REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9691/2018 **ACJC/247/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 8 FEVRIER 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 octobre 2020, comparant par Me Michel BERGMANN, avocat, PONCET TURRETTINI, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Yvan HENZER, avocat, LIBRA LAW SA, avenue de Rhodanie 54, case postale 1044, 1007 Lausanne, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 février 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/12121/2020 du 2 octobre 2020, notifié à A_____ en l'Etude de son conseil le 5 octobre 2020, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a partiellement fait droit à la demande de B_____ SA, en condamnant A_____ à lui payer la somme de 345'894 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 25 avril 2018 (ch. 1 du dispositif) et 15'050 fr. au titre du remboursement de la moitié des frais judiciaires arrêtés à 30'100 fr., avancés par B_____ SA (ch. 2). Compte tenu de cette issue, où chacune des parties apparaissait comme ayant eu gain de cause pour la moitié de la valeur litigieuse, le Tribunal n'a pas alloué de dépens (ch. 3). Pour le surplus, le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de Justice le 4 novembre 2020, A_____ a formé appel de ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens de première instance et d'appel, au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions et à l'admission de l'exception de prescription.

b. Par mémoire adressé à la Cour de Justice le 22 décembre 2010, B_____ SA a répondu à l'appel de A_____ et formé un appel joint, en concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens, sur l'appel principal, au rejet de celui-ci dans la mesure de sa recevabilité, et, sur appel joint, à la réforme du jugement de première instance, en ce sens qu'il convenait de condamner A_____ à payer à B_____ SA la somme de 444'984 fr. 45 plus intérêts à 5% l'an dès le 25 avril 2018.

c. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, sur l'appel et l'appel joint, et persisté dans leurs explications et conclusions.

d. La cause a été gardée à juger par la Cour de Justice le 3 mai 2021.

C. **a.** B_____ SA, sise à Genève, est une société anonyme active notamment dans l'acquisition, la détention et la vente d'entités exerçant dans les domaines de la santé, de la beauté et du bien-être.

b. Depuis le 1er juillet 1997, B_____ SA était propriétaire de deux immeubles sis à l'adresse de son siège social d'alors – soit 1_____, au D_____ –, lesquels formaient les parcelles contiguës n° 3_____ (d'une superficie de 1'495 m^2) et n° 4_____ (d'une superficie de 1'153 m^2) au cadastre de la Commune de E_____, Section D_____, sur lesquels elle souhaitait édifier un bâtiment administratif et industriel d'une surface de 10'000 m^2 avec parking souterrain d'une centaine de places.

Sur la parcelle n° 4_____ précitée se trouvait notamment un bâtiment inscrit au cadastre sous n° 5_____.

Les parcelles précitées étaient enclavées par la parcelle n° 6_____ (d'une superficie de 23'435 m^2) propriété de F_____ SA (aujourd'hui G_____ SA), qui fut cédée dans le courant de l'année 2003 à une société de son groupe, H_____ SA.

c. Compte tenu des projets de construction envisagés par B_____ SA et F_____ SA et de la disposition de leurs parcelles respectives, B_____ SA, d'une part, et F_____ SA, respectivement H_____ SA, d'autre part, ont successivement conclu trois conventions en date des 15 janvier 2003, 8 décembre 2003 et 21 mars 2006 destinées à régler divers aspects de bon voisinage et de bienveillance mutuelle au sujet de leurs projets de construction respectifs.

En particulier, la convention du 21 mars 2006 entre B_____ SA et H_____ SA prévoyait un échange de certaines surfaces entre les parties, B_____ SA cédant une partie (soit, selon estimation à parfaire "*par le géomètre à mandater d'entente entre les parties en vue de l'instrumentation de l'acte authentique de promesse d'échange*", environ 205 m^2) de sa parcelle n° 4_____ à H_____ SA, cette dernière lui cédant en échange une partie de sa parcelle n° 6_____ (soit environ 478 m^2 selon estimation à parfaire par le géomètre précité).

Une fois cet échange de (portions de) parcelles intervenu, B_____ SA serait alors propriétaire, selon le plan de mutation parcellaire provisoire établi le 5 avril 2006 (et mis à jour le 28 février 2008), de la nouvelle parcelle n° 7_____ formée (i) du solde de la parcelle n° 4_____ non cédé à H_____ SA (soit la parcelle n° 8_____, après division préalable de la parcelle n° 4_____ en 8_____ et 9_____), (ii) de la partie de la parcelle n° 6_____ (soit la parcelle n° 10_____ préalablement détachée de la parcelle n° 6_____, laquelle devait être divisée en 11_____ et 10_____) à elle cédée par H_____ SA, et (iii) de la parcelle n° 3_____, H_____ SA devenant de son côté propriétaire de la nouvelle parcelle n° 12_____ (formées des parcelles n° 9_____ et 11_____) (pces 2.3 et 6 intimée).

Cet échange était toutefois subordonné à la réalisation de plusieurs conditions préalables à charge de B_____ SA, soit notamment l'obtention et l'entrée en force d'une autorisation de construire définitive permettant la construction basse projetée et la démolition du bâtiment n° 5_____ se trouvant sur la parcelle n° 9_____ (à céder par B_____ SA à H_____ SA) et l'exécution par B_____ SA, à ses frais, de la démolition dudit bâtiment.

B_____ SA et H_____ SA s'engageaient en outre à passer en la forme authentique la promesse d'échange de parcelles ainsi arrêtée dans les trois mois suivants l'entrée en force de l'autorisation de construire précitée, en prévoyant que cet acte serait à instrumenter par-devant Me I_____, notaire à Genève.

Les autorisations de construire/démolir visées ci-dessus ont été obtenues par B_____ SA le 17 janvier 2007 (autorisations 13_____ et 14_____).

d. Courant 2007, B_____ SA a mis en œuvre J_____, ingénieur technique du projet de construction sur les parcelles n° 3_____ et 4_____, pour trouver un acquéreur pour lesdites parcelles ainsi que le projet de construction développé par B_____ SA.

J_____ a compilé sur un CD-Rom les données concernant les objets à vendre, soit notamment une présentation du projet de construction de l'immeuble industriel et administratif projeté par B_____ SA, les plans cadastraux, le dossier présenté aux autorités administratives compétentes pour la réalisation de la construction précitée et les autorisations délivrées. Sous un onglet intitulé "*G*_____" figuraient le dossier de mutation parcellaire du 5 avril 2006 et la convention du 15 janvier 2003.

Dans ce cadre, B_____ SA a entamé des pourparlers avec K_____ AG, sise à Zurich, laquelle a formalisé, sous la plume de son administrateur unique avec signature individuelle, L_____, un intérêt de principe à acquérir lesdites parcelles et le projet de construction qu'elles comportaient pour un prix de 21'000'000 fr. en date du 26 octobre 2007. Les parties se sont finalement entendues sur un prix de vente de 20'150'000 fr. au début du mois de décembre 2007. Le CD-Rom susmentionné a été remis à K_____ AG.

e. A_____, notaire à Genève, est intervenu à la demande de K_____ AG courant novembre 2007. Celui-ci a élaboré successivement quatre projets d'acte de vente, rédigés respectivement les 27 novembre 2007, 21 décembre 2007, 18 et 31 janvier 2008 et 1er février 2008.

Le premier de ces projets a été mis en circulation entre B_____ SA et K_____ AG. Celui-ci a suscité en particulier les réactions suivantes :

- K_____ AG a relevé, dans un e-mail adressé à J_____, le 21 décembre 2007, que le prix de vente de 20'550'000 fr. était erroné et qu'elle ne pouvait en conséquence valider ce premier projet qu'elle lui adressait malgré tout pour faire avancer les discussions. Qui plus est, K_____ AG relevait que les détails du contrat (servitudes, annotations, mentions, etc.) n'avaient pas encore été examinés, pas plus que ses répercussions fiscales;

- J_____ a répondu, par e-mail du 26 décembre 2007 adressé à K_____ AG, qu'il était entendu que les trois conventions liant B_____ SA à F_____ SA/H_____ SA visées sous lettre c ci-dessus devaient être reprises par K_____ AG et qu'elles devaient être spécifiées dans l'acte de vente, auquel elles devaient être annexées.

De plus, s'agissant de la date de la transaction, J_____ a rendu K_____ AG attentive au fait que :

> "*comme vous le savez, le Conseil d'administration avait accepté de vous laisser l'exclusivité et donc de ne plus poursuivre d'autres discussions avec des acquéreurs potentiels depuis mi-novembre. Conscient du temps que votre due diligence, votre recherche de financement ainsi que la clarification de la situation fiscale allait prendre le Conseil d'administration espérait néanmoins que la vente ait lieu avant la fin de l'année, comme vous l'aviez du reste laissé entendre vous-même. Cette date est d'autant plus importante pour le Conseil d'administration, que des intérêts sont perçus depuis mi-décembre et doivent être couverts pour l'acquisition de M_____* [GE]*, que l'échéance de remboursement du prêt consenti par* [la banque] *N_____ pour l'acquisition de M_____ a dû être une première fois repoussée et qu'il est peu probable, ni souhaitable en fonction de la trésorerie de B_____ SA, qu'elle soit repoussée une seconde fois. Enfin vous devez savoir que le bouclement annuel des comptes de B_____ SA a lieu au 31 janvier 08 et non au 31.12.07 et que le Conseil d'administration veut faire figurer la transaction concernant la vente de O_____* [au D_____, Commune de E_____] *encore sur l'exercice en cours et non pas sur celui de 2008. Le Conseil d'administration de B_____ SA craignant que la vente ne se fasse pas dans ce délai en regard du temps qui s'écoule, m'informe que si la transaction avec vous n'a pas lieu d'ici au 17 janvier au plus tard, les contacts suspendus avec plusieurs acquéreurs potentiels, extrêmement intéressés, doivent être repris. Ces derniers nous ont par ailleurs relancés récemment…*" (pce 10 intimée).

Le troisième projet (des 18 et 31 janvier 2008) introduisait expressément, sous chiffre 4.3, la référence aux trois conventions signées entre B_____ SA avec F_____ SA/H_____ SA, en précisant que "*ces conventions étaient contenues dans un CD dont les parties avaient connaissance*".

L'existence de ces conventions, et en particulier la convention d'échange de parcelles entre B_____ SA et H_____ SA du 21 mars 2006, ont été portées à la connaissance de A_____ entre la rédaction des 2ème et 3ème projets d'acte de vente/achat. Interrogé par le Tribunal, le précité a d'ailleurs admis avoir reçu un

exemplaire entre le 3ème projet (des 18/31 janvier 2008) et la signature de l'acte de vente définitif instrumenté le 4 février 2008.

Il faisait également pour la première fois référence, en son chiffre 6, au prix de vente/achat total de 20'150'000 fr. convenu entre les parties, en précisant que celui-ci était ventilé à raison de 17'600'000 fr. pour les biens immobiliers et 2'550'000 fr. pour la mise en valeur et permis de construire. Ce prix devait être réglé à raison d'un acompte de 350'000 fr. au jour de la signature de l'acte de vente (acquis au vendeur, comme peine conventionnelle en cas de défaillance de l'acheteur) et du solde de 19'800'000 fr., le 29 février 2008.

Le 4ème projet (du 1er février 2008) prévoyait en particulier que "*... La présente vente devra être exécutée de part et d'autre le vingt-neuf février deux mille huit (29.02.2008). Ce jour-là, l'acquéreur paiera intégralement le prix de vente conformément à ce qui est prévu à l'article six ci-dessous ...*".

Invariablement, ces divers projets d'acte de vente/achat faisaient état, en leur chiffre 1, d'une vente/d'un achat portant sur (i) les parcelles n° 4_____ et 3_____ par B_____ SA à K_____ AG, selon les descriptifs figurant dans l'exposé préliminaire desdits projets, ainsi que sur (ii) le projet de construction pour lequel B_____ SA était au bénéfice d'autorisations (de construire et de démolir) définitives et exécutoires.

f. La séance de signature de l'acte instrumentant la vente et l'achat s'est tenue le 4 février 2008 par devant A_____ et a duré plus de cinq heures.

A cette occasion, K_____ AG a insisté pour que B_____ SA et H_____ SA passent la convention du 21 mars 2006 en la forme authentique avant que l'acquéreur ne doive payer le solde du prix de vente.

B_____ SA a alors assuré à K_____ AG que la signature de l'acte authentique relatif à l'échange de parcelles ne poserait aucun problème, s'agissant d'une simple formalité qui devait intervenir au plus tard dans les trois semaines suivant la signature de la vente entre B_____ SA et K_____ AG. Un projet d'acte authentique était d'ailleurs en cours de rédaction auprès de Me I_____.

Selon B_____ SA, l'acte d'échange devait pouvoir être passé avant le 29 février 2008, raison pour laquelle cette date avait été stipulée dans l'acte de vente pour le paiement du solde du prix de vente par K_____ AG, ce qu'a confirmé un collaborateur de F_____ SA joint par téléphone par A_____.

Le précité n'a en revanche pas pu joindre téléphoniquement Me I_____, chargé d'instrumenter l'acte d'échange, pour obtenir confirmation de ces éléments.

L'acte notarié a toutefois été signé ce jour-là, dans une teneur sensiblement modifiée par rapport au 4ème et dernier projet du 1er février 2008.

L'acte de vente décrivait les parcelles n° 4_____ et 3_____ vendues/achetées dans son exposé préliminaire de la même manière que dans les différents projets (avec la radiation de l'inscription hypothécaire apparaissant encore au chiffre 4 du dernier projet). L'acte précisait que les parties au contrat s'étaient entendues sur l'achat, respectivement la vente, des parcelles n° 4_____ et 3_____ selon les clauses et conditions stipulées dans l'acte, cette vente/cet achat comprenant "*le projet de construction dont les autorisations définitives et exécutoires demeureront ci-annexées*". Par ailleurs le prix de vente total de 20'150'000 fr. était composé d'un montant de 17'600'000 fr. pour les "*biens immobiliers*" et d'un autre de 2'550'000 fr. pour la "*mise en valeur et permis de construire*" (art. 6).

A teneur de l'article 2, la vente devait être exécutée de part et d'autre le 29 février 2008, K_____ AG devant payer ce jour-là l'intégralité du prix (sous déduction de l'acompte de 350'000 fr. versé le jour de la signature de l'acte). Il était toutefois précisé que "*dans l'hypothèse où l'acquéreur ne pourrait signer la convention d'échange des parcelles avec G_____ SA et/ou H_____ SA avant le 29 février 2008, une prolongation de dix jours, soit jusqu'au 10 mars 2008 inclus, sera accordée à l'acquéreur pour s'exécuter, pour autant qu'il ait prouvé que le retard ne lui est en rien imputable*" (art. 2 dernier §).

L'entrée en jouissance était prévue au 1er octobre 2008, la venderesse étant autorisée à continuer à jouir des biens immobiliers jusqu'au 30 septembre 2008 sans autre indemnisation (art. 4.1).

S'agissant des trois conventions sous seing privé liant B_____ SA à F_____ SA/H_____ SA, et en particulier celle du 21 mars 2006 relative à l'échange de parcelles, l'article 4.3 de l'acte notarié prévoyait ce qui suit :

> "*L'acquéreur déclare parfaitement connaitre l'ensemble des clauses et conditions liant la venderesse à la propriétaire de la parcelle voisine n° 6_____, la société H_____ SA, ainsi qu'à la société G_____ SA (anciennement F_____ SA), conformément aux trois conventions suivantes:*
>
> - *Convention entre F_____ SA et B_____ SA du 15 janvier 2003 ;*
> - *Convention entre H_____ SA et B_____ SA du 8 décembre 2003 ;*
> - *Convention d'échange entre H_____ SA et B_____ SA du 21 mars 2006.*
>
> *Ces conventions demeureront ci-annexées.*

L'acquéreur déclare reprendre tous les droits et obligations de la venderesse attachés aux trois conventions précitées, à l'entière décharge de la venderesse qui l'accepte, avec effet au jour du paiement intégral du prix de vente.

La venderesse confirme que conformément à l'article 8 de la convention du 15 janvier 2003, elle a adressé à G_____ SA l'offre soumise par l'acquéreur pour les biens immobiliers objet du présent acte. Elle confirme également que G_____ SA n'a pas déclaré exercer son droit de préemption dons le délai de 30 jours prévu par ladite convention.

Les parties avertiront conjointement G_____ SA et/ou H_____ SA du changement de propriétaire des biens immobiliers, objet du présent acte.

Les parties ont connaissance de ces conventions."

Etaient annexées au contrat les trois conventions en question passées entre B_____ SA et F_____ SA/H_____ SA, ainsi que le plan de cotation *"provisoire"* et le plan de servitude *"provisoire"* annexés à la convention du 21 mars 2006 auxquels elle se référait.

g. Un acompte de 350'000 fr. a été versé par K_____ AG à B_____ SA le 6 février 2008.

h. Le 26 février 2008, une nouvelle réunion s'est tenue dans les locaux de A_____ pour discuter du retard pris dans l'échange des parcelles à intervenir entre B_____ SA et F_____ SA/H_____ SA, en raison du fait que cet échange impliquait auparavant que F_____ SA cède à la Commune de e------ et à l'Etat de Genève certaines bandes de terrain.

Il est indiqué au procès-verbal de cette réunion – dressé par A_____ mais non signé par les parties – que B_____ SA, K_____ AG et A_____ n'auraient appris que très récemment la nécessité pour F_____ SA de céder des terrains à la Commune de E_____ et au Canton de Genève avant de pouvoir procéder à l'échange des parcelles convenu entre B_____ SA et F_____ SA/H_____ SA. C'est la raison pour laquelle B_____ SA acceptait l'idée d'entrer en négociations avec K_____ AG pour reporter le délai de paiement du solde du prix de vente (soit au 29 février, ou au plus tard 10 mars 2008, selon l'acte de vente instrumenté le 4 février 2008) au 31 mars 2008, en se réservant toutefois de réclamer des intérêts intercalaires en plus du paiement du prix, en raison du report possible du remboursement d'emprunts dans lesquels elle était engagée.

Il ressort également du procès-verbal de cette séance que l'échange de parcelles entre B_____ SA et H_____ SA/F_____ SA était subordonné à la destruction

d'un bâtiment existant (soit l'immeuble n° 5_____) de sorte que Me I_____ était uniquement mandaté pour signer une promesse d'échange de parcelles – ce dont ce dernier informa d'ailleurs les parties présentes à cette réunion par téléphone.

Après cet entretien téléphonique conduit avec Me I_____ lors de cette séance, il ressortait des discussions que la signature de l'acte de cession par F_____ SA à la Commune de E_____ et l'Etat de Genève devait pouvoir intervenir de manière imminente (puisqu'un rendez-vous déjà fixé dans la semaine du 18 février 2008 avait été reporté et que la signature par la Commune de E_____ pourrait intervenir dans la semaine du 3 mars 2008, l'Etat signant l'acte par la suite). L'échange des parcelles entre B_____ SA et F_____ SA/H_____ SA devait alors pouvoir s'effectuer de manière ferme au cours de la semaine du 11 mars.

Un avenant à l'acte de vente du 4 février 2008 devait ainsi être signé.

i. Le 11 mars 2008, Me I_____ adressa à A_____ (agissant tant pour B_____ SA que K_____ AG) et à Me P_____ (avocate de H_____ SA) un projet d'acte de promesse d'échange et constitution de servitude entre B_____ SA et H_____ SA. Ce projet détaillait les parcelles visées par la promesse d'échange (et renvoyait notamment, sous chiffre I, au dossier de mutation parcellaire dressé par les géomètres officiels le 5 avril 2006 et actualisé au 28 février 2008), ledit projet faisant état, en son chiffre V, de huit hypothèques légales d'artisans et d'entrepreneurs, qui avaient été inscrites entre le 2 juin 2006 et le 19 novembre 2007, lesquelles devaient être reportées sur la nouvelle parcelle n° 12_____ future propriété de H_____ SA lors de l'acte d'échange définitif. A_____ fit suivre ce projet de convention à K_____ AG (soit pour elle Q_____) le 12 mars 2008, à la demande de J_____, pour information et commentaires éventuels.

j. A la suite de cette communication, A_____ a préparé plusieurs projets d'avenant visant à régler le report du paiement du solde du prix de vente prévu dans l'acte du 4 février 2008, afin de tenir compte de la problématique des cessions préalables à la Commune de E_____ et à l'Etat de Genève, soit des projets des 6, 9, 14 et 18 mars 2008, reflétant les remarques faites par les parties.

L'avenant en question a finalement été instrumenté en date du 20 mars 2008.

Son préambule précisait ce qui suit :

> *"Il s'est avéré qu'une convention entre G_____ SA, l'Etat de Genève et la Commune de E_____ aurait dû être signée avant que la convention d'échange des parcelles convenue entre H_____ SA et B_____ SA puisse être concrétisée en un acte authentique par devant le notaire.*

Selon une lettre en date du 5 mars 2008 de Me I_____, notaire chargé d'instrumenter l'acte de cession entre G_____ SA, l'Etat et la Commune de E_____, celui-ci sera signé entre le 10 et le 14 mars 2008.

D'ici au 31 mars 2008 l'acte authentique précité sera signé également par devant Me I_____ entre le B_____ SA et G_____ SA, en présence d'un représentant de K_____ AG, qui la contresignera.

K_____ AG déclare avoir entrepris les démarches appropriées en vue d'obtenir le financement nécessaire à son acquisition. L'institution pressentie envisage sérieusement de donner une suite favorable, mais elle subordonne la conclusion d'un contrat, en particulier à la condition de la concrétisation par acte authentique de l'échange de parcelles convenu entre R_____ SA et G_____ SA et/ou H_____ SA".

L'avenant prévoyait un nouveau délai de paiement du solde du prix de vente par K_____ AG au 31 mars 2008 ou, "*si l'acte authentique relatif à l'échange de parcelles*" entre B_____ SA et F_____ SA/H_____ SA ne devait pas encore être signé à cette date, dans les cinq jours ouvrables suivant la signature dudit acte authentique.

A aucun moment les divers projets d'avenant, ni l'avenant lui-même, ne furent l'occasion de redéfinir les parcelles vendues/achetées selon l'acte de vente du 4 février 2008.

k. Le 25 avril 2008, B_____ SA et H_____ SA ont signé un acte de promesse d'échange et constitution de servitude correspondant en substance au projet d'acte adressé le 11 mars 2008 par Me I_____ à A_____.

Cet acte prévoyait toujours des conditions suspensives, soit en particulier la démolition par B_____ SA du bâtiment n° 5_____ situé sur la parcelle n° 9_____ faisant l'objet de ladite promesse d'échange d'ici au 30 juin 2008. Il prévoyait également en son chiffre V le report de divers droits de gage grevant la parcelle nº 15_____ de H_____ SA sur la nouvelle parcelle nº 12_____.

l. Par acte notarié du 6 mai 2008, A_____ a constaté que K_____ AG n'avait pas versé le solde du prix de vente de 19'800'000 fr. convenu dans l'acte de vente/achat du 4 février 2008 tel qu'amendé par l'avenant du 20 mars 2008 dans le délai imparti, en retenant que ce paiement aurait dû intervenir le 5 mai 2008 au plus tard, l'acte d'échange de parcelles entre B_____ SA et F_____ SA/H_____ SA ayant été instrumenté par devant Me I_____ le 25 avril 2008.

Par courrier du 26 mai 2008, l'avocat de K_____ AG, Me S_____, a contesté que sa mandante se trouverait en demeure de payer le prix convenu dans la mesure où B_____ SA n'avait pas rempli ses obligations prévues dans l'avenant du 20 mars 2008. La promesse d'échange signée ne constituait qu'une formalité préparatoire à l'échange des parcelles entre B_____ SA et H_____ SA, lequel n'était pour l'heure pas réalisé. Ainsi le solde du prix de vente ne serait dû qu'une fois que l'acte d'échange parcellaire serait inscrit au Registre foncier et que les hypothèques légales d'entrepreneurs inscrites provisoirement sur la parcelle n° 15_____ – dont K_____ AG estimait le montant à 30'000'000 fr. – seraient levées (pce 14 intimée).

Il ajouta que K_____ AG n'entendait en aucune manière remettre en cause la vente des parcelles ayant fait l'objet de l'acte de vente du 4 février 2008, en assurant que sa mandante honorerait ses engagements de paiement, une fois que l'inscription de l'échange de parcelles entre B_____ SA et H_____ SA serait inscrite au Registre foncier et que le dégrèvement des huit hypothèques légales aurait été effectué.

Par courrier du 11 juin 2008, B_____ SA, sous la plume de son conseil Me T_____, a entièrement contesté ce point de vue, en faisant valoir que l'avenant du 20 mars 2008 prévoyait que le solde du prix de vente devait être versé dans les cinq jours suivant la signature de l'acte authentique et non suivant son inscription au Registre foncier, et que par *"acte authentique"* il fallait bien comprendre la promesse d'échange passée entre B_____ SA et H_____ SA le 25 avril 2008 (et non un acte d'échange ferme). Qui plus est, dans la mesure où cet acte de promesse d'échange stipulait que les hypothèques légales devaient être reportées sur la nouvelle parcelle n° 12_____ inscrite (ou plutôt à inscrire) au nom de H_____ SA, "*la parcelle vendue*" par B_____ SA à K_____ AG était libre de toute hypothèque légale. Ce courrier mettait en outre K_____ AG une dernière fois en demeure de payer le prix de 20'150'000 fr. sur le compte client de A_____, en lui impartissant un ultime délai au 30 juin 2008 à cet effet, en précisant qu'à défaut de paiement dans ce délai, B_____ SA se réservait le droit de renoncer à la vente "*projetée*" et de lui réclamer l'intégralité des dommages qui lui seraient causés de ce fait.

Par courrier de son avocat du 27 juin 2008, K_____ AG a répondu que ses bailleurs de fonds refusaient de s'engager dans le projet de construction envisagé tant que les incertitudes liées à sa mise en œuvre n'étaient pas levées, tout en soulignant que la simple promesse d'échange de parcelles instrumentée le 25 avril 2008 ne saurait valoir l'échange de parcelles convenu dans l'acte de vente/achat du 4 février 2008.

m. B_____ SA a libéré les biens immobiliers concernés le 26 septembre 2008.

n. Une séance pour signer l'acte d'échange définitif des parcelles entre B_____ SA et H_____ SA, en présence d'un représentant de K_____ AG, a été fixée au 16 octobre 2008, puis reportée par B_____ SA en raison notamment de la nécessité de démolir le bâtiment n° 5_____.

Devant ce report, K_____ AG a déclaré à B_____ SA, le 24 octobre 2008, par avocats interposés, annuler le contrat de vente du 4 février 2008 pour cause d'erreur essentielle, voire de dol. Elle sollicitait par ailleurs la restitution de l'acompte de 350'000 fr. payé au moment de la signature de l'acte de vente du 4 février 2008.

A l'appui de cette décision, elle a expliqué en particulier que le temps qui s'était écoulé depuis la signature du contrat de vente/achat du 4 février 2008 mettait en évidence que l'échange de parcelles entre B_____ SA et H_____ SA, présenté alors comme une simple formalité par B_____ SA, était en réalité bien plus complexe que prévu. Neuf mois après la signature dudit contrat, cet échange n'était toujours pas concrétisé dans un acte authentique. Non seulement une première rectification des limites de parcelles avec les collectivités publiques aurait dû avoir lieu au préalable, mais il apparaissait désormais que le dégrèvement de la parcelle n° 10_____ était impossible, ce qui était attesté par le nouveau report de l'instrumentation de l'acte qui aurait dû avoir lieu le 16 octobre 2008. K_____ AG était ainsi toujours dans l'impossibilité de réaliser l'opération immobilière en vue de laquelle elle avait conclu le contrat, opération qui apparaissait désormais irréalisable en raison de la crise des marchés financiers qui avait découragé tous les investisseurs potentiels.

o. Les travaux de démolition du bâtiment n° 5_____ ont pris fin le 31 octobre 2008.

p. Les 5 et 10 novembre 2008, B_____ SA, H_____ SA et l'Etat de Genève ont signé par-devant Me I_____ un acte de division, échange, réunion et constitution de servitudes qui a finalement permis l'inscription au Registre foncier de l'échange de parcelles entre B_____ SA et H_____ SA le _____ 2008.

q. Par courrier de son nouveau conseil du 17 juin 2009, K_____ AG a fait valoir, tant à l'égard de B_____ SA que de A_____, la nullité de l'acte de vente du 4 février 2008, au motif que celui-ci n'incluait pas l'échange parcellaire qui, en tant qu'élément essentiel de la vente, aurait également dû revêtir la forme authentique, respectivement parce qu'il ne décrivait pas les parcelles qui devaient effectivement être vendues/achetées dans l'esprit des parties.

r.a Par requête déposée le 30 mars 2012 en vue de conciliation auprès du Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), B_____ SA a formé une demande

en paiement contre K_____ AG, laquelle a été introduite devant ce même Tribunal en date du 11 septembre 2012 après l'échec de la tentative de conciliation. B_____ SA a conclu à ce que K_____ AG soit condamnée, sous suite de frais et dépens, à lui payer 5'833'392 fr. 44 plus intérêts à 5% dès le 2 septembre 2010 au titre de dommages-intérêts pour inexécution de l'acte de vente du 4 février 2008.

A l'appui de son action, B_____ SA expliquait en particulier avoir été contrainte de revendre à perte ses immeubles – en réalité la nouvelle parcelle n° 7_____ – à la société U_____ le 2 septembre 2010 pour un prix de 18'750'000 fr.

r.b Par jugement du 2 juin 2015, le Tribunal a débouté B_____ SA des fins de sa demande. Il a mis les frais judiciaires en 35'200 fr. à sa charge et l'a condamnée à payer à K_____ AG 40'000 fr. TTC à titre de dépens.

En substance, le Tribunal a retenu la nullité de l'acte de vente du 4 février 2008 au motif qu'il ne décrivait pas, en la forme authentique nécessaire pour les transactions immobilières, la parcelle n° 7_____ qui devait être réellement vendue à K_____ AG par B_____ SA (plutôt que les parcelles n° 4_____ et 3_____ mentionnées dans l'acte de vente).

r.c Statuant sur appel de B_____ SA, la Cour de justice (ci-après : la Cour) a confirmé ce jugement par arrêt du 24 juin 2016 au motif que la réelle volonté des parties était de vendre la (future) parcelle n° 7_____ sur laquelle serait réalisé le projet de construction (et non les parcelles n° 4_____ et 3_____ existantes), et que la forme authentique n'avait pas été respectée s'agissant de l'échange parcellaire. La Cour a arrêté les frais judiciaires d'appel à 60'000 fr. et les a mis à la charge de B_____ SA, en condamnant par ailleurs cette dernière à verser à K_____ AG la somme de 38'000 fr. à titre de dépens d'appel.

La Cour a en particulier retenu que la réalisation du projet immobilier constituait une des prestations promises en échange du prix convenu et qu'il supposait un échange parcellaire avec le propriétaire du fond voisin et la réunion de plusieurs parcelles en la parcelle n° 7_____.

r.d Par arrêt du 14 mars 2017 (4A_504/2016), le Tribunal fédéral a rejeté le recours interjeté par B_____ SA contre l'arrêt de la Cour précité et confirmé que l'acte de vente était nul au motif que les parties voulaient vendre la parcelle n° 7_____, laquelle ne coïncidait pas avec les parcelles n° 4_____ et 3_____ même réunies, et que l'acte de vente ne spécifiait ainsi pas l'objet vendu, qui était un élément objectivement essentiel qui aurait dû revêtir la forme authentique. Il a en outre condamné B_____ SA à s'acquitter d'un émolument judiciaire de 25'000 fr. et à verser une indemnité de 30'000 fr. à K_____ AG à titre de dépens.

s. Le 31 août 2017, K_____ AG a déposé une requête en conciliation devant le Tribunal tendant à la condamnation de B_____ SA à lui payer les sommes de (i) 136'694 fr. 45 à titre d'intérêts moratoires courus sur l'acompte de 350'000 fr. pour la période du 20 août 2009 au 11 juin 2017, (ii) 82'693 fr. 70 (correspondant au solde de l'acompte à restituer) plus intérêt à 5% dès le 12 juin 2017 et (iii) 675 fr. à titre d'intérêts perçus par B_____ SA, sous suite de frais et dépens.

Ce litige s'est soldé notamment par le versement de la somme de 136'694 fr. 45 réclamée à titre d'intérêts sur l'acompte de 350'000 fr. par B_____ SA à K_____ AG à une date non précisée.

t. A_____ a signé une première déclaration de renonciation à la prescription en date du 28 septembre 2017 valable jusqu'au 31 décembre 2018. Celle-ci précisait qu'elle était valable pour autant que la prescription ne soit pas déjà acquise.

Devant la situation conflictuelle entre B_____ SA et K_____ AG, A_____ a indiqué avoir renoncé à percevoir des honoraires pour ses interventions dans ce dossier.

D. **a.** Par requête en conciliation expédiée à l'attention du Tribunal le 25 avril 2018, déclarée non conciliée le 27 juin 2018, puis par demande introduite le 29 octobre 2018, B_____ SA a conclu à la condamnation de A_____ à lui verser la somme de 700'900 fr. avec intérêts à 5% dès le 25 avril 2018, sous suite de frais judiciaires et dépens.

En substance, B_____ SA a fait valoir que bien que dûment informé par les parties à l'acte de vente et connaissant les détails de la transaction, pour avoir été mis en possession de la convention d'échange des parcelles du 21 mars 2006 ainsi que du dossier de mutation, A_____ avait instrumenté un acte nul, alors qu'il aurait pu décrire précisément la parcelle n° 7_____ dans son acte notarié au lieu de se référer à la convention d'échange sous simple seing privé. Du fait de l'incurie de A_____, K_____ AG avait pu plaider avec succès la nullité de l'acte notarié du 4 février 2008. Or, si le notaire avait rédigé un acte valable, B_____ SA aurait pu demander l'exécution du contrat et, partant, obtenir le paiement des dommages-intérêts de 5'833'392 fr. réclamés à K_____ AG au lieu d'être déboutée des fins de son action sous suite de frais. B_____ SA a précisé qu'elle n'intentait qu'une action partielle, ne réclamant à ce stade que le remboursement de ses frais, tout en se réservant de faire valoir ultérieurement le solde de son dommage, soit en particulier le gain manqué (soit fondamentalement la différence entre le prix convenu avec K_____ AG, le 4 février 2008, et celui obtenu de [la société] U_____ le 2 septembre 2010), découlant de la nullité du contrat. Elle réclamait des dommages-intérêts dits *"négatifs"*, soit d'être replacée dans la situation qui aurait été la sienne si l'acte notarié du 4 février 2008 n'avait pas été

conclu. Elle n'aurait ainsi pas intenté de procès contre K_____ AG, de sorte qu'elle aurait épargné le paiement de frais de justice à hauteur de 101'200 fr., de dépens de 108'000 fr., de frais d'avocat de 80'000 fr., de commission de courtage de 275'000 fr. et d'intérêts moratoires de 136'694 fr. 45 dus sur l'acompte de 350'000 fr.

b. Par réponse du 1er avril 2019, A_____ a conclu au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Il a en particulier fait valoir que l'action était prescrite. Il a en outre allégué que B_____ SA était pressée de conclure la transaction afin de l'inclure dans ses comptes 2007 qui devaient être clôturés le 31 janvier 2008. Lui-même n'avait été informé que tardivement de l'existence de la convention d'échange de terrain du 21 mars 2006, soit entre les deuxième et troisième projets d'acte de vente. Il n'avait par ailleurs pas connaissance du CD-Rom contenant les conventions auxquelles l'acte de vente du 4 février 2008 faisait référence. C'est uniquement le jour de la signature de l'acte notarié que la convention d'échange et ses annexes, soit un plan d'échange, un plan de cotation *"provisoire"* et un plan de servitude *"provisoire"* lui avaient été remis. K_____ AG avait alors exigé que B_____ SA et H_____ SA passent l'accord d'échange parcellaire du 21 mars 2006 en la forme authentique, ce qui n'avait pas encore été fait, mais A_____ n'avait pas pu joindre Me I_____, chargé d'instrumenter l'acte d'échange. Diverses solutions pour finaliser le contrat avaient été évoquées et A_____ avait proposé de différer la signature de l'acte jusqu'à ce que le problème de l'échange ait pu être discuté avec Me I_____. B_____ SA et K_____ AG avaient toutefois insisté pour que le contrat soit signé le jour même, ce qui avait été fait.

Par ailleurs, après avoir appris que l'échange de terrains entre B_____ SA et H_____ SA serait retardé parce qu'il nécessitait que le groupe F_____ SA cède préalablement une partie de sa parcelle à l'Etat de Genève et à la Commune de E_____, une nouvelle réunion avait eu lieu en ses locaux durant laquelle B_____ SA avait à nouveau assuré que les formalités avec la Commune de E_____ et l'Etat de Genève seraient réglées rapidement et que l'échange entre B_____ SA et H_____ SA pourrait intervenir avant le 31 mars 2008. Ceci avait été confirmé par Me I_____ qui avait toutefois indiqué qu'il s'agissait uniquement d'une promesse d'échange, ce à quoi K_____ AG s'était opposée, en insistant pour que cet échange intervienne de façon ferme. Le projet de promesse d'échange reçu par A_____ de Me I_____ faisait également état d'hypothèques légales des artisans et entrepreneurs grevant la parcelle de H_____ SA, fait qui n'était pas connu de A_____. La promesse d'échange n'avait finalement été signée que le 25 avril 2008 malgré les assurances données par B_____ SA et il ne s'agissait d'ailleurs que d'une promesse et non de l'acte d'échange ferme, contrairement à ce qui était prévu dans l'avenant, l'échange ferme n'ayant

finalement eu lieu que les 5 et 10 novembre 2008. Ainsi il avait fallu attendre quasiment neuf mois et demi après la signature de l'acte de vente pour que l'acte d'échange, le transfert des hypothèques légales sur la nouvelle parcelle de H_____ SA, les cessions à l'Etat de Genève et à la Commune de E_____ deviennent effectifs alors que durant les négociations précontractuelles B_____ SA annonçait que ces actes devaient être définitivement conclus avant le 29 février 2008.

c. Lors de son interrogatoire du 4 février 2020, A_____ a expliqué qu'au moment de la rédaction des deux premiers projets d'acte, il n'avait pas connaissance de l'opération d'échange qui devait avoir lieu entre B_____ SA et F_____ SA/H_____ SA; la convention ne lui avait été remise qu'entre la rédaction du troisième projet de l'acte de vente et sa signature le 4 février 2008.

Toujours selon ses explications, c'est uniquement lors de la séance de signature de l'acte de vente du 4 février 2008, que lui-même et K_____ AG avaient appris qu'un autre acte était en préparation chez un autre notaire, Me I_____, et que cette information avait été tue jusque-là. Sans la signature de cet acte d'échange sous forme authentique, il était impossible d'inscrire une vente au Registre foncier puisqu'elle y était subordonnée. La signature de l'acte d'échange parcellaire avait pris plus de temps parce que l'Etat de Genève et la Commune de E_____ étaient également impliqués et en raison des hypothèques légales grevant la parcelle de H_____ SA, ce que tant lui-même que K_____ AG ignoraient. Ces problématiques avaient été abordées au mois de mars 2008 et n'avaient pas été évoquées lors de la réunion du 26 février 2008.

Il avait rédigé l'acte de carence du 6 mai 2008 sur la base d'une information erronée donnée soit par B_____ SA soit par un employé de Me I_____, selon laquelle l'acte d'échange aurait été signé alors qu'il ne s'agissait que d'une promesse d'échange, n'ayant pas lui-même l'acte sous les yeux. Il n'avait pas souvenir d'avoir reçu des projets d'acte d'échange ou la promesse d'échange mais il a finalement confirmé, à la lecture de la pièce 33 intimée, qu'il avait dû la recevoir avant la signature de l'avenant du 20 mars 2008. C'était la première fois dans sa carrière que tant d'éléments lui avaient été cachés durant la rédaction des projets d'acte. Il avait découvert petit à petit des éléments et s'était senti trompé et manipulé durant toute cette opération.

d. Par plaidoiries finales écrites du 30 juin 2020, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

B_____ SA a fait notamment valoir que A_____ avait violé ses obligations ministérielles en instrumentant un acte authentique nul alors que les conditions de vente n'étaient pas réunies. Les limites parcellaires qui devaient résulter de

l'échange de parcelles entre B_____ SA et H_____ SA/F_____ SA n'étaient pas encore précisément connues et l'échange n'était pas exigible car il ne revêtait pas la forme authentique. Ainsi le notaire aurait dû indiquer aux parties qu'il était prématuré de réaliser la transaction immobilière et n'instrumenter aucun acte.

A_____ a pour sa part maintenu que l'action de B_____ SA était prescrite, en application de l'article 60 al. 1 aCO, la première déclaration de renonciation à la prescription datant du 28 septembre 2017, soit plus d'une année après que l'arrêt de la Cour opposant B_____ SA à K_____ AG avait été rendu. Il soulignait sur le fond la mauvaise foi de B_____ SA, qui avait assuré que l'échange de parcelles ne serait qu'une formalité, taisant les importantes difficultés liées aux hypothèques légales et à la cession de terrain à l'Etat de Genève et à la Commune de E_____, de sorte que l'échange n'avait été formalisé que près de neuf mois après la date initialement prévue. Partant, si un contrat avait été valablement instrumenté (mentionnant l'emplacement, les limites précises et les contenants de la nouvelle parcelle n° 7_____), K_____ AG aurait valablement invalidé le contrat exactement de la même manière qu'elle l'avait fait en l'espèce, A_____ contestant par ce biais l'existence d'un lien de causalité suffisant entre les différents postes du dommage allégué par B_____ SA et sa faute, toutes choses par ailleurs contestées.

e. Les parties ont répliqué les 10 et 30 juillet 2020, en persistant pour l'essentiel dans leurs conclusions.

Après quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. Aux termes du jugement entrepris, le premier juge a retenu, en substance, que A_____ avait commis un acte illicite dans le cadre de son activité ministérielle, en instrumentant l'acte de vente nul du 4 février 2008, ayant manqué à son obligation de diligence par négligence, que l'acte illicite était en lien de causalité naturelle et adéquate avec le dommage allégué par B_____ SA et que l'action de cette dernière, soumise à un délai de prescription d'une année régissant la responsabilité des notaires genevois, n'était pas prescrite. Le Tribunal a cependant refusé d'allouer à B_____ SA les montants qu'elle réclamait à A_____ au titre du remboursement de ses propres frais d'avocat prétendument encourus dans la procédure l'ayant opposée à K_____ AG (80'000 fr.) – ceux-ci n'ayant pas été suffisamment démontrés – et la commission de courtage versée à J_____ (275'000 fr.) – non due en raison de la nullité de l'acte de vente, et dont B_____ SA aurait ainsi pu et dû obtenir le remboursement auprès de son courtier (en respectant son devoir de réduire son dommage).

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement attaqué est 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).

Interjeté dans les délais et les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC), l'appel principal et l'appel joint sont recevables.

A_____ sera désigné ci-après comme l'appelant et B_____ SA comme l'intimée.

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). Elle n'est en particulier pas liée par les constatations de faits retenues par le Tribunal, qu'elle peut revoir librement. Il incombe toutefois à l'appelant, au regard de l'exigence de motivation de l'appel, de démontrer le caractère erroné de la motivation (en fait ou en droit) du jugement entrepris. Il ne suffit pas à cet égard de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant entreprend et/ou des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable. Tel est notamment le cas lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 et les jurisprudences citées).

1.3 B_____ SA fait valoir dans sa réponse à l'appel que "*l'argumentation développée dans la partie 'faits' (pp. 5 à 25)*" est irrecevable, faute d'indiquer précisément en quoi l'état de faits retenu par le premier juge serait erroné, et pourquoi.

Sous les chiffres 6 à 92 de son appel, l'appelant redéveloppe sa propre version des faits, en précisant également d'une manière générale qu'il se réfère aux faits retenus dans le jugement entrepris en tant qu'ils ne contredisent pas son propre exposé. Quand bien même l'argumentation est succincte l'on comprend ce qu'il conteste et ce qu'il admet. En effet, à la lecture de l'acte d'appel, on comprend que A_____ s'en prend au jugement querellé, (i) en ce qu'il n'a pas retenu l'exception de prescription soulevée, (ii) qu'il n'a pas retenu une faute concomitante prépondérante faisant passer la sienne (en admettant qu'elle existe) au second plan, (iii) en n'ayant pas retenu l'absence de lien de causalité et (iv) en ayant considéré que le dommage allégué par B_____ SA aurait été démontré à satisfaction pour les montants auxquels le Tribunal l'a condamné. En cela, l'exigence de motivation minimale nécessaire de l'appel apparaît suffisamment remplie, à plus forte raison que la Cour bénéficie d'un pouvoir d'examen complet de la cause, de sorte qu'elle n'est pas liée par les constatations de faits opérées par le premier juge.

2. **2.1** S'agissant du fond, il y a lieu de statuer en premier lieu sur l'argument tiré de la prescription de la créance en dommages-intérêts de l'intimée invoqué par l'appelant. En effet, si cet argument devait l'emporter, il ne serait alors plus nécessaire d'examiner plus avant les conditions de l'action de l'intimée.

2.2 Ainsi que le Tribunal l'a retenu à juste titre, la responsabilité civile des notaires à Genève est régie par la loi genevoise sur le notariat du 28 (LNot, RS E 6 05), laquelle renvoie indistinctement à cet égard aux règles générales du code des obligations (art. 11 al. 2 LNot), qui s'appliquent alors à titre de droit cantonal supplétif, que le notaire agisse dans le cadre de ses activités ministérielles ou extra-ministérielles.

A cet égard, le législateur cantonal genevois a fait usage de la faculté que lui accorde les art. 6 CC et 61 al. 1 CO, étant ici rappelé que l'activité notariale n'est pas une industrie au sens de l'art. 61 al. 2 CO (ATF 127 III 248 consid. 1b; 126 III 270 consid. 7a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.1 et 4.2).

Lorsque le droit cantonal, comme c'est le cas ici, renvoie uniformément au droit fédéral pour l'ensemble des activités exercées par le notaire, la question se pose de savoir si la responsabilité du notaire obéit aux règles générales de la responsabilité aquilienne (art. 41 ss CO) ou à celles de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO). La doctrine majoritaire et la jurisprudence sont d'avis d'appliquer au notaire les règles sur la responsabilité aquilienne (arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.2). C'est dans ce sens également qu'a été validée la solution neuchâteloise notamment (arrêt du Tribunal fédéral 4A_34/2014 précité). A Genève, dans un arrêt du 13 avril 2018 (ACJC/477/2018),

la Cour de céans a certes laissé cette question ouverte, considérant qu'il n'y avait finalement pas lieu de la trancher dans la mesure où les deux régimes conduisaient au même résultat dans le cas examiné alors (consid. 6.1.1). En l'état actuel du droit, il n'y a pas de raison de s'écarter de la solution prônée par la doctrine majoritaire et la jurisprudence rappelée ci-dessus.

La responsabilité de l'appelant s'examine ainsi à l'aune des art. 41 ss CO. La prescription de l'action en responsabilité initiée contre lui par l'intimée est ainsi régie par l'art. 60 CO.

2.3 A teneur de l'art. 60 al. 1 aCO, l'action en dommages-intérêts se prescrit par un an à compter du moment où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur (délai subjectif), et, dans tous les cas, par dix ans dès le jour où le fait dommageable s'est produit (délai objectif). La jurisprudence a eu l'occasion de préciser que le lésé a une connaissance suffisante de son dommage lorsqu'il apprend les circonstances touchant à son existence, sa nature et ses éléments propres à fonder une demande en justice (ATF 131 III 61 consid. 3.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_135/2017 du 23 novembre 2017 consid. 5.1; 4A_689/2015 du 16 juin 2016 consid. 3.1). Si le législateur cherchait à éviter, pour la sécurité du droit, que le lésé ne tarde à agir, il n'a pas pu vouloir l'obliger à intenter action avant de connaitre les éléments essentiels de son préjudice et de la (les) personne(s) qui en est (sont) l'auteur (les auteurs). Le lésé est en mesure de motiver sa demande lorsqu'il connait le montant réel (maximal) de son dommage – qu'il peut toujours réduire en cours d'instance, s'il se révèle que sa demande est trop élevée – et la personne qui en est l'auteur. Il ne suffit pas à cet égard d'une simple supposition ou possibilité, mais des circonstances propres à justifier le dépôt d'une action contre elle (ATF 82 II 43 consid. 1a). Ce n'est que lorsque le dommage évolue que le délai de prescription ne court pas avant le terme de cette évolution. Tel est notamment le cas du préjudice consécutif à une atteinte à la santé, dont il n'est pas possible de prévoir d'emblée l'évolution avec suffisamment de certitude (arrêts du Tribunal fédéral des 23 novembre 2017 et 16 juin 2016 précités; ATF 112 II 118 consid. 4).

2.4 Dans le cas particulier, les parties – et singulièrement l'intimée qui plaidait en première instance l'application d'un délai de prescription de 10 ans, en considérant que la responsabilité du notaire était régie par les art. 97 ss CO – ne contestent à juste titre plus, au stade de leurs appels respectifs, l'application du délai de prescription de l'art. 60 al. 1 aCO à l'action en responsabilité contre l'appelant. Ce dernier soutient cependant que ce délai a commencé à courir au plus tard au moment où l'appel que l'intimée avait formé contre le jugement du 2 juin 2015 la déboutant de sa demande en paiement contre K_____ AG a été rejeté – soit au moment de la notification de l'arrêt de la Cour du 24 juin 2016 –, si ce n'est déjà avec le courrier du 17 juin 2009 par lequel K_____ AG indiquait à l'intimée

qu'elle considérait que le contrat de vente du 4 février 2008 était nul pour cause de non-respect de la forme authentique, ou avec le jugement du 2 juin 2015. L'intimée soutient pour sa part, que le *dies a quo* ne peut être que la date à laquelle le Tribunal fédéral a définitivement jugé de la question de la nullité de l'acte, soit par arrêt du 14 mars 2017; en effet, ce n'est qu'à partir de ce moment que la question d'une éventuelle action en responsabilité contre le notaire pouvait sérieusement s'envisager.

2.5 Certes, il est possible que la question de la nullité de l'acte était au centre de la procédure ayant opposé l'intimée à K_____ AG, voire déjà antérieurement, dans les correspondances échangées entre les parties. Mais cette question n'a été définitivement tranchée qu'avec l'arrêt du Tribunal fédéral du 14 mars 2017. Ce n'est qu'à partir de cet instant que l'intimée était en mesure de fonder une action en responsabilité contre le notaire avec une certitude suffisante. Aussi longtemps que la question de la validité de l'acte demeurait posée, on ne saurait reprocher à l'intimée de n'avoir pas ouvert action ou entrepris d'autres démarches interruptives de prescription, comme le soutient l'appelant. Que l'arrêt de la Cour du 24 juin 2016 était immédiatement exécutoire en vertu de l'art. 103 al. 1 LTF ne change rien à ce constat, dans la mesure où le Tribunal fédéral, à l'occasion du recours en matière civile formé par B_____ SA, pouvait revoir cette question et réformer l'arrêt en question.

En ayant ouvert action contre l'appelant par requête déposée en conciliation devant le Tribunal le 25 avril 2018 et en ayant, ensuite de l'échec de la tentative de conciliation du 27 juin 2018, introduit sa demande en paiement dans le délai utile de trois mois (prolongé des féries judiciaires d'été; l'art. 145 al. 1 lit. b CPC prescrit par l'art. 209 al. 2 CPC, l'intimée a établi le lien d'instance synonyme de litispendance (art. 63 al. 1 CPC) et d'interruption de prescription (art. 135 al. 2 CO). Cette action a bien été ouverte dans le délai utile d'une année à compter de la notification de l'arrêt du Tribunal fédéral, étant ici rappelé que l'appelant a, par déclaration écrite du 28 septembre 2017, renoncé à se prévaloir de la prescription jusqu'au 31 décembre 2018, en prolongeant ainsi et dans cette mesure le délai utile pour l'intimée pour ouvrir action à son encontre, si la prescription n'était pas acquise au jour de la remise de cette déclaration. Or, selon ce qui vient d'être exposé, le délai de prescription subjectif d'une année n'avait précisément pas expiré le 28 septembre 2017, puisqu'il aurait expiré, en l'absence de cette déclaration, le 14 mars 2018 seulement (soit une année après l'arrêt du Tribunal fédéral); le délai de prescription objectif de 10 ans à compter de l'acte dommageable serait lui, échu le 4 février 2018, soit 10 ans après l'instrumentation de l'acte de vente.

2.6 L'exception de prescription soulevée par l'appelant étant rejetée, il convient d'examiner le fondement matériel de l'action en responsabilité civile initiée contre lui par l'intimée.

3. **3.1** Aux termes de l'art. 11 LNot, 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 découlant de cette responsabilité sont soumises aux règles générales du code des obligations (al. 2). A teneur de l'art. 41 CO et de la jurisprudence, les conditions posées à l'admission d'une demande d'indemnisation fondée sur cette disposition légale résident dans l'existence d'un dommage, causé d'une manière illicite, soit intentionnellement ou par négligence, le dommage devant au surplus apparaître comme étant causé par le comportement de l'auteur de l'acte dommageable. Ainsi, la responsabilité du notaire suppose (i) un acte illicite dans le cadre de son activité, (ii) une faute, (iii) un dommage et (iv) un lien de causalité (naturelle et adéquate) entre son comportement dommageable et le dommage effectivement subi par le lésé.

3.2 Il appartient à la victime de prouver non seulement l'étendue de son dommage (art. 42 al. 1 CO), mais encore la réalisation de toutes les autres conditions précitées (art. 8 CC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1).

3.3 S'agissant de l'acte illicite, celui-ci peut résulter, à teneur de la conception objective développée par la doctrine majoritaire et la jurisprudence du Tribunal fédéral, soit de l'atteinte à un droit absolu de la victime (dite illicéité de résultat ou *Erfolgsunrecht*), soit de la violation d'une règle comportementale destinée à protéger le lésé (*Schutznorm*) contre le type de dommage qu'il subit (illicéité du comportement ou *Verhaltensunrecht*) (ATF 132 III 305 consid. 4.1 et références citées). Cette norme comportementale peut être écrite ou non écrite et résulter du droit privé, public ou pénal (ATF 133 III 323 consid. 5.1; 116Ia 169 consid. 2c). La violation comportementale peut résider dans une action (comportement actif) ou dans une omission (comportement passif) lorsqu'un comportement actif était commandé.

3.4 Pour un notaire, l'acte illicite consiste dans la violation d'une obligation lui incombant, que celle-ci résulte du droit écrit ou non écrit, du droit fédéral (notamment en relation avec les obligations minimales que celui-ci impose aux cantons et qui résultent de la notion même de la forme authentique) ou du droit cantonal, pourvu qu'elle ait pour but de protéger un bien juridique. Elle peut résulter d'une action ou, lorsque le notaire avait l'obligation d'agir, d'une omission

(arrêt du Tribunal fédéral 4A.337/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.1 ; MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2014, n. 312).

A teneur de l'art. 1 LNotGE (dans sa version en vigueur au moment de l'instrumentation de l'acte de vente), "*les notaires sont des officiers publics chargés de recevoir les actes, déclarations et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité et d'en assurer la date, d'en conserver le dépôt et d'en délivrer des expéditions. Ils sont aussi chargés des autres fonctions qui leur sont confiées par la loi. Ils peuvent donner des conseils et avis en matière juridique*". L'art. 8 LNotGE stipule que le notaire a un devoir de conseil à l'égard des parties, qui ont notamment 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. Les art. 12 ss LNotGE prescrivent encore diverses conditions de forme que le notaire doit observer lors de l'instrumentation d'actes notariés afin que ces derniers respectent le formalisme exigé pour les actes authentiques.

3.5 A teneur de l'art. 216 al. 1 CO, les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique. La loi soumet la validité des promesses de vente portant sur un immeuble à la forme authentique (art. 216 al. 1 CO) ainsi que, de manière générale, de tous les contrats ayant pour objet le transfert de la propriété immobilière (art. 657 al. 1 CC), tel que l'échange d'un immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 5P_19/2005 du 25 mai 2005 consid. 2.2).

Selon la jurisprudence, la forme authentique doit recouvrir les éléments objectivement essentiels ainsi que les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente, c'est-à-dire affectent le rapport entre prestation et contre-prestation issues de la vente (arrêt du Tribunal fédéral 4C.356/2001 du 12 mars 2002 consid. 2a et les références citées).

En matière de vente immobilière, outre les parties et le prix, la désignation de l'immeuble vendu ou le mode de sa détermination comptent au nombre des éléments objectivement essentiels qui doivent revêtir la forme authentique. L'indication d'une surface ne suffit pas, il faut que soient déterminés la forme et l'emplacement (ATF 127 III 248 consid. 3d). La désignation doit être faite avec une précision suffisante pour que la spécification ne requière pas un nouvel accord de volonté (ATF 95 II 42 consid. 1). La forme authentique est destinée à protéger les parties contre les décisions irréfléchies et précipitées comme à accroître la sécurité générale du droit. Elle a pour effet, d'après l'art. 9 CC, que l'acte fait foi des faits qu'il constate et dont l'inexactitude n'est pas prouvée. Il en découle que le notaire a une obligation d'impartialité vis-à-vis des parties, ainsi qu'une obligation de les renseigner de la même façon (arrêt du Tribunal cantonal vaudois

CO00.003187 du 10 février 2012 consid. IV.a; MOOSER, op. cit., n. 211 et 241 ss).

Le notaire, chargé d'instrumenter les contrats de vente immobilière, doit assurer les fonctions de la forme authentique retenues par la jurisprudence fédérale (CHAPPUIS/KUONEN, Contenu matériel de l'acte de vente immobilière, in La Vente immobilière, 2010, p. 15 ss, p. 18).

Les notaires sont, en principe, seuls habilités à instrumenter des actes authentiques. Le déroulement harmonieux de la vie juridique suppose qu'ils aient l'obligation d'instrumenter les actes dont la validité est subordonnée à leur intervention; il s'agit d'un corollaire du monopole qui leur est accordé. L'obligation d'instrumenter implique pour le notaire requis qu'il prenne toutes les mesures liées à la procédure d'instrumentation. Elle comporte également une obligation de diligence (MOOSER, op. cit. n. 143 et 149).

A l'instar de tout contrat, l'acte de vente doit refléter la réelle et commune intention des parties et, cas échéant, les déclarations qui sont faites au notaire, afin de s'assurer de l'avènement du contrat (art. 1 CO). Une telle obligation ne vaut évidemment qu'en relation avec les actes de déclaration; elle n'est pas donnée pour les actes de constatation. Pour atteindre cet objectif, le notaire doit connaître l'intention des parties et prêter son concours (*Mitwirkung*) à la définition de cette intention. Au-delà de l'ancien adage "*mihi factum, dabo tibi jus*", il doit leur poser les questions appropriées (cf. art. 39 al. 1 LN-VD); celles-ci se rapportent à tout ce qui peut avoir une incidence sur le contenu de l'acte à passer (MOOSER, op. cit., n. 203-204).

3.6 En l'espèce il n'est pas contesté que l'acte authentique du 4 février 2008 instrumenté par l'appelant est nul, faute de décrire précisément l'objet de la vente (soit en réalité la nouvelle parcelle n^{o} 7_____) et donc de refléter la réelle et commune intention des parties qui n'était pas couverte par la forme authentique exigée, comme l'a définitivement jugé le Tribunal fédéral dans son arrêt du 14 mars 2017 (consid. 3) et les différentes instances cantonales saisies précédemment.

Il convient de déterminer si l'appelant pouvait reconnaitre la réelle (et commune) volonté des parties au contrat de vente immobilière et partant s'il a commis un acte illicite en instrumentant un acte non conforme à cette volonté.

A cet égard, l'appelant plaide que l'intimée lui aurait sciemment tu, de même qu'à K_____ AG, – à défaut de délibérément mentir à leur sujet –, de nombreux faits durant l'élaboration des différents projets d'actes et qu'une certaine pression existait, en particulier du côté de l'intimée, afin que l'acte de vente soit signé lors

de la séance du 4 février 2008. Cela étant, il apparaît que l'appelant disposait de l'ensemble des documents essentiels nécessaires lors de la séance de signature de l'acte, le 4 février 2008, pour se rendre compte, en homme de loi averti et notaire accompli qu'il est, que K_____ AG ne désirait pas simplement acquérir les parcelles n^{os} 199 et 3_____, mais qu'elle désirait en réalité réaliser un projet de construction; l'acte de vente y faisait expressément référence à son art. 1 ("*Est compris dans la vente le projet de construction, dont les autorisations définitives et exécutoires demeureront ci-annexées*"), en précisant, en son art. 6 que le prix de vente de 20'150'000 fr. était composé d'une somme pour les biens immobiliers (17'600'000 fr.) et d'une somme pour l'aspect "*mise en valeur et permis de construire*" (2'550'000 fr.). La convention, sous simple seing privé, de cession de parcelles entre l'intimée et H_____ SA du 21 mars 2006 n'était pas inconnue du notaire, puisqu'elle est expressément mentionnée à l'art. 4.3 de l'acte instrumenté le 4 février 2008. A cet égard, si l'appelant prétend qu'il n'aurait eu connaissance du fait que l'acquéreur devait reprendre les trois conventions conclues entre l'intimée et F_____ SA/H_____ SA – et en particulier celle relative à l'échange de parcelles du 21 mars 2006 – qu'entre le 21 décembre 2007 et les 18 et 31 janvier 2008 (soit entre la rédaction des 2ème et 3ème projets de l'acte de vente), il admet en revanche expressément avoir reçu une copie de ces conventions entre le 18 et 31 janvier 2008 et la séance de signature de l'acte du 4 février 2008. A cet égard, s'il avait fait preuve de la diligence commandée par les circonstances (et en particulier le fait que la transaction portait sur plus de 20 millions de francs suisses), l'appelant aurait dû s'inquiéter de recevoir une copie de ces conventions au moment où il a appris leur existence et le fait qu'elles devaient être reprises par K_____ AG. Il aurait alors pu se rendre compte, avant même la séance de signature de l'acte, que l'acquisition des parcelles et du projet immobilier contenu dans celui-ci impliquait la cession préalable, au moyen d'un acte authentique, des bandes de terrain qui devaient être échangées entre l'intimée et H_____ SA. Or, cet échange modifiait les contours et la surface des parcelles n^{os} 4_____ et 3_____ prétendument vendues. Le fait que l'appelant ait eu parfaitement conscience de cette nécessité, résulte encore du fait qu'il a cherché à savoir, par un appel téléphonique passé en cours de la séance du 4 février 2008, où en était la rédaction de l'acte authentique devant formaliser cette transaction d'échange de parcelles, et si celle-ci pourrait bien intervenir dans le délai au 29 février 2008 stipulé dans l'acte de vente pour le paiement du solde du prix. N'ayant pas pu joindre Me I_____, notaire chargé de procéder à la rédaction de cet acte, il s'est alors contenté de l'assurance verbale, donnée par téléphone ce jour-là, d'un représentant de F_____ SA, qui lui a indiqué que l'acte authentique d'échange de parcelles en cours de préparation chez Me I_____ pourrait être finalisé d'ici au 29 février 2008. Or, une telle affirmation aurait dû être accueillie avec d'autant plus de circonspection, que la convention d'échange de parcelles du 21 mars 2006 indiquait, en son art. 4, que les parties s'engageaient à passer l'acte authentique destiné à formaliser cet échange dans les trois mois à compter de l'entrée en force

de l'autorisation de construire délivrée à l'intimée – laquelle l'a été en janvier 2007; or, plus d'une année plus tard, ladite convention en forme authentique n'était toujours pas passée.

En outre, la question de l'échange parcellaire et de l'absence de forme notariée a été soulevée par K_____ AG durant la séance de signature de l'acte et celle-ci a spécifiquement requis que la convention d'échange entre l'intimée et H_____ SA soit passée en la forme authentique. L'appelant était dès lors à même de reconnaître que la réelle intention de K_____ AG (à défaut d'être également celle de l'intimée) était d'acquérir la future parcelle n° 7_____ sur laquelle serait érigé un projet de construction pour laquelle B_____ SA était au bénéfice des autorisations de construire/démolir définitives.

Partant, pour avoir tout de même instrumenté l'acte du 4 février 2008, alors que celui-ci ne correspondait pas à la réelle et commune intention des parties, l'appelant a violé ses obligations de diligence. En instrumentant cet acte nul, l'appelant a commis un acte illicite dans le cadre de son activité ministérielle. C'est en effet en sa qualité d'officier public que l'appelant a instrumenté un acte qui relevait de sa seule compétence en application de la LNot, de sorte qu'il a agi dans le cadre de son activité ministérielle. En tant que notaire, officier ministériel par lequel les parties doivent obligatoirement passer pour conclure une vente d'immeuble, l'appelant était garant de ce que toutes les conditions du passage de l'acte en la forme authentique soient respectées; à ce titre, et même si par impossible les parties avaient voulu, en toute conscience – ce qui n'est pas établi en l'espèce –, passer un acte nul, les obligations du notaire lui imposaient de ne pas instrumenter un tel acte.

4. **4.1** La violation de son obligation est fautive lorsque le notaire a manqué de la diligence qu'aurait objectivement eu une personne raisonnable et réfléchie dans la même situation. Dès lors que le notaire profite d'un monopole et agit dans une fonction officielle, les exigences posées à son égard sont élevées (MOOSER, op. cit., n. 309). La faute peut être intentionnelle ou résulter de la négligence (art. 11 al. 1 LNot/GE; MOOSER, loc.cit.).

En instrumentant un acte nul alors qu'il était en possession de l'ensemble des informations nécessaires, l'appelant a commis un acte illicite par négligence.

En effet, un notaire placé dans les mêmes circonstances n'aurait pas instrumenté l'acte, du moins pas sous cette forme.

4.2 L'appelant considère que sa faute serait exclusivement imputable à l'intimée, qui ne lui aurait pas livré toutes les informations utiles pour mesurer la complexité de la vente et de l'échange de parcelles à laquelle devaient préalablement procéder

l'intimée et H_____ SA, à défaut d'avoir sciemment tu certaines informations essentielles. Alternativement, il plaide que sa propre faute passerait au second plan, eu égard à la grave faute concomitante, sinon prépondérante, commise par l'intimée en raison de son comportement.

Or, une telle faute concomitante de l'intimée, à condition qu'elle soit établie, ne dispensait pas le notaire de faire preuve de la diligence commandée par les circonstances. On y reviendra ci-après, lors de l'examen du lien de causalité.

5. **5.1** Au sens juridique, le dommage est une diminution involontaire de la fortune nette (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 471; 132 III 186 consid. 8.1 p. 205, 321 consid. 2.2.1 p. 323, 359 consid. 4 p. 366, 564 consid. 6.2 p. 575). Le dommage 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 (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 471; 132 III 186 consid. 8.1 p. 205, 321 consid. 2.2.1 p. 324, 359 consid. 4 p. 366, 564 consid. 6.2 p. 575 s.). 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 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 471; 129 III 18 consid. 2.4 p. 23). Savoir s'il y a eu un dommage et quel en est la quotité est une question de fait (ATF 132 III 564 consid. 6.2 p. 576; 129 III 8 consid. 2.4 p. 23). En conséquence, il appartient à la partie demanderesse d'alléguer et de prouver les faits permettant de constater le dommage (art. 8 CC; art. 42 al. 1 CO; ATF 136 III 322 consid. 3.4.2 p. 328).

Lorsqu'une preuve stricte est impossible ou lorsque le montant du dommage ne peut pas être établi de manière précise, le juge statue en équité en se fondant sur l'art. 42 al. 2 CO; pour que cette disposition soit applicable, il faut que la partie qui avait le fardeau de la preuve ait apporté tous les éléments que l'on pouvait attendre d'elle et que le juge puisse se convaincre qu'un dommage est effectivement survenu (cf. ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 471; 132 III 379 consid. 3.1 p. 381). En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24; 127 III 519 consid. 2a p. 522). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323).

L'art. 8 CC ne prescrit cependant pas comment les preuves doivent être appréciées et sur quelles bases le juge peut forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d; 127 III 248 consid. 3a p. 253). Cela étant, l'art. 157 CPC retient que le tribunal apprécie librement les preuves régulièrement produites et instruites.

5.2 Dans le cas d'espèce, les postes du dommage restant à discuter consistent dans le remboursement (i) des frais judiciaires et dépens auxquels B_____ SA a été successivement condamnée par les trois instances judiciaires dans la procédure initiée contre K_____ AG – soit respectivement 120'200 fr. (35'200 fr. + 60'000 fr. + 25'000 fr.) et 108'000 fr. (40'000 fr. + 38'000 fr. + 30'000 fr.), (ii) de ses propres frais d'avocat (80'000 fr.) liés à ces mêmes procédures et (iii) des intérêts courus sur l'acompte de 350'000 fr. que l'intimée a dû restituer à K_____ AG ensuite de la nullité de la vente (soit 136'694 fr. 45, correspondant à 5% sur la somme de 350'000 fr. entre le 20 août 2009 et le 11 juin 2017).

5.3 S'agissant du montant des dépens de 108'000 fr., il sera retenu ici que ceux-ci correspondent aux sommes que l'intimée a été condamnée à payer à K_____ AG par jugement du 2 juin 2015, arrêt de la Cour du 24 juin 2016 et arrêt du Tribunal fédéral du 14 mars 2017.

5.4 S'agissant du montant des frais judiciaires, l'intimée reproche au premier juge, dans son appel joint, de n'avoir retenu qu'un montant de 101'200 fr. à la charge de l'appelant (au lieu des 120'200 fr. ressortant de l'addition des sommes figurant dans les jugement et arrêts produits sous pièces 3 à 5 intimée), en lui faisant grief de n'avoir pas corrigé lui-même ce montant d'office, respectivement de pas l'avoir interpellée au préalable, pour lui permettre de corriger ce qu'elle qualifie d'"*erreur dactylographique*" ou "*faute de frappe*".

A teneur de l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets, et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter. L'exercice par le juge de son devoir d'interpellation ne doit pas favoriser une partie et rompre le principe d'égalité des parties. Le devoir d'interpellation du juge n'a pas non plus pour but de réparer les manquements des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_78/2014, consid. 3.3.3) ou remédier à leurs négligences procédurales (arrêt du Tribunal fédéral 5A_115/2012 du 20 avril 2012 consid. 4.5.2), en particulier lorsqu'elles sont représentées, comme en l'espèce, par des avocats. Dans ce dernier cas, le tribunal peut se fier aux compétences du représentant et partir du principe que les allégations et les offres de preuves sont présentées de manière complète (arrêt du Tribunal fédéral 4C.143/2002 consid. 3), en faisant preuve de retenue dans l'usage de son devoir d'interpellation.

Dans le cas particulier, on ne saurait reprocher au premier juge de n'avoir pas interpellé l'intimée, pour attirer son attention sur le fait que le montant de 101'200 fr. ne correspondait pas à l'addition arithmétique des montants des frais judiciaires qu'elle a été condamnée à payer résultant des pièces 3 à 5 produites à l'appui de ses prétentions. Ceci en premier lieu parce que l'intimée n'a jamais fourni le moindre détail de ses calculs dans ses écritures, en renvoyant

simplement le tribunal aux pièces produites, de sorte que la contradiction aujourd'hui mise en avant par l'intimée n'était pas apparente ou manifeste à la simple lecture de ses écritures. Qui plus est, il ne saurait s'agir d'une simple inadvertance de plume, par définition fugitive, fortuite et unique, dès lors que l'intimée a fait un usage répété du montant de 101'200 fr. non seulement dans sa demande en paiement (en plusieurs endroits) mais également dans ses conclusions motivées de première instance. Enfin, la lecture des pièces et l'appréciation de leur contenu participe à l'appréciation des preuves, qui n'est pas sujette à l'interpellation du juge.

C'est ainsi à tort que l'intimée demande la réforme du jugement querellé sur ce point.

5.5 S'agissant des honoraires de ses propres avocats de 80'000 fr. allégués par l'intimée, force est de constater, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, que ce montant n'est pas démontré à satisfaction de droit. La production d'un simple récapitulatif, de surcroit sur une feuille blanche ne portant pas l'en-tête de l'Etude ayant assisté l'intimée dans sa procédure contre K_____ AG, sans aucune date, signature et/ou autre forme de précision ou description, même sommaire, quant à l'activité effectivement couverte (pce 22 intimée), ne parvient pas à convaincre que l'intimée aurait effectivement éprouvé le dommage de 80'000 fr. qu'elle allègue à ce titre; ceci à plus forte raison que le total émargeant sur cette pièce s'élève à 77'289 fr. 58 seulement. A cela s'ajoute que les deux derniers postes figurant sur ladite pièce (11 juillet 2017 et 15 février 2018) sont postérieurs à l'arrêt du Tribunal fédéral du 14 février 2017, ce qui permet de douter que ces frais se rapporteraient encore au différend avec K_____ AG sur la nécessité d'engager ces frais, respectivement d'en faire supporter le poids à l'appelant. Les explications de l'intimée, selon lesquelles il lui aurait été impossible d'être plus précise dans l'apport de sa preuve ne convainquent pas. Elle aurait pu produire les factures caviardées de son avocat, ou à tout le moins un récapitulatif des postes des factures émises en lien avec la procédure qui l'opposait à K_____ AG; elle n'en a rien fait, et doit en supporter les conséquences.

Le fait qu'il puisse être considéré comme *"notoire"* qu'une procédure de plus de sept ans portant sur une valeur litigieuse de plusieurs millions de francs est de nature à engager d'importants honoraires d'avocat, ne change rien à ce qui précède; pas plus d'ailleurs que le montant de 80'000 fr. n'aurait rien d'exagéré, au regard de la somme de 108'000 fr. au total allouée à K_____ AG par les différentes instances judiciaires. Enfin, il est faux de prétendre que l'appelant n'aurait pas contesté ce poste du dommage, dès lors qu'il l'a bien contesté tant dans son principe que dans sa quotité (mémoire de réponse du 1er avril 2019, ad. all. 84), tout en explicitant son point de vue dans ses plaidoiries finales écrites du 30

juin 2020 (cf. ch. 44), en contestant en particulier la force probante du document produit par l'intimée à l'appui de ce poste de son dommage allégué.

5.6 S'agissant enfin de la somme de 136'694 fr. 45, correspondant aux intérêts ayant couru entre le 20 août 2009 et le 11 juin 2017 sur l'acompte de 350'000 fr., que l'intimée s'est vu contrainte de rembourser à K_____ AG à la suite de la constatation de la nullité de la vente, la Cour retiendra ici, à l'instar du premier juge, que ce poste du dommage est prouvé à satisfaction au regard des pièces produites (pces 24 et 25 intimée).

6. **6.1** S'agissant du lien de causalité entre le dommage et le comportement illicite fautif, il faut encore que celui-ci soit donné, tant sous l'angle de la causalité naturelle que sous celui de la causalité adéquate.

6.2 La causalité naturelle entre deux événements est réalisée lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat. La constatation de la causalité naturelle relève du fait (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 p. 470; 132 III 715 consid. 2.2 p. 718).

Un fait constitue la cause adéquate d'un résultat s'il est propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit. Pour procéder à cette appréciation de la probabilité objective, le juge se met en règle générale à la place d'un *"tiers neutre"*, en requérant, lorsqu'il s'agit de questions techniques, l'avis d'experts. Pour qu'une cause soit adéquate, il n'est pas nécessaire que le résultat se produise régulièrement ou fréquemment; une telle conséquence doit demeurer dans le champ raisonnable des possibilités objectivement prévisibles (ATF 143 III 242 consid. 3.7 et les arrêts cités).

La causalité adéquate peut être interrompue par un événement extraordinaire ou exceptionnel auquel on ne pouvait s'attendre – force naturelle, fait du lésé ou d'un tiers –, qui revêt une importance telle qu'il s'impose comme la cause la plus immédiate du dommage et relègue à l'arrière-plan les autres facteurs ayant contribué à le provoquer - y compris le fait imputable à la partie recherchée (ATF 143 III 242 consid. 3.7; 130 III 182 consid. 5.4 p. 188; 127 III 453 consid. 5d p. 457; 122 IV 17 consid. 2c/bb p. 23; 116 II 519 consid. 4b).

La faute du lésé rompt le lien de causalité adéquate lorsqu'elle est si lourde et déraisonnable qu'elle s'impose comme la cause la plus immédiate du dommage et relègue à l'arrière-plan tous les autres facteurs qui ont contribué à le provoquer, y compris le fait imputable à la partie recherchée. La faute doit apparaitre à ce point aberrante et imprévisible, au point de ne plus s'inscrire dans le cours ordinaire des

choses (ATF 127 III 453 consid. 5d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_469/2016 du 19 janvier 2017 consid. 3). Le Tribunal fédéral n'admet que rarement la rupture du lien de causalité en raison de la faute ou du fait de la victime (WERRO, La responsabilité civile, 2017, n. 275).

6.3 Dans le cas particulier, l'appelant conteste que la violation fautive de ses obligations ministérielles de notaire soit en lien de causalité avec les postes du dommage subi par l'intimée. En substance, il considère d'une part que même s'il avait instrumenté un acte valable, K_____ AG aurait eu de légitimes motifs pour se départir du contrat en invoquant l'erreur essentielle et/ou le dol, ou encore l'inexécution fautive de la part de l'intimée, comme elle l'a fait lors de sa déclaration d'invalidation du 24 octobre 2008. Partant, le fait que le contrat a été déclaré nul n'aurait aucun lien causal sur les dommages-intérêts que l'intimée s'est vu contrainte de payer à K_____ AG, car elle aurait de toute manière échoué dans son action en raison de l'invalidation d'un contrat par hypothèse valable. D'autre part, l'appelant considère que c'est moins la nullité du contrat que l'entêtement procédural de l'intimée à poursuivre K_____ AG (sur la base d'un contrat nul) qui serait la cause du dommage éprouvé par cette dernière, à tout le moins au titre des frais et dépens.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, on ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir poursuivi K_____ AG pour obtenir la réparation du dommage qu'elle lui reprochait d'avoir provoqué en raison de son inexécution du contrat de vente, qu'elle n'avait pas de raison de considérer comme nul (même si K_____ AG avait déjà fait état du grief de nullité dans son courrier du 17 juin 2009 adressé tant à l'intimée qu'à l'appelant, par avocats interposés). Ceci d'autant moins que l'appelant considérait lui-même alors le contrat en question comme valable, à plus forte raison qu'il avait établi, le 6 mai 2008, un constat de carence aux termes duquel il constatait que K_____ AG se trouvait en situation de défaut de paiement du solde du prix de vente selon les termes du contrat de vente du 4 février 2008.

La Cour retiendra ainsi que le montant du dommage lié aux intérêts 136'694 fr. 45 que l'intimée a dû payer au taux de 5% entre le 20 août 2009 et le 11 juin 2017 sur l'acompte remboursé à K_____ AG après que le Tribunal fédéral a constaté la nullité du contrat de vente est imputable à l'appelant.

L'argumentation selon laquelle K_____ AG aurait été également en droit de se départir d'un contrat par hypothèse valablement conclu, en raison des fausses assurances données par l'intimée au moment de sa signature, notamment sur l'imminence de la conclusion de l'échange de parcelles entre l'intimée et H_____ SA, ne parvient pas non plus à convaincre. En effet, en faisant preuve de la diligence nécessaire au moment de passer l'acte de vente du 4 février 2008, le

notaire aurait dû s'apercevoir que l'échange des parcelles entre l'intimée et H_____ SA nécessitait une convention sous la forme authentique et requérait préalablement la démolition du bâtiment n° 5_____, ainsi que le transfert de bandes de terrain à la Commune de E_____ et à l'Etat de Genève, de même que le dégrèvement de diverses hypothèques légales sur la parcelle de H_____ SA. Il aurait alors dû porter ces éléments à la connaissance des parties, et en particulier de K_____ AG, qui se serait alors rendue compte que le calendrier du 29 février 2008, sinon la vente elle-même, n'était pas réaliste à ce stade.

6.4 L'appelant plaide que le comportement de l'intimée l'aurait induit à instrumenter un acte nul, en lui taisant des éléments essentiels. Or, même en admettant que les griefs que l'appelant adresse ainsi à l'intimée seraient établis à satisfaction, la Cour est déjà parvenue à la conclusion qu'en faisant preuve de la diligence requise, ce dernier n'aurait pas dû – à défaut même de pouvoir valablement – instrumenter l'acte de vente du 4 février 2008 (cf. consid. 3.6 ci-dessus). La faute concomitante potentielle de l'intimée n'apparait aucunement causale, et *a fortiori* à ce point prépondérante, au point de marginaliser et reléguer la faute du notaire à l'arrière-plan, en interrompant le lien de causalité existant entre sa faute et le dommage provoqué par celle-ci.

Le comportement de l'intimée, consistant à taire sciemment des éléments essentiels à K_____ AG et/ou à l'appelant lors des négociations précontractuelles, respectivement lors de la rédaction des divers projets de contrat de vente, lors de la séance de signature du contrat de vente, le 4 février 2008, lors de la séance du 26 février 2008 et/ou lors de la signature de l'avenant au contrat de vente, le 20 mars 2008, n'est pas démontré à satisfaction. Certes, il ressort des pièces produites, et en particulier du délai fixé pour le paiement du solde du prix de vente – qui passait successivement du 29 février 2008, au 10 mars 2008, puis au 31 mars 2008 –, que les parties tablaient sur une réalisation rapide de l'opération d'échange de parcelles entre l'intimée et H_____ SA, respectivement de la cession préalable nécessaire de bandes de terrain à la Commune de E_____ et à l'Etat de Genève, comme le révèle en particulier le procès-verbal de la séance du 26 février 2008, mais on ne voit pas que des éléments auraient été sciemment et fautivement cachés à K_____ AG et/ou au notaire par l'intimée (qui semble avoir elle-même appris la nécessité de la cession de bandes de terrains par F_____ SA/H_____ SA à la Commune de E_____ et à l'Etat de Genève que postérieurement à la signature de l'acte de vente du 4 février 2008, si l'on s'en réfère à la teneur du procès-verbal précité). Il appartenait à l'appelant, qui supportait le fardeau de la preuve à cet égard, d'établir que l'intimée possédait les informations qu'il lui reproche aujourd'hui d'avoir sciemment cachées; or, cette démonstration n'est pas établie, et il ressort au contraire du dossier que si l'appelant avait, comme on pouvait l'attendre de lui, en qualité de notaire diligent, vérifié la réalité de la situation, en faisant preuve de la circonspection commandée

par les circonstances, il se serait rendu compte des difficultés qu'il reproche aujourd'hui à l'intimée de lui avoir cachées.

Au surplus, il n'est pas non plus acquis que si l'appelant avait pu établir un acte valable, reflétant la réelle et commune intention des parties, l'intimée aurait succombé dans son action contre K_____ AG, au motif que cette dernière avait déclaré invalider le contrat pour cause d'erreur essentielle, voire de dol. L'appelant spécule sur ce point, et il résulte à tout le moins du dossier que K_____ AG était encore disposée à exécuter une vente valable en octobre 2008, avant que la réunion prévue chez Me I_____ pour la signature de l'acte authentique d'échange des parcelles entre l'intimée et H_____ SA, le 16 octobre 2008, soit une nouvelle fois reportée. Par ailleurs, il n'est pas non plus acquis, au regard des propres connaissances du dossier de K_____ AG, que les griefs invoqués à l'appui de sa déclaration d'invalidation pour cause d'erreur essentielle (voire dol) du 24 octobre 2008, auraient été nécessairement déclarés fondés.

Pour l'ensemble des raisons qui précèdent, l'appel principal et l'appel joint seront rejetés, de sorte que le jugement querellé sera confirmé.

7. **7.1** S'agissant des frais d'appel, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens, ceux-ci sont répartis d'office et mis à la charge de la partie qui succombe (art. 95 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires et les dépens sont fixés selon le tarif (art. 96 et 105 al. 2 CPC) applicable, soit le Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC) (RS/GE 5 1 05.10), complété par les art. 19 à 26 LaCC.

A cet égard, les conclusions de l'appel principal portent sur le montant de la condamnation de première instance (soit 345'894 fr. 45) alors que celles de l'appel joint portent sur 99'000 fr. (soit 19'000 fr. + 80'000 fr.). Les frais judiciaires de l'appel seront ainsi arrêtés à 18'000 fr. et ceux de l'appel joint à 8'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Chacune des parties succombant (à près de 99% pour l'appelant, et intégralement pour l'intimée) sur son appel respectif, ces frais resteront à leur charge et seront entièrement compensés par les avances de frais de 18'000 fr. versée par l'appelant et 8'000 fr. versée par l'intimée, qui restent acquises à l'Etat de Genève.

7.2 S'agissant des dépens d'appel, ceux-ci s'apprécient au regard des dispositions des art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC. Compte tenu des valeurs litigieuses respectives de l'appel et de l'appel joint, les dépens d'appel devraient s'élever à 22'300 fr. (soit 19'400 fr. + 918 fr. (correspondant à 2% de la valeur litigieuse dépassant 300'000 fr. [i.e. 45'900 fr.]) et les dépens de l'appel joint à 10'840 fr. (soit 9'700 fr. + 1'140 fr. (correspondant à 6% de la valeur litigieuse dépassant 80'000 fr. [i.e. 19'000 fr.]). Il convient toutefois de réduire ces dépens d'un tiers (soit

respectivement de 7'430 fr. et 3'615 fr. en chiffres ronds) en application de l'art. 90 RTFMC, ce qui établit leurs montants à respectivement 14'870 fr. pour l'appel principal et 7'225 fr. pour l'appel joint. Ces sommes doivent encore être augmentées des débours et de la TVA ainsi que le prévoient les art. 25 et 26 al. 1 LaCC. Les dépens seront ainsi arrêtés à 16'500 fr. pour l'appel principal et 8'000 fr. pour l'appel incident. Ces dépens seront supportés par l'appelant (qui succombe quasi-intégralement sur son appel) à hauteur de 16'500 fr. et par B_____ SA (qui succombe intégralement sur l'appel joint) à hauteur de 8'000 fr. Après compensation à due concurrence, l'appelant sera ainsi condamné à payer à l'intimée un montant de 8'500 fr. à titre de dépens d'appel (TVA et débours inclus).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 4 novembre 2020 par A_____ et l'appel joint interjeté le 22 décembre 2020 par B_____ SA contre le jugement JTPI/12121/2020 rendu le 2 octobre 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9691/2018-4.

Au fond :

Rejette l'appel principal et rejette l'appel joint.

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel et de l'appel joint à 26'000 fr., les met à la charge de A_____ à hauteur de 18'000 fr. et de B_____ SA à hauteur de 8'000 fr. et les compense avec les avances fournies, qui restent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ SA la somme de 8'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Nathalie RAPP, juge; Madame Nadine VON BÜREN-MAIER, juge suppléante; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :	La greffière :
Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI	Camille LESTEVEN

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.