

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 19 janvier 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Denys et Krieger  
Greffier : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 58 al. 2 aLNo; art. 111 al. 1 et 3 aLNo; art. 127 CO**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.W.**\_\_\_\_\_ et **A.T.**\_\_\_\_\_, à Cudrefin, contre le jugement rendu le 14 juillet 2010 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant les recourants d'avec H.\_\_\_\_\_.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement rendu le 14 juillet 2010, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a rejeté l'action des demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ à Cudrefin (I); arrêté les fais de la procédure à 7'310 fr. à la charge des demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_, et à 7'190 fr. à la charge du défendeur H.\_\_\_\_\_ (II); dit que les demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ doivent au défendeur H.\_\_\_\_\_, à Avenches, la somme de 20'263 fr. à titre de dépens, valeur échue (III), et rejeté toute autre ou plus ample conclusion (IV).

**B.** La motivation en fait et en droit de ce jugement, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours, est en substance la suivante, la cour de céans se référant pour le surplus à l'état de fait dans son intégralité :

**1.** Le demandeur A.W.\_\_\_\_\_, né en 1953, représentant de commerce, est actuellement au chômage. Il est divorcé sans enfants. La demanderesse A.T.\_\_\_\_\_, née en 1941, est retraitée de l'Office fédéral de la police à Berne. Elle est également divorcée mais avec quatre enfants. Les demandeurs vivent en concubinage depuis vingt-cinq ans et sont domiciliés à Cudrefin.

Le défendeur, H.\_\_\_\_\_, est notaire dans le district d'Avenches depuis plus de trente ans et est domicilié à Avenches.

**2.** Du 28 avril 1997 au 3 avril 2001, le G.\_\_\_\_\_ SA était propriétaire des parcelles contiguës n° 680 et 1288 situées sur la Commune de Cudrefin, dans le périmètre du plan de quartier "Champs de Rives" approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 22 janvier 1993. La parcelle n° 680, de 1'269 m<sup>2</sup>, comportait une villa individuelle et un garage séparé. La parcelle n° 1288, de 166'611 m<sup>2</sup>, n'était quant à elle pas construite. Un agriculteur, V.\_\_\_\_\_, était fermier en vertu d'un bail oral et cultivait la parcelle n° 1288. Le plan de quartier prévoyait par

ailleurs la démolition de la villa et du garage pour permettre la réalisation d'un lotissement sur les deux parcelles en vue de la construction de plusieurs villas.

En automne 2000, le G.\_\_\_\_\_ SA a engagé des pourparlers transactionnels avec [...] AG, puis avec X.\_\_\_\_\_ AG, société anonyme dont le but est la rénovation de maisons, de façades et de toits, en vue de la vente des deux parcelles n°680 et 1288. Cette dernière société avait par ailleurs l'intention de racheter plusieurs parcelles dans le district d'Avenches en perspective d'un grand projet immobilier.

**3.** Apprenant l'existence de pourparlers entre le G.\_\_\_\_\_ SA et la société [...] AG, les demandeurs se sont approchés de cette dernière. Le 17 décembre 2000, ils ont en outre conclu, sans respecter les exigences de forme, une promesse d'achat, respectivement de vente, de la parcelle n° 680 avec [...] AG. Un projet d'acte de vente de la parcelle n° 680 entre [...] AG et les demandeurs a par ailleurs été rédigé par le notaire L.\_\_\_\_\_ le 19 février 2001.

**4.** Par contrat de prêt garanti par gage immobilier signé les 23 et 27 février 2001, A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ ont obtenu un crédit hypothécaire de 455'000 fr. auprès de La Bâloise Assurances en vue de l'achat de la parcelle n° 680 de la Commune de Cudrefin.

**5.** Le 26 mars 2001, la société X.\_\_\_\_\_ AG a finalement fait l'acquisition des parcelles n° 680 et 1288 de la Commune de Cudrefin.

Selon un document daté du 26 mars 2001, intitulé "confirmation de paiement", adressé par la Bâloise Assurances aux demandeurs et remis par fax à H.\_\_\_\_\_, ce dernier avait pour instructions de verser le montant de 55'000 fr. à la société X.\_\_\_\_\_ AG.

Par acte instrumenté le même jour par H.\_\_\_\_\_, entièrement reproduit dans le jugement attaqué, les demandeurs ont acheté la parcelle n° 680 ainsi que 779 m2 de la parcelle n° 1288 à X.\_\_\_\_\_ AG (cf. jgt.,

pp. 29 à 33). Lors de la passation de l'acte chez le notaire, le demandeur a expliqué que l'achat de la villa, prévu par lui et sa concubine depuis octobre 2000, devenait pressant et a déclaré qu'il avait résilié le bail de son logement pour le 1<sup>er</sup> avril 2001. Suite à des demandes de modifications et précisions à l'acte de vente présentées par X. \_\_\_\_\_ AG, H. \_\_\_\_\_ a été amené à retranscrire six pages de façon manuscrite et à apporter des amendements à la rédaction initialement admise par les parties, compte tenu du résultat des négociations qui avaient encore lieu au moment de l'instrumentation de l'acte. Dans l'acte de vente définitif, ces pages manuscrites ont été retranscrites sous forme dactylographiée. Il y était notamment indiqué que le prix de vente comprenait le coût de travaux que X. \_\_\_\_\_ AG s'engageait à accomplir dans les dix semaines après signature du contrat, à savoir la rénovation des façades et des avant-toits du bâtiment d'habitation, la réfection de la cheminée extérieure, le déplacement du garage existant à dix mètres environ de son emplacement actuel. A.W. \_\_\_\_\_ et A.T. \_\_\_\_\_ s'engageaient, quant à eux, à confier les travaux de réfection de la toiture et des chéneaux à X. \_\_\_\_\_ AG (clause n° 4). Outre ceux mentionnés dans la clause n° 4, X. \_\_\_\_\_ AG devait effectuer, aux frais des acquéreurs, les travaux suivants : pose de chape et de carrelage, crépi en maçonnerie des murs, maçonnerie des fenêtres de la salle de bains, pose des appareils de la salle de bains ainsi que leur fourniture. A titre de couverture partielle du coût de ces travaux, il était convenu que les acquéreurs verseraient, au 30 mars 2001, la somme de 55'000 fr. sur le compte Association des Notaires Vaudois (clause n° 12). Il était également précisé que X. \_\_\_\_\_ AG assumerait seule toute indemnité qui serait due au fermier V. \_\_\_\_\_ ensuite de résiliation anticipée de son bail à ferme (clause n° 15).

Le même jour, X. \_\_\_\_\_ AG a signé un contrat avec A.W. \_\_\_\_\_ et A.T. \_\_\_\_\_ portant sur la réfection de la toiture de la villa sise sur la parcelle n° 680 pour un prix total de 25'000 fr., montant compris dans les 55'000 fr. prévus par la clause n° 12 de l'acte de vente.

Après que les sommes de 400'000 fr. et de 55'000 fr. eurent été versées par A.W. \_\_\_\_\_ et A.T. \_\_\_\_\_ sur le compte de l'Association

des notaires vaudois, H.\_\_\_\_\_ a reversé ces montants à X.\_\_\_\_\_ AG, respectivement les 30 mars et 6 avril 2001, conformément au contrat de vente.

Par courrier du 25 février 2002 adressé à X.\_\_\_\_\_ AG, le conseil des demandeurs s'est plaint de l'avancement et de la qualité des travaux que la société s'était engagée à effectuer en rapport avec les clauses n° 4 et 12 de l'acte de vente du 26 mars 2001. Il observait également que, de façon générale, ses clients constataient qu'il y avait une disproportion évidente entre les prix demandés par X.\_\_\_\_\_ AG et les prestations fournies par cette dernière. Il a enfin précisé que ses clients lui demandaient formellement de prendre toutes les dispositions nécessaires pour résoudre les difficultés évoquées.

Par courrier du 18 mars 2002, le conseil des demandeurs a reproché au défendeur H.\_\_\_\_\_ d'avoir reversé à X.\_\_\_\_\_ AG le montant de 400'000 fr. sans s'inquiéter de savoir si les travaux d'entretien, dont le prix était compris dans ce montant, étaient exécutés ou non. Il s'est également étonné de la manière de faire du défendeur, jugeant pour le moins inhabituel de verser à l'avance la globalité du prix des travaux, soulignant en outre qu'un homme de loi ne pouvait inclure une telle clause sans attirer l'attention de l'acheteur sur le caractère insolite d'une telle manière de faire. Le conseil a par ailleurs fait remarquer que, s'agissant des 55'000 fr. payés pour les travaux, le fait de payer la totalité du prix (exorbitant et injustifié selon lui) de travaux futurs faisait courir le risque au maître de l'ouvrage de perdre son argent sans contrepartie. Il estimait que H.\_\_\_\_\_ aurait dû attirer l'attention de A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ sur ce risque.

**6.** Le 12 décembre 2005, H.\_\_\_\_\_ a signé une déclaration de renonciation à se prévaloir de l'exception de prescription jusqu'au 31 décembre 2006. Par cette déclaration, le défendeur déclarait expressément renoncer à toute éventuelle prescription à l'endroit de prétentions que pourraient faire valoir les demandeurs découlant, directement ou indirectement, de l'acte du 26 mars 2001 par lequel les

demandeurs avaient acheté une villa et un terrain à Cudrefin. La déclaration précisait en outre que celle-ci n'était valable que pour autant que la prescription ne fût pas acquise au jour où dite déclaration avait été signée et n'impliquait aucune reconnaissance de responsabilité.

**7.** Par requête de conciliation du 15 décembre 2006, les demandeurs ont requis la fixation d'une audience de conciliation dans la procédure en dommages-intérêts pour faute professionnelle qu'ils ouvraient contre H.\_\_\_\_\_. Ils concluaient également à ce que ce dernier soit leur débiteur et leur doive immédiat et prompt paiement de la somme de 69'637 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 26 mars 2001.

Une audience de conciliation s'est tenue le 8 février 2007 devant le Juge de paix des districts de Payerne, Avenches et Moudon, en présence des demandeurs, assistés de leur conseil commun et du défendeur, assisté de son conseil. La conciliation a été vainement tentée. Le 14 février 2007, un acte de non-conciliation a été délivré aux demandeurs.

**8.** Par demande du 16 mars 2007, les demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec frais et dépens, à ce que H.\_\_\_\_\_ soit leur débiteur et leur doive immédiat et prompt paiement de la somme de 100'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 26 mars 2001.

Par réponse du 6 juin 2007, H.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des fins de la demande du 16 mars 2007.

L'audience préliminaire a eu lieu le 11 décembre 2007 en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs.

**9.** Le 16 mai 2008, l'expert Q.\_\_\_\_\_, notaire et professeur de droit, a déposé un rapport d'expertise dont les parties III "Questions posées", IV "Discussion" et V "Réponses aux questions posées" ont été reproduites dans le jugement attaqué (cf. jgt., pp. 43 à 58). Une expertise

portant sur les travaux exécutés par X.\_\_\_\_\_ AG sur la maison des demandeurs a été réalisée le 13 février 2009 par l'architecte J.\_\_\_\_\_. Ses déterminations ont été reproduites dans le jugement attaqué (cf. jgt., pp. 60 à 63).

**10.** L'audience de jugement a eu lieu le 11 novembre 2009, en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs. En droit, les premiers juges ont considéré que l'ancienne loi sur le notariat du 10 décembre 1956 (ci-après: aLNo) était applicable en l'espèce. Ils ont en outre conclu que H.\_\_\_\_\_ n'avait pas violé son obligation de renseigner et de conseiller ses clients, A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_. Ils ont enfin estimé que H.\_\_\_\_\_ n'avait pas failli à son obligation de clarté dans l'établissement de l'acte de vente, qui dégagait la véritable intention des parties.

**C.** Par acte du 23 juillet 2010, A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement en concluant à sa réforme en ce sens que leur demande est admise, que H.\_\_\_\_\_ est déclaré leur débiteur de la somme de 95'000 fr. ou du montant que justice dira, avec suite de frais et dépens, subsidiairement à son annulation.

Dans leur mémoire du 17 septembre 2010, les recourants ont confirmé leurs conclusions.

Par mémoire motivé du 16 novembre 2010, soit dans le délai imparti, H.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

### **En droit :**

**1.** Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Toutefois, le

jugement attaqué a été communiqué aux parties avant cette date, de sorte que ce sont les règles du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) qui sont applicables (art. 405 al. 1 CPC).

Contre un jugement rendu par un tribunal d'arrondissement statuant en procédure accélérée, les recours en nullité (art. 444 et 445 CPC-VD) et en réforme (art. 451 ch. 2 CPC-VD) sont ouverts. Les conclusions ne sont pas nouvelles.

**2.** Conformément à l'art. 470 al. 1 CPC-VD, la cour de séance examine en premier lieu les moyens de nullité. L'autorité de recours pouvant ordonner des mesures d'instruction complémentaires (art. 456a CPC-VD) et revoir librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les moyens sont irrecevables en nullité s'ils peuvent être réparés le cas échéant dans le cadre du recours en réforme (JT 2003 III 3; JT 2001 III 128).

Les recourants concluent principalement à la réforme du jugement et subsidiairement à son annulation. Ils ne font toutefois valoir aucun moyen de nullité spécifique à l'appui de leur recours, contrairement à la règle de l'art. 465 al. 3 CPC-VD.

Partant, le recours en nullité est irrecevable.

**3.** Il convient d'examiner les conclusions en réforme du recours, qui sont recevables (art. 452 al. 1 CPC-VD).

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours développe 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, le jugement est complet et on ne saurait ni retenir des allégations qui n'ont pas été prouvées, ni imposer au Tribunal de motiver son jugement sur le préjudice et la quotité du dommage, à partir du moment où le principe même d'une éventuelle responsabilité était nié.

**4.** En premier lieu, les recourants s'en prennent aux constatations de l'expertise notariale effectuée par Q.\_\_\_\_\_, contestent l'impartialité dudit expert et digressent sur la formulation de l'acte de vente établi par le défendeur.

**4.1** Aux termes de l'art. 220 CPC-VD, l'expertise judiciaire est admise pour certifier une circonstance de fait ou un état de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles. Le juge ne peut s'écarter sans motif pertinent de l'avis d'un expert qui se prononce sur un point relevant de ses connaissances spéciales (ATF 130 I 337 c. 5.4.2, JT 2005 I 95; Bosshard, La "bonne" expertise judiciaire, Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2/2009, p. 208). En particulier, la règle d'expérience ne relève pas du droit, car elle constitue un jugement de valeur et peut de ce fait être soumise à la preuve par expertise (Bettex, L'expertise judiciaire, thèse Lausanne 2006, p. 68).

Il ressort de l'art. 222 CPC-VD que lorsqu'il existe des circonstances de nature à compromettre leur impartialité, les experts peuvent être récusés par demande écrite déposée dans les dix jours dès que la partie ou son mandataire ont eu connaissance de la nomination ou de la cause de récusation (al. 1). Si l'expert est nommé à l'audience, la demande de récusation doit être faite séance tenante, ou dès la connaissance de la cause de récusation (al. 2). Si la partie ne fait pas usage en temps utile de son droit de récusation, elle ne saurait obtenir le retranchement du rapport d'expertise au motif qu'il émane d'un expert partial (JT 1982 III 75).

**4.2** En l'occurrence, les recourants se sont opposés à ce que les allégués 128 à 130, 148 à 150, 153 et 154 fassent l'objet d'une preuve par expertise. A la suite de l'audience préliminaire du 11 décembre 2007, le président du tribunal a tout de même accepté la preuve proposée par ordonnance sur preuves du 18 février 2008. A cette même audience, le défendeur avait également proposé comme expert notaire Q.\_\_\_\_\_. Les demandeurs n'avaient, à l'époque, pas soulevé de motif de récusation.

En premier lieu, il apparaît que la preuve par expertise des allégués susmentionnés était pertinente. Il s'agissait en effet d'établir la pratique notariale tant par rapport à la constitution d'un acte que par rapport aux prestations que le notaire fournit à ses clients. En tant que telle, il s'agit d'une appréciation technique, ce qui n'empêche pas ensuite le juge d'examiner dans quelle mesure cette pratique est conformes aux dispositions légales et réglementaires régissant le métier de notaire.

Ensuite, il est notoire, pour tout juriste un tant soit peu au fait des professeurs et spécialistes du droit suisse, que Q.\_\_\_\_\_ est un spécialiste reconnu et renommé des droits réels et notariaux, et qu'il est également au bénéfice d'une formation de notaire. Prétendre que les recourants ignoraient à l'audience préliminaire que l'expert et le défendeur, lui aussi notaire, pouvaient avoir eu des contacts paraît peu crédible. De toute manière, cela ne signifie pas encore que l'expert était prévenu, et cela quand bien même l'un a préfacé un ouvrage dans lequel l'autre a publié une contribution (cf. JT 1996 III 46).

Compte tenu de ce qui précède, on ne saurait considérer que les premiers juges ont retenu à tort les considérations de l'expert. Au contraire, comme mentionné plus haut, le tribunal ne pouvait s'écarter de l'expertise que s'il disposait de motifs pertinents pour le faire, sous réserve des questions de droit et d'appréciation juridique pour lesquelles le tribunal gardait toute latitude. Les premiers juges étaient dès lors fondés à reprendre le rapport de l'expert Q.\_\_\_\_\_ (cf. jgt., pp. 43 à 58), retenant en dernière analyse que H.\_\_\_\_\_ n'avait

pas violé ses obligations (cf. jgt., pp. 68 à 73). Ils ont notamment relevé que l'intégration dans un même acte d'un contrat de vente et d'entreprise n'était pas interdite par la loi, et qu'elle s'avérait même adéquate en l'espèce. La motivation des premiers juges est convaincante et leur appréciation n'est pas critiquable.

Ce grief ne peut dès lors qu'être rejeté.

**4.3** Les recourants reprochent au tribunal d'avoir examiné leurs moyens quant au défaut de clarté et au respect de la volonté des parties, sans faire de distinction entre ces deux éléments.

Cet argument est sans pertinence. L'expert a relevé que H. \_\_\_\_\_ avait rempli correctement son obligation de clarté et qu'il avait également respecté la volonté des parties, telle qu'exprimée dans le contrat de vente (cf. jgt., p. 58). Les premiers juges ont repris l'opinion de l'expert et ont motivé leur position (cf. jgt., pp. 70-71). Les recourants se bornent à relater longuement de quelle manière l'acte devrait être lu, se contentant ainsi d'opposer leur argumentation à celle de l'expert mais ils n'établissent pas pourquoi leur argumentation devrait être préférée. Or, l'approche de l'expert, suivie par le tribunal, est convaincante. Partant, la motivation des premiers juges n'est pas critiquable et peut être approuvée par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD).

Ce moyen, mal fondé, doit être rejeté.

**5.** Les recourants soutiennent que l'intimé a violé son devoir d'informer et de conseiller les parties. Ils estiment que ce dernier aurait dû les rendre attentifs aux risques encourus en payant la totalité du prix des travaux avant même leur réalisation.

**5.1** Le canton de Vaud a légiféré sur la responsabilité du notaire. Les faits en cause se sont déroulés avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le notariat, intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2005 (LNo du 29 juin

2004; RSV 178.11). En l'absence de règles transitoires contraires, la responsabilité du notaire est régie par l'ancien droit (cf. Cciv, 15 décembre 2006, n° 181/2006).

Les conditions matérielles de la responsabilité pour l'activité notariale sont celles qui étaient posées par l'article 111 al. 1 et 3 aLNo, qui renvoyait au droit fédéral. La responsabilité du notaire suppose un acte ou une omission relevant de l'activité ministérielle, une faute (présumée), un acte illicite, un dommage et un lien de causalité entre ces deux derniers éléments. Dans le cas où le comportement fautif relève des activités professionnelles privées, le droit vaudois s'applique à la responsabilité du notaire en lieu et place de l'art. 398 CO (Code des obligations; RS 220) qui régit la responsabilité pour une bonne et fidèle exécution en matière de mandat (Piotet, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, thèse Lausanne 1981, pp. 62 ss; Mooser, Le droit notarial en Suisse, Berne 2005, pp. 139 ss; ATF 126 III 370, JT 2001 I 164; ATF 70 II 221, JT 1945 I 199). Ainsi, le devoir de renseigner les parties sur les suites juridiques de l'acte est le même lorsque le notaire est simple mandataire ou qu'il est officier public (Piotet, op. cit., p. 63).

Il ressort de l'art. 58 al. 2 aLNo que 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.

Selon la doctrine, le devoir d'information du notaire, contenu à l'art.

58 al. 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, pp. 231ss; Piotet, op. cit., p. 123; Mooser, op. cit., nn. 230 ss; Ruf, Oeffentliche

Urkunde und Abgaberecht, in RJB 116 (1980), pp. 424 ss, spéc. p. 426; Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zurich, 1993, n. 1750, pp. 497 ss; d'Aumeries, La responsabilité civile du notaire et son assurance, thèse Lausanne 1980, p. 92). Le devoir de conseil de l'officier public dépend largement des circonstances; plus la situation juridique est complexe, plus le devoir de conseil est nécessaire et doit être complet (Piotet op. cit., p. 143; JT 2003 III 109). L'officier public est tenu de prodiguer ses conseils même s'il n'en est pas requis par les parties, dès qu'il a des doutes sur la manière dont elles conçoivent l'affaire; si la situation n'est pas claire, il lui incombe alors de l'éclaircir en questionnant les parties. Le notaire doit renseigner les parties notamment sur le contenu des actes et les informer des engagements qu'elles entendent assumer et sur les aspects inhabituels de l'acte, mais il n'est tout de même pas le tuteur des parties et celles-ci peuvent s'écarter des conseils donnés (Mooser, op. cit., nn. 233 et 235 par opposition à n. 213).

**5.2** Il s'agit de savoir qui supporte le fardeau de la preuve d'une éventuelle violation du devoir d'information d'une part, du consentement hypothétique du lésé, d'autre part.

**a)** Conformément aux règles générales de la responsabilité contractuelle, il incombe au client d'apporter la preuve de la conclusion d'un contrat et de sa mauvaise exécution. Il lui incombe de même de prouver la relation de causalité entre la mauvaise exécution du mandat et le préjudice subi (TF 4A\_168/2008 c. 2.7.).

Mooser soutient que, dès lors qu'il appartient au lésé d'établir l'illicéité, la preuve de la violation du devoir d'information peut être difficile à rapporter (Mooser, Droit notarial, n. 312 p. 141 note infrapaginale 781). Si le notaire peut assumer son obligation de renseigner oralement, il sera bien inspiré, pour se ménager un moyen de preuve, de confirmer par écrit aux parties que la solution qu'ils ont choisie diverge, le cas échéant, de celle qu'il leur a proposée ou de faire figurer dans l'acte authentique le fait que les parties ont accepté une telle solution et en assument les risques (Mooser. op. cit., n. 215 p. 95).

Le professeur Denis Piotet, autre spécialiste du droit notarial, soutient pour sa part dans un avis de droit donné dans le cadre d'une procédure judiciaire, qu'il appartient au notaire de démontrer en quoi il a pleinement exécuté son obligation d'information, d'autant qu'il doit contribuer à la preuve contraire du fait négatif avancé (CCiv, 29 juin 2005, no 124/2005 c. Va). Ce dernier avis rejoint la jurisprudence rendue en matière de responsabilité médicale, dont il ressort qu'il appartient au médecin d'établir qu'il a suffisamment renseigné le patient (ATF 133 III 121 c. 4.1.3; ATF 117Ib 197 c. 5a, JT 1992 I 214). De toute manière, même si le fardeau de la preuve incombait au client, il s'agirait de la preuve d'un fait négatif (le notaire n'a pas donné les informations qu'il devait) et les règles de la bonne foi obligeraient le notaire à coopérer à la procédure probatoire (SJ 2008 I 125 c. 6.1; ATF 119 II 305 c. 1b/aa).

**b)** S'agissant de la preuve du consentement hypothétique, la jurisprudence rendue en matière de responsabilité médicale admet que c'est au médecin d'établir que le patient aurait accepté l'opération s'il avait été dûment informé (ATF 133 III 121 c. 4.1.3). En matière de responsabilité de la banque pour ses activités de conseil, la jurisprudence considère en revanche qu'il appartient au client de démontrer que, si son conseiller l'avait renseigné, il aurait selon toute vraisemblance pris une décision qui lui aurait permis d'éviter le dommage (TF 4A\_168/2008 c. 2.7).

En matière médicale, l'obligation de renseigner a été développée pour rendre possible le consentement du patient à un traitement; si le médecin viole le devoir d'information, le consentement est en principe vicié et le traitement constitue un acte illicite (Werro, Commentaire romand, nn. 20 et 21 ad art. 398 CO). Dans cette perspective, la théorie du consentement hypothétique permet, par exception, de retenir la licéité du traitement malgré le défaut d'information. Dans cette mesure, il est justifié que le fardeau de la preuve incombe au médecin. Cette solution ne doit pas être étendue à d'autres types de contrat.

Lorsqu'on se trouve en présence de la seule violation d'une obligation contractuelle, il est généralement reconnu qu'il incombe au mandataire d'établir le lien de causalité entre la mauvaise exécution du mandat et le préjudice subi (Tercier/Favre/Conus, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., no 5200 p. 780; Weber, Basler Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., n. 32 ad art. 398 CO; Fellmann, Berner Kommentar, n. 461 ad 398 CO). Toutefois, lorsque la violation consiste en une omission (comme en l'espèce) et qu'il s'agit d'une relation de causalité hypothétique, il suffit que, selon l'expérience générale de la vie et le cours ordinaire des choses, il existe une vraisemblance prépondérante en ce sens (ATF 125 III 155 c. 3d; ATF 121 III 358 c. 5 qui parlent de "überwiegende Wahrscheinlichkeit", ce que les JT 1999 I 125 et JT 1996 I 66 retranscrivent imparfaitement par "très vraisemblable"; cette dernière tournure est reprise à tort à l'arrêt 4A\_168/2008 c. 2.7, rédigé en français. L'ATF 132 III 715 c. 3.2. développe sans ambiguïté que le critère décisif est celui de la vraisemblance prépondérante).

Cette approche, conforme à la jurisprudence rendue en matière de responsabilité bancaire, vaut en matière de responsabilité notariale. On doit dès lors retenir qu'il incombe au client d'établir, au stade de la vraisemblance prépondérante que, si le notaire l'avait renseigné conformément à ses devoirs, il aurait selon toute vraisemblance pris une décision qui lui aurait permis d'éviter le dommage.

**5.3** En l'espèce, les recourants reviennent une fois encore sur l'appréciation faite par l'expert. Or, comme on l'a déjà vu, la critique concernant l'expertise notariale est infondée. Tant l'expert que les premiers juges ont admis que les recourants devaient être formellement mis en garde contre le paiement du tout avant la fin des travaux. Ce point n'a donc pas à être revu puisque les recourants ont obtenu la confirmation que H.\_\_\_\_\_ devait donner ces informations. La question est plutôt de déterminer si les renseignements ont effectivement été donnés. Or, le tribunal a relevé que, dans les versions divergentes des parties, et au vu de l'absence d'audition du témoin N.\_\_\_\_\_ aux débats, il n'était pas

possible de déterminer ce qui a été dit (cf. jgt., p. 72). L'absence de mise en garde du notaire n'a donc pas été établie. Cela étant, il incombait aux recourants de démontrer au stade de la vraisemblance prépondérante que s'ils avaient été informés, ils auraient pris une décision leur permettant d'éviter le dommage (TF 4A\_168/2008 précité, cf. supra c. 5.2). Ce n'est pas au notaire d'établir ce point.

**5.4** Le tribunal a finalement retenu que, nonobstant l'impossibilité d'établir si H.\_\_\_\_\_ aurait ou non attiré l'attention des demandeurs sur les risques liés au paiement intégral des travaux non effectués, A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ avaient fermement décidé de payer le tout (achat et travaux) avant la signature du contrat devant lui. Les premiers juges ont fondé leur conviction sur le document de la Bâloise Assurances "confirmation de paiement" daté du 26 mars 2001 (pièce n° 107). Ils ont déduit de ce document qu'une mise en garde quelconque de H.\_\_\_\_\_ n'aurait vraisemblablement pas changé quoi que ce soit, d'autant que les demandeurs avaient déjà investi beaucoup d'argent dans cette maison et qu'ils voulaient absolument acquérir la propriété le plus rapidement possible (cf. jgt., p. 72). Quant à soutenir que ce n'est pas parce que les recourants avaient autorisé le versement du montant litigieux sur le compte de l'Association des notaires vaudois que ledit montant pouvait être ensuite directement versé à X.\_\_\_\_\_ AG, encore faudrait-il prouver que H.\_\_\_\_\_ devait conserver par-devers lui le montant pendant un certain temps, ce qui ne résulte d'aucun document, et semble contredit par la volonté des recourants d'aller rapidement de l'avant (cf. jgt., p. 28).

Au surplus, il y a lieu de relever que la partie défenderesse a offert la preuve par témoins concernant les renseignements donnés (all. 126 et 127). Le témoin N.\_\_\_\_\_ ne s'étant pas présenté, les deux parties ont renoncé à l'entendre (cf. pv d'audience de jugement du 11 novembre 2009). Partant, les recourants, qui avaient la charge de la preuve, ont renoncé à certains moyens, ce qui peut leur être imputé. Compte tenu de ce qui précède, les recourants n'ont pas établi, au stade de la vraisemblance prépondérante, qu'ils auraient pris, s'ils avaient été informés des risques, une décision qui leur aurait permis d'éviter le

dommage. La solution adoptée par le tribunal n'est dès lors pas critiquable.

Ce moyen, mal fondé, doit donc être rejeté.

**6.** A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_ soutiennent enfin que leurs prétentions à l'encontre de H.\_\_\_\_\_ ne seraient pas prescrites, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, qui relevaient au surplus que la question restait secondaire au vu du rejet de l'action en dommages-intérêts. Les recourants font référence à un arrêt du Tribunal fédéral 27 mars 2001 (TF 4C\_168/2000).

Compte tenu de l'issue de la cause, l'examen de la prescription a un intérêt très relatif. Il convient toutefois d'examiner brièvement ce point.

**6.1** L'arrêt cité par les recourants ne fait que rappeler le principe selon lequel les relations du notaire vaudois avec ses clients, lorsqu'il accomplit ses fonctions ministérielles, relèvent du droit public et échappent au champ d'application des dispositions contractuelles sur le mandat (TF 4C\_168/2000 publié aux ATF 127 III 248 c. 1b). Le Tribunal fédéral a donné quelques indications plus utiles sur la prescription qui s'applique aux notaires, dans d'autres arrêts, dans lesquels il a admis que la distinction entre les activités relevant du droit privé fédéral, par des tâches relevant essentiellement du mandat, et celles relevant du droit public cantonal pouvait se révéler difficile. Il a donc octroyé au droit cantonal public une force expansive pour tenir compte de l'intérêt général, un seul régime de responsabilité pouvant être applicable aux notaires (ATF 126 III 370 c. 7c; ATF 70 II 291; contra: d'Aumeries, op. cit., pp. 166-167).

En droit vaudois, aucune règle particulière n'était prévue dans la aLNo quant à la prescription. Selon la doctrine générale, la

responsabilité est plutôt perçue comme aquilienne, mais la question est discutée (Mooser, op. cit., n. 300, p. 137); la prescription de l'action serait régie par l'art. 60 CO, applicable à titre de droit cantonal supplétif. Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, l'art. 108 al. 1 LNo prévoit maintenant une prescription de 10 ans, applicable par renvoi de l'art. 127 CO, applicable à titre supplétif (Piotet, op. cit., p. 176; d'Aumeries, op. cit., p. 164). Cette position a régulièrement été retenue par la jurisprudence vaudoise (Cciv, 12 novembre 2010, n° 160/2010, ch. VII a; Cciv, 15 décembre 2006, n° 181/2006; Crec, 7 octobre 1998, n° 479/I).

**6.2** Compte tenu de ce qui précède, les premiers juges ont à tort retenu que la prescription était, en tout cas partiellement, atteinte au moment de la première signature de renonciation à la prescription du 12 décembre 2005 (cf. jgt., pp. 73-74). Sur ce point, il y a lieu d'en donner acte aux recourants. Cela ne change, toutefois, rien à la solution puisque, comme l'ont déjà relevé les premiers juges, l'action en dommages-intérêts devait être rejetée pour des motifs de fond.

**7.** En définitive, le recours en réforme doit être rejeté. Le jugement est confirmé. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner la quotité du préjudice mentionné par les recourants.

Les frais de justice seront mis à la charge des recourants, qui succombent. Des dépens par 2'000 fr seront alloués à l'intimé (art. 233 al. 1 aTFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant en audience publique,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
  
- II.** Le jugement est confirmé.
  
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'250 fr. (mille deux cent cinquante francs).
  
- IV.** Les recourants A.W.\_\_\_\_\_ et A.T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé H.\_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
  
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 19 janvier 2011**

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 Jacques Ballenegger (pour A.W. \_\_\_\_\_ et A.T. \_\_\_\_\_),
- Me Olivier Brunet (pour H. \_\_\_\_\_),
- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 95'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :