

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28749/2010

ACJC/457/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 24 AVRIL 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 19^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 juin 2014, comparant par Me Guy Stanislas, avocat, 2, rue François-Bellot, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Marc Oederlin, avocat, 76A, avenue de la Roseraie, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 avril 2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 18 juin 2014, notifié aux parties le 20 juin suivant, le Tribunal de première instance a condamné A_____ à verser à B_____ SA les sommes de 825'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2010 et 48'520 fr, avec intérêts à 5% dès le 18 janvier 2010 (ch. 1 du dispositif), prononcé à concurrence de 873'520 fr. la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, qui lui avait été notifié le 8 juin 2010 (ch. 2), condamné A_____ aux dépens, comprenant une indemnité de procédure de 10'000 fr., valant participation aux honoraires d'avocat de B_____ SA (ch. 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 21 août 2014, A_____ appelle de ce jugement, concluant à son annulation et au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions en paiement, avec suite de frais et de dépens.

B_____ SA conclut au rejet de l'appel.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions réciproques dans un deuxième échange d'écritures. B_____ SA a produit, avec sa duplique, deux pièces nouvelles, soit un courriel qu'elle avait reçu le 25 mai 2009 et un relevé bancaire daté du 1^{er} juin 2010.

- B.** Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. B_____ SA, sise à Genève, est une société de droit suisse dont le but est notamment la promotion, le développement, l'achat, la vente, la location et l'exploitation de tous biens immobiliers.

A_____ exerce la profession de notaire au sein de l'étude C_____ à Genève.

b. Jusqu'au 22 avril 2009, les époux D_____ et E_____ étaient copropriétaires de la parcelle n° 2_____, commune de F_____.

Cette parcelle était alors grevée d'une cédula hypothécaire au porteur de 1^{er} rang d'un montant de 5'040'000 fr., portant intérêts à 10% l'an maximum, inscrite au Registre foncier le 19 juin 2008 et dont le porteur était la G_____.

c. Par contrat instrumenté par Me A_____ le 26 janvier 2009, les époux D_____ et E_____ et la société H_____ SA, agissant pour elle-même ou ses nommables, notamment la société B_____ SA, ont conclu une promesse d'achat-vente assortie d'un droit d'emption portant sur la parcelle susvisée, pour un prix de 6'900'000 fr. Le droit d'emption a été inscrit au Registre foncier le 28 janvier 2009.

Aux termes de ce contrat, les promettant-vendeurs s'obligeaient à remettre, lors de la vente définitive, gratuitement, la cédule en 5'040'000 fr. au promettant-acquéreur. Par ailleurs, ils garantissaient que les entrepreneurs et autres corps de métiers ayant participé aux travaux avaient été ou seraient intégralement payés par leurs soins, de telle sorte qu'aucune hypothèque légale d'entrepreneur ne puisse définitivement être inscrite sur l'immeuble.

d. Les époux D_____ et E_____ ont renouvelé le droit d'emption à la seule faveur de la société B_____ SA par un contrat de substitution et prorogation instrumenté par Me A_____. Ce nouveau droit d'emption a été inscrit au Registre foncier le 3 mars 2009, avec une nouvelle échéance au 30 avril 2009. La promesse d'achat-vente stipule que le prix serait versé en mains du notaire.

e. Le 21 janvier 2009, la société I_____ a fait notifier à E_____ un commandement de payer, poursuite n° 3_____, pour un montant en capital de 11'838'270 fr.

Le 14 avril 2009, cette même société a par ailleurs requis et obtenu du Tribunal de première instance le séquestre, notamment, de la parcelle n° 2_____, commune de F_____, en lien avec la même créance.

En date du 15 avril 2009, l'Office des poursuites a requis du Registre foncier l'inscription du séquestre. Cette réquisition a été rejetée par avis du Registre foncier du 20 avril 2009, confirmé en raison d'un vice de forme du premier avis, le 11 mai 2009, au motif que la parcelle appartenait en copropriété, à raison d'un demi chacun, à D_____ et E_____. Or, il n'était précisé ni dans l'ordonnance de séquestre, ni dans la réquisition d'inscription que le séquestre devait non seulement porter sur la part du débiteur, mais également sur celle inscrite au nom d'une tierce personne.

f. Par courrier du 14 avril 2009, G_____ a établi un décompte de remboursement du prêt consenti aux époux D_____ et E_____, indiquant un capital de 7'410'503 fr. 73 et des intérêts courus (du 31 mars 2009 au 30 avril 2009) de 13'882 fr. 55. Dès réception de la somme de 6'555'000 fr., elle ferait parvenir au notaire la cédule hypothécaire au porteur en 5'040'000 fr.

g. Le 22 avril 2009, les époux D_____ et E_____ et B_____ SA ont conclu une convention par laquelle cette dernière a exercé son droit d'emption sur la parcelle susvisée. A_____ a légalisé les signatures des parties sur cette convention, passée sous seing privé.

Cet accord indique notamment que les vendeurs remettaient à l'acheteur la liste des entreprises intervenues sur le chantier, avec les quittances de paiement des travaux et les lettres de ces entreprises renonçant à tout autre engagement pour la poursuite des travaux. A cet égard, les parties ont précisé s'être inquiétées, entre la

conclusion du pacte d'emption et celle de la vente, du risque d'inscription d'une hypothèque légale, dès lors que les travaux entrepris par les vendeurs n'avaient pas été achevés.

Le prix de vente en 6'900'000 fr. a été financé à hauteur de 3'000'000 fr. par un crédit hypothécaire auprès du J_____. Cette somme, sous déduction de l'acompte versé au moment de la signature de la promesse d'achat et de vente, a été versée en mains de A_____. Ce dernier a, par la suite, procédé au versement de ce montant à raison de 6'555'000 fr. au profit de la G_____, 197'190 fr. 45 pour le remboursement d'impôts, 10'500 fr. pour le paiement d'honoraires d'avocat, 500 fr. pour les frais de déclaration d'impôts sur les bénéfices et gains immobiliers, 100'000 fr. en faveur de D_____, 7'220 fr. pour les émoluments et honoraires du notaire. Le solde de 32'559 fr. 55 a fait l'objet d'un second séquestre en faveur de I_____.

h. B_____ SA expose avoir été informée le 16 juillet 2009 par I_____ de l'existence du séquestre sur l'immeuble et de son inscription provisoire avant qu'elle n'en ait fait l'acquisition. Par courrier de son conseil à celui de I_____ du 24 juillet 2009, B_____ SA a contesté avoir eu connaissance du séquestre et relevé qu'elle n'aurait pas pu devenir propriétaire si tel avait été le cas. Elle a réitéré ses affirmations selon lesquelles elle n'avait pas été informée du séquestre par le notaire dans un courriel non daté mais postérieur à janvier 2010 et demandé si un arrangement amiable était envisageable.

i. Parallèlement, I_____ a formé un recours par-devant l'autorité de surveillance du Registre foncier à l'encontre de la décision de rejet provisoire de la réquisition de l'Office des poursuites du 15 avril 2009. Par courrier de son conseil du 31 juillet 2009, B_____ SA a requis son intervention dans cette procédure et déposé des observations en date du 16 octobre 2009.

j. Par décision du 9 novembre 2009, l'autorité de surveillance du Registre foncier a annulé la décision attaquée et retourné le dossier au Conservateur du Registre foncier pour qu'il exécute l'ordonnance de séquestre du 14 avril 2009.

En conséquence, par courrier du 26 novembre 2009, le Registre foncier a informé les conseils concernés que le séquestre avait été annoté, avec effet à l'époque où l'inscription avait été faite dans le journal, soit au 15 avril 2009.

Par arrêt du 13 janvier 2010, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours formé par B_____ SA à l'encontre de la décision de l'autorité de surveillance du 9 novembre 2009. Dans les considérants de son arrêt, le Tribunal fédéral a notamment relevé que *"Contrairement à ce que soutient la recourante, durant toute la procédure de recours auprès de l'autorité de surveillance, le feuillet de l'immeuble n'est pas libre : d'une part, l'inscription du séquestre au journal subsiste, quel que soit le sort dévolu à la réquisition, c'est-à-dire qu'elle soit*

admise ou rejetée; d'autre part, la décision de rejet du conservateur ne devient définitive que lorsque le délai de recours à l'autorité de surveillance s'est écoulé sans avoir été utilisé (art. 24 al. 3 ORF) et, s'il y a recours, que lorsque la procédure de recours est définitivement close, une mention au feuillet de l'immeuble étant inscrite pour la durée de la procédure (art. 24 al. 4 ORF)."

Dans le cadre de ces procédures, B_____ SA a versé à son conseil une provision sur honoraires en 21'520 fr., ainsi qu'une avance de frais pour le recours au Tribunal fédéral de 27'000 fr.

k. B_____ SA a par ailleurs également formé, le 23 novembre 2009, une plainte auprès de la Commission de surveillance des Offices de poursuites et faillites contre la réquisition d'inscription du séquestre, ainsi qu'une opposition à séquestre par-devant le Tribunal de première instance, qui a été rejetée par jugement du 4 février 2010.

l. Des négociations, auxquelles l'Office des poursuites a pris part, ont été entreprises entre B_____ SA et I_____ afin de trouver une solution amiable permettant d'obtenir la radiation du séquestre.

m. Le 30 avril 2010, B_____ SA et I_____ ont conclu un protocole d'accord, par lequel la première s'est engagée à verser à la seconde la somme de 825'000 fr., y compris une indemnité de 75'000 fr. pour les frais d'avocat et de justice de I_____, en contrepartie de quoi cette dernière devait requérir la radiation de l'inscription du séquestre litigieux, ce qui a été fait à la fin du mois de mai 2010.

n. Le 8 juin 2010, B_____ SA a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, d'un montant de 9'700'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 18 juillet 2009, correspondant aux dommages résultant de violations contractuelles et d'actes illicites en relation avec la vente de l'immeuble n° 2_____, commune de F_____, auquel il a été fait opposition.

Le montant en poursuite a par la suite été réduit à 2'438'509 fr. 40 sur demande de B_____ SA.

o. Une tentative de médiation entre les parties devant la Chambre des Notaires a échoué.

p. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 6 décembre 2010, B_____ SA a formé une demande en indemnisation à l'encontre de A_____, par laquelle elle a conclu à la condamnation de ce dernier au paiement d'une somme de 1'984'340 fr., avec intérêts à 5% dès le 18 juillet 2009, et au prononcé de la mainlevée de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 1_____, avec suite de frais et de dépens.

A son avis, A_____ avait violé son devoir de diligence en omettant de l'avertir de l'inscription du séquestre au feuillet de la parcelle et, dans la mesure où elle aurait néanmoins décidé d'exercer son droit d'emption, en ne versant pas le prix de vente à l'Office des poursuites, conformément à la loi et la jurisprudence.

A_____ a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et de dépens, alléguant avoir respecté son devoir d'information. En effet, en consultant le Registre foncier sur l'état de la parcelle en date du 20 avril 2009, il avait constaté la présence d'une nouvelle mention dans la rubrique "affaires en suspens" sur le feuillet relatif à cette parcelle. Il avait alors pris contact téléphoniquement avec la conservatrice du Registre foncier, K_____, qui l'avait informé que l'inscription d'un séquestre avait été requise, mais que le Registre foncier avait décidé de la rejeter. A aucun moment il n'avait été question d'un rejet provisoire. Ce rejet lui avait été confirmé une seconde fois par la conservatrice lors d'un entretien téléphonique du 21 avril 2009. Il avait ensuite informé les parties de l'existence du séquestre et des informations reçues de la conservatrice du Registre foncier. La représentante de B_____ SA avait alors décidé d'aller néanmoins de l'avant avec l'exercice du droit d'emption. A_____ avait par ailleurs respecté son devoir de diligence en versant notamment à la G_____ la somme de 6'555'000 fr., correspondant au montant figurant sur le décompte établi par la banque et à réception duquel elle avait indiqué qu'elle ferait parvenir la cédule hypothécaire au porteur de 5'040'000 fr.

q. Au cours de l'audience de comparution personnelle des parties, L_____, la représentante de B_____ SA, a exposé qu'à aucun moment A_____ n'avait évoqué un quelconque séquestre. Si tel avait été le cas, elle en aurait discuté avec lui, en sa qualité d'ancienne notaire, afin de trouver les solutions qui auraient permis d'éviter la présente procédure.

A_____ a exposé qu'avant la conclusion du contrat et le jour-même, il avait pris contact avec le Registre foncier car il avait remarqué une affaire en suspens lors de sa consultation électronique. K_____ lui avait dit que le séquestre allait être rejeté, de sorte qu'il n'y avait aucun problème pour signer l'acte. La question du séquestre était très importante au moment de la conclusion de l'acte de vente, puisqu'elle figurait sur l'extrait électronique. Il l'avait évoquée et se souvenait que M_____, l'agent immobilier, était sortie pour en discuter avec L_____. Il n'avait parlé, lors de cette réunion, ni de la possibilité de remettre en mains de l'Office des poursuites le prix de vente, ni de l'hypothèse d'un recours contre la décision du Registre foncier de rejeter la réquisition d'inscription du séquestre. Afin d'opérer le transfert de propriété, il fallait qu'il libère la cédule et paie les impôts. Il n'avait pas fait d'enquête auprès de l'Office des poursuites concernant la situation financière de E_____. S'il en avait eu le temps, il l'aurait fait, mais le droit d'emption arrivait à échéance le 30 avril 2009.

Entendu à titre de renseignement, N_____, époux de L_____ a exposé que, lors de la séance de signature de l'acte, il n'avait pas entendu parler d'un quelconque séquestre. Il savait ce qu'était un séquestre et n'aurait pas manqué de le remarquer si le mot avait été prononcé lors de ce rendez-vous.

M_____, agent immobilier ayant assisté à la réunion du 22 avril 2009 chez A_____, a indiqué ne pas avoir entendu prononcer le mot séquestre. Elle ne se souvenait pas avoir quitté la pièce durant la séance. Rien de particulier ne l'avait frappée, hormis une certaine tension en raison d'une inquiétude liée aux entreprises ayant effectué des travaux sur l'immeuble. Le témoin se souvenait qu'une hypothèque légale venait d'être radiée, seul élément inscrit au Registre foncier. Il fallait par ailleurs respecter le délai d'échéance du droit d'emption de B_____ SA.

O_____, employée de l'Office des poursuites, a exposé qu'à aucun moment elle n'avait été contactée par le notaire préalablement à l'entretien qu'elle avait eu avec L_____, "autour" du mois de novembre 2009. Elle ne comprenait pas la position du Registre foncier, car normalement la procédure aurait dû être celle de l'art. 10 ORFI, impliquant qu'un délai soit fixé pour la revendication par l'Office des poursuites. Le solde du prix de vente, après désintéressement des créanciers gagistes, devait être consigné à l'Office. Ce dernier radiait le séquestre portant sur l'immeuble. Le séquestre portait alors sur l'argent consigné à l'Office et la procédure suivait son cours tandis que le propriétaire de l'immeuble pouvait prendre possession de son bien sans restriction d'aliéner.

Selon K_____, ancienne conservatrice du Registre foncier, avant le cas d'espèce, elle n'avait jamais eu à rejeter de réquisition d'inscription de séquestre portant sur la propriété d'un tiers qui ne faisait pas référence à l'art. 10 ORFI. Elle était formelle sur le fait que A_____ ne lui avait pas téléphoné avant l'exercice du droit d'emption. Au demeurant, les informations étaient en libre-service à son étude, grâce à un accès informatique nommé INTERCAPI qui permettait aux notaires de consulter depuis leurs bureaux l'évolution des pièces déposées au Registre foncier. Elle ignorait exactement ce que voyait le notaire sur INTERCAPI, mais en tout cas aux postes consultables au Registre foncier, les notaires voyaient l'indication "rejet provisoire". Cette indication était parfaitement courante. Tant que l'inscription était au journal et n'avait pas été validée, on ne pouvait être sûr de rien. Le risque existait et il fallait en tenir compte. Ce type d'inscription était donc provisoire. Elle a encore confirmé n'avoir pas eu de contact avec A_____ avant de l'avoir appelé elle-même afin de lui demander s'il devait lui-même être considéré comme requérant dans le cadre de l'inscription de l'emption, de manière à ce que la facture et l'attestation d'inscription lui soient envoyées officiellement. Pour des raisons évidentes, elle n'avait pas pu lui dire que le rejet était définitif. Au demeurant, A_____ le savait lui-même : ce type d'inscription est provisoire jusqu'à l'échéance du délai de recours.

O_____, juriste au Registre foncier ayant collaboré avec K_____ dans le cadre du rejet de la réquisition d'inscription du séquestre, a exposé que les décisions de rejet étaient toujours provisoires et soumises à un délai de recours de 30 jours à l'issue duquel elles devenaient définitives à défaut de recours. Durant ce temps, le séquestre restait déposé et déployait ses effets, sous réserve qu'il soit confirmé. Les études de notaires avaient accès à ces informations par INTERCAPI, ainsi que par la lecture de la pièce indiquant qu'un séquestre avait été déposé et avait fait l'objet d'un rejet. Le notaire savait que le rejet était provisoire car il était indiqué comme tel dans le programme informatique.

Interrogé par voie de commission rogatoire, E_____ a exposé qu'il avait informé A_____, à l'époque de la vente, de sa situation financière. Lors de l'exercice du droit d'emption le 22 avril 2009, le séquestre portant sur le bien immobilier avait été mentionné à l'étude du notaire. Le témoin a fait allusion à un document portant sur le séquestre. Selon lui, tant le document lui-même que sa portée avaient été longuement discutés. A_____ avait dit qu'il ne pensait pas que cela faisait obstacle à la vente.

r. Le 8 avril 2014, B_____ SA a réduit ses prétentions en paiement, en concluant notamment au versement des sommes suivantes en sa faveur : 825'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2010, correspondant au montant versé à I_____, 45'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 18 janvier 2010, représentant les honoraires d'avocat de la procédure contre I_____, et 27'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 18 janvier 2010, à titre de frais de justice. Elle a précisé que l'indemnité de 825'000 fr. comprenait également des intérêts moratoires à 5% l'an, exigés par I_____.

C. a. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que la qualification de l'activité exercée par A_____ – ministérielle ou accessoire – pouvait demeurer indéterminée. Le notaire avait violé ses obligations de diligence et d'information en ignorant la portée juridique de la mention du séquestre figurant sur INTERCAPI et du caractère provisoire de son rejet, puis en n'informant pas B_____ SA de son existence et de ses conséquences possibles en cas d'admission d'un recours à l'encontre du rejet par le Registre foncier, et, enfin, en ne consignait pas le solde du prix de vente en mains de l'Office des poursuites. S'agissant du dommage, B_____ SA avait vu son patrimoine diminué du montant de 825'000 fr. qu'elle s'était engagée à verser à I_____. Ce dommage était dans un rapport de causalité avec les manquements reprochés au notaire. Il en allait de même des honoraires d'avocat en 21'520 fr. et frais de justice en 27'000 fr. payés par B_____ SA dans le cadre de la défense de ses intérêts à l'encontre de I_____, puisque B_____ SA n'aurait pas eu à agir si la problématique du séquestre avait été réglée au moment de l'exercice du droit d'emption.

b. Dans son appel, A_____ nie avoir violé son devoir d'information. Par ailleurs, le fait pour un notaire, informé d'un séquestre, d'instruire une vente sans consigner

son produit à l'Office des poursuites n'était pas constitutif d'un acte illicite, de sorte que les conditions de l'art. 41 al. 1 CO, applicable en l'espèce, n'étaient pas remplies. Aucune faute ne pouvait au demeurant être retenue à son encontre, compte tenu de la complexité juridique de l'affaire et de la demande pressante de l'acquéreur de concrétiser la vente en raison de l'échéance de son droit d'emption. B_____ SA était pressée de conclure la vente, dans la mesure où elle se portait acquéreur d'un bien pour un prix largement inférieur à sa valeur de marché, alléguée à 11'000'000 fr. S'agissant du dommage, la somme de 75'000 fr. prévue dans la convention du 30 avril 2010 à titre de participation aux honoraires d'avocat de I_____ n'était pas en lien de causalité avec le manquement allégué, puisqu'elle était consécutive à la décision du Registre foncier de rejeter l'inscription du séquestre. Il en allait de même des frais d'avocats en 21'520 fr. et des frais de justice en 27'000 fr. alloués par le Tribunal. En outre, B_____ SA n'avait pas établi la preuve du paiement de 750'000 fr. en faveur de I_____. Par ailleurs, il convenait de tenir compte de l'affaire profitable qu'elle avait conclue en exerçant son droit d'emption. B_____ SA avait en outre expliqué que l'indemnité de 750'000 fr. correspondait à la moitié de la différence entre la somme payée à la G_____ (6'555'000 fr.) et le montant en capital de l'hypothèque (5'040'000 fr.). Or, A_____ était fondé à rembourser à la banque l'entier du décompte (capital plus intérêts et frais) réclamé par la G_____, ce d'autant plus que toutes les parties avait consenti à ce que le créancier gagiste soit désintéressé à concurrence de ce montant pour permettre la remise de la cédule au J_____. Seul un montant de 73'904 fr. 77 aurait pu faire l'objet d'une consignation. Enfin, les circonstances particulières de l'opération devaient conduire à une exclusion de l'éventuelle indemnisation due à B_____ SA, voire à une importante réduction.

B_____ SA conteste notamment avoir conclu une affaire "juteuse" et avoir exercé son droit d'emption dans l'urgence.

EN DROIT

1. **1.1** La décision entreprise ayant été notifiée après le 1er janvier 2011, la présente procédure d'appel est régie par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC). En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2010, reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit par l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

1.2 Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Celui-ci a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

-
2. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée datent de 2009 et 2010. L'appelant ne soutient pas avoir été empêché de les produire devant le Tribunal. Elles sont donc irrecevables devant la Cour.

3. L'appelant conteste que sa responsabilité soit engagée, laquelle se fonde, selon lui, sur les art. 41 ss CO.

3.1 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 127 III 248 consid. 1b).

Outre leurs fonctions ministérielles, les notaires effectuent régulièrement d'autres tâches – telles que la rédaction de contrats ou de statuts non soumis à la forme authentique, le partage de successions ou l'administration de fortunes – qui relèvent du droit privé fédéral, singulièrement des règles sur le contrat de mandat, y compris en ce qui concerne la responsabilité civile (FELLMANN, Commentaire bernois, n. 154 ss ad art. 394 CO; CARLEN, Notariatsrecht der Schweiz, 1976, p. 135). Ces dernières activités entrent dans le champ d'application de l'art. 61 al. 2 CO interdisant aux cantons de déroger aux dispositions sur la responsabilité civile du code des obligations, ou plutôt, d'alléger la responsabilité de leurs fonctionnaires ou employés publics dans l'exercice d'une industrie (ATF 126 III 370 consid. 7b).

En raison de la difficulté à distinguer parfois l'activité du notaire relevant du droit privé fédéral et celle relevant du droit public cantonal, le Tribunal fédéral a reconnu aux cantons la compétence, déduite de l'art. 6 CC, de régler la responsabilité de leurs notaires pour l'ensemble de leurs activités, ministérielles ou pas, à condition de ne pas alléger celle-ci par rapport à ce que prévoit le droit privé fédéral (ATF 126 III 370 consid. 7 c; SJ 2001 I 149).

Le canton de Genève a fait application de cette faculté. Ainsi, selon l'art. 11 de la loi genevoise sur le notariat du 25 novembre 1998 (LNot; RS GE E 6 05), le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause dans l'exercice de son activité ministérielle ou professionnelle, soit d'une manière illicite, intentionnellement ou par négligence, soit en violation de ses obligations contractuelles (al. 1). Les actions civiles découlant de cette responsabilité sont soumises aux règles générales du code des obligations (al. 2), qui s'applique ainsi à titre supplétif (ATF 126 III 370 consid. 3).

3.2 Le litige sera dès lors examiné à la lumière des art. 394 ss CO, et plus particulièrement de l'art. 398 CO (cf. ACJC/1484/2008 du 5 décembre 2008, consid. 2), étant précisé que l'issue du litige resterait inchangée s'il était fait application de l'art. 41 al. 1 CO.

- 4.** La responsabilité d'un mandataire peut être engagée si quatre conditions cumulatives sont remplies, soit l'inexécution d'une obligation, une faute du débiteur (qui est présumée selon l'art. 97 CO), un dommage et un rapport de causalité entre l'inexécution et le dommage.

4.1.1 Il convient, en premier lieu, de se demander si une violation de ses obligations contractuelles peut être reprochée à l'appelant.

Selon l'art. 8 LNot, le notaire a un devoir de conseil à l'égard des parties. Celles-ci ont droit à l'information nécessaire sur la nature, la forme, la signification, la portée juridique, notamment les conséquences fiscales probables et le coût des actes signés par elles.

Le mandataire est responsable d'une bonne et fidèle exécution de sa mission (art. 398 al. 2 CO). D'une manière générale, sa responsabilité est soumise aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). En conséquence, le mandataire doit exécuter avec soin la mission qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes du mandant (cf. art. 321a al. 1 CO). Le degré de diligence qui incombe au mandataire ne doit pas se déterminer une fois pour toutes, mais en fonction des capacités, des connaissances techniques et des aptitudes propres de ce dernier que le mandant connaît ou aurait dû connaître. Ce sont les circonstances concrètes de l'affaire qui importent à cet égard (ATF 134 III 534 consid. 3.2.2; 127 III 357 précité consid. 1c).

4.1.2 L'exécution d'un séquestre après l'annotation d'un droit d'emption ne fait pas obstacle au transfert de propriété consécutif à l'exercice du droit d'emption. L'acquéreur de l'immeuble peut obtenir la radiation de la restriction du droit d'aliéner fondée sur le séquestre en consignand à l'Office des poursuites la part du prix de vente qui n'a pas été acquittée par la reprise de la dette hypothécaire existant avant le séquestre (ATF 128 III 124, JdT 2002 II 51).

4.2 En l'espèce, il appartenait à l'appelant, ce qui n'est au demeurant pas contesté, de recueillir toutes les informations pertinentes sur l'existence et les conséquences d'un éventuel séquestre et d'en informer l'intimée pour qu'elle puisse en toute connaissance de cause se déterminer quant à l'exercice de son droit d'emption. Or, il ressort des enquêtes que l'appelant n'a pas pris contact avec le Registre foncier avant l'exercice du droit d'emption par l'intimée. L'ancienne conservatrice du Registre foncier a en effet infirmé les allégués de l'appelant selon lesquels ce dernier avait pris contact avec elle et elle lui avait dit que le rejet de la réquisition d'inscription du séquestre était définitif. Il résulte par ailleurs de ce témoignage et

de celui de la juriste employée au Registre foncier que l'appelant aurait pu prendre connaissance de l'existence de la décision, non encore définitive, du 20 avril 2009, en consultant les postes mis à sa disposition audit registre ou par le biais du logiciel INTERCAPI. L'appelant reconnaît d'ailleurs ce point, puisqu'il allègue en appel avoir eu connaissance du rejet de la réquisition d'inscription du séquestre en consultant le système INTERCAPI (cf. mémoire d'appel, p. 24).

C'est en vain que l'appelant plaide la complexité juridique de la situation. En effet, en sa qualité de notaire, il ne pouvait ignorer que la décision du Registre foncier de rejeter la réquisition d'inscription du séquestre était sujette à recours et pouvait dès lors avoir des conséquences sur les droits et obligations de l'intimée qui entendait exercer son droit d'emption. A cet égard, la jurisprudence précitée, publiée en 2002 au Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral détermine lesdites conséquences, soit le transfert de propriété consécutif à l'exercice du droit d'emption et l'obligation pour l'acquéreur de l'immeuble de consigner à l'Office des poursuites la part du prix de vente qui n'a pas été acquittée par la reprise de la dette hypothécaire existant avant le séquestre. L'appelant devait connaître ces principes. En outre, dans la mesure où la situation était, selon lui, insolite, il lui incombait de procéder à des recherches, notamment juridiques, pour examiner les conséquences de l'inscription provisoire et en informer ses clients.

Il était ainsi tenu d'informer l'intimée de l'existence de l'annotation provisoire et des démarches à effectuer pour préserver ses intérêts en cas d'admission définitive de l'inscription du séquestre au terme de la procédure de recours. Sur ce point, E_____ a certes indiqué que la question du séquestre avait été évoquée lors de la réunion du 22 avril 2009. Toutefois, ses déclarations doivent être appréciées avec circonspection, dès lors que ce témoin a fait allusion à un document portant sur le séquestre, bien qu'aucun document de ce type ne fût en possession du notaire. Le Tribunal en a ainsi à juste titre déduit que E_____ avait pu, lors de son audition, confondre la question du séquestre avec une autre problématique abordée lors de la réunion du 22 avril 2009. D'après M_____, qui a assisté à toute cette séance, la question du séquestre n'avait pas été abordée et les discussions avaient porté sur le règlement des entreprises ayant œuvré sur l'immeuble. Cette version des faits est plus crédible que celle donnée par E_____, dans la mesure où les parties ont admis la préoccupation de l'intimée, lors de la conclusion du contrat, d'éviter l'inscription d'une hypothèque légale. Tant la promesse de vente que l'acte de vente mentionnent au demeurant l'engagement des promettant-vendeurs de régler l'entier des factures des entrepreneurs ayant œuvré sur l'immeuble. En revanche, aucun de ces documents, en particulier l'acte de vente, ne fait référence à l'inscription du séquestre.

Au demeurant, lors de son audition par le Tribunal, l'appelant a lui-même reconnu n'avoir parlé, lors de cette réunion, ni de la possibilité de remettre en mains de

l'Office des poursuites le prix de vente, ni de l'hypothèse d'un recours contre la décision du Registre foncier de rejeter la réquisition d'inscription du séquestre.

Dans ces circonstances, il y a lieu d'admettre que l'appelant, en sa qualité de notaire, a failli à son devoir d'information, en ne renseignant pas l'intimée sur l'existence d'un séquestre, ses conséquences et les démarches à effectuer pour préserver ses intérêts. Au demeurant, sa fonction ministérielle impliquait pour lui un devoir accru de veiller au respect des inscriptions au Registre foncier, respectivement des démarches à accomplir auprès de l'Office des poursuites.

L'appelant ne saurait se libérer de sa responsabilité en invoquant l'empressement de l'intimée d'user de son droit d'emption. En effet, la vente a été conclue le 22 avril 2009, soit plus d'une semaine avant l'échéance du droit d'emption, de sorte que l'appelant n'a pas dû procéder dans l'urgence. Par ailleurs, les allégués selon lesquels l'intimée aurait consenti au paiement de la G_____ pour obtenir la remise de la cédule hypothécaire ne lui sont d'aucun secours. En effet, l'appelant reconnaît ne pas avoir abordé avec l'intimée le problème de la remise d'une partie du prix de vente à l'Office des poursuites. Dès lors, on ne saurait retenir que l'intimée eût pu consentir au paiement du montant réclamé par la banque précitée en toute connaissance de cause.

En conclusion, il y a donc lieu de retenir qu'en sa qualité de notaire, l'appelant devait informer l'intimée sur le risque d'inscription d'un séquestre, ses conséquences et l'obligation de consigner une partie du produit de la vente en mains de l'Office des poursuites. En omettant cette information, respectivement en ne consignant ensuite pas une partie du prix de la vente auprès de l'Office des poursuites, il n'a pas agi avec toute la diligence qui pouvait être attendue de lui, et une faute de sa part doit donc être retenue.

5. Reste à déterminer l'existence d'un dommage et son lien de causalité avec le manquement reproché.

5.1.1 Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 139 V 176 consid. 8.1.1; 133 III 462 consid. 4.4.2).

D'après la jurisprudence citée sous consid. 4.1.2, l'acquéreur de l'immeuble peut obtenir la radiation de la restriction du droit d'aliéner fondée sur le séquestre en consignant à l'Office des poursuites la part du prix de vente qui n'a pas été acquittée par la reprise de la dette hypothécaire existant avant le séquestre. Le montant que l'acquéreur doit déposer auprès de l'Office (à l'attention du

créancier séquestrant, respectivement saisissant) pour lever la saisie fondée sur le droit des poursuites est en effet déterminé - à l'occasion d'un transfert de propriété consécutif à l'exercice d'un droit d'emption annoté - par les accords (préfixés) relatifs au prix entre le débiteur grevé du droit d'emption et l'ayant droit. En raison de l'annotation (antérieure) du droit d'emption, le créancier séquestrant, respectivement saisissant, doit respecter l'accord existant (ATF 128 III 124, JdT 2002 II 51).

Selon l'art. 818 al. 1 CC, le gage immobilier garantit au créancier : 1) le capital; 2) les frais de poursuite et les intérêts moratoires; 3) les intérêts de trois années échus au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance; la cédule hypothécaire ne garantit au créancier que les intérêts effectivement dus.

5.1.2 Pour retenir une causalité naturelle en cas d'omission, il faut admettre par hypothèse que le dommage ne serait pas survenu si l'intéressé avait agi conformément à la loi ou au contrat. Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et il porte un jugement de valeur. En règle générale, lorsque le lien de causalité hypothétique entre l'omission et le dommage est établi, il ne se justifie pas de soumettre cette constatation à un nouvel examen sur la nature adéquate de la causalité (arrêt du Tribunal fédéral 4C.449/2004 du 9 mars 2005 consid. 4.1 et références citées).

5.2 En l'espèce, la réquisition d'annotation du séquestre a été portée au journal par le conservateur du Registre foncier le 15 avril 2009 (art. 972 al. 2 CC), soit après l'annotation du droit d'emption le 3 mars 2009, mais avant que son titulaire ne l'exerce le 22 avril 2009. L'intimée était donc responsable de ce que le prix de vente revienne au créancier séquestrant, soit pour lui à l'Office des poursuites. Il n'est au demeurant pas contesté que le séquestre aurait conduit à la réalisation de l'immeuble de l'intimée, faute de négociations entre cette dernière et le créancier séquestrant.

Toutefois, selon l'appelant, l'intimée n'aurait en réalité effectué aucun versement en faveur de I_____, dès lors qu'elle se serait entendue avec cette dernière "sur son dos" en l'écartant délibérément de tout processus d'indemnisation.

Aucun indice au dossier ne permet de penser que la convention du 30 avril 2010 signée entre l'intimée et le créancier séquestrant serait simulée. Aux termes de cet accord, I_____ s'est engagée à demander la radiation de l'inscription du séquestre à réception du paiement par l'intimée d'une indemnité globale de 825'000 fr. Dès lors que l'inscription du séquestre a été radiée en mai 2010, il peut être retenu que l'intimée s'est acquittée des sommes convenues et, partant, qu'elle a subi un dommage de 825'000 fr.

L'appelant soutient encore que le montant qui aurait dû être consigné à l'Office des poursuites était tout au plus de 73'904 fr., de sorte que l'intimée avait à tort accepté le montant de 750'000 fr. prévu dans la convention du 30 avril 2010. A son avis, il fallait déduire du prix de vente de 6'900'000 fr. la créance de 6'555'000 fr. de la G_____ et les impôts liés à la transaction de 197'190 fr. 45, ce qui réduit le montant à consigner à l'Office des poursuites à 145'809 fr. 55 [recte : 147'809 fr. 55]. Il convenait par ailleurs de tenir compte de ce que D_____, en tant que copropriétaire de l'immeuble, avait droit à la moitié de cette somme.

L'intimée n'a en l'espèce pas repris la dette hypothécaire des vendeurs, ces derniers s'étant engagés à lui remettre gratuitement leur cédule hypothécaire pour garantir un prêt hypothécaire de 3'000'000 fr. auprès d'une autre banque. Les parties s'accordent néanmoins pour dire que le montant garanti par ladite cédule hypothécaire à la G_____ aurait dû être réglé par le notaire au moyen du produit de la vente. Ce paiement doit être admis, dès lors qu'il concerne une charge hypothécaire antérieure au séquestre (cf. ATF 102 III 20 consid. 2) et qu'il aurait permis à l'acquéreur de l'immeuble de s'assurer de l'extinction du gage immobilier grevant l'immeuble au moment de l'achat. A cet égard, il ne peut être tenu compte de l'entier de la somme de 6'555'000 fr. réclamée par la G_____ le 14 avril 2009 pour libérer la cédule hypothécaire, puisque l'appelant ne prouve, ni même explique le détail de ce montant, qu'il allègue devoir être déduit du prix de vente. Le décompte de remboursement établi par la G_____ le 14 avril 2009 indique un capital de 7'410'503 fr. 78, qui n'est toutefois garanti par le gage immobilier qu'à hauteur de 5'040'000 fr., et des intérêts en 13'882 fr. 55. La somme qu'il y a donc lieu de déduire du prix de vente de 6'900'000 fr. payé par l'intimée est donc de 5'053'882 fr. 55 (5'040'000 fr. + 13'882 fr. 55). Il convient également de tenir compte de la charge fiscale de 197'190 fr. 45, puisqu'elle donne naissance à une hypothèque légale sans inscription au sens de l'art. 836 CC (art. 147 LaCC). La somme qui aurait permis de désintéresser le créancier séquestrant s'élève donc à 1'648'927 fr. 45 (6'900'000 fr. - 5'053'882 fr. 55 - 197'190 fr. 45).

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'entier de cette somme aurait dû être consigné à l'Office des poursuites. En effet, le séquestre portait sur l'ensemble de l'immeuble et non sur la seule part de copropriété de E_____. Cependant, même si l'on retenait qu'au terme du séquestre, le créancier séquestrant n'aurait eu droit qu'à la moitié de ce montant, l'autre moitié revenant à l'épouse du débiteur - copropriétaire de l'immeuble -, I_____ aurait obtenu une somme de 824'463 fr. 75. Il y a lieu de déduire de ce montant les 32'559 fr. 55 séquestrés en mains du notaire, ce qui réduit le dommage du créancier séquestrant à 791'904 fr., et d'admettre, comme le soutient l'intimée, que la somme ainsi due a porté intérêts à 5% l'an entre le 23 avril 2009 et le 30 avril 2010 (art. 73 al. 1 CO; WERRO, in Commentaire romand, CO I, 2012, n. 17 ad art. 42 CO). I_____ était donc en droit d'exiger de l'intimée, à tout le moins, une somme de 831'499 fr. 90 (791'904 fr. + 39'595 fr. d'intérêts). Il en résulte que l'accord du 30 avril 2010, qui prévoit

en faveur de I_____ des indemnités de 750'000 fr., à titre de produit de vente non consigné, et de 75'000 fr., à titre d'honoraires d'avocat et de frais de justice, n'apparaît, dans son ensemble, pas consacrer plus d'avantages au créancier séquestrant que ceux qu'il aurait obtenus si l'appelant n'avait pas failli à ses obligations. Dans ces circonstances, tant l'existence du dommage de 825'000 fr. que le lien de causalité entre ce dernier et le manquement reproché au notaire doivent être admis.

L'appelant conteste en vain le lien de causalité naturelle entre la non consignation du produit de la vente à l'Office des poursuites et les frais de justice en 27'000 fr. et d'avocat en 21'520 fr. supportés par l'intimée pour défendre ses intérêts dans le cadre des procédures portant sur l'inscription du séquestre au Registre foncier. En effet, s'il avait dûment informé l'intimée sur l'existence du séquestre et son obligation de consigner le produit de la vente à l'Office des poursuites, et s'il avait ainsi procédé à cette consignation, la restriction d'aliéner aurait été radiée. L'intimée n'aurait ainsi plus été concernée par l'issue de la procédure de séquestre. Partant, son intervention dans ladite procédure, dont l'opportunité n'est pas remise en cause, n'aurait pas été nécessaire. C'est donc à juste titre que le Tribunal a également admis la réparation de ce dommage (27'000 fr. + 21'420 fr.), dont la quotité n'est pas contestée.

6. L'appelant se prévaut enfin des facteurs de suppression ou de réduction de l'indemnité prévus par les règles générales du Code des obligations, soit les art. 43 al. 1 et 44 CO.

6.1 A teneur de l'art. 43 al. 1 CO, applicable par analogie en matière de responsabilité contractuelle (art. 99 al. 3 CO), le juge détermine le mode ainsi que l'étendue de la réparation d'après les circonstances et la gravité de la faute. Selon l'art. 44 al. 1 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. Cette disposition, qui institue un principe juridique général du droit de la responsabilité civile (ATF 130 III 182 consid. 5.5.1), laisse au juge un large pouvoir d'appréciation (ATF 130 III 182 consid. 5.5.2; 127 III 453 consid. 8c).

Il incombe au responsable qui se prévaut de motifs de réduction de les établir (arrêt du Tribunal fédéral 4C.89/2005 du 13 juillet 2005 consid. 4.1).

6.2 En l'espèce, la faute de l'appelant ne saurait être considérée comme légère, compte tenu de sa qualité d'homme de loi. Par ailleurs, la procédure n'a pas établi une quelconque faute concomitante de l'intimée. Le fait que la vente ait pu constituer pour l'intimée une opération avantageuse ne libère pas l'appelant de son

obligation de diligence. Les griefs de l'appelant sur ce point doivent donc être écartés.

7. Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal a à raison condamné l'appelant à verser à l'intimée les sommes de 825'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 avril 2010 et de 48'520 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 18 janvier 2010, étant précisé que le dies a quo des intérêts moratoires n'a pas été contesté.

Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ces points.

8. **8.1** L'appelant conteste la répartition des frais de première instance, l'intimée n'ayant obtenu que la moitié de ses prétentions.

A teneur de l'art. 176 al. 1 aLPC, tout jugement, même sur incident, doit condamner aux dépens la partie qui succombe. La partie qui retire sa demande est réputée admettre que celle-ci était mal fondée, de sorte que c'est à elle qu'il incombe en principe de supporter tous les dépens (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 6 ad art 176).

En l'espèce, l'intimée a formé une demande en paiement portant sur un montant global de 1'984'340 fr., avant de réduire ses prétentions à 918'000 fr. dans ses dernières écritures de première instance, lesquelles se sont avérées fondées à hauteur de 873'520 fr.

La réduction des prétentions en cours de procédure n'a pas conduit à la diminution de l'émolument d'introduction. Il n'y a donc pas lieu de faire supporter l'entier des dépens à l'appelant. Dans la mesure où l'intimée a eu gain de cause sur le principe de la responsabilité mais que ses prétentions initiales étaient exagérées, elle supportera un tiers des dépens, les deux tiers étant mis à la charge de l'appelant.

Il n'est pas établi que les prétentions auxquelles l'intimée a renoncé auraient occasionné un surcroît de travail pour l'appelant, de sorte que seul ce dernier sera condamné au paiement d'une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat de l'intimée (art. 181 al. 3 aLPC). A cet égard, le montant de 10'000 fr. fixé par le Tribunal n'est pas critiqué et, au demeurant, est adéquat.

Le chiffre 3 du dispositif du jugement sera donc annulé et modifié dans ce sens.

8.2 Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 18'500 fr., seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe pour l'essentiel (art. 95 et 106 al. 1 CPC; art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10). Ils seront compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par lui, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera condamné aux dépens d'appel de l'intimée (art. 111 al. 2 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 9'000 fr., TVA et débours compris (art. 85 et 90 RTFMC).

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/7746/2014 rendu le 18 juin 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/28749/2010-19.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne B_____ SA au tiers des dépens de première instance.

Condamne A_____ aux deux tiers des dépens de première instance.

Condamne A_____ au paiement d'une indemnité de procédure de première instance de 10'000 fr., valant participation aux honoraires d'avocat de B_____ SA.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 18'500 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés par l'avance de frais, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ SA 9'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Marie NIERMARÉCHAL

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.