Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.55/2005 /fzc

Arrêt du 24 octobre 2005
IIe Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Merkli, Président,
Wurzburger et Berthoud, Juge suppléant.
Greffier: M. Vianin.

Parties
X._____ Frères SA,
Y._____,
recourants,
tous deux représentés par Me Henri Carron, avocat,

contre

Z._____,
représenté par Me Michel Ducrot, avocat,

Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II, avenue Mathieu-Schiner 1, 1950 Sion 2.

Objet
art. 9 Cst. (appréciation des preuves en procédure civile),

recours de droit public contre le jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais, du 15 décembre 2004.

Faits:
A.
Y._____ et la société en nom collectif X._____ Frères (ci-après: la SNC X._____ Frères) étaient propriétaires, soit en commun, soit individuellement, de trois parcelles contiguës, d'une surface totale de 12'669 m2, grevées de différentes hypothèques, sises en zone industrielle sur le territoire de la commune de V._____ et où étaient implantées leurs entreprises respectivement de menuiserie et de location et de montage de tentes de fête.

Informée des intentions de la commune de V._____ de reclasser ces parcelles en zone résidentielle, la société A._____ SA, sise à V._____, inscrite au registre du commerce du Bas-Valais en 1989, s'est intéressée à leur acquisition en vue d'y construire des immeubles locatifs, administratifs et commerciaux.

Par acte du 15 novembre 1988 signé par devant Z._____, notaire à V._____, Y._____ et la SNC X._____ Frères ont cédé à A._____ SA en formation un droit d'emption cessible et irrévocable portant sur les parcelles précitées, contre versement de 9'050'000 fr., payables à raison de 50'000 fr. lors de la passation de l'acte, 6'300'000 fr. le jour du transfert de propriété et 2'700'000 fr. à la libération du bâtiment. L'existence du droit d'emption était subordonnée à la condition que A._____ SA obtienne l'autorisation de réaliser son projet immobilier avec un indice de construction minimum de 1. Ce pacte d'emption a été modifié le 22 février 1989 en ce sens notamment que le montant de 6'300'000 fr. était payable dans les trente jours suivant celui où l'indice de construction serait définitivement arrêté à 1. En outre, les concédants ont autorisé l'emptrice à

entreprendre d'ores et déjà des travaux de démolition et de construction et à diviser les immeubles ainsi qu'à les grever de servitudes et de gages immobiliers. Le 2 mai 1989, les parties ont encore modifié les modalités de paiement, en ce sens que le montant de 6'300'000 fr. était payé à concurrence de 4'288'000 fr. par la remise d'un chèque de la banque
H._____ et de 2'012'000 fr. par la reprise des dettes hypothécaires. En compensation de la cession des hypothèques, A._____ SA s'est engagée à verser immédiatement à Y._____ et la SNC X._____ Frères un montant de 10'000 fr.

Le 27 avril 1989, la banque H._____, à Lausanne, a consenti au consortium B._____, composé de C._____, D._____, A._____ SA, E._____ SA et F._____ Holding SA un crédit de 8'855'000 fr. destiné à compléter le financement de l'achat des parcelles de terrain d'une surface totale de 12'699 m2, dont le prix global était de 10'055'000 fr., frais et commission compris, conformément au plan financier du 5 avril 1989.

Par acte du 2 mai 1989 instrumenté par Me Z._____ lors de la même séance que celle consacrée à la dernière modification du pacte d'emption, C._____, D._____, A._____ SA, E._____ SA et G._____, formant le consortium B._____, ont souscrit une obligation hypothécaire au porteur et reconnu devoir la somme de 8'000'000 fr. Pour garantir cette dette, Y._____ et la SNC X._____ Frères ont grevé les parcelles précitées d'une hypothèque de premier rang d'un même montant. Toujours en date du 2 mai 1989, la banque H._____ a viré du compte de crédit du consortium B._____ un montant de 7'003'500 fr. sur le compte du notaire Z._____. Suivant en cela les instructions du consortium, celui-ci a versé aux vendeurs, par chèque, 4'288'000 fr. à titre d'acompte sur le prix de vente et 10'000 fr. pour la cession des hypothèques. Il a également remis, à titre de commission de courtage, un chèque de 100'000 fr. à Y._____ et un chèque de 452'500 fr. à I._____ Courtage SA. Il a retourné, au nom du consortium, 2'132'700 fr. à la banque H._____. Le solde du crédit ouvert par cette banque a servi ultérieurement à payer des intérêts passifs et frais bancaires dus au retard causé par les procédures d'autorisation de
construire, des honoraires d'architecte, la location d'un transformateur électrique pour l'usage de Y._____ ainsi que les frais de démolition des immeubles existants.

Les bâtiments de Y._____ et de la SNC X._____ Frères ont été libérés le 1er octobre 1990 et l'autorisation définitive de la Commission cantonale des constructions a été accordée le 25 octobre 1991. A._____ SA s'étant déclarée dans l'impossibilité de payer le solde dû, le droit d'emption a été prolongé le 13 novembre 1991 jusqu'au 15 mai 1992. Le 30 mars 1992, la banque H._____ a dénoncé le crédit octroyé au consortium B._____ au remboursement pour le 15 avril 1992. A._____ SA a été déclarée en faillite le 23 mars 1992. Y._____ et la SNC X._____ Frères ont produit une créance de 2'700'000 fr. correspondant au solde encore dû du prix d'aliénation des immeubles. Le 9 février 1994, la faillite de A._____ SA a été suspendue faute d'actifs.
Dans le cadre de la faillite de G._____, les immeubles précités ont été réalisés à la requête de la banque H._____. Les obligations hypothécaires au porteur détenues par la banque J._____ ont été inscrites à l'état des charges et cet établissement bancaire a encaissé 48'357 fr. 55 pour le compte de Y._____ et 62'849 fr. pour celui de la SNC X._____ Frères.
B.
Par mémoire-demande adressé le 31 juillet 1999 au juge des districts de V._____ et de Saint-Maurice, Y._____ et la SNC X._____ Frères ont ouvert action contre Z._____ en paiement des sommes, en capital, de 2'700'000 fr. sous déduction des montants perçus par l'intermédiaire de la banque J._____, et de 18'936 fr. correspondant au remboursement d'honoraires versés à K._____ et L._____, experts mandatés pour la rédaction d'un avis de droit.

La société X._____ Frères SA (ci-après: X._____ Frères SA) a été constituée par actes des 15 mars et 30 août 2002. Inscrite au registre du commerce du Bas-Valais le 17 décembre 1992, elle a repris la totalité des actifs et passifs de la SNC X._____ Frères.

La demande a été rejetée par prononcé du 29 avril 2003.

Statuant le 15 décembre 2004, le Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II (ci-après: le Tribunal cantonal) a rejeté l'appel interjeté le 3 juillet 2003 par Y._____ et X._____ Frères SA contre le prononcé du juge de première instance du 29 avril 2003. La cour cantonale a retenu en substance que X._____ Frères SA disposait bien de la légitimation active, que les prétentions des demandeurs n'étaient pas prescrites, que le notaire Z._____ n'avait pas violé son devoir d'information, qu'il n'avait pas disposé du crédit libéré par la banque H._____ au mépris des intérêts des demandeurs et que sa responsabilité ministérielle à l'égard de ceux-ci n'était pas engagée.
C.
Agissant par la voie du recours de droit public, Y._____ et X._____ Frères SA demandent au Tribunal fédéral, avec suite de frais et dépens, d'annuler le jugement du Tribunal cantonal du 15 décembre 2004. Invoquant l'art. 9 Cst., ils se plaignent de la violation du principe de l'interdiction de l'arbitraire dans la constatation des faits et dans l'application du droit cantonal régissant la responsabilité du notaire. Ils demandent également que leur recours soit doté de l'effet suspensif, en ce sens que le séquestre ordonné par l'Office des poursuites et faillites de V._____ sur certains biens de Z._____ en garantie de leurs créances soit maintenu.

L'autorité intimée renonce à formuler des observations. L'intimé conclut, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.
D.
Par ordonnance du 25 février 2005, le Président de la IIe Cour de droit public du Tribunal fédéral a pris acte de ce que l'intimé ne s'opposait pas au maintien du séquestre jusqu'à droit connu sur le sort de la procédure fédérale et a rejeté la requête d'effet suspensif pour le surplus.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 131 I 153 consid. 1 p. 156; 129 I 337 consid. 1 p. 339; 129 II 453 consid. 2 p. 456 et les arrêts cités).
1.1 Selon l'art. 88 OJ, le recours de droit public est ouvert uniquement à celui qui est atteint par l'acte attaqué dans ses intérêts personnels et juridiquement protégés (ATF 130 I 306 consid. 1 p. 309, 82 consid. 1.3 p. 85). Le recours formé pour sauvegarder l'intérêt général ou ne visant qu'à préserver des intérêts de fait est en revanche irrecevable (ATF 126 I 43 consid. 1a p. 44, 81 consid. 3b p. 85). Sont des intérêts personnels et juridiquement protégés ceux qui découlent d'une règle de droit fédéral ou cantonal ou directement d'une garantie constitutionnelle spécifique pour autant que les intérêts en cause relèvent du domaine que couvre ce droit fondamental (ATF 129 I 113 consid. 1.2 p. 117, 217 consid. 1 p. 219).

L'intimé fait valoir que X._____ Frères SA n'est pas touchée dans ses intérêts juridiquement protégés au motif qu'elle n'est pas titulaire d'une éventuelle créance à son égard, faute d'avoir établi à satisfaction de droit que cette créance avait été transférée de la SNC X._____ Frères à elle-même. Le recours de celle-ci serait ainsi irrecevable et il en irait de même de celui de Y._____ qui ne serait légitimé à recourir qu'en qualité de consort nécessaire de la SNC X._____ Frères.

Selon la jurisprudence se rapportant à l'art. 181 CO, lorsque la publication de la reprise d'une entreprise avec actifs et passifs renvoie au bilan de cette dernière, les créanciers de bonne foi peuvent - et doivent - admettre qu'il y a eu transfert global des passifs à l'acquéreur (ATF 129 III 167 consid. 2.2 p. 170). De même, on admettra généralement que les parties ont voulu que tous les actifs soient transférés en vertu du contrat de reprise, y compris ceux qui ne figurent pas au bilan et ne sont ainsi pas spécifiés; la cession de l'entreprise est à cet égard analogue à la cession globale de créances (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8e éd., Zurich 2003, no 3652).

Dans le cas particulier, rien ne permet d'affirmer que les fondateurs de la société anonyme n'ont pas voulu apporter à cette société la totalité des actifs de la société en nom collectif, parmi lesquels figurait la créance litigieuse. S'agissant de cette dernière, le fait que la société anonyme a continué le procès à la place de la société en nom collectif - le changement de partie ayant lieu de plein droit en cas de cession d'une entreprise

avec actifs et passifs au sens de l'art. 181 CO (Fabienne Hohl, Procédure civile, tome I, Introduction et théorie générale, Berne 2001, p. 130 no 666) - donne à penser au contraire que cette créance a été transférée en vertu de la convention d'apports en nature et de reprise d'actifs et de passifs des 15 mars et 30 août 2002. Peu importe de savoir si celle-ci était incluse à l'actif du bilan sous la rubrique « Réalisable » pour un montant de 0 fr. ou si elle n'a pas été comptabilisée parce qu'elle était contestée et que son existence était incertaine. Au vu de ce qui précède, il faut admettre que tant X._____ Frères SA que Y._____ sont atteints par la décision entreprise dans leurs intérêts juridiquement protégés.
1.2 Le présent litige porte sur une prétention en responsabilité régie par le droit public cantonal, de sorte que la voie du recours en réforme n'est pas ouverte (art. 43 OJ). Il s'ensuit que le recours de droit public, qui a un caractère subsidiaire (art. 84 al. 2 OJ), est ouvert.

Formé dans le délai requis et dans les formes prescrites par la loi contre une décision finale prise en dernière instance cantonale, qui ne peut être attaquée que par la voie du recours de droit public, le présent recours remplit les autres conditions de recevabilité des art. 84 ss OJ, de sorte que le Tribunal fédéral peut entrer en matière.
1.3 Selon l'art. 90 al. 1 lettre b OJ, l'acte de recours doit - sous peine d'irrecevabilité - contenir un ëxposé des faits essentiels et un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés, précisant en quoi consiste la violation. Lorsqu'il est saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'a donc pas à vérifier, de lui-même, si l'acte attaqué est en tout point conforme au droit et à l'équité; il n'examine que les moyens de nature constitutionnelle, invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (ATF 129 III 626 consid. 4 p. 629 et la jurisprudence citée). En outre, dans un recours pour arbitraire, le recourant ne peut pas se contenter de critiquer l'acte entrepris comme il le ferait dans une procédure d'appel où l'autorité de recours peut revoir librement l'application du droit. Il doit préciser en quoi l'acte attaqué serait arbitraire (ATF 128 I 295 consid. 7a p. 312).

C'est à la lumière de ces principes que doivent être appréciés les moyens soulevés par les intéressés.
2.
Les recourants se plaignent de la violation du principe de l'interdiction de l'arbitraire dans la constatation des faits et dans l'application du droit cantonal.
2.1 Une décision est arbitraire lorsqu'elle contredit clairement la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté ou qu'elle heurte d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si elle apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. De plus, pour qu'une décision soit annulée, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; il faut encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat. En outre, il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution - en particulier une autre interprétation de la loi - que celle de l'autorité intimée paraît concevable, voire préférable (ATF 131 I 217 consid. 2.1 p. 219, 57 consid. 2 p. 61; 129 I 173 consid. 3.1 p. 178).

En particulier, lorsque le recourant s'en prend à l'appréciation des preuves et à l'établissement des faits, la décision n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).
2.2 S'agissant du grief d'arbitraire dans la constatation des faits, les recourants soutiennent que l'autorité intimée aurait dû retenir que l'intimé connaissait l'accord selon lequel ils n'avaient accepté de grever leurs immeubles que pour recevoir le prix de vente. Ils relèvent également que l'autorité intimée a estimé à tort que les paiements intervenus lors de la signature des actes du 2 mai 1989 avaient eu lieu en leur présence et qu'ils en avaient vraisemblablement eu connaissance. Ils font enfin grief aux juges cantonaux d'avoir méconnu la portée de l'usage dans le canton de Vaud de remettre l'argent d'un prêt en mains du notaire.
2.2.1 Les recourants soutiennent, en se fondant notamment sur certains courriers rédigés par l'intimé en 1991 et en 1994, sur l'audition de ce dernier le 28 février 2002 et sur le libellé de l'avis de débit de la banque H._____ du 2 mai 1989, que l'autorité intimée a arbitrairement considéré comme non établi que l'intimé

avait eu connaissance de l'accord selon lequel les recourants n'avaient accepté de grever leurs immeubles que pour recevoir le prix de vente.

Cette affirmation de l'autorité intimée n'a été formulée que dans l'hypothèse - non retenue - où le consortium B._____ se serait engagé à l'égard des recourants à n'affecter le crédit qu'au paiement du prix des terrains au sens strict. Or, les juges cantonaux ont relevé que l'accord invoqué par les recourants ne pouvait porter que sur le prix de vente au sens large. En effet, le montant global du prix de vente excédait celui de l'emprunt, de sorte que les recourants savaient que les acquéreurs devaient trouver d'autres fonds. En outre, les recourants ont reçu, le 2 mai 1989, un chèque de 10'000 fr. pour la cession des hypothèques et Y._____ un chèque de 100'000 fr. à titre de commission de courtage. Les recourants ne pouvaient donc pas ignorer que le crédit octroyé par la banque H._____ n'était pas uniquement destiné à payer le prix de vente au sens strict mais qu'il devait permettre d'acquitter également certains frais et commissions liés au transfert immobilier. Dans une lettre du 27 avril 1989, portée à la connaissance des parties à l'acte du 2 mai 1989, la banque H._____ a confirmé au consortium B._____ l'octroi d'un crédit de 8'855'000 fr. devant permettre de compléter le financement de l'achat de la parcelle
de terrain de 12'699 m2 dont le prix global était de 10'055'000 fr., frais et commission compris. Ce courrier confirme donc que le montant du crédit était inférieur au prix d'achat global et qu'il n'était pas destiné uniquement au paiement du prix des terrains au sens strict. C'est donc en vain que les recourants invoquent le libellé de l'avis de débit de la banque H._____ du 2 mai 1989, qui indique comme motif du paiement ächat du terrain.. Cette mention doit en effet se comprendre au sens large. A ce défaut, les recourants n'auraient pas pu bénéficier des montants de 10'000 fr. et 100'000 fr. faisant l'objet des chèques reçus le 2 mai 1989.

Le raisonnement de l'autorité intimée est donc fondé sur une constatation et une appréciation des faits pertinentes. Dans la mesure où celle-ci a retenu sans arbitraire que le consortium B._____ s'était engagé envers les recourants à affecter le crédit au paiement du prix des terrains au sens large, il est indifférent qu'elle ait, dans une argumentation superfétatoire, considéré comme non établi que le notaire ait eu connaissance de l'accord dans sa teneur alléguée en vain par les recourants, selon laquelle le crédit était destiné exclusivement au paiement du prix des terrains au sens strict.

Le grief d'arbitraire dans la constatation des faits est en conséquence infondé sur ce point.
2.2.2 Les recourants reprochent en outre à l'autorité intimée d'avoir arbitrairement retenu que les paiements de 452'500 fr. à I._____ Courtage SA et de 2'132'700 fr. à la banque H._____, en faveur du consortium B._____, avaient été effectués par l'intimé le 2 mai 1989 et qu'ils ne pouvaient pas l'avoir ignoré. Ils relèvent que l'intimé n'a pas fait état de ces versements dans un courrier du 29 avril 1991 adressé à la banque H._____, ni dans l'exposé des faits lié à la demande d'avis de droit présentée à l'expert K._____. Selon les recourants, l'intimé leur a dissimulé pendant de nombreuses années les versements en cause et ce n'est qu'après que la banque H._____ eut produit son dossier, en cours de procédure devant le juge de première instance cantonale, qu'il s'est souvenu les avoir opérés. Dans ces conditions, il est selon eux exclu que ces paiements aient été effectués lors de l'instrumentation de l'acte du 2 mai 1989, en leur présence, de sorte qu'ils ne pouvaient non plus en avoir eu connaissance.

Comme cela ressort des pièces du dossier, les paiements litigieux ont été opérés par chèques, signés par l'intimé et datés du 2 mai 1989. Il est donc établi qu'ils sont intervenus à cette date. Quant à la question de savoir si ces opérations ont été effectuées au vu et au su des recourants, l'autorité intimée a retenu qu'il n'était pas établi que les recourants ignoraient ces versements, puisque le notaire avait libellé et remis les chèques lors de la séance du 2 mai 1989 à laquelle N.X._____ et Y._____ avaient assisté. Or, pour ce qui concerne I._____ Courtage SA et la banque H._____, l'intimé n'a pas pu remettre les chèques à leurs destinataires, qui ne participaient pas à la séance. Il est donc possible que les recourants n'aient pas eu connaissance de ces opérations. En laissant entendre que ceux-ci auraient pu en avoir connaissance, les juges cantonaux n'ont cependant pas procédé à une constatation des faits susceptible d'entraîner un jugement arbitraire de la cause. Ils ont en effet considéré que l'intimé avait accepté d'agir en qualité d'assigné, que l'acceptation de ce mandat ne lésait pas les intérêts des recourants et que l'intimé n'était pas tenu d'avertir ceux-ci des actes de disposition qu'il devait

effectuer pour le compte de l'assignant, le consortium B._____. Dans ces conditions, il est indifférent que les recourants n'aient pas eu connaissance des paiements litigieux, comme ils l'affirment, ou qu'ils en aient vraisemblablement eu connaissance, hypothèse privilégiée par l'autorité intimée. Le raisonnement et les conclusions du Tribunal cantonal n'auraient pas été différents s'il avait laissé la question ouverte.

En l'absence d'arbitraire dans le résultat auquel l'autorité intimée est parvenue, les critiques des recourants doivent être écartées.
2.2.3 Les recourants font enfin grief à l'autorité intimée d'avoir arbitrairement réduit la portée de l'usage vaudois selon lequel la banque remet l'argent du prêt au notaire en lui laissant le soin de l'acheminer à son bénéficiaire. Ils citent à cet égard le témoignage de M._____, employé de la banque H._____, selon lequel le notaire reçoit l'entier de la somme mise à disposition par la banque, à charge pour lui de payer les vendeurs. Ils en déduisent que cet usage imposait au notaire de leur verser le prix des terrains, afin de respecter l'affectation économique du prêt octroyé.

Le témoin M._____ a fourni des explications d'ordre général sur l'usage en question en cas de prêt hypothécaire. N'étant pas gestionnaire du dossier, il n'a pas pu se prononcer sur le cas particulier des opérations intervenues le 2 mai 1989 et s'est borné à déclarer que la procédure usuelle qu'il avait décrite avait vraisemblablement été suivie aussi dans l'affaire litigieuse. Or, l'intimé a bien payé aux recourants la part du prix de vente qui était exigible. Il ne pouvait toutefois pas verser la totalité du prix puisque le solde, par 2'700'000 fr., n'était exigible qu'à la libération des bâtiments des recourants, effective depuis le 1er octobre 1990. Même s'il n'a pas précisé dans son jugement que l'usage vaudois impliquait que le notaire paie les vendeurs mais que celui-ci ne pouvait en l'espèce le faire que de manière partielle du fait de l'inexigibilité d'une partie du prix de vente, le Tribunal cantonal n'a pas fait preuve d'arbitraire dans la mesure où les faits constatés l'ont conduit à une appréciation correcte des obligations incombant au notaire.
2.3 S'agissant du grief d'arbitraire dans l'application du droit cantonal, les recourants fondent leur argumentation, pour l'essentiel, sur un état de fait corrigé, résultant des critiques formulées quant à la constatation des faits opérée par l'autorité intimée. Dans la mesure où ces critiques ne sont pas fondées (cf. consid. 2.2 ci-dessus), les moyens invoqués revêtent un caractère appellatoire et sont en conséquence irrecevables. Seuls doivent dès lors être examinés les arguments des recourants compatibles avec l'état de fait arrêté par le jugement attaqué.

En substance, les recourants reprochent à l'autorité intimée d'avoir arbitrairement méconnu l'obligation d'impartialité du notaire et d'avoir arbitrairement retenu que l'intimé avait respecté son devoir d'information.
2.3.1 Selon les recourants, l'intimé a violé son obligation d'impartialité en reversant à la banque H._____, à leur insu, le solde du montant de 7'003'500 fr. que cet établissement bancaire lui avait fait parvenir le 2 mai 1989 et a ainsi rendu inefficace la constitution de l'obligation hypothécaire, qui était destinée au paiement du prix de vente. A leur avis, en agissant de la sorte, l'intimé a manqué à ses obligations ministérielles qui lui imposaient de préserver leurs intérêts en consignant le solde du montant reçu ou en le retournant à la banque avec une instruction de blocage jusqu'à l'exigibillité du prix, ou encore en prévoyant une cession à terme.

L'autorité intimée a nié que l'intimé ait manqué à son devoir de sauvegarder les intérêts des demandeurs en effectuant le versement en cause. Elle a en effet relevé qu'il n'avait jamais été convenu que la totalité du crédit obtenu de la banque H._____ devait servir à acquitter le prix de vente au sens strict, constatation qui échappe au grief d'arbitraire, ainsi qu'il a été dit (cf. consid. 2.2.1). Elle a considéré que s'il incombe au notaire de sauvegarder impartialement les intérêts des parties à l'occasion de la passation d'un acte, il ne lui incombe pas de s'assurer que les parties exécutent ensuite les obligations résultant du contrat. Elle a également relevé que les conditions du droit de rétention (art. 895 al. 1 CC) n'étaient pas réunies, de sorte que l'intimé n'était pas fondé à retenir à ce titre une partie du crédit obtenu.

De l'avis de l'autorité intimée, si l'intimé n'avait pas effectué les versements en cause, les bénéficiaires du crédit l'auraient fait eux-mêmes, de sorte qu'il n'existe pas de rapport de causalité entre ceux-là et le préjudice subi. De son point de vue, l'origine du préjudice subi par les recourants, indépendamment de l'insolvabilité de leurs co-contractants, réside dans le choix de constituer une obligation hypothécaire de 8'000'000 fr. à une date où la totalité du prix de vente des terrains n'était pas exigible. Or, le jugement entrepris expose clairement

que la constitution d'un droit d'emption et d'une obligation hypothécaire au porteur répondait au souhait des deux parties qui y trouvaient chacune leur intérêt; elles avaient d'ailleurs écarté la proposition de l'intimé de procéder par la voie d'une vente conditionnelle.

Au demeurant, le retour au consortium B._____ des fonds non utilisés le 2 mai 1989 n'était pas de nature à rendre inefficace l'acte d'emption et les garanties constituées. Les obligations découlant de ces actes, en particulier celle de payer le solde du prix des terrains, n'étaient pas affectées par cette opération. De plus, le consortium B._____ disposait encore, le 2 mai 1989, du solde du crédit de 8'855'000 fr. octroyé par la banque H._____ et des fonds propres apportés par certains de ses membres.

L'argumentation précitée n'apparaît nullement arbitraire. La décision attaquée n'est pas non plus insoutenable dans son résultat, en tant qu'elle nie la violation par l'intimé de son obligation d'impartialité et plus largement sa responsabilité ministérielle. Le recours doit ainsi être rejeté sur ce point.
2.3.2 Citant certains passages de l'avis de droit rédigé par l'expert L._____, les recourants soutiennent que l'intimé a violé également son devoir d'information et que son comportement a été principalement fautif par omission. Selon eux, l'intimé a omis de les informer de l'inutilité d'émettre d'emblée une obligation hypothécaire au porteur d'un montant équivalant à la totalité du prix de vente, de ce que la banque avait mis à la disposition du consortium B._____, en ses mains, la totalité du crédit consenti et de ce qu'il avait l'intention de reverser sur le compte de ce dernier le solde du crédit octroyé. En outre, il avait omis de proposer aux parties des mesures adéquates pour s'assurer que le solde du prix de vente serait disponible le jour de son exigibilité.

L'autorité intimée s'est référée à l'art. 17 al. 1 de la loi valaisanne sur le notariat du 15 mai 1942 (en vigueur jusqu'au 31 décembre 2005; RO/VS 1942 p. 62), disposition aux termes de laquelle le notaire éclaire les parties sur leurs droits et obligations et sauvegarde impartialement les intérêts des parties contractantes. Elle a considéré que la violation par le notaire de son devoir d'informer peut entraîner sa responsabilité lorsque l'une des parties, en raison d'un manque d'information, est amenée à conclure un contrat qui va à l'encontre de ses intérêts. Elle a relevé qu'en l'espèce, la conclusion du contrat d'emption et la constitution d'une obligation hypothécaire au porteur d'un montant de 8'000'000 fr. formaient un tout. Ces opérations, voulues par les deux parties, ne favorisaient pas l'une au détriment de l'autre. Elles présentaient cet avantage pour les recourants qu'ils pouvaient encaisser avant la vente déjà les deux tiers du prix, tout en conservant la propriété de leurs immeubles. Les recourants n'ignoraient pas que l'obligation hypothécaire au porteur présentait un certain risque puisqu'elle garantissait la dette d'un tiers. Ils avaient d'ailleurs refusé la proposition moins risquée de conclure une vente sous
conditions. L'autorité intimée a également observé que, même si l'obligation hypothécaire au porteur avait été limitée à 6'300'000 fr., les recourants n'auraient de toute façon pas pu récupérer le solde du prix compte tenu de la diminution de la valeur des terrains entre la date de la constitution de la garantie et celle de la réalisation des immeubles.

L'autorité intimée a relevé que le devoir d'information du notaire ne s'étend qu'aux aspects juridiques de son activité ministérielle mais non aux risques économiques courus par les parties (2P.13/1997, RNRF 81/2000 p. 58, consid. 3b/bb). En l'occurrence, lorsqu'ils reprochent à l'intimé de ne pas leur avoir proposé de mesures destinées à garantir la disponibilité du prix de vente le jour de son exigibilité, les recourants tentent de lui faire supporter les conséquences des risques économiques liés aux actes intervenus. En effet, la possibilité que la totalité du crédit soit épuisée avant l'exigibilité du solde du prix représentait un risque purement économique et non pas juridique; ce risque était lié à l'opération consistant à exécuter la vente partiellement et de manière anticipée, ce que les recourants avaient voulu et accepté. Le reproche fait à l'intimé de ne pas les avoir informés sort ainsi du cadre de l'obligation du notaire d'éclairer les parties sur leurs droits et obligations.

Contrairement à ce qu'allèguent les recourants, la banque n'a pas mis à la disposition de l'intimé la totalité du crédit consenti aux acheteurs, mais une part seulement, soit 7'003'500 fr. Le crédit global s'élevait à 8'855'000 fr. et il a été complété par des apports de fonds propres de la part des membres du consortium, de sorte que les acheteurs disposaient des fonds nécessaires au paiement du solde du prix après réception du montant reversé par l'intimé. Ce dernier ne pouvait pas conserver par devers lui le solde des fonds transférés par la banque;

n'étant pas autorisé non plus à le verser aux recourants, à défaut d'exigibilité du prix de vente, il ne pouvait que le reverser aux bénéficiaires du crédit bancaire. Même s'il n'a pas informé les recourants du montant exact dont la banque l'avait crédité, ni du fait qu'il avait reversé la part des fonds non distribuée le 2 mai 1989, l'intimé n'a pas violé ses obligations ministérielles en agissant comme il l'a fait.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal cantonal n'a pas fait preuve d'arbitraire dans l'application du droit cantonal en retenant que la responsabilité ministérielle de l'intimé à l'égard des recourants n'était pas engagée.
3.
Les considérants qui précèdent conduisent à rejeter le recours dans la mesure où il est recevable.

Succombant, les recourants doivent supporter les frais judiciaires (art. 156 al. 1, 153 et 153a OJ) et n'ont pas droit à des dépens (art. 159 al. 1 OJ). Ils verseront en outre à l'intimé une indemnité équitable à titre de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 25'000 fr. est mis à la charge des recourants.
3.
Les recourant verseront à l'intimé Z._____ une indemnité de 25'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais.
Lausanne, le 24 octobre 2005
Au nom de la IIe Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: