

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 18 décembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffière : Mme Rossi

Art. 58 al. 2, 59, 60 et 111 aLN; 452 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.M.**_____, à Chigny, demandeur, contre le jugement rendu le 22 janvier 2009 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant le recourant d'avec **I.**_____, à [...], défendeur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 22 janvier 2009, dont la motivation a été notifiée aux parties le 1^{er} septembre 2009, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté les conclusions prises par A.M. _____ contre I. _____ dans sa demande du 31 août 2005 (I), dit que la poursuite n° 3059650 de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne dirigée contre le défendeur sur réquisition du demandeur est sans fondement, partant annulée (II), arrêté les frais de justice du demandeur à 5'252 fr. et ceux du défendeur à 5'302 fr. (III) et alloué à ce dernier des dépens, par 11'902 fr. (IV).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait de ce jugement, qui est le suivant:

«1. Le demandeur A.M. _____ était propriétaire de la parcelle no [...] sise [...] sur le territoire de la commune de Saint-Prex, d'une surface totale de 5'256 m², comprenant une place-jardin de 4'846 m², un garage de 41 m², un bâtiment de 9 m², un bâtiment de 45 m² et une habitation de 315 m².

Le défendeur I. _____ est notaire de profession. Il exploite sa patente dans le district de [...] depuis trente ans environ. Il établit régulièrement des actes à la demande de clients qui lui sont présentés par le courtier en immobilier F. _____, de la société [...].

2. a) Aux fins de vendre sa parcelle de Saint-Prex, et la villa construite dessus, soit de trouver un acquéreur, le demandeur a mandaté divers courtiers, notamment W. _____ à [...], selon contrat de courtage signé le 16 juillet 2004. Le courtier W. _____ s'est adjoint la collaboration du courtier F. _____.

En septembre-octobre 2004, N. _____, âgée à cette époque de plus de huitante ans, a été présentée au demandeur. Elle souhaitait acquérir sa parcelle de Saint-Prex. Le courtier F. _____, entendu en qualité de témoin, a exposé que N. _____ s'était dans un premier temps approchée de lui pour une propriété qui se trouvait dans le canton de Fribourg et qu'elle lui avait dit vouloir acheter également sur l'arc lémanique. Il a déclaré que la villa du demandeur correspondait aux critères de N. _____, de sorte qu'une visite avait été organisée, en présence également de la fille de celle-ci, et que la maison avait plu. N. _____, qui s'était présentée comme étant très fortunée et avait dit

qu'elle allait recevoir des fonds d'Angleterre, semblait vouloir rapidement venir s'installer dans la région et être pressée d'acheter.

b) Le courtier F. _____ a appelé le défendeur pour lui faire savoir qu'un acquéreur avait été trouvé pour la villa du demandeur en la personne de N. _____ et l'inviter à préparer dans les plus brefs délais un projet d'acte de vente à terme.

Le 6 octobre 2004, la secrétaire du défendeur a envoyé, par fax, au courtier F. _____, au courtier W. _____ et au demandeur et, par courrier, à N. _____, un projet d'acte de vente à terme avec droit d'emption de l'immeuble du demandeur pour un prix de 9'200'000 francs. Elle a confirmé dans chacun de ses courriers d'accompagnement que le rendez-vous pour la signature de cet acte était fixé au vendredi 8 octobre 2004 à 15h30.

c) Le 8 octobre 2004, le demandeur, son épouse, N. _____, la secrétaire du courtier F. _____, Y. _____, et le courtier W. _____ se sont présentés à l'étude du défendeur à [...]. La secrétaire du défendeur, V. _____, entendue en qualité de témoin, a demandé à N. _____ ses papiers d'identité. Celle-ci lui a répondu qu'elle ne pouvait pas les fournir immédiatement, ce qui selon V. _____ n'arrivait pas souvent mais n'était pas inquiétant, parce qu'elle était en plein déménagement et qu'elle les avait laissés dans ses valises. N. _____ lui a néanmoins dicté tous les éléments nécessaires. Elle lui a également indiqué que son intention était en réalité d'acheter pour le compte de sa fille. L'acte de vente à terme avec droit d'emption a été complété sur la base de ces indications. Ainsi, à la différence du projet du 6 octobre 2004, il mentionne notamment l'identité complète du demandeur et celle de N. _____, et précise que celle-ci "achète pour elle ou sa nommable [...]".

Puis, le demandeur, son épouse pour consentement, et N. _____ ont signé l'acte de vente à terme avec droit d'emption, instrumenté par le défendeur, no 15'275 de ses minutes. L'article 6 de cet acte, relatif au prix de vente, a la teneur suivante :

"6. Prix de vente

Le prix de vente fixé à la somme globale de
NEUF MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS
(fr. 9'200'000.--)

sera payé comme suit :

- par un acompte de quatre cent soixante mille francs, versé d'ici au vingt octobre deux mille quatre, sur le compte du notaire soussigné auprès de la [...], numéro [...], 460'000.-
 - le solde soit huit millions sept cent quarante mille francs, le jour de l'exécution du présent acte 8'740'000.-
- Total, neuf millions deux cents mille francs
9'200'000.-"

Ses articles 11 et 12, respectivement relatif à l'exécution et à la clause pénale, sont ainsi libellés :

"11. Exécution

La présente vente devra être exécutée le premier décembre deux mille quatre en l'Etude du notaire I. _____, à dix-sept heures.

Le jour de l'exécution du présent acte, l'acquéreur paiera le prix de vente comme indiqué à l'article 6 ci-dessus.

Pour dite exécution, les parties devront prendre toute disposition pour être présentes ou représentées afin de respecter ce rendez-vous ; si l'une d'elle ne se présente pas ou n'est pas représentée, il en sera fait constat par acte authentique.

L'exécution de la présente vente aura lieu par la signature d'une réquisition de transfert immobilier destinée au Registre foncier attestant notamment du paiement intégral du prix de vente.

12. Clause pénale

La présente vente est ferme et irrévocable en ce sens que si l'une ou l'autre des parties ne peut pas ou ne veut pas donner suite, dans le délai convenu, aux obligations résultant pour elle de la présente convention, l'autre partie pourra contraindre la partie défaillante à l'exécution de cette convention; ainsi la partie défaillante ne pourra pas se départir de ce contrat par le paiement d'un dédit.

Les parties stipulent une peine conventionnelle de neuf cent vingt mille francs (fr. 920'000.-), pour le cas d'inexécution du présent acte.

Cette peine, qui ne constitue pas un dédit, est convenue au sens de l'article cent soixante du Code des obligations, la partie non fautive pouvant demander, soit l'exécution du contrat, soit le paiement de la peine."

Les témoins Y. _____ et V. _____ ont indiqué qu'après la signature de l'acte, "tout le monde" était allé boire un verre chez le demandeur et son épouse.

3. Le 8 octobre 2004, N. _____ a signé avec G. _____ un contrat de bail à loyer. à durée déterminée et non reconductible, allant du 11 au 30 octobre 2004, ayant pour objet un appartement de quatre pièces et demie, entièrement meublé, à Saint-Prex, pour un loyer de 3'480 fr. par mois.

4. Le demandeur et son épouse ont signé avec C. _____ un contrat de bail à loyer daté du 12 octobre 2004, ayant pour objet un triplex de sept pièces et demie à Chigny, à partir du 15 décembre 2004, pour un loyer total de 5'750 fr. par mois (5'500 fr. de loyer net et 250 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires). Des dispositions complémentaires datées du 14 octobre 2004 ont également été signées par le demandeur, son épouse et C. _____. Par courrier du 2 février 2005, R. _____, succursale de R. _____ SA, a confirmé au demandeur et à son épouse que ceux-ci étaient venus dans leurs bureaux

le jeudi 21 octobre 2004 à 11h30 pour signer le bail de cet appartement avec [...], fondée de pouvoir de leur agence.

Le 20 octobre 2004, R._____, succursale de R._____ SA, a adressé au demandeur et à son épouse une facture d'un montant total de 150 fr. 65 pour les frais d'établissement du bail à loyer de l'appartement de Chigny.

5. Le 20 octobre 2004, la Z._____ SA a adressé au demandeur une facture d'un montant total de 322 fr. 80 pour les opérations suivantes : "Entretien à nos bureaux. Analyse. Préparation dossier. Lettre à l'Office d'Impôt. Déclaration pour l'imposition des gains immobiliers." Le demandeur a payé cette somme par ordre bancaire le 1^{er} novembre 2004.

6. N._____ n'a pas versé à l'échéance prévue du 20 octobre 2004 sur le compte du défendeur l'acompte stipulé dans l'acte de vente à terme avec droit d'emption de 460'000 francs, ni jamais d'ailleurs.

À fin octobre 2004, N._____ a téléphoné à la secrétaire du défendeur, V._____, pour lui indiquer que les fonds destinés à payer l'acompte étaient bloqués en Angleterre, que cela allait prendre du temps pour les faire venir et qu'elle avait informé le demandeur et son épouse de ce fait. La secrétaire du défendeur a transmis par téléphone cette information au courtier F._____. Elle n'a pas appelé le demandeur, N._____ lui ayant déclaré que celui-ci avait été informé. Le défendeur ne l'a pas fait non plus.

Le 24 novembre 2004, le défendeur, constatant que l'acompte n'avait toujours pas été versé, a écrit ce qui suit à N._____ :

"(...)

Pour faire suite à l'acte de vente à terme avec droit d'emption que vous avez signé en mon Etude le 8 octobre dernier, je n'ai toujours pas reçu l'acompte de fr. 460'000.-. Qu'en est-il ?

L'exécution de cet acte a été fixée au **mercredi 1^{er} décembre prochain, à 17 heures en mon Etude.**

Pour cette date, la totalité du prix de vente devra être sur mon compte. Je vous saurais gré de bien vouloir me téléphoner pour me confirmer le transfert des fonds.

De plus, vous voudrez bien m'adresser la filiation complète de votre fille si c'est cette dernière qui achète la villa.

(...)"

Le témoin F._____ a déclaré qu'il était fort possible qu'il ait téléphoné au défendeur quelques jours avant la date d'exécution prévue au 1^{er} décembre 2004 pour lui faire savoir que N._____ n'avait toujours pas reçu ses fonds d'Angleterre et lui demander par conséquent de prévoir une prolongation de la vente à terme de dix jours. Il se souvient que "tout

le monde était préoccupé de ne pas voir arriver l'argent" et que "tout le monde savait", ne pouvant toutefois affirmer qu'il avait lui-même informé le demandeur.

7. Selon courrier adressé le 29 novembre 2004 par le courtier W. _____ aux parties, les différents courtiers intervenants dans la vente de la propriété du demandeur avaient convenu de se répartir la commission de courtage de la façon suivante :

"Prix de vente 9.200.000.-

Commission convenue 3% (en annexe copie du contrat signé le 16.07.04) soit 276.000.--

Répartition convenue entre les courtiers :

1. [...] par M. F. _____ 1,5% 138.000.--
2. M. [...] 0,75% 69.000.--
M. [...]
3. W. _____ 0,75% 69.000.--"

8. Le 1^{er} décembre 2004, le demandeur, son épouse, le courtier F. _____ et N. _____ se sont présentés à l'étude du défendeur.

L'épouse du demandeur, B.M. _____, entendue en qualité de témoin, a déclaré que son époux et elle-même ne savaient pas avant ce jour-là que l'acompte n'avait pas été versé sur le compte du défendeur à l'échéance prévue du 20 octobre 2004, personne ne les ayant avertis, et qu'ils l'avaient appris à ce moment-là. Elle a exposé qu'ils étaient venus pour signer la vente mais qu'on leur avait présenté un acte de prolongation. Elle a ajouté que son époux avait été très surpris, mais que le défendeur les avait rassurés en leur disant que cela serait en ordre d'ici dix jours et en leur rappelant l'existence de la clause pénale prévue par l'acte de vente à terme avec droit d'emption, de sorte qu'ils avaient accepté un report de la vente. Le témoin F. _____ a déclaré que "le demandeur n'était pas content", relevant que "personne n'était content", mais qu'il ne se souvenait pas s'il avait émis une protestation, notamment sur le fait que l'acompte n'avait pas encore été payé. Il a encore indiqué que le défendeur avait certainement redemandé ses papiers à N. _____, puisque ceux-ci avaient été demandés "des dizaines de fois". Il se souvient également que N. _____ avait confirmé qu'elle achetait pour sa fille, mais que celle-ci était souvent indisponible.

Ainsi, le demandeur, son épouse et N. _____ ont signé un acte de prolongation de vente à terme avec droit d'emption, instrumenté par le défendeur, no 15'376 de ses minutes, stipulant notamment ce qui suit :

"(...)

Pour différentes raisons, les parties déclarent prolonger l'exécution de cet acte (réd. : soit l'acte de vente à terme avec droit

d'emption signé le 8 octobre 2004) au dix décembre prochain, à quatorze heures.

Dès lors, les parties sont d'ores et déjà convoquées à l'Etude du notaire soussigné à cette date et heure pour dite exécution.

Pour cette exécution, les parties devront prendre toutes dispositions pour être présentes ou représentées afin de respecter ce rendez-vous ; si l'une d'elles ne se présente pas ou n'est pas représentée, il en sera fait constat par acte authentique.

Contrairement à l'article six dudite acte, l'acompte de quatre cent soixante mille francs (fr. 460'000.-) que devait verser l'acquéreur n'a pas été encaissé. Dès lors, la totalité du prix de vente, soit neuf millions deux cent mille francs (fr. 9'200'000.-) sera payé le jour de l'exécution du présent acte.

(...)"

9. Entre fin novembre et début décembre 2004, le demandeur et son épouse ont déménagé de la villa de Saint-Prex à l'appartement de Chigny. Le 2 décembre 2004, selon bon de travail, le demandeur a payé cash une somme totale de 7'859 fr. pour des frais de déménagement effectué, notamment le jour même, par J. _____ SA jusqu'à l'appartement de Chigny.

10. a) N'ayant toujours pas reçu les papiers d'identité de N. _____, le défendeur a, par courrier du 2 décembre 2004, demandé à l'état civil de la commune de [...], commune d'origine de N. _____ selon ses déclarations orales, de lui faire parvenir un extrait de l'acte d'origine de celle-ci afin qu'il puisse compléter sa filiation.

Le 6 décembre 2004, le demandeur a appris du courtier lui ayant présenté N. _____ que cette dernière était sous tutelle depuis de nombreuses années. Le courtier F. _____ a également appelé le défendeur pour lui faire savoir que N. _____ était sous tutelle. Il l'a appris par l'homme qui servait au début de chauffeur à celle-ci, qui était en réalité un taxi, avec lequel il avait pris contact après que plusieurs doutes lui soient petit à petit apparus.

Par courrier du 8 décembre 2004, l'état civil de la commune de [...] a en substance répondu au défendeur que (traduction libre de l'allemand) l'acte d'origine de N. _____ devait se trouver auprès du contrôle des habitants de la commune de domicile de celle-ci, précisant que cette commune ne lui était toutefois pas connue.

Le Centre social [...] à Zürich a transmis par fax au défendeur une décision, en allemand, du 23 décembre 2003 de la chambre tutélaire de la ville de Zürich, dont il ressort notamment que N. _____ est sous tutelle au sens de l'article 370 CC et que sa tutrice est B. _____.

b) Le témoin B.M. _____ a déclaré que N. _____ présentait bien et se portait bien pour une personne de son âge.

Selon le témoin F. _____, qui a précisé s'être essentiellement occupé de la partie acheteuse et n'avoir pas souvent vu le demandeur, N. _____ avait beaucoup de contacts avec celui-ci et son épouse, et avait

même partagé des repas avec ceux-ci. Le témoin Y._____ croit se rappeler avoir amené N._____ chez le demandeur et son épouse à une ou deux reprises.

Les témoins F._____, Y._____ et V._____ ont également déclaré que N._____ paraissait en parfait état physique et mental et qu'elle parlait bien le français. Ils ont confirmé que rien dans son apparence et son comportement ne laissait penser qu'elle puisse être interdite, au contraire, du moins au début selon le courtier F._____. Ils ont eu l'impression qu'elle avait beaucoup d'argent. Ils ont tous été très surpris d'apprendre qu'elle était sous tutelle, tout comme le défendeur. Selon eux, personne ne s'en était douté et personne n'aurait pu s'en douter.

Le témoin [...], courtière, qui a connu N._____ par l'intermédiaire du courtier F._____ et qui lui a fait visiter, ainsi qu'à sa fille, une villa, a déclaré qu'elle avait trouvé ces deux femmes "complètement farfelues", sans toutefois penser que N._____ pouvait être sous tutelle. Elle a ajouté que cette dernière s'était présentée comme ayant beaucoup d'argent et lui avait dit qu'elle avait un conseiller, ce qu'elle a cru. Elle a indiqué n'avoir toutefois pas été étonnée d'apprendre l'existence de la tutelle.

11. Le demandeur et son épouse ont réemménagé dans la villa de Saint-Prex. Le 9 décembre 2004, J._____ SA a adressé au demandeur une facture d'un montant total de 3'007 fr. 25 pour des frais de déménagement de Chigny à Saint-Prex, soit notamment "Déballage des caisses, et mise en place du lustre - Chargement de votre déménagement à Chigny - pour re-livraison à St-Prex", ces prestations ayant été effectuées les 3, 7 et 8 décembre 2004. Le demandeur a payé cette somme par ordre bancaire le 20 décembre 2004.

Par lettre recommandée du 9 décembre 2004, le demandeur et son épouse ont résilié le contrat de bail à loyer de l'appartement de Chigny avec effet immédiat.

12. Le 10 décembre 2004, en présence du demandeur, de son épouse, de N._____ et du courtier F._____, le défendeur, en son étude à [...], a établi un constat de carence, par acte authentique no 15'397 de ses minutes, dont la teneur est notamment la suivante :

"(...)

Le notaire soussigné constate que l'acquéreur n'est pas en mesure de payer le prix de vente en cet instant.

Dès lors, il constate la carence de l'acquéreur.

Concernant l'acquéreur, le notaire soussigné a reçu de la part du Service public de la Ville de Zürich, par fax, une déclaration l'information que N._____ était sous tutelle conformément à l'article trois cent septante du Code civil suisse. Dès lors, N._____ n'est pas en mesure d'agir valablement sans l'intermédiaire de sa tutrice.

(...)"

N. _____ a remis au défendeur une procuration datée du 10 décembre 2004, selon laquelle (traduction libre de l'allemand) sa fille l'autorisait à signer en son nom tous les documents officiels, ainsi qu'une copie du passeport de celle-ci.

Le témoin B.M. _____ a exposé qu'à l'issue de cette séance, son époux et elle-même étaient allés dans le bureau du défendeur, qui, visiblement mal à l'aise, leur avait demandé s'ils pouvaient trouver un arrangement. Elle a ajouté que son époux et elle-même avaient d'abord compris que le défendeur avait ainsi implicitement admis avoir fait une faute. Elle a également indiqué qu'ils n'avaient pas parlé d'argent ce jour-là et que son mari voulait que le défendeur accepte sa faute, mais que celui-ci leur avait dit qu'ils ne pouvaient rien faire contre lui, relevant qu'il exerçait son métier depuis trente ans.

Elle a par ailleurs déclaré que son époux et elle-même avaient été bouleversés par les conséquences liées à la nullité de l'acte de vente à terme avec droit d'emption instrumenté par le défendeur, relevant qu'ils avaient en quelques jours vidé la villa de Saint-Prex, puis y avaient réemménagé et avaient dû tout réinstaller, et que son époux y avait consacré beaucoup de temps.

13. Par fax et courrier prioritaire du 10 décembre 2004, le conseil du demandeur s'est adressé au défendeur en ces termes :

"Concerne : M. A.M. _____ / Mme N. _____ / votre responsabilité dans la vente à terme avec droit d'emption du 8 octobre 2004 relative à la vente de la parcelle [...] à St-Prex

(...)

J'ai sous les yeux les divers documents relatifs à cette affaire, notamment le contrat de vente à terme avec droit d'emption que vous avez rédigé et instrumenté le 8 octobre 2004 entre mon client d'une part, Mme N. _____ d'autre part.

Comme vous le savez, mes clients viennent d'apprendre que Mme N. _____ est sous tutelle si bien que la vente à terme précitée ne pourra venir à chef.

A l'évidence, votre responsabilité est lourdement engagée dans cette affaire et ce pour les motifs non exhaustifs suivants :

1. Vous n'avez vérifié ni l'identité, ni l'adresse ni surtout la capacité de Mme N. _____. Ce faisant vous avez violé l'art. 57 ch. 1 LN. Si vous aviez rempli cette obligation élémentaire, mon client et son épouse n'auraient pas loué l'appartement de Chigny où ils ont déménagé, d'un loyer de CHF 5'500.-- net par mois auquel s'ajoute CHF 250.-- d'acompte de chauffage, soit CHF 5'750.-- par mois. De même n'auraient-ils pas dû engager des frais très importants pour le déménagement, ni émettre une garantie de CHF 16'500.-- pour l'appartement loué.
2. Vous n'avez jamais informé mon client et son épouse, sauf quand ils ont appris le pot aux roses il y a quelques jours du fait

que l'acompte de CHF 460'000.-- prévu à l'article 6 du contrat de vente à terme et qui devait être payé au 20 octobre 2004 au plus tard, ne l'avait pas été. Or, ce montant devait être versé sur votre compte auprès de la [...].

Vous avez ainsi également engagé votre responsabilité pour ce manquement grave qui a eu pour conséquence de faire croire à mon client et son épouse que l'acompte prévu se trouvait sur votre compte et que la vente interviendrait bien le 1^{er} décembre 2004 en votre étude. Mon client et son épouse ont ainsi poursuivi leurs préparatifs jusqu'au déménagement en prenant toutes dispositions utiles pour libérer les locaux, acheter de nouveaux meubles dans la mesure où certains d'entre eux devaient être laissés à l'acheteuse, etc. Ce faisant, vous avez violé plusieurs dispositions de la LN, notamment ses articles 58, 59, 60, 63 et 64.

3. A ce jour, vous n'avez toujours pas adressé à mon client contrairement à ce que vous lui aviez indiqué, copie du document que vous avez établi lors de la séance du 1^{er} décembre 2004 où le délai prévu pour exécuter la vente à terme avec Mme N._____ a été prolongé à aujourd'hui à 14.00 heures, et cela alors même que vous ne pouviez ignorer que cette vente ne pourrait parvenir à chef du fait de l'interdiction civile de cette dame, dont il y a lieu de rappeler qu'elle vous avait mandaté pour cette vente directement et par l'intermédiaire de votre courtier et ami.

De par vos manquements graves, mon client se trouve aujourd'hui dans une situation calamiteuse. M. A.M._____ s'efforce bien évidemment de diminuer le dommage mais se retrouve néanmoins à devoir redéménager dans sa maison de St-Prex en assumant toutes les conséquences liées aux opérations qu'il a menées pour son déménagement ensuite de la vente qui devait intervenir, opérations qui ne se seraient jamais réalisées si vous aviez rempli vos obligations professionnelles avec diligence.

Il est également évident que l'acompte de CHF 460'000.-- prévu dans le contrat de vente à terme, s'il avait été versé comme mon client en était convaincu vu votre silence, aurait pu être bloqué et séquestré, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui compte tenu de vos manquements.

Il est bien évidemment trop tôt pour établir déjà le dommage complet subi par mes clients.

Au vu de ce qui précède, je vous prie de bien vouloir me confirmer d'ici au 17 décembre 2004 au plus tard que vous reconnaissez le principe de votre responsabilité dans cette affaire et que vous aurez d'ici là informé votre assurance responsabilité civile de ce cas me fournissant les coordonnées de celle-ci avec la référence du contrat.

En cas de reconnaissance inconditionnelle du principe de votre responsabilité, mon client est prêt à engager avec vous des négociations pour obtenir le remboursement de ce qui lui est dû du chef des conséquences de cette affaire.

En cas de non reconnaissance de votre responsabilité, mon mandant prendra les mesures qui s'imposent.

Il réserve bien évidemment son droit à des dommages et intérêts pour l'intégralité du dommage qu'il a subi et subira du chef de vos fautes.

(...)

P.S. Mon client m'informe à l'instant qu'il a reçu ce matin la copie de votre acte du 1^{er} décembre 2004."

14. Le 13 décembre 2004, H. _____ SA a notamment écrit ce qui suit au demandeur :

"Concerne : v/demande d'annulation de votre commande du 11.11.04.

Monsieur,

A la suite de votre entretien téléphonique de ce jour avec Monsieur [...] et de votre demande d'annulation de votre commande du 11 novembre 2004, nous vous confirmons que nous acceptons cette annulation moyennant une dédite de **fr. 2'800.--** selon les conditions générales de la vente, art. 7.

Nous vous remettons ci-dessous le décompte de la dédite :

Dédite sur fr. 9'800.--	fr. 2'800.--
./. votre acompte du 16.11.04	fr. <u>1'800.--</u>

Solde à payer dans les 10 jours fr. 1'000.--

Comme nous vous l'avons proposé, si vous nous commandez d'ici le 31 décembre 2005, du mobilier pour un montant d'environ fr. 10'000.--, nous déduirons cette dédite comme acompte sur le nouveau contrat.

(...)"

15. Par fax 16 décembre 2004, le conseil du défendeur s'est notamment adressé à l'assurance responsabilité civile de ce dernier, L. _____, de la façon suivante :

"(...)

Me référant à notre entretien téléphonique de ce jour avec votre collègue (...), j'ai l'honneur de vous faire part de ce qui suit :

1.- Je suis consulté par Me I. _____, notaire à [...], dans le cadre d'un litige qui l'oppose à un certain M. A.M. _____, domicilié à St-Prex, dont le conseil est l'avocat Bernard Katz, à Pully.

Me I. _____ est assuré en responsabilité civile auprès de votre Compagnie jusqu'au 31 décembre prochain.

2.- En bref, les termes du litige sont les suivants :

a.- Me I. _____ a, le 8 octobre 2004, instrumenté un acte de vente à terme avec droit d'emption d'une villa à St-Prex par M. A.M. _____ à une dénommée N. _____ (pièce 1).

Le prix de vente de la villa était de CHF 9'200'000.-, prix sur lequel Mme N. _____ devait verser un acompte de CHF 460'000.- avant le 20 octobre 2004.

L'exécution devait intervenir le 1^{er} décembre 2004.

b.- Mme N. _____ n'ayant pas payé l'acompte dans le délai prévu, Me I. _____ l'a relancée par téléphone. Celle-ci lui a répondu que le vendeur avait, d'entente avec elle, renoncé au paiement de l'acompte, la totalité du prix devant être payée au moment de l'exécution.

c.- Le 1^{er} décembre 2004, un acte de prolongation de la vente, à nouveau instrumentée par Me I. _____, a été conclu par les parties, acte qui fait expressément mention de ce que l'acompte de CHF 460'000.- qui n'avait pas été versé serait payé avec la totalité du prix de vente à la date de l'exécution renvoyée au 10 décembre (pièce 2).

d.- Le 6 décembre 2004, M. F. _____, courtier qui avait amené l'affaire à Me I. _____, a appris que Mme N. _____ était sous tutelle, à Zurich, ce qui a évidemment pour conséquence que l'acte de vente est en l'état nul.

Il en a informé tant Me I. _____ que M. A.M. _____.

e.- Le 10 décembre 2004, Me I. _____ a reçu de Me Katz une lettre que je joins aux présentes, lettre dans laquelle vous constaterez qu'il accable Me I. _____ de reproches, qu'il fait d'ores et déjà valoir un certain nombre de prétentions à son égard et qu'il lui fixe un délai au 17 décembre 2004 pour reconnaître formellement le principe de sa responsabilité (pièce 3).

Le même jour a été établi un constat de carence (pièce 4).

f.- Soucieux que Me I. _____ ne prenne pas position à l'égard de la partie adverse avant que vous n'ayez pris connaissance de son cas et lui ayez le cas échéant donné des instructions sur le comportement à adopter, j'écris à l'instant à Me Katz le fax dont vous trouverez ci-joint copie pour l'inviter à patienter (pièce 5).

g.- Selon les informations dont je dispose, Mme N. _____ paraît être sans moyens.

Il paraît donc peu probable que l'acte puisse être ratifié par son tuteur.

Je vous serais très obligé de bien vouloir m'appeler à réception des présentes pour un premier échange de vues, l'intention de Me I. _____ étant bien évidemment de parvenir dans toute la mesure du possible à un règlement amiable avec M. A.M. _____.

(...)"

16. Par lettre signature du 17 décembre 2004, l'agent d'affaires breveté de C. _____, D. _____, a notamment écrit ce qui suit au demandeur et à son épouse :

"(...)

En qualité de mandataire de M. C. _____, j'ai pris connaissance de la résiliation anticipée que vous lui avez adressée le 9 décembre 2004.

Je me permets d'attirer votre attention sur le fait que les problèmes que vous avez rencontrés avec votre acheteur potentiel ne sont pas opposables à mon client. Vous restez donc responsables du paiement du loyer jusqu'à l'échéance du 31 janvier 2006, conformément au contrat de bail signé le 12 octobre 2004.

Cela étant, vous avez la possibilité, - à forme des dispositions de l'art. 264 CO -, de vous libérer de vos obligations contractuelles en présentant à mon mandant un locataire solvable et disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

De son côté, M. C. _____ a d'ores et déjà entrepris les démarches nécessaires pour relouer l'appartement au plus vite et ainsi diminuer votre dommage.

Compte tenu de ce qui précède, je vous saurais gré de bien vouloir virer à mon compte de chèques postaux le montant de **fr. 2'875.-** correspondant au demi loyer du mois de décembre.

(...)"

17. Le 23 décembre 2004, [...] a adressé au demandeur une facture d'un montant total de 322 fr. 80 pour son intervention, effectuée le jour même, relative à l'installation, la configuration et les tests ADSL. Il est écrit à la main sur la facture produite par le demandeur que ce montant a été payé le 11 février 2005.

18. Par courrier du 28 décembre 2004, le conseil du défendeur a notamment informé le demandeur qu'il avait "immédiatement transmis le dossier de l'affaire à son assurance responsabilité civile, qui est L. _____, laquelle a enregistré l'affaire sous la référence [...] I. _____/A.M. _____".

19. Du 15 novembre au 31 décembre 2004, le demandeur a loué un box de rangement [...] auprès de [...]. Selon facture du 12 novembre 2004, les frais liés à cette location se sont élevés à 448 fr. 50, plus TVA

par 34 fr. 10, soit 482 fr. 60 au total, caution par 299 fr. non comprise. En janvier et février 2005, il a loué un box de rangement [...] pour un montant de 275 fr. par mois, plus TVA par 20 fr. 90, soit 591 fr. 80 au total, selon factures des 3 et 14 janvier 2005.

Le demandeur a versé à [...] un montant de 742 fr. 90 par ordre bancaire du 17 octobre 2004, ainsi que des montants de 781 fr. 60 et de 295 fr. 90 par ordre bancaire du 19 novembre 2004.

20. Le 31 janvier 2005, X. _____ SA a adressé au demandeur une facture d'un montant total de 837 fr. 70 pour son intervention, effectuée le 17 décembre 2004 [...], à Saint-Prex, relative à la modification de l'installation téléphonique. Le demandeur a payé cette somme par ordre bancaire le 1^{er} mars 2005.

21. Par lettre du 26 janvier 2005 adressée au conseil du demandeur, l'assurance responsabilité civile du défendeur a contesté toute responsabilité de ce dernier.

22. Le 3 février 2005, [...], aménagement de jardins, a adressé au demandeur une facture d'un montant total de 1'581 fr. pour le nettoyage d'automne du jardin de la villa de Saint-Prex, effectué le 2 décembre 2004. Le demandeur a payé cette somme par ordre bancaire le 13 février 2005.

23. Le 1^{er} mars 2005, le conseil du demandeur a adressé à celui-ci une note d'honoraires d'un montant total de 6'671 fr. 20 pour les opérations effectuées du 28 janvier au 1^{er} avril 2005 relatives à la vente de la maison de Saint-Prex. Le demandeur s'est acquitté de cette somme par ordre bancaire le 19 avril 2005.

24. Le 2 mars 2005, la Z. _____ SA a adressé au demandeur une facture d'un montant total de 193 fr. 70 pour les opérations suivantes : "Entretien à nos bureaux. Modification de la déclaration de gain immobilier. Notre lettre de ce jour à l'Office d'Impôt. Copies et divers." Le demandeur a payé cette somme par ordre bancaire le 14 mars 2005.

25. Selon attestation établie le 3 mars 2005 par l'agent d'affaires breveté D. _____, le demandeur et son épouse ont versé à celui-ci un montant de 17'225 fr. , correspondant au loyer de l'appartement de Chigny du 15 décembre 2004 au 15 mars 2005.

Le 7 mars 2005, le demandeur a payé un montant de 500 fr. à titre de participation aux frais d'agent d'affaires breveté.

26. Le 1^{er} avril 2005, le demandeur a vendu sa parcelle no [...] sise sur le territoire de la commune de Saint-Prex à un tiers. Son épouse et lui-même louent depuis le 15 mars 2005 le triplex de sept pièces et demie de Chigny, selon contrat de bail à loyer signé le 7 mars 2005 signé avec C. _____.

27. Le 20 avril 2005, X. _____ SA a adressé au demandeur une facture d'un montant total de 846 fr. 30 pour ses interventions, effectuées

les 21 et 23 mars 2005, à l'ancienne adresse de Saint-Prex et à la nouvelle adresse de Chigny, relatives à l'installation téléphonique. Le demandeur a payé cette somme par ordre bancaire le 9 mai 2005.

28. Sur réquisition du demandeur, l'Office des poursuites de Morges-Aubonne a notifié le 10 mai 2005 au défendeur un commandement de payer, poursuite ordinaire no 3059650, pour la somme de 1'150'000 fr. plus intérêt à 5% dès le 11 décembre 2004, indiquant comme cause de l'obligation : "Dommages et intérêts consécutifs aux conséquences de la non exécution de la vente à terme avec droit d'emption notariée l. _____ conclue entre A.M. _____ et N. _____ notamment la clause pénale - violation de la loi sur le notariat et des règles sur le mandat - inobservation du devoir de diligence."

Le défendeur a formé opposition totale à ce commandement de payer.

29. Selon attestation du 6 juin 2005 d'E. _____ SA, les intérêts débiteurs à charge du demandeur pour la période du 1^{er} décembre 2004 au 31 mars 2005 se sont élevés, à titre indicatif, à un montant total de 33'875 fr. 30, détaillé de la façon suivante :

"Compte courant privé CHF		4'289.05 CHF
Hypothèque de CHF	2'822'000.- au taux de 3%	28'250.00
CHF		
Hypothèque de CHF	150'000.- au taux de 2.68%	1'336.25
CHF"		

30. Par lettre signature du 24 novembre 2005, G. _____ a notamment écrit ce qui suit à B. _____, tutrice de N. _____ :

"Concerne : N. _____, geboren 28.06.1923, von [...]

(...)

Lorsque j'ai pris contact avec vous le 15.12.2004 par téléphone, je venais d'apprendre que Madame N. _____ était sous votre tutelle. Or elle n'en avait parlé à personne, elle était dans la région lémanique depuis le début du mois d'octobre 2004, où elle agissait tout-à-fait librement, s'engageant même dans des affaires immobilières, ce qui lui a aussi permis de signer le bail à loyer de mon appartement le 15 octobre 2004. Elle y a habité pendant trois mois avec sa fille Mme [...], sans jamais payer de loyer ! Ce n'est que le 15 décembre 2004, soit deux mois plus tard que j'ai appris la vérité et que je vous ai immédiatement contactée.

En tant que tutrice, il me semble qu'il était de votre devoir de savoir où était votre pupille et ce qu'elle faisait ! Vous pouviez vous renseigner, afin d'éviter qu'elle ne fasse de nouvelles bêtises, puisque vous m'avez confirmé que c'était son habitude depuis longtemps ! Et lorsque vous avez su par mon téléphone du 15.12.2004 ce qui se passait, vous n'avez pas agi, et vous êtes restée dans un complet silence à mon égard !

Mme N._____ a trompé et fait perdre beaucoup d'argent à beaucoup de monde, sans que vous vous en inquiétez. Il me semble que vous avez-là une certaine responsabilité, au moins en ce qui concerne la surveillance de Mme N._____ ! Vous avez d'ailleurs déjà dû rembourser quelques-uns des créanciers (taxis, commerçants, etc.)

A ce jour, Mme N._____ me doit toujours la somme de **CHF 13021.05**, comme je vous l'ai écrit. (...)"

31. En cours de procédure, un expert a été mis en œuvre en la personne de Patrice Willommet, expert fiduciaire diplômé [...], qui a établi son rapport le 6 juin 2008.

Il résulte en bref du rapport d'expertise que le demandeur a payé ses intérêts et frais bancaires le 4 avril 2005 au moyen du produit de la vente de sa parcelle de Saint-Prex. Selon les calculs de l'expert, ils se sont élevés, pour la période du 1^{er} décembre 2004 au 4 avril 2005, à 36'084 fr. 40. L'expert a notamment tenu compte, en plus des intérêts en faveur d'E._____ SA (compte courant, hypothèque de 2'822'000 fr. et hypothèque de 150'000 fr.), des intérêts liés à un prêt hypothécaire (600'000 fr.) en faveur d' [...], frère du demandeur, également remboursé directement par le notaire chargé d'instrumenter la vente. Il a en revanche écarté les intérêts de retard et autres pénalités relevant à son sens d'un choix du débiteur.

L'expert considère, sur la base du revenu et de la fortune imposables de N._____ communiqués par l'administration fiscale du canton de Zürich, à savoir respectivement 22'200 fr. et 184'242 fr., et sans avoir à effectuer un calcul de capacité d'endettement, que celle-ci n'aurait pas eu les moyens de payer le prix de l'immeuble vendu par le demandeur. De plus, sur la base de ces mêmes éléments, il est selon l'expert certain qu'aucun établissement bancaire ne serait entré en matière pour le financement de cette opération.

32. Par demande du 31 août 2005, A.M._____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

I.-

Dire que I._____ est le débiteur de A.M._____ et lui doit paiement immédiat de la somme de CHF 98'013.10 (nonante-huit mille treize francs et dix centimes) plus intérêts à 5 % l'an courant dès le 11 décembre 2004.

II.-

Lever définitivement l'opposition formée au commandement de payer poursuite ordinaire no 3059650 notifié le 10 mai 2005 à I._____ par l'Office des poursuites de Morges-Aubonne à la requête de A.M._____ à concurrence de la somme mentionnée ci-dessus."

Dans sa réponse du 14 novembre 2005, I._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions du demandeur et

pris, toujours avec suite de frais et dépens, la conclusion reconventionnelle suivante :

"I.- Ordonner à l'Office des poursuites de Morges-Aubonne de radier définitivement le commandement de payer poursuite ordinaire no 3059650 qu'il a notifié le 10 mai 2005 au défendeur I. _____ à la requête du demandeur A.M. _____."

Dans ses déterminations du 13 décembre 2005, le demandeur a conclu, avec dépens, au rejet de la conclusion reconventionnelle du défendeur.

33. a) Par décision rendue le 29 mai 2006, à la suite d'une plainte déposée le 31 août 2005 par le demandeur, la Chambre des notaires du canton de Vaud a en substance décidé de classer sans suite la dénonciation du demandeur en tant qu'elle concernait la vérification de la capacité civile active de l'acheteuse N. _____ (I) et d'ouvrir une enquête disciplinaire contre le défendeur à raison d'un éventuel retard excessif pour avertir le demandeur du non versement de l'acompte prévu par l'acte de vente du 8 octobre 2004 (II), Me Roland Niklaus, notaire à Oron, étant chargé de l'instruction de cette enquête (III).

Par arrêt du 30 mai 2007, le Tribunal administratif du canton de Vaud a en substance rejeté le recours formé par le demandeur contre la décision de la Chambre des notaires du 29 mai 2006 (I) et confirmé cette décision (II). Il a notamment considéré que "sur le vu de l'ensemble des circonstances, on ne saurait raisonnablement reprocher à I. _____ de n'avoir pas entrepris les démarches nécessaires à la vérification de la capacité civile de N. _____" et que "la décision attaquée, qui ne retient aucune violation de l'art. 57 al. 1 aLNO à cet égard, ne prête pas le flanc à la critique".

Par arrêt du 19 octobre 2007, la IIe Cour de droit public du Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours déposé par le demandeur contre l'arrêt du Tribunal administratif (1), considérant en substance que le recourant n'était pas "particulièrement atteint" par l'arrêt attaqué au sens de l'article 89 alinéa 1 lettre b LTF et n'avait pas d'intérêt digne de protection à obtenir son annulation.

b) Après avoir notamment procédé à l'audition du défendeur, du demandeur et du courtier F. _____, le notaire Roland Niklaus a établi un rapport d'enquête daté du 12 janvier 2008. Il y a en substance considéré que le défendeur n'avait pas commis de faute et proposé à la Chambre des notaires de classer sans suite la plainte du demandeur.

Par décision rendue le 15 juillet 2008, la Chambre des notaires du canton de Vaud a en substance classé sans suite l'enquête ouverte le 29 mai 2006 à l'encontre du défendeur. Elle a en substance considéré que le défendeur n'avait pas commis d'infraction à l'ancienne loi sur le notariat et qu'il n'y avait pas lieu de prononcer de sanction disciplinaire à son encontre.

Le 5 août 2008, le demandeur a adressé un recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal contre la décision

rendue le 15 juillet 2008 par la Chambre des notaires du canton de Vaud. Celle-ci a déposé des déterminations datées du 5 septembre 2005 (recte : 2008). Le défendeur a déposé un mémoire daté du 30 septembre 2008. Le demandeur a encore déposé des déterminations du 29 octobre 2008.»

En droit, les premiers juges ont considéré que l'ancienne loi sur le notariat du 10 décembre 1956 (aLN) était applicable en l'espèce. Ils ont en substance estimé qu'aucune faute ne pouvait être imputée au défendeur relativement à la vérification de la capacité civile de l'acheteuse N._____. Selon eux, la loi n'imposait en outre pas expressément au notaire de se soucier du versement du prix de vente, en particulier de celui de l'acompte, ni de tenir un échéancier à cet égard, ces éléments entrant dans le cadre de l'exécution des obligations des parties au contrat de vente. Si un devoir d'information découlant du devoir général de diligence et de sauvegarde des intérêts de chaque partie avait incombé au défendeur quant au retard dans le paiement de l'acompte, il s'en serait en l'espèce acquitté, ayant notamment contacté le courtier en charge de cette vente et interpellé l'acheteuse par courrier du 24 novembre 2004. Au surplus, le tribunal a estimé que le lien de causalité entre les actes reprochés au notaire par le demandeur et le dommage allégué par celui-ci n'était pas établi. En effet, il avait déjà pris des engagements liés à son déménagement avant même la fin de l'échéance prévue pour le versement de l'acompte et avait continué ces démarches le lendemain de la signature de l'acte de prolongation de la vente à terme du 1^{er} décembre 2004. Les premiers juges ont enfin considéré que le demandeur avait échoué dans la preuve de son dommage et rejeté en conséquence toutes les conclusions prises dans son écriture du 31 août 2005.

B. Par acte du 11 septembre 2009, A.M._____ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que I._____ est son débiteur et lui doit immédiat paiement de la somme de 98'013 fr. 10 plus intérêts à 5% l'an dès le 11 décembre 2004, que l'opposition formée au commandement de payer

dans la poursuite ordinaire n° 3059650 notifié le 10 mai 2005 à I. _____ par l'Office des poursuites de Morges-Aubonne à la requête de A.M. _____ est définitivement levée et que des dépens de première instance lui sont alloués, le jugement étant maintenu pour le surplus. Subsidiairement, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à un autre tribunal d'arrondissement.

Le recourant a développé ses moyens dans son mémoire du 23 novembre 2009.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie du recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un tribunal d'arrondissement statuant en procédure accélérée.

Interjeté en temps utile, le recours, qui tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité, est formellement recevable.

2. Le recourant conclut subsidiairement à l'annulation du jugement. Il ne fait toutefois valoir aucun moyen de nullité spécifique à l'appui de son recours, de sorte que celui-ci est irrecevable, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement statuant en procédure accélérée, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il convient toutefois de le compléter sur les points suivants:

- N. _____ est née le 28 juin 1923 (pièces 112 et 113 du bordereau du défendeur);
- Dans son bordereau du 31 août 2005, le recourant a indiqué la production, sous pièce n° 7, d'une «copie du bail à loyer signé par le demandeur et son épouse le 12 octobre 2004».

Il n'y a pas lieu de procéder à d'autres compléments ni à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

4. Il n'est pas contesté que l'ancienne loi sur le notariat trouve en l'espèce application, soit notamment l'art. 111 aLN, qui traite de la responsabilité civile du notaire (cf. jgt, p. 20). L'art. 111 al. 3 aLN renvoie

pour le surplus aux règles du Code des obligations, applicables à titre de droit cantonal supplétif.

5. a) Le recourant fait tout d'abord grief aux premiers juges d'avoir nié que l'intimé se soit rendu coupable d'une violation de son obligation de diligence en ne s'assurant pas de l'identité ni de la capacité de contracter de l'acheteuse N. _____. Il met en exergue l'importance de la vente immobilière envisagée et le risque important que présentait cette transaction, dans la mesure où l'acheteuse n'était pas de langue maternelle française et où elle était âgée de 84 ans au moment de la passation de l'acte. Se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral, il souligne qu'au vu de ces circonstances, le devoir de diligence de l'intimé était particulièrement élevé.

b) Comme le rappelle le jugement attaqué (jgt, p. 21), la capacité de discernement d'une personne est présumée d'après l'expérience générale de la vie (ATF 124 III 5, JT 1998 I 361 c. 1b). Cette présomption est toutefois renversée dans quelques hypothèses, par exemple dans certains cas de maladie mentale ou pour les personnes que l'âge rend faibles d'esprit. Contrairement à ce que soutient le recourant, il n'y a pas renversement de la présomption de la capacité du seul fait de l'âge, mais uniquement lorsque la personne intéressée est atteinte d'une faiblesse d'esprit due à celui-ci (TF 5P.109/2005 du 25 juillet 2005 c. 2.4. et 2.5; ATF 124 III 5 précité c. 1b), hypothèse qui n'est pas réalisée en l'espèce. Si l'officier public qui instrumente l'acte authentique a certes un devoir de vérifier la capacité de discernement des parties contractantes (ATF 124 III 341, JT 1999 I 244 c. 2c/bb), il n'a cependant pas l'obligation de procéder à des contrôles systématiques, notamment par l'interpellation des autorités de tutelle, lorsqu'il n'existe a priori aucun doute sur la capacité civile d'une partie (Mooser, Le droit notarial en Suisse, Berne 2005, n. 187 ss, pp. 80-82).

Or, en l'espèce, aucune des parties ni des personnes étant intervenues dans cette affaire n'a émis le moindre doute quant à la

capacité civile de l'acheteuse. Malgré son âge - celle-ci étant née en 1923 - rien n'indiquait qu'elle n'avait pas la capacité de comprendre la portée de ses actes et de contracter valablement. A cela s'ajoute que, contrairement à ce que prétend le recourant, l'intimé n'a pas failli à son devoir de vérifier son identité. Si l'intéressée n'a pu produire immédiatement ses papiers d'identité lors de la passation de l'acte de vente à terme, les explications qu'elle a fournies n'étaient pas de nature à inquiéter l'intimé (cf. témoignage de V. _____, jgt p. 3). Au demeurant, ce dernier a fini, devant la carence de l'acheteuse, par s'adresser directement à la commune d'origine de N. _____ par courrier du 2 décembre 2004 (cf. jgt, p. 7), ce qui démontre qu'il se préoccupait de cette question.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

6. a) Le recourant reproche également aux premiers juges de n'avoir pas considéré que le défaut d'information, par l'intimé, du non-paiement de l'acompte de 460'000 fr. à l'échéance prévue au 20 octobre 2004 dans l'acte de vente à terme était constitutif d'une violation du devoir de diligence du notaire.

b) L'enquête ouverte sur ce point à l'encontre de l'intimé par la Chambre des notaires dans sa décision du 29 mai 2006 a conclu que l'intéressé n'avait pas violé son devoir de diligence tel qu'il découle de la loi. Dans sa décision du 15 juillet 2008, la chambre précitée a notamment considéré ce qui suit (p. 4):

«Selon l'article 58, alinéa 2 aLNo, le notaire "éclaire les parties sur la portée et les conséquences de leurs engagements. Il s'efforce de sauvegarder les intérêts de chacune des parties". L'article 59 aLNo stipule quant à lui que "le notaire est tenu d'accomplir tous les procédés, opérations et formalités préalables et consécutifs à l'instrumentation des actes authentiques qu'il reçoit, tels que radiation des gages

immobiliers grevant les immeubles". Enfin, l'article 60 aLNo, dispose que "*le notaire voue tous ses soins à la prompte exécution du mandat qui lui est confié*". Selon la doctrine, le devoir d'information du notaire, contenu à l'article 58, alinéa 2 aLNo, comporte deux aspects. D'un point de vue formel, l'officier public doit éclairer les parties sur la forme qu'elles doivent donner à leurs volontés pour que celles-ci puissent déployer les effets juridiques envisagés. D'un point de vue matériel, les renseignements du notaire doivent permettre aux parties d'apprécier les conséquences juridiques de l'acte qu'elles envisagent de conclure (Alex Dépraz, *La forme authentique en droit fédéral et en droit cantonal comparé*, thèse, Lausanne, 2002, p. 231s.). Le devoir d'information ainsi visé s'inscrit donc dans le cadre de la procédure préparatoire à l'instrumentation, voire à la rigueur durant celle-ci (Michel Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, Berne, 2005, p. 96). Il ne comprend pas une éventuelle obligation du notaire d'informer les parties sur l'exécution de l'acte instrumenté. Une telle obligation s'inscrit plutôt dans le devoir du notaire de sauvegarder les intérêts des parties, en tant qu'il est chargé non seulement de procéder à l'instrumentation elle-même, mais également à toutes les opérations consécutives (notamment réquisition d'inscription au Registre foncier, annonce à l'autorité fiscale). Le notaire est tenu d'informer les parties d'éventuels problèmes survenus dans ce contexte, notamment d'éventuelles mises en suspens d'actes par le Registre foncier».

La doctrine estime que l'obligation de renseigner du notaire est strictement délimitée. C'est ainsi qu'il doit informer les parties durant la phase préparatoire, de façon à ce qu'elles puissent en tirer les conséquences avant la passation de l'acte. De leur côté, les intéressés doivent également faire preuve d'une certaine diligence, en prenant attentivement connaissance des projets qui leur sont soumis, en intervenant et en posant, si cela est nécessaire, des questions.

L'obligation de renseigner du notaire ne va pas jusqu'à devoir tenir un échéancier. Par exemple, il ne lui incombe pas, en cas de droit d'emption, d'informer d'office l'empteur de l'échéance prochaine du délai d'exercice du droit; il appartient aux parties de prendre elles-mêmes de telles mesures (Mooser, *op. cit.*, n. 211 ss, pp. 93 ss, spéc. n. 223 et 232, pp. 97 et 103). Le notaire doit donner aux parties les informations nécessaires sur les mesures et les formalités destinées à assurer l'efficacité juridique de l'acte conclu. Il n'accomplira lui-même que les opérations et formalités préalables et consécutives à l'acte qui lui incombent, soit plus particulièrement garder des documents, requérir des inscriptions et autorisations, ainsi que délivrer des expéditions des actes aux parties (d'Aumeries, *La responsabilité civile du notaire et son assurance*, thèse, Lausanne 1980, pp. 85 ss et 113 ss).

c) Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'il n'existait pas expressément de par la loi un devoir du notaire de se soucier du versement du prix de vente, en particulier de celui de l'acompte, ni de tenir un échéancier à cet égard. De telles opérations relèvent bien plus des obligations des parties au contrat de vente. Comme ils l'ont souligné, c'est au recourant qu'il incombait de se préoccuper du versement de l'acompte, à tout le moins avant de signer le bail de l'appartement qu'il envisageait d'occuper et de commencer son déménagement (cf. *jgt*, pp. 22-23). C'est également à bon droit que le tribunal a considéré que, dans l'hypothèse où l'on retiendrait que l'intimé avait un devoir d'information à l'égard du recourant s'agissant du retard du paiement de l'acompte par N._____, il y avait satisfait. En effet, le notaire a non seulement informé de la situation le courtier qui était intervenu et avait suivi l'affaire dans son intégralité, mais il pouvait encore inférer des circonstances que l'acheteuse, à défaut du courtier, avait tenu informé le recourant de son retard. Comme l'a relevé la Chambre des notaires dans sa décision du 15 juillet 2008 précitée (p. 5 s.), on ne comprendrait sinon pas pourquoi ce dernier n'aurait pas lui-même pris contact avec l'intimé pour s'enquérir des raisons pour lesquelles l'acompte ne lui avait toujours pas été versé. Quoi qu'il en soit, en signant le 1^{er} décembre 2004 l'acte de prolongation au 10 décembre 2004 de

l'exécution de la vente à terme, qui prévoyait expressément que la totalité du prix de vente devrait être acquittée par l'acheteuse à cette date-là, le recourant a démontré qu'il n'attachait pas au défaut de paiement de l'acompte par sa cocontractante l'importance qu'il lui prête aujourd'hui. L'attitude du recourant peut, à cet égard, être mise en doute sous l'angle de la bonne foi.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point également.

7. a) Le rejet des deux griefs relatifs à la prétendue violation, par l'intimé, de son devoir de diligence scelle le sort du présent recours.

Toutefois, les premiers juges ayant - à titre subsidiaire - statué sur la question de l'existence du dommage allégué, ainsi que sur celle du lien de causalité, il convient d'examiner brièvement les moyens y relatifs soulevés par le recourant.

b) La question du lien de causalité entre l'activité de l'intimé et le prétendu dommage subi de son fait par le recourant doit être abordée en premier lieu, l'examen de l'étendue du dommage éventuel devenant superflu si un tel lien devait faire défaut.

Les premiers juges ont nié l'existence d'un lien de causalité entre les actes reprochés à l'intimé et le dommage soi-disant entraîné par le déménagement du recourant et de son épouse à Chigny, le loyer payé pour l'appartement loué pendant trois mois, ainsi que les frais annexes provoqués par ledit déménagement. Ils ont, d'une part, considéré que le bail avait été signé par le recourant avant l'échéance fixée à l'acheteuse pour le versement de l'acompte, et, d'autre part, que même en admettant que la signature du contrat était intervenue postérieurement, soit le 21 octobre 2004 comme le recourant le soutenait, cela n'avait pas empêché ce dernier de poursuivre son déménagement le lendemain de la séance au cours de laquelle lui et son épouse avaient signé la prolongation accordée à l'acheteuse pour s'acquitter de la totalité du prix de vente stipulé dans

l'acte. Ils en ont déduit que le recourant avait lui-même pris le risque de signer le bail et de commencer son déménagement, sans s'assurer au préalable que l'acompte précité avait bien été versé sur le compte de l'intimé (jgt, p. 23 s.). Cela n'est pas contredit par les pièces du dossier. En particulier, le bail à loyer pour l'appartement de Chigny est daté des 12 et 14 octobre 2004 et le recourant précise lui-même, dans son bordereau du 31 août 2005, qu'il produit, sous pièce n° 7, une «copie du bail à loyer signé par le demandeur et son épouse le 12 octobre 2004». De surcroît, la facture de la régie R._____, portant sur les «frais d'établissement du bail à loyer», est datée du 20 octobre 2004 (cf. jgt, p. 5). Il apparaît ainsi que tant l'établissement que la signature dudit bail sont intervenus avant l'échéance fixée à N._____ pour le versement de l'acompte prévu dans l'acte de vente. C'est dès lors à juste titre que le lien de causalité entre le défaut d'information dont se serait rendu coupable l'intimé au sujet du non-paiement de l'acompte par l'acheteuse et le prétendu dommage subi du fait du déménagement du recourant et de son épouse dans un autre appartement a été nié par les premiers juges.

Dès lors que le lien de causalité entre l'activité de l'intimé - à supposer qu'il ait engendré sa responsabilité sur le plan civil - et le dommage allégué n'existe pas, il n'est pas nécessaire de déterminer le montant de ce dernier.

Mal fondé, le recours doit également être rejeté sur ces points.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 1'280 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

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

- I. Le recours est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance du recourant A.M. _____ sont arrêtés à 1'280 fr. (mille deux cent huitante francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 18 décembre 2009

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

La greffière :

Du

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

- Me Bernard Katz (pour A.M. _____),
- Me Yves Burnand (pour I. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 98'013 fr. 10.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La greffière :