Cour d'appel civile		30		
18.05.2017	Lettre recommandée à TC	1	5	5.30	
18.05.2017	cc à Me Thévenaz	1	3	1.00	
18.05.2017	cc à cliente	1	3	1.00	
06.06.2017	Courriel à Me [...]		5		
36.06.2017	Courriel à cliente		3		
19.07.2017	Lettre au Tribunal cantonal Lausanne	1	5	1.00	
19.07.2017	cc à cliente	1	3	1.00	
19.07.2017	cc à Me Thévenaz	1	3	1.00	
14.08.2017	Pris connaissance arrêt TC + analysé dito				
14.08.2017	cc à cliente	8	3	1.00	
21.08.2017	Lettre à Me Thévenaz		5	2.00	
23.08.2017	cc à cliente	2	3	1.00	
<b>TOTAL</b>		<b>179</b>	<b>1386</b>	<b>41.20</b>	<b>73.30</b>

## RECAPITULATION

Opérations du 18 janvier 2016 au 23 août 2017

Honoraires : 1386 min. x fr. 350.--/h.	8'085.00
Photocopies :	89.50
Débours :	41.20
	8'215.70
TVA : 8 %	657.25
SUB-TOTAL	8'872.95
Avance de frais	73.30
<b>TOTAL</b>	<b><u>8'946.25</u></b>

Cette liste des opérations, analysée au regard du dossier judiciaire relatif à la procédure d'appel, laisse apparaître que certains postes concernent en réalité le litige au sujet des redevances (poursuites, action devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois et transaction judiciaire). Or, comme on l'a vu plus haut, ce litige ne fait pas partie du dommage à réparer. Ces opérations doivent ainsi être retranchées. Il s'agit des opérations suivantes, avec la précision que certains courriers adressés par l'avocat à sa cliente ne sont pas au dossier mais s'inscrivent vraisemblablement dans le cadre des redevances dans la mesure où elles font suite ou précèdent des actes liés à ce litige (en particulier les deux derniers courriers cités) :

Date	Opérations	Photoc.	Minutes	Débours	Av. frais	Provisions
04.02.2016	Commencé rédaction réponse à demande reconventionnelle		90			
08.02.2016	Poursuivi réponse à demande reconventionnelle		180			
08.02.2016	Envoi dito au Prés Tribunal civil de la Broye et du Nord vaudois	56		5.30		
08.02.2016	Lettre à Me Thevenaz	56	5	2.00		
08.02.2016	cc à cliente	10				
08.02.2016	Réquisition de poursuites		15	5.30		
08.02.2016	cc à cliente	1	3	1.00		
11.02.2016	cc à cliente	1	3	1.00		
???.02.2016	Lettre à cliente	10	5	1.00		
18.02.2016	Lettre à cliente	10	5	1.00		
18.02.2016	Lettre à Me Thévenaz		10	1.00		
18.02.2016	cc à cliente					
04.03.2016	Versé à OP Payerne frais de poursuite				73.30	
21.08.2017	Lettre à Me Thévenaz		5	2.00		
23.08.2017	cc à cliente	2	3	1.00		
TOTAL		146	324	20.60	73.30	

Pour le reste, les opérations facturées consistant en des courriers et des écritures correspondent aux pièces du dossier et apparaissent adéquats dans la durée facturée. Cette note d'honoraires

sera donc admise comme dommage à hauteur de 6'730 fr. 65, selon le décompte qui suit :

Honoraires : 1'062 min. (1386 - 324) x fr. 350.--/h.	6'195.00
Photocopies (179 - 146) :	16.50
Débours (41.20 - 20.60):	20.60
	<hr/>
	6'232.10
TVA : 8 %	498.55
	<hr/>
TOTAL	<u>6'730.65</u>

**6.4.3** La note d'honoraires de Me Hervé Bovet concernant le « litige débouchant sur le recours au Tribunal fédéral » est la suivante :

Date	Opérations	Photoc.	Minutes	Débours	Av. frais	Provisions
11.06.2016	Pris connaissance recours au TF + analysé dito		20			
13.06.2016	Lettre à cliente	11	5	1.00		
16.06.2016	Pris connaissance ordonnance TF			15		
16.06.2016	Lettre à cliente	1	5	1.00		
16.06.2016	Lettre à cliente	2	5	1.00		
16.06.2016	Préparé + dicté détermination sur requête effet suspensif		60			
17.06.2016	Commencé détermination à recours au TF		180			
20.06.2016	Envoyé dito (détermination effet suspensif) à TF	6		5.30		
20.06.2016	cc à Me Thévenaz	3	3	1.00		
20.06.2016	cc à cliente	3	3	1.00		
22.06.2016	Poursuivi rédaction détermination TF		120			
04.07.2016	Envoyé dito à TF	12		5.30		
04.07.2016	cc à Me Thévenaz	6	3	1.00		
07.2016	cc à cliente	6	3	1.00		
05.07.2016	Lettre à Me Thévenaz		5	1.00		
05.07.2016	cc à cliente	1	3	1.00		
18.07.2016	Lettre à Me Thévenaz		5	1.00		
18.07.2016	cc à cliente	2	3	1.00		
27.07.2016	Pris connaissance décision présidentielle		15			
28.07.2016	Lettre recommandée à Tribunal fédéral		10	5.30		

28.07.2016	Lettre à Me Thévenaz	2	5	1.00
28.07.2016	cc à cliente	3	3	1.00
29.07.2016	cc à cliente	2	3	1.00
04.08.2016	Lettre à cliente	2	5	1.00
29.08.2016	Courriel à cliente		5	
06.09.2016	cc à cliente	1	3	1.00
09.09.2016	Revu dossier		30	
09.09.2016	Vacation [...]		(50 km x 2 x 2.5)	
			250.00	
09.09.2016	Conf. cliente + conf. avec Syndic + Me Thévenaz + conf. cliente		120	
12.09.2016	Préparé et dicté projet de détermination			30
13.09.2016	Courriel à cliente		3	
15.09.2016	Conf. tél. cliente ad projet de convention + préparé et dicté détermination + gestion prescription		45	
16.09.2016	Lettre à Me Thévenaz		5	1.00
16.09.2016	Lettre recommandée à Me Thévenaz		10	5.30
16.09.2016	cc à cliente	3	3	1.00
27.01.2017	Pris connaissance Arrêt du Tribunal fédéral 11.01.17 + analysé dito		60	
27.01.2017	Lettre à cliente	14	5	1.00
27.01.2017	Lettre à Me Thevenaz		5	1.00
31.01.2017	cc à client	2	3	1.00
02.02.2017	Analysé requête reconsidération			120
02.02.2017	Conf tél cliente		5	
02.02.2017	Lettre à Me Thévenaz		5	1.00
02.02.2017	cc à cliente	2	3	1.00
02.02.2017	Lettre à Me K. _____	13	5	1.00
02.02.2017	cc à cliente	1	3	1.00
03.02.2017	Lettre à Me Thévenaz		5	1.00
03.02.2017	cc à cliente	1	3	1.00
03.02.2017	Terminé requête de révision	150		
10.02.2017	Lettre à Me Thévenaz		5	1.00
23.02.2017	Terminé requête de révision		20	
23.02.2017	Envoyé dito à TF	20		5.30
23.02.2017	Lettre à Me Thévenaz	7	5	1.00
23.02.2017	Lettre à Me K. _____		5	1.00
23.02.2017	cc à cliente	9	5	1.00
27.02.2017	Lettre à cliente	4	5	1.00

27.02.2017	Courriel à cliente		3		
28.02.2017	Lettre recommandée à				
	Président tribunal	1	5	5.30	
28.02.2017	cc à Me Thévenaz	1	3	1.00	
28.02.2017	cc à cliente	1	3	1.00	
02.03.2017	Lettre à cliente	1	5	1.00	
07.03.2017	cc à cliente	1	3	1.00	
14.03.2017	Courriel à cliente		5		
14.03.2017	Lettre à Présidente Tribunal				
	fédéral	1	5	5.30	
14.03.2017	c à Me Thévenaz	1	3	1.00	
14.03.2017	cc à cliente	1	3	1.00	
16.03.2017	Courriel à M. K. _____		5		
16.03.2017	Lettre à Me Thévenaz		5	1.00	
16.03.2017	Lettre à cliente	3	5	1.00	
20.03.2017	Conf tél cliente		10		
23.03.2017	Courriel à cliente		5		
28.03.2017	Tél notaire Me [...]		15	3.60	
28.03.2017	Tél cliente		5	1.20	
28.03.2017	Courriel à M. K. _____		3		
28.03.2017	Lettre (+fax) à Me Thévenaz		5	1.00	
28.03.2017	Courriel à Me [...]		5		
29.03.2017	Lettre recommandée à				
	Présidente TF	1	5	5.30	
29.03.2017	cc à Me Thévenaz	1	3	1.00	
29.03.2017	cc à cliente	1	3	1.00	
31.08.2017	Conf. tél. cliente		30		
31.08.2017	Pris connaissance courriers de				
	Me Thévenaz + procédé aux				
	retraits requête révision + action				
	libération de dette		90		
31.08.2017	Lettre recommandée à TF		5	5.30	
31.08.2017	Lettre à Me Thévenaz	1	5	1.00	
31.08.2017	Lettre à cliente	9	5	1.00	
07.09.2017	Lettre à cliente	1	5	1.00	
13.09.2017	Courriel à cliente		5		
14.09.2017	Courriel à Me Thévenaz		5		
14.09.2017	Courriel à cliente		3		
21.09.2017	Lettre à cliente	4	5	1.00	
TOTAL		318	1270	349.50	0.00

Cette liste des opérations concerne en réalité trois types d'opérations, soit la procédure de recours au Tribunal fédéral, la procédure de révision qui a suivi et les négociations au sujet de la vente de la parcelle. Or, les opérations liées à la procédure de révision et aux négociations en vue de trouver un accord – ces dernières auraient d'ailleurs dû faire partie intégrante de la liste des opérations qui concernent les opérations transactionnelles –, ne doivent pas être mises à la charge des intimés (cf. consid. 6.3.4 et 6.3.5 ci-avant).

En définitive, seules les opérations liées à la procédure de recours devant le Tribunal fédéral seront admises ici. Au surplus, les opérations facturées consistant en des courriers et écritures correspondent aux pièces du dossier et apparaissent adéquates dans la durée facturée. Il convient donc d'admettre la liste des opérations qui précède dans la mesure suivante :

Date	Opérations	Photoc.	Minutes	Débours	Av. frais	Provisions
11.06.2016	Pris connaissance recours au TF					
	+ analysé dito		20			
13.06.2016	Lettre à cliente	11	5	1.00		
16.06.2016	Pris connaissance ordonnance TF			15		
16.06.2016	Lettre à cliente	1	5	1.00		
16.06.2016	Lettre à cliente	2	5	1.00		
16.06.2016	Préparé + dicté détermination sur requête effet suspensif		60			
17.06.2016	Commencé détermination à recours au TF		180			
20.06.2016	Envoyé dito (détermination effet suspensif) à TF	6		5.30		
20.06.2016	cc à Me Thévenaz	3	3	1.00		
20.06.2016	cc à cliente	3	3	1.00		
22.06.2016	Poursuivi rédaction détermination TF		120			
04.07.2016	Envoyé dito à TF	12		5.30		
04.07.2016	cc à Me Thévenaz	6	3	1.00		
04.07.2016	cc à cliente	6	3	1.00		
27.07.2016	Pris connaissance décision présidentielle		15			
28.07.2016	Lettre recommandée à Tribunal					

	fédéral		10	5.30	
28.07.2016	Lettre à Me Thévenaz	2	5	1.00	
28.07.2016	cc à cliente	3	3	1.00	
27.01.2017	Pris connaissance Arrêt du Tribunal fédéral 11.01.17 + analysé dito		60		
27.01.2017	Lettre à cliente	14	5	1.00	
27.01.2017	Lettre à Me Thevenaz		5	1.00	
31.01.2017	cc à client	2	3	1.00	
	TOTAL	71	528	27.90	0.00

En définitive, la note d'honoraires en question sera donc admise comme dommage à hauteur de 3'394 fr. 85 selon le décompte qui suit :

Honoraires : 528 min. x fr. 350.--/h.	3'080.00
Photocopies : 71	35.50
Débours	27.90
SUB-TOTAL	3'143.40
TVA : 8 %	251.45
TOTAL	<u>3'394.85</u>

**6.5** En définitive, les honoraires de Me [...] sont constitutifs d'un dommage à hauteur de 23'396 fr. 60 (13'271.10 + 6'730.65 + 3'394.85).

## **7.**

**7.1** Pour les mêmes motifs, l'appelante reproche également aux premiers juges de ne pas avoir admis la note d'honoraires de Me [...] à hauteur de 7'062 fr. 45. A cet égard, elle conteste le fait que le transfert de la propriété eût été sur le point de se réaliser au moment où cet avocat avait été mandaté, soutenant avoir démontré, par son allégué 282 et les pièces mentionnées, que la commune ne voulait pas transférer le bien-fonds tant que les parties défenderesses entendaient émettre une prétention à son encontre.

**7.2** Comme on l'a vu plus haut, les honoraires liés à l'acquisition de la parcelle ne constituent pas un dommage (cf. 5.2 et 6.3.3), de sorte que pour ce motif déjà, le grief de l'appelante doit être rejeté. Au surplus,

l'appelante n'a de toute manière pas fourni d'explications précises sur le contexte dans lequel le mandat de Me [...] a eu lieu. Les notes d'honoraires produites ne sont par ailleurs pas détaillées et ne permettent ainsi pas non plus de déterminer si les opérations étaient nécessaires et adéquates dans la mesure où l'appelante n'a pas allégué en quoi avait concrètement consisté ce mandat. Le grief de l'appelante doit ainsi être rejeté.

## **8.**

**8.1** Pour leur part, les intimés soutiennent que l'appelante aurait commis une faute concomitante justifiant de lui imputer une part de responsabilité. Ils se réfèrent à l'arrêt du 11 janvier 2017 rendu par le Tribunal fédéral, qui retient que l'appelante aurait pu et dû comprendre, comme le notaire, que la procuration du Syndic ne lui permettait pas de constituer un droit d'emption sur cinq ans, cela d'autant qu'elle était déjà assistée d'un avocat à ce moment-là.

**8.2** Selon l'art. 44 CO, 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.

Il y a faute concomitante lorsque le lésé omet de prendre les mesures raisonnables aptes à contrecarrer la survenance ou l'aggravation du dommage (ATF 107 Ib 155). La « faute » de la victime s'insère dans la série causale aboutissant au préjudice, de sorte que le comportement qui lui est reproché est en rapport de causalité naturelle et adéquate avec la survenance du dommage (ATF 126 III 192 consid. 2d). Il appartient au juge d'apprécier, au regard de l'ensemble des circonstances, si une telle faute doit ou non conduire à une réduction de l'indemnité. Lorsque la disproportion entre la faute légère de la victime et la grave négligence commise par le responsable est manifeste, on admet en principe la réparation intégrale du dommage (Werro/Perritaz, op. cit., n. 17 ad art. 44 CO et l'ATF 112 II 450 cité).

**8.3** En l'espèce, le Tribunal fédéral a certes mentionné dans son arrêt du 11 janvier 2017 que l'extrait du procès-verbal de la séance du 3 juillet 2000 du conseil communal ayant été annexé à l'acte authentique, l'intimée (ici : l'appelante) aurait pu et dû comprendre que la procuration interne délivrée par la commune ne permettait pas la constitution en sa faveur d'un droit d'emption. Cela dit, le Tribunal fédéral s'est prononcé dans un autre cadre juridique que celui de la responsabilité civile, de sorte que cette mention n'est pas déterminante ici.

Le notaire est un professionnel soumis à la LNo, qui prévoit expressément que celui-ci s'assure de la validité et de l'étendue des pouvoirs de toute personne intervenant devant lui comme mandataire, ou à n'importe quel autre titre et qu'une violation de ce devoir engage sa responsabilité. Face à cette responsabilité, il faut reconnaître que la négligence de l'appelante doit être considérée comme minime dans la mesure où elle se limite à ne pas avoir reconnu l'erreur du notaire et de la commune par une lecture attentive de l'annexe à l'acte notarié en raison de la confiance qu'elle pouvait légitimement avoir en le notaire. En comparaison avec les violations graves de l'obligation légale du notaire de vérifier l'étendue des pouvoirs de parties, ainsi que celle des représentants de la commune de présenter une procuration valable pour l'acte prévu (cf. art. 4 al. 1 ch. 6 LCo [loi sur les communes du 28 février 1956 ; BLV 175.11]), la faute de l'appelante doit être considérée comme étant suffisamment minime pour ne pas lui imputer une part de responsabilité. Même si cela ne fait pas l'objet d'un grief, on notera ici qu'il est sans importance de déterminer dans quelle mesure la commune pouvait également être déclarée co-responsable du dommage dès lors qu'en vertu de l'art. 50 CO, applicable par renvoi de l'art. 51 CO, l'intimé pouvait être recherché pour le tout en raison d'une responsabilité solidaire entre la commune et lui.

## **9.**

**9.1** Enfin, les intimés invoquent une violation, par l'appelante, de son devoir de réduire son dommage en ayant renoncé, certes sur proposition de la commune, à régler le litige par la voie arbitrale comme

cela avait été convenu dans le contrat, ce qui aurait évité, selon eux, de nombreuses procédures, puisque les moyens de recours seraient strictement limités (art. 389ss CPC). Par ailleurs, l'appelante aurait usé de procédés judiciaires inutiles, tels que l'action en libération de dette, la demande en révision et les nombreux courriers envoyés aux intimés entre l'audience de conciliation et le dépôt de leur demande dans la présente procédure, exclusivement destiné à faire pression sur eux.

**9.2** En l'occurrence, au vu de la complexité du dossier, on ne saurait considérer que le fait d'avoir renoncé à la voie arbitrale pour un tel litige soit considéré comme une violation de son devoir de réduire son dommage. Par ailleurs, il est peu vraisemblable que la voie arbitrale – dans laquelle les frais judiciaires font place à des honoraires privés – eût coûté moins cher, même en considérant que les voies de droit sont plus limitées. Quant à la critique des procédés judiciaires intentés par l'appelante, elle a déjà été traitée dans les considérants qui précèdent.

**10.** En définitive, l'admission partielle des griefs de l'appelante conduit à admettre des honoraires d'avocats à hauteur de 23'396 fr. 60, alors que le jugement avait admis un montant de 25'000 fr. pour tenir compte de l'offre de procédure des intimés. C'est ainsi un montant total de 69'376 fr. 60 (45'980 fr. + 23'396 fr. 60) auquel l'appelante aurait droit en vertu du présent arrêt, alors que le jugement attaqué lui alloue 70'980 fr. (45'980 fr. + 25'000 fr.) à titre de réparation du dommage. Partant, vu l'interdiction de la *reformatio in pejus*, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'133 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera en outre de plein dépens aux intimés, créanciers solidaires, qui sont fixés à 3'570 fr. (art. 7 du Tarif des dépens ; 3'500 fr. + 2% de débours).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'133 fr. (deux mille cent trente-trois francs), sont mis à la charge de l'appelante B.\_\_\_\_\_.
- IV. L'appelante B.\_\_\_\_\_ versera à K.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 3'570 fr. (trois mille cinq cent septante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Hervé Bovet (pour B.\_\_\_\_\_),
- Me Philippe Mercier (pour K.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_)

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente de la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le 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).

La greffière :