

# VD\_FINDINFO HC / 2018 / 697 vom 31. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2018\\_\\_\\_697](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___697)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 697 du 31 juillet 2018

IT: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 697 del 31 luglio 2018

## Regeste

RESPONSABILITÉ DE L'ÉTAT, DOMMAGE, LIEN DE CAUSALITÉ, ENCHÈRES, DOUBLE MISE À PRIX | 41 CO, 42 al. 2 CO, 140 LP, 141 al. 1 LP, 5 al. 1 LP

## Erwägungen

### E. 1

X.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud dont le but est « l'achat, la vente, l'importation et l'exportation de tous genres de marchandises, le commerce d'automobiles, le commerce et la pose d'accessoires d'automobiles, la préparation de véhicules pour expertises, l'exécution de tous travaux et les opérations commerciales liées à la serrurerie ». Cette société, dont B.\_\_\_\_\_ est l'administrateur unique avec pouvoir de signature individuelle, exploite un garage depuis 1988.

### E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel de X.\_\_\_\_\_ SA est recevable. Le recours déposé en temps utile par l'Etat de Vaud concernant les dépens de première instance, à traiter comme un appel par attraction de compétence, est également recevable. 2.

### E. 2

, a été acquise par [...] le 31 mars 1983. Elle était grevée de trois cédules hypothécaires au porteur constituées les 31 août 1965 et 10 janvier 1977.

### E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées).

## **E. 2.2**

En appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Appel de X. \_\_\_\_\_ SA 3. L'appelante X. \_\_\_\_\_ SA soutient que l'Office aurait commis un acte illicite, en violant des règles légales qui viseraient à sauvegarder ses intérêts. L'intimé Etat de Vaud estime que les règles en matière de double mise à prix ne serviraient pas à protéger le patrimoine des enchérisseurs intéressés.

## **E. 3**

Le 26 mai 1988, un droit de superficie a été inscrit au Registre foncier sur la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ en faveur de la société F. \_\_\_\_\_ SA. Ce droit ayant été inscrit postérieurement aux cédulas hypothécaires précitées, la Caisse [...] – porteuse des dites cédulas – a, dans un acte du 19 mars 1991 annexé à la minute n° [...] au Registre foncier, déclaré consentir à la postposition des trois cédulas au droit de superficie.

### **E. 3.1**

in fine ; ATF 122 III 219). Certains arrêts précisent que le degré de la vraisemblance prépondérante est donc requis (TF 4A\_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_68/2008 du 10 juillet 2008 consid. 4.2). L'exception de l'art. 42 al. 2 CO à la règle du fardeau de la preuve doit être appliquée de manière restrictive (ATF 133 III 462 ; TF 4A 341/2016 du 10 février 2017 consid. 3.2.1). Si, dans les circonstances particulières de l'espèce, le demandeur n'a pas entièrement satisfait à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée. Le demandeur est alors déchu du bénéfice de cette disposition ; la preuve du dommage n'est pas apportée et, en conséquence, conformément au principe de l'art. 8 CC, le juge doit refuser la réparation (TF 4A\_97/2017 du 4 octobre 2017 consid. 4.1.3 ; TF 4A\_113/2017 du 6 septembre 2017 consid. 6.1.3 ; TF 4A\_214/2015 du 8 septembre 2015 consid. 3.3 ; TF 4A\_691/2014 du 1<sup>er</sup> avril 2015 consid. 6).

### **E. 3.2**

Il convient par conséquent de déterminer si les art. 141 al. 1 et 142 LP avaient pour but de protéger l'appelante, en sa qualité d'adjudicataire dans le cadre de la vente aux enchères de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_.

#### **E. 3.2.1**

Selon l'art. 140 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayants droits et les extraits du registre foncier (al. 1) ; il le communique aux intéressés, en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition (al. 2). Aux termes de l'art. 141 al. 1 LP, lorsqu'un droit inscrit à l'état des charges est litigieux, il est sursis aux enchères jusqu'au règlement du litige si l'on peut admettre que celui-ci influe sur le montant du prix d'adjudication ou que les enchères léseraient d'autres intérêts légitimes, si elles étaient pratiquées avant que le litige soit réglé. En vertu de cette dernière disposition, il doit toujours y avoir sursis aux enchères lorsque l'étendue ou l'existence d'une charge dépréciative de l'immeuble est litigieuse, la valeur vénale de l'immeuble devant alors s'en ressentir. Même si le droit réel limité litigieux n'a pas

de portée dépréciative, la réalisation de l'immeuble, alors que l'existence du droit est contestée, justifie une suspension selon l'art. 141 LP, car l'adjudication permettra à l'acquéreur de se fier de bonne foi à un état des charges incomplet, ne mentionnant pas l'existence ou l'étendue d'un droit dont le titulaire pourra obtenir ultérieurement, en gagnant son procès, reconnaissance en justice (Dallèves, Commentaire romand, Poursuite et faillite, Bâle 2005, nn. 2-3 ad art. 141 LP).

### **E. 3.2.2**

En l'espèce, il n'est plus contesté, dans le cadre de la présente procédure, que l'Office, en donnant directement suite à la requête de la Banque L.\_\_\_\_\_ et en organisant une vente aux enchères avec une double mise à prix, a violé les art. 141 et 142 LP. L'art. 141 LP fait partie des règles relatives à l'organisation des ventes aux enchères, qui visent à protéger les intérêts des adjudicataires, lesquels doivent pouvoir se fier à leur mise en œuvre par les offices des poursuites. On doit par conséquent admettre que cette disposition avait aussi pour but de protéger l'appelante en qualité d'adjudicataire, dans le cadre de la vente aux enchères de la parcelle n° 1.\_\_\_\_\_. En conclusion, en violant l'art. 141 LP, l'Office a commis un acte illicite, cette disposition ayant pour finalité de protéger le lésé dans ses droits patrimoniaux, de sorte que l'Etat de Vaud répond de l'éventuel dommage subi de ce fait par l'appelante. 4. L'appelante soutient que, contrairement à l'appréciation des premiers juges, les conditions du dommage et d'un lien de causalité entre l'acte illicite et le dommage seraient bel et bien réalisées.

### **E. 4**

X.\_\_\_\_\_ SA, alors locataire de locaux commerciaux situés à l'avenue [...] à Z.\_\_\_\_\_, propriété de G.\_\_\_\_\_ SA, s'est engagée, par convention du 22 juillet 1999 conclue avec cette dernière, à libérer et à restituer lesdits locaux dès l'obtention par sa bailleuse d'un permis de démolir ou de construire portant sur le bâtiment en question, étant précisé que X.\_\_\_\_\_ SA bénéficierait d'un délai de trente jours dès cette date pour préparer et organiser son départ. Par courrier du 27 février 2004, P.\_\_\_\_\_ SA – représentant G.\_\_\_\_\_ SA – a écrit à X.\_\_\_\_\_ SA que la démolition des locaux qu'elle louait aurait lieu aux environs de septembre 2005.

#### **E. 4.1.1**

Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, faire compléter ou expliquer un rapport lacunaire, peu clair ou insuffisamment motivé, ou faire appel à un autre expert, conformément à l'art. 188 al. 2 CPC. Concernant plus particulièrement l'appréciation du résultat d'une expertise, le juge n'est en principe pas lié par le rapport de l'expert, qu'il doit apprécier en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne peut s'en écarter que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis en ébranlent sérieusement la crédibilité (ATF 129 I 49 consid. 4 ; ATF 128 I 81 consid. 2 ; ATF 122 V 157 consid. 1c). Il est alors tenu de motiver sa décision de ne pas suivre le rapport d'expertise (ATF 133 II 384 consid. 4.2.3 ; ATF 129 I 49 consid. 4 ; ATF 128 I 81 consid. 2). Lorsque les conclusions d'une expertise apparaissent douteuses sur des points essentiels, le juge doit, le cas échéant, mettre en œuvre des preuves supplémentaires pour dissiper ces doutes. Le fait de se fonder sur une expertise non concluante, respectivement de ne pas mettre en œuvre des preuves supplémentaires, peut constituer une appréciation arbitraire des preuves (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; ATF 138 III 193 consid. 4.3.1 ; ATF 136 II 539 consid. 3.2).

### **E. 4.1.2**

Le Code des obligations ne définit pas la notion de dommage réparable. De jurisprudence constante, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine et le montant que celui-ci aurait atteint si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 132 III 359 consid. 4 ; ATF 120 II 296 consid. 3b, rés. in JT 1995 I 381). Le dommage consiste en une perte éprouvée – soit la diminution des actifs ou l'augmentation des passifs – ou en un gain manqué – soit la non-augmentation des actifs (Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., Bâle 2012 [cité ci-après : CR-CO I], n. 12 ad art. 41 CO ; Thévenoz, CR-CO I, nn. 30 et 34 ad art. 97 CO). Un manque à gagner peut constituer un dommage devant être réparé conformément à l'art. 41 CO, pour autant qu'il s'agisse d'un profit devant être considéré comme usuel et qu'il aurait été vraisemblablement réalisé suivant le cours ordinaire des choses (ATF 90 II 417 consid. 3, JdT 1965 I 226). De manière générale, le responsable est tenu de réparer le dommage actuel tel qu'il a effectivement été subi (ATF 132 III 321 consid. 2.2.1, JdT 2006 I 447). Dans le domaine du droit de la responsabilité civile, l'interdiction de l'enrichissement est un principe général reconnu qui exclut d'allouer des dommages et intérêts qui seraient supérieurs au préjudice subi (ATF 131 III 12 consid. 7.1 et les références citées, JdT 2005 I 488). Il incombe au demandeur, respectivement aux défendeurs, de rendre vraisemblables les circonstances de fait dont le juge pourra inférer les éléments pertinents pour établir le revenu qu'aurait réalisé le lésé sans l'évènement et, le cas échéant, apprécier si ce dernier pouvait compter avec une augmentation effective de son revenu ou à l'inverse une diminution de celui-ci (ATF 131 III 360 consid. 5.1, JdT 2005 I 502 ; ATF 129 III 135 consid. 2.2, JdT 2003 I 511). Ce principe n'est autre que la concrétisation de la règle selon laquelle la preuve du dommage incombe en principe au lésé et celle d'éléments susceptibles de justifier une réduction des dommages-intérêts au responsable (art. 42 al. 1 CO et 8 CC). L'art. 42 al. 2 CO prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition vise à faciliter la preuve lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter, ou ne peut raisonnablement pas être exigée. Le demandeur doit se trouver dans un état de nécessité quant à la preuve. Une telle situation n'est pas déjà réalisée lorsque le demandeur, dans le cas concret, manque de preuves pour établir un fait qui serait par nature accessible à la preuve stricte (ATF 130 III 321 consid. 3.2). L'allègement qu'offre l'art. 42 al. 2 CO s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de son étendue. Le lésé reste toutefois tenu de fournir au juge, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation ex aequo et bono du montant du dommage. Les circonstances alléguées par le lésé doivent faire apparaître le dommage comme pratiquement certain, et pas seulement comme possible (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; ATF 122 III 219 consid. 3a in fine) ; la survenance du dommage doit s'imposer avec une certaine force de conviction (ATF 132 III 379 consid.

### **E. 4.1.3**

Un fait est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue l'une des conditions sine qua non. Autrement dit, deux événements présentent entre eux un lien de causalité naturelle lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit. Il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). La causalité naturelle peut être admise même dans les cas où une autre cause a été nécessaire,

conjointement à la première, pour arriver au résultat considéré ; on parle alors de causalité partielle (TF 4C.222/2004 du 14 septembre 2004 consid. 2.1 non publié aux ATF 131 III 12). La question de l'existence d'un lien de causalité naturelle entre le fait générateur de responsabilité et le dommage doit être tranchée selon la règle de la vraisemblance prépondérante. En pareil cas, l'allégement de la preuve se justifie par le fait que, en raison de la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut pas être raisonnablement exigée de celui qui en supporte le fardeau (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; ATF 133 III 81 consid. 4.2.2). Le lien de causalité est adéquat lorsque le comportement incriminé était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance du résultat paraît favorisée par le fait en question. Pour déterminer si tel est le cas, le juge doit procéder à un pronostic rétrospectif objectif : se plaçant au terme de la chaîne des causes, il lui appartient de remonter du dommage dont la réparation est demandée au chef de responsabilité invoqué et de déterminer si, dans le cours normal des choses et selon l'expérience générale de la vie humaine, une telle conséquence demeure dans le champ raisonnable des possibilités objectivement prévisibles (ATF 129 II 312 consid. 3.3 ; ATF 123 III 110 consid. 3a ; TF 4A\_74/2016 du 9 septembre 2016 consid. 3.2). L'exigence d'un rapport de causalité adéquate constitue une clause générale et son existence doit être appréciée de cas en cas par le juge selon les règles du droit et de l'équité, conformément à l'art. 4 CC ; il s'agit de déterminer si un dommage peut encore être équitablement imputé à l'auteur d'un acte illicite ou à celui qui en répond en vertu d'un contrat ou de la loi (ATF 123 III 110 consid. 3a).

#### **E. 4.2**

L'intimé soutient, en substance, que l'appelante n'aurait jamais acquis la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ grevée du droit de superficie. Il nie ainsi tout lien de causalité naturelle entre l'acte illite – soit la vente avec double mise à prix – et le dommage prétendu, celui-ci étant fondé sur l'hypothèse selon laquelle l'appelante aurait, sans l'erreur de l'Office, acquis la parcelle précitée. Ce raisonnement est spécieux. En effet, l'Office a commis un acte illicite en procédant à une vente aux enchères avec double mise à prix, alors qu'elle devait surseoir à cette vente jusqu'au règlement de la question de la postposition des cédules. Il ne s'agit pas simplement d'examiner si l'appelante aurait acquis ou non la parcelle avec le droit de superficie, mais d'analyser le lien de causalité éventuel entre cette vente illicite et les dommages allégués par l'appelante à la suite l'annulation de cette vente.

#### **E. 4.3**

La perte d'exploitation

##### **E. 4.3.1**

Les premiers juges ont considéré que l'expert avait chiffré la perte d'exploitation de l'appelante à 118'363 fr. pour l'année 2006, mais qu'il ne s'était pas précisément prononcé sur la perte due à la non-acquisition de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ par l'intéressée, de sorte que la perte en question ne pouvait pas, à tout le moins entièrement, être imputée à l'annulation de la vente aux enchères. Ils ont par ailleurs relevé tout ignorer du poste « réévaluation selon annexe aux acomptes annuels » par 51'210 fr. 20 et ont refusé de tenir compte du bénéfice attendu par 12'764 fr., l'expert n'ayant pas expliqué pour quels motifs il retenait ce montant. L'appelante reproche à l'autorité précédente de s'être écartée de l'expertise. Elle considère en outre que les magistrats auraient dû interpellier l'expert s'ils

estimaient que celui-ci ne s'était pas prononcé sur la perte entraînée par la non-acquisition de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ ou appliquer l'art. 42 al. 2 CO pour évaluer ex aequo bono la perte d'exploitation subie.

#### **E. 4.3.2**

En l'espèce, l'expert S. \_\_\_\_\_ a chiffré la perte d'exploitation de l'appelante à 182'337 fr. 96, équivalant à 118'363 fr. 76 de pertes en 2006, 51'210 fr. 20 de « réévaluation selon annexe aux comptes annuels » et 12'764 fr. de bénéfice attendu (cf. supra let. C ch. 30c). Il est impossible de mettre en lien de causalité les dommages précités et l'acte illicite commis par l'Office, lequel a entraîné la non-acquisition de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ par l'appelante. En effet, celle-ci devait de toute manière déménager, ce fait étant totalement indépendant de l'erreur commise par l'Office. Or il est dans le cours normal des choses et conforme à l'expérience générale de la vie qu'un tel déménagement entraîne nécessairement une perte de temps, de clientèle et par conséquent d'argent. Par ailleurs, il est impossible de savoir si, et le cas échéant dans quelle mesure et pour quels motifs, la perte d'exploitation et les chiffres articulés par l'expert auraient été différents si l'appelante avait déménagé à V. \_\_\_\_\_ plutôt qu'à R. \_\_\_\_\_. Pour le reste, s'il incombait bien à l'expert d'évaluer et de chiffrer divers postes de dommage, il n'était en revanche pas compétent pour établir le lien de causalité entre ceux-ci et l'erreur commise par l'Office et la non-acquisition de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ par l'appelante, cette question relevant de la compétence du juge et non de l'expert.

#### **E. 4.4**

Les frais de déménagement, les frais de location à la route [...] à R. \_\_\_\_\_ et les autres frais de location et d'aménagement

##### **E. 4.4.1**

L'autorité précédente a exclu tout lien de causalité adéquate entre l'erreur de l'Office et les frais de déménagement allégués, le comportement des locataires de la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_, respectivement du nouveau propriétaire de l'immeuble de la route [...] à R. \_\_\_\_\_, s'imposant comme la cause la plus probable et immédiate des frais de déménagement par 63'630 fr. et 10'000 fr., reléguant ainsi à l'arrière-plan l'erreur de l'Office. Les premiers juges ont également nié tout lien de causalité entre, d'une part, les frais de location des locaux de la route [...] à R. \_\_\_\_\_ et les frais encourus jusqu'à l'établissement de l'appelante sur la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ et, d'autre part, le manquement reproché à l'Office, ces frais ayant été encourus non pas en raison de l'erreur de celui-ci, mais à cause du comportement du locataire de cette parcelle, qui avait tardé à évacuer les locaux.

##### **E. 4.4.2**

L'appelante soutient que le fait d'avoir été contrainte à un déménagement supplémentaire constituerait un résultat prévisible à la suite de l'annulation de la vente aux enchères de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ et que le comportement du locataire de la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_, qui avait exercé ses droits conformément à la loi, ne serait pas propre à reléguer à l'arrière-plan les autres facteurs qui avaient contribué à la survenance du dommage, en particulier l'acte illicite de l'Office. Pour l'appelante, il en irait de même pour les frais de déménagement évalués à 10'000 fr. entre les deux locaux situés à la route [...] à R. \_\_\_\_\_, pour les frais de location de ces locaux et pour les frais annexes encourus jusqu'à son établissement dans ses locaux actuels, la faute d'un tiers, même grave, ne

pouvant pas interrompre le lien de causalité entre l'acte illicite de l'Office et le dommage subi. S'agissant des frais de déménagement, l'expert S. \_\_\_\_\_ s'est fondé sur un document établi par l'appelante, mentionnant quinze prénoms au regard desquels était indiqué un temps en heures, pour un total de 1'414 heures, et en a déduit qu'il s'agissait du temps passé par ces personnes à déménager, ce qui équivalait, au tarif horaire de 45 fr. mentionné sur ce document, à un montant total de 63'630 francs. L'expert a relevé que ce chiffre correspondait à l'augmentation des salaires relevée dans les comptes de l'appelante entre 2005 et 2007, par 63'723 fr., qui s'expliquait, selon lui, par le déménagement de l'appelante de Z. \_\_\_\_\_ à R. \_\_\_\_\_ (cf. supra let. C ch. 30d). On doit relever que les frais de déménagement de l'appelante existaient indépendamment de l'acquisition ou non de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_. En effet, il ressort de l'état de fait – non contesté – que l'intéressée devait de toute manière déménager, son précédent bail étant échu. On ne voit dès lors pas en quoi les frais auraient été plus élevés en raison d'un déménagement de Z. \_\_\_\_\_ à R. \_\_\_\_\_ plutôt que de Z. \_\_\_\_\_ à V. \_\_\_\_\_. Partant, on ne discerne aucun dommage, soit aucune diminution involontaire du patrimoine, en lien de causalité avec l'acte illicite, dès lors qu'un déménagement était prévu de longue date en raison de la fin d'un précédent bail portant sur les locaux commerciaux situés à l'avenue [...] à Z. \_\_\_\_\_. Au demeurant, on ne discerne pas non plus de dommage, dans la mesure où il est établi que l'appelante a été aidée lors de ses déménagements par des personnes qui lui ont prêté main forte sans être rémunérées. Pour le reste, on doit nier tout lien de causalité entre le déménagement au sein du bâtiment de la route [...] à R. \_\_\_\_\_, puis sur la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_, ces déménagements étant la conséquence des comportements du locataire du bâtiment de la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ et du nouveau propriétaire du bâtiment de la route [...] à R. \_\_\_\_\_. On ne saurait admettre que ces frais puissent encore être équitablement imputés à l'Office.

#### **E. 4.5**

Les intérêts sur la dette contractée par l'appelante

##### **E. 4.5.1**

Les premiers juges ont retenu que l'appelante n'avait pas établi son dommage, car elle n'avait ni allégué, ni établi avoir contracté un crédit auprès de la banque pour le dépôt de la somme de 185'000 fr. à l'Office et s'était contentée de produire, en mains de l'expert, un courrier de la Banque L. \_\_\_\_\_ du 8 septembre 2016 lui indiquant que les taux débiteurs appliqués étaient, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 juillet 2007, de 7.75% sur le « compte courant Entreprise n° K [...] » et de 7.5% sur le « compte courant Entreprise n° S [...] », sans faire état de l'éventuel prêt en question. L'appelante explique, en substance, que l'attestation de la Banque L. \_\_\_\_\_ du 8 septembre 2016 se rapporterait nécessairement à deux comptes entreprise dont elle serait titulaire, que l'actif des bilans joints au rapport d'expertise démontrerait qu'elle ne disposait pas des liquidités permettant de régler la somme de 185'000 fr. à l'Office et que le passif des bilans 2004/2005 attesterait que sa dette auprès de la Banque L. \_\_\_\_\_ avait augmenté de 186'187 fr. 60.

##### **E. 4.5.2**

Les allégués de fait doivent être précisés dans l'écriture elle-même, le simple renvoi à des pièces étant en principe insuffisant (TF 4A\_281/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5 ; TF 4A\_317/2014 du 17 octobre 2014 consid. 2.2, publié in RSPC 2015 p. 6). Il n'incombe pas au tribunal et à la partie adverse de rechercher l'état de fait déterminant dans les pièces, ni

d'examiner ces pièces afin de voir s'il peut en être tiré quelque chose en faveur de la partie à qui incombe le fardeau de l'allégation. Il ne suffit ainsi pas que, dans les annexes, des informations se trouvent sous une forme quelconque (TF 4A\_481/2017 du 22 janvier 2018 consid 5). Il est exceptionnellement possible de satisfaire à l'obligation de motiver par le renvoi à une annexe. Des éléments de fait peuvent ainsi être allégués par référence au dossier, lorsque le renvoi dans l'écriture désigne spécifiquement une pièce précise et que ce renvoi mentionne clairement quelle partie de la pièce vaut comme allégation. Il n'est pas exigé que les annexes qui servent à la motivation soient repris en plein texte intégralement dans l'écriture. Le renvoi est admissible lorsque l'annexe est explicite et contient précisément les informations exigées, respectivement celles alléguées dans l'écriture. En revanche, le renvoi à des annexes est insuffisant lorsque celles-ci ne permettent pas en elles-mêmes d'examiner, le cas échéant de contester, les positions invoquées et qu'elles ne sont pas suffisamment concrétisées et expliquées dans les écritures (TF 4A\_284/2017 du 22 janvier 2018 consid. 4.2 et 4.3 ; TF 4A\_281/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5.1 et 5.3). Un fait, même non allégué, doit être admis s'il ressort de l'expertise, le Tribunal fédéral ayant jugé non arbitraire le fait de tenir compte de faits non allégués résultant de l'administration des preuves (TF 4A\_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.2.2).

#### **E. 4.5.3**

En l'espèce, s'agissant des intérêts sur la dette contractée par l'appelante pour le dépôt de l'avance bloquée à l'Office, l'expert S. \_\_\_\_\_ a opéré le calcul suivant, en tenant compte d'un taux d'intérêts de 8.625 %, équivalant au taux moyen de 7.625%, soit la moyenne entre les deux taux d'intérêts communiqués par la Banque L. \_\_\_\_\_ le 8 septembre 2016, plus une commission de 0.25 % par trimestre :  $(185'000 \text{ fr.} \times 336 \text{ jours (du 1er juillet 2005 au 6 juin 2006)} \times 8.625 \% / 360 \text{ jours} = 14'892 \text{ fr. } 50$ . Il a déduit de ce montant les intérêts perçus par l'appelante de l'Office en juin 2006, par 413 fr. 59, et a finalement retenu un résultat de 14'478 fr. 91 (cf. supra let. C ch. 30e). En lien avec ce poste, l'appelante a allégué que le « dommage [était] ausi (sic) des intérêts sur la dette contractée par la demanderesse pour le dépôt de l'avance bloquée à l'Office » (all. 45 de la demande, pour lequel la preuve par expertise a été offerte), soit une avance de 185'000 fr. sur le prix d'achat versée à l'Office le 1er juillet 2005, qui lui a été remboursée dans le courant du mois de juin 2006 (all. 125 de la réplique). La preuve de cet emprunt et des intérêts payés sur celui-ci résulte du rapport du 15 juin 2016 de l'expert S. \_\_\_\_\_, qui a confirmé que la somme de 185'000 fr. avait été empruntée du 1er juillet 2005 au 6 juin 2006 et a procédé au calcul du dommage correspondant aux intérêts précités tel que décrit ci-dessus. Peu importe que l'appelante n'ait pas produit le contrat de prêt dès lors que la preuve de l'existence de ce prêt a été apportée d'une autre manière. On ne voit également pas en quoi il aurait incombé à l'appelante de démontrer qu'elle n'avait pas les moyens de verser à l'Office un acompte de 185'000 fr. sans recourir à un emprunt bancaire. Cet emprunt a effectivement été assumé par l'appelante et constitue un poste du dommage qui doit être tenu pour établi et indemnisé à hauteur du montant calculé par l'expert S. \_\_\_\_\_, soit 14'478 fr. 91, dès lors qu'il est en lien de causalité avec l'acte illicite de l'Office.

#### **E. 4.6**

Le temps consacré à la recherche de nouveaux locaux

##### **E. 4.6.1**

Les premiers juges ont retenu que le chiffre de 7'500 fr. articulé par l'expert S.\_\_\_\_\_, équivalant à 100 heures au tarif horaire de 75 fr., ne pouvait pas être retenu, l'appelante n'ayant aucunement prouvé les recherches faites et le temps consacré à celles-ci. Invoquant une violation des art. 8 CC et 42 al. 2 CO, l'appelante explique que ses allégations seraient corroborées par divers témoignages, qu'il serait notoire que la recherche de locaux destinés à l'exploitation d'un garage nécessite un temps conséquent et que les heures consacrées à l'analyse du dossier de vente ou les déplacements ne seraient pas démontrables par pièces. Elle relève également que l'expert se serait déterminé sur ce poste de dommage.

#### **E. 4.6.2**

En l'espèce, les allégations de l'appelante selon lesquelles elle a dû consacrer du temps à la recherche de nouveaux locaux sont confirmées par différents témoignages. Ainsi, O.\_\_\_\_\_, qui a été secrétaire auprès de l'appelante, a expliqué que B.\_\_\_\_\_ avait passé beaucoup de temps à chercher des locaux de remplacement, que le temps pressait, que ces recherches avaient duré pas mal de mois et que le prénommé était souvent absent, occupé à des démarches en lien avec le déménagement et avec R.\_\_\_\_\_. K.\_\_\_\_\_, client et ami de B.\_\_\_\_\_, a quant à lui affirmé qu'en tant que commerçant, il comprenait les difficultés à pouvoir mener de front la recherche de locaux et l'activité professionnelle et que c'était difficile de trouver des locaux conformes et adéquats pour ce type d'entreprise. Au regard de ces éléments et plus précisément de ces deux témoignages, on doit admettre que l'appelante a consacré du temps à la recherche de nouveaux locaux et qu'elle a, de ce fait, subi un dommage. S'agissant de la quotité de ce dommage, l'expert S.\_\_\_\_\_ a précisé que, dans l'annexe 4, les frais de recherche avaient été chiffrés à 35'000 fr., avec un libellé de 270 heures à 125 fr., ce qui représentait 30 jours de travail à 9 heures, que cela semblait assez énorme et non défendable tout comme le taux horaire appliqué qui pouvait être réduit à 75 francs. L'expert a arrêté le temps consacré à la recherche à 100 heures et l'a évalué à 7'500 fr., soit 100 heures à 75 fr., ce qui représentait un salaire mensuel non négligeable (cf. supra let. C ch. 30g). Cette appréciation peut être suivie, le montant précité étant équitable. L'appelante a par conséquent droit à la somme de 7'500 fr. pour ses frais de recherche de nouveaux locaux.

#### **E. 4.7**

Le manque à gagner théorique

##### **E. 4.7.1**

Les premiers juges ont retenu que l'appelante avait choisi de s'établir à R.\_\_\_\_\_ (parcelle n° 3.\_\_\_\_\_) et d'y exploiter son garage dans un local d'une surface moins importante, et que si elle entendait acquérir un garage similaire à celui de V.\_\_\_\_\_ (parcelle n° 1.\_\_\_\_\_), il lui appartenait de faire des recherches, de les prouver et d'établir sa perte entre l'annulation de la vente de la parcelle n° 1.\_\_\_\_\_ et son acquisition de locaux similaires à ceux de cette dernière parcelle. Or, l'appelante avait choisi d'acquérir la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_, d'une surface plus petite, à un prix moins élevé, moins conforme pour l'exploitation d'un garage et d'y rester, de sorte qu'elle n'avait pas subi de dommage, la diminution de son patrimoine ne revêtant pas un caractère involontaire. Par ailleurs, son choix de s'établir sur cette parcelle avait contribué à créer et à faire perdurer son dommage, si bien qu'elle ne pouvait pas être indemnisée à ce titre. L'appelante explique qu'elle a dû s'accommoder de la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_, qu'elle a eu le mérite de trouver peu de temps après l'issue de la procédure de plainte LP et qui lui a permis au final de ne

pas interrompre son activité. Elle estime qu'il aurait été compatible avec les art. 43 et 44 CO de limiter dans le temps le gain manqué théorique et les frais supplémentaires sur une période de trois ans et réclame par conséquent à ce titre la somme de 110'814 francs.

#### **E. 4.7.2**

L'expert S. \_\_\_\_\_ a retenu que le manque à gagner théorique entre les parcelles de V. \_\_\_\_\_ et de R. \_\_\_\_\_ était de 14'150 fr. par an. Il n'a toutefois pas pris en compte ce poste dans le calcul du dommage de l'appelante, en indiquant qu'il s'agissait d'un manque à gagner futur qui ne constituait pas un dommage, mais un résultat espéré (cf. supra let. C ch. 30j). Quant à l'expert Y. \_\_\_\_\_, il a relevé que la différence de surface d'exploitation entre les garages de V. \_\_\_\_\_ et de R. \_\_\_\_\_ était de 134 m<sup>2</sup>, ce qui représentait un loyer mensuel de 1'899 fr. (cf. supra let. C ch. 31d). En l'occurrence, on ne saurait retenir ces montants à titre de dommage. En effet, il ne s'agit que de résultats espérés et non pas de pertes avérées, aucun élément ne permettant par ailleurs d'affirmer que l'appelante aurait dû louer des surfaces supplémentaires. En outre, les éventuelles pertes alléguées ne sont pas en lien de causalité adéquate avec la faute commise par l'Office, mais sont imputables aux seuls choix de l'appelante, qui a finalement décidé d'acquérir un garage plus petit et à un prix moins élevé que celui de V. \_\_\_\_\_.

#### **E. 4.8**

Les frais d'expertise

##### **E. 4.8.1**

La Chambre patrimoniale cantonale a considéré que le montant de 2'800 fr. pris en compte par l'expert S. \_\_\_\_\_ ne pouvait pas être inclus dans le dommage, puisqu'aucune facture ou preuve de paiement n'avait été produite par l'appelante, qui n'alléguait ni n'établissait par ailleurs même pas l'existence de cette expertise dans ses écritures. L'appelante explique que le fait d'expertiser la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ constituait une démarche logique préalable à l'investissement à faire et que cette démarche serait attestée par le courriel de T. \_\_\_\_\_ du 31 août 2016, qu'il a produit à l'expert, dans le cadre du complément requis.

##### **E. 4.8.2**

Dans un procès en procédure ordinaire soumis à la maxime des débats, la phase de l'allégation est close à l'issue du deuxième échange d'écritures, même s'il y a encore des débats d'instruction. Des faits et moyens de preuve nouveaux ne peuvent pas être introduits plus tard dans le procès, sinon aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC (ATF 140 III 312 consid. 6, JdT 2016 II 257).

##### **E. 4.8.3**

En l'espèce, l'appelante n'a jamais allégué, dans le cadre de sa demande, puis de sa réplique, un quelconque dommage en lien avec des frais d'expertise relatifs à la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_. Ces faits résultent uniquement de l'expertise complémentaire, l'intéressée ayant alors produit de nouvelles pièces en mains de l'expert. Or un tel procédé viole les art. 55 et 229 CPC. En effet, on ne saurait admettre l'introduction de nouveaux faits et preuves par le biais d'un complément d'expertise, rendu bien après l'issue du deuxième échange d'écriture. Par surabondance, on doit constater que l'expertise a été effectuée par l'appelante en avril 2006 (le rapport d'expertise en question porte la date du 10 avril 2006), soit après la vente aux enchères du 1<sup>er</sup> juillet 2005, de sorte qu'on ne voit aucun lien de causalité entre la faute de l'Office et l'éventuel dommage subi en raison de cette expertise.

#### **E. 4.9**

Les frais d'avocat dans la procédure de plainte LP et en vue de l'évacuation du locataire de la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ A cet égard, l'appelante n'a jamais allégué, ni démontré les frais assumés dans le cadre de la procédure de plainte LP. Dans sa réplique, elle a uniquement allégué avoir dû défendre sa cause en justice à la suite de la plainte LP formée par N. \_\_\_\_\_ SA (all. 124). On ne sait toutefois rien de son mandataire dans le cadre de cette procédure, ni de la note d'opération de celui-ci. Partant, ce poste de dommage n'est pas suffisamment allégué et, pour le reste, n'est aucunement démontré. A cela s'ajoute que l'appelante a allégué dans sa réplique que les démarches visant à évacuer le locataire récalcitrant de la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ avaient nécessité l'assistance d'un avocat dont les honoraires s'étaient élevés à 9'529 fr. 40 et a produit deux listes d'opérations. Ces frais sont toutefois, comme expliqué ci-dessus (cf. supra consid. 4.4.2), en lien de causalité adéquate avec le seul comportement de ce locataire et ne sauraient être imputés à l'Etat de Vaud. 5.

#### **E. 5**

Sur requête de la Banque L. \_\_\_\_\_, qui a repris la Caisse [...], l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de [...] (ci-après : l'Office) a mis en vente la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_.

#### **E. 5.1**

L'appelante réclame un intérêt à 5% l'an dès le 30 juin 2011 sur le montant du dommage réclamé.

#### **E. 5.2.1**

Le dommage comprend l'intérêt, dit compensatoire, du capital alloué à titre d'indemnité. L'intérêt compensatoire est dû par celui qui est tenu de réparer le dommage causé à autrui, à partir du moment où l'événement dommageable engendre des conséquences pécuniaires et court jusqu'au moment du paiement des dommages-intérêts. Il a pour but de placer l'ayant droit dans la situation qui aurait été la sienne si sa créance avait été honorée au jour de l'acte illicite ou de la survenance de ses conséquences économiques. A la différence de l'intérêt moratoire, il ne suppose pas une mise en demeure, même s'il poursuit le même but, à savoir réparer un préjudice causé par la privation d'un capital (ATF 130 III 591 consid. 4, JdT 2006 I 131 ; TF 4C.182/2006 du 12 décembre 2006 consid. 5.1 et 5.2). Le taux d'intérêt forfaitaire retenu par la jurisprudence par application analogique de l'art. 73 CO est de 5% (ATF 122 III 53 consid. 4b et les références citées, JdT 1996 I 590 ; ATF 131 III 12 consid. 9.4, JdT 2005 I 488).

#### **E. 5.2.2**

Selon la maxime de disposition consacrée en procédure civile par l'art. 58 al. 1 CPC, le juge ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Cette disposition consacre le principe *ne eat iudex ultra petita partium*, qui signifie que le demandeur détermine librement l'étendue de la prétention qu'il déduit en justice, alors que le défendeur décide de la mesure dans laquelle il veut se soumettre à l'action (Halde, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 1 ss ad art. 58 CPC).

#### **E. 5.3**

En l'espèce, en raison de l'acte illicite commis par l'Office, l'appelante obtient finalement la réparation de son dommage consécutif au temps consacré à la recherche de nouveaux locaux, par 7'500 fr. (cf. supra consid. 4.6), et aux intérêts dus pour la dette qu'elle a

contractée, par 14'478 fr. 91 (cf. supra consid. 4.5), soit 21'978 fr. 91 au total. L'appelante a dès lors droit à l'intérêt compensatoire sur cette somme à partir du moment de la survenance des dommages dont elle obtient réparation. Toutefois, dès lors qu'elle réclame l'intérêt dès le 30 juin 2011, soit postérieurement à la survenance desdits dommages, l'intérêt à 5% l'an lui sera accordé dès cette date en vertu du principe ne ultra petita . 6.

## **E. 6**

a) B. \_\_\_\_\_, qui a passé du temps à chercher des locaux de remplacement pour l'activité de X. \_\_\_\_\_ SA, a eu connaissance de la vente aux enchères de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ et a souhaité l'acquérir. b) Le garage sis sur cette parcelle correspondait en effet à l'activité de X. \_\_\_\_\_ SA et les témoins K. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ se sont accordés à dire que cette acquisition aurait été un soulagement pour B. \_\_\_\_\_. Ce dernier a expliqué qu'il s'agissait d'un local déjà homologué pour l'activité de garage, qui disposait d'une grande vitrine, d'un atelier et d'un local de lavage, que le précédent exploitant disposait déjà de plaques de garage, que la situation de ce garage – à proximité d'une route cantonale et d'une station-service – aurait augmenté son potentiel et sa visibilité, précisant que des locaux homologués et bien situés étaient rares sur le marché et qu'il devait rester dans une zone géographique correspondant à son cercle de clientèle, accumulée pendant plus de vingt ans, afin que ses clients le suivent. Les témoins C. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ ont déclaré qu'il était difficile de trouver des locaux adéquats pour le type d'activité de X. \_\_\_\_\_ SA, le témoin C. \_\_\_\_\_ ayant précisé que B. \_\_\_\_\_ avait beaucoup misé sur l'achat de cette parcelle en raison de la future démolition des locaux loués à Z. \_\_\_\_\_ et du fait que le garage de V. \_\_\_\_\_ était idéal pour X. \_\_\_\_\_ SA, dès lors qu'il se trouvait à proximité de [...], sur un axe passant, qu'il y avait des places extérieures et, enfin, que les locaux de V. \_\_\_\_\_ étaient bien plus agréables et plus intéressants que ceux de Z. \_\_\_\_\_, ne serait-ce que par le bâtiment attenant et la vitrine extérieure.

### **E. 6.1**

L'appelante requiert la levée définitive de l'opposition formée par l'intimé au commandement de payer qu'elle lui a fait notifier.

### **E. 6.2**

Le juge civil saisi d'une réclamation pécuniaire ayant le même objet peut, en même temps qu'il statue sur le fond, prononcer la mainlevée définitive de l'opposition si les conditions en sont réunies (art. 42b al. 2 LVLP ; ATF 120 III 119, JdT 1997 II 72 ; ATF 107 III 60, JdT 1983 II 90 ; SJ 1986 p. 359 consid. 4).

### **E. 6.3**

Il s'ensuit que l'opposition formée par l'Etat de Vaud au commandement de payer qui lui a été notifié dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne doit être définitivement levée à concurrence du montant de 21'978 fr. 91, plus intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2011. Appel de l'Etat de Vaud 7.

## **E. 7**

En vue de l'achat de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ a eu des contacts avec la Commune de V. \_\_\_\_\_ et avec la Banque L. \_\_\_\_\_, s'agissant du financement. Il a expliqué qu'il avait soumis des plans à cette commune afin de connaître les possibilités d'exploitation commerciale de ladite parcelle, qu'il avait fait une lettre d'intention et qu'il avait discuté avec le Municipal des travaux, que ces contacts prenaient place durant la

journee – soit sur son temps de travail – et que c’était du temps qu’il ne pouvait donc pas consacrer à ses clients, étant précisé qu’ils étaient quatre employés dans la société. Le témoin C. \_\_\_\_\_ a confirmé que B. \_\_\_\_\_ avait déjà entamé des démarches par rapport aux petits garages individuels qui se trouvaient en face et avait étudié les plans cadastraux, qu’il avait déjà des projets d’aménagement et s’était rendu sur place à diverses reprises pendant et en dehors de ses heures de travail. B. \_\_\_\_\_ a néanmoins relevé que n’étant pas sûr de pouvoir acquérir la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_, il était « quand même sur deux ou trois autres objets ».

### **E. 7.1**

L'appelant Etat de Vaud requiert une indemnité équitable et un montant pour couvrir ses débours nécessaires, pour un total de 7'875 francs. Il fait valoir en substance que les démarches nécessaires au procès auraient été très importantes et dépasseraient les procédés administratifs courants, que le temps consacré au dossier par les conseillers juridiques de son Service juridique et législatif contre des prétentions infondées aurait été définitivement perdu pour d'autres activités et représenterait une perte financière et que le service précité n'aurait pas la tâche légale de le représenter en justice.

### **E. 7.2**

Selon l'art. 95 al. 3 CPC, les dépens comprennent les débours nécessaires (let. a), le défraiement d'un représentant professionnel (let. b) et, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie (let. c). L'octroi d'une indemnité équitable pour les démarches effectuées n'intervient que dans les cas où cela se justifie ; la décision d'octroi doit être motivée (TF 5D\_229/2011 du 16 avril 2012 consid. 3.3). Il est en effet inhabituel que les coûts pour les démarches d'une partie non assistée par un avocat soient indemnisables, de sorte que cela nécessite une justification particulière (TF 4A\_233/2017 du 28 septembre 2017 consid. 4.1, publié in RSPC 2018 p. 25 ; TF 4A\_192/2016 du 22 juin 2016 consid. 8.2). L'indemnité équitable peut couvrir les propres frais de la partie qui conclut elle-même le procès, telle la perte de gain d'un indépendant, mais non des frais d'un mandataire non professionnel, qui la conseillerait à l'interne ou l'aiderait à rédiger une procédure (TF 4A\_233/2017 précité consid. 4.5). On considère qu'une personne morale n'est pas représentée par un avocat si elle agit par l'entremise de l'un de ses employés qui est titulaire du brevet d'avocat (TF 4C.269/2002 du 17 décembre 2002 consid. 4). Une indemnité équitable ne se justifie que si les démarches liées au procès sont d'une certaine ampleur, dépassant les procédés administratifs courants que tout un chacun doit accomplir sans en être indemnisé, les circonstances et la situation personnelle de l'intéressé devant être prises en compte. Pourrait ainsi être indemnisée la perte de gain subie par un indépendant (CREC 3 mars 2014/76). Une entité publique ne peut en principe pas obtenir de dépens, peu importe que ses intérêts patrimoniaux soient ou non en jeu (TF 2C\_212/2007 du 11 décembre 2007 consid. 5). Ainsi, une entité publique qui n'est pas dispensée des frais judiciaires (parce que ses intérêts patrimoniaux sont en jeu) ne peut en principe pas obtenir de dépens (TF 8C\_151/2010 du 31 août 2010 consid. 6.2). Peu importe qu'elle ait recouru aux services d'un avocat, plutôt que de se défendre par ses propres services juridiques (ATF 125 I 182 consid. 7). Même une petite commune, qui n'est pas pourvue d'un service juridique, n'a en principe pas droit à des dépens (ATF 134 II 117 consid. 7 ; TF 2C\_10/2007 du 8 octobre 2007 consid. 4). Le principe selon lequel les entités publiques n'obtiennent pas de dépens selon l'art. 68 al. 3 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS

173.110) procède de la volonté de ne pas décourager les justiciables de recourir contre les décisions étatiques, par crainte de devoir supporter des dépens ; les tâches de droit public ont généralement pour corollaire une position d'autorité et il est apparu opportun que le citoyen puisse en faire contrôler la légalité par l'autorité judiciaire, sans avoir à redouter de supporter, en cas d'échec, les dépens de la partie adverse (Corboz, Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2014, n. 28 ad art. 68 LTF). Des dépens peuvent exceptionnellement être alloués à une entité publique lorsqu'il apparaît que la partie adverse a procédé de façon téméraire, abusive ou quérulente (ATF 128 V 124 consid. 5b ; ATF 126 V 143 consid. 4b), mais aussi lorsque la spécificité ou la difficulté de la cause rend nécessaire le recours à un avocat indépendant (ATF 119 V 448 consid. 6b ; TF 9C\_15/2009 du 28 mai 2009 consid. 4).

### **E. 7.3**

En l'occurrence, il est vrai que la procédure a été d'une certaine ampleur et que l'appelant a dû effectuer de multiples démarches. La procédure a duré cinq ans et a nécessité à tout le moins un double échange d'écritures, cinq audiences, deux expertises et deux compléments d'expertises. Par ailleurs, la valeur litigieuse de la cause était élevée. Il n'en demeure pas moins qu'il n'y a pas lieu de déroger au principe selon lequel une entité publique n'a pas droit à des dépens. En effet, malgré l'ampleur de la procédure, celle-ci n'était pas d'une spécificité ou d'une complexité telle qu'il se justifie de retenir qu'elle dépassait les procédés courants pouvant être réalisés par le Service juridique et législatif de l'appelant, qui dispose d'un personnel spécifiquement formé pour assurer la défense de ses intérêts dans un cadre judiciaire et n'a pas jugé nécessaire d'avoir recours aux services d'un avocat indépendant, de sorte que l'on ne saurait considérer un quelconque manque à gagner. En outre, X. \_\_\_\_\_ SA n'a pas agi de façon téméraire, abusive ou quérulente et il serait ainsi inéquitable de lui faire supporter des dépens. 8.

### **E. 8**

Le 12 mai 2005, l'Office a communiqué l'état des charges de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ à tous les tiers intéressés, dont F. \_\_\_\_\_ SA. Ce document mentionnait que le droit de superficie de cette dernière société « prim[ait] toutes les charges ». Le courrier d'accompagnement de l'Office précisait en outre ce qui suit : « [...] en matière de poursuite en réalisation de gage et si l'état des charges comprend des servitudes, charges foncières et droits personnels annotés au Registre foncier conformément à l'art. 959 CC, les créanciers gagistes dont les droits de gage sont de rang antérieur à ces charges peuvent, par demande écrite adressée à l'Office dans le même délai, exiger la double mise à prix de l'immeuble, selon l'art. 142 LP ».

#### **E. 8.1**

En définitive, l'appel de X. \_\_\_\_\_ SA doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que l'Etat de Vaud lui doit paiement d'un montant de 21'978 fr. 91, plus intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2011, l'opposition formée au commandement de payer étant définitivement levée dans cette mesure. Quant à l'appel de l'Etat de Vaud, il doit être rejeté.

#### **E. 8.2.1**

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – qui comprennent selon l'art. 95 al. 1 CPC les frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et les dépens (art. 95 al. 3 CPC) –

sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

### **E. 8.2.2**

En l'espèce, dès lors que X. \_\_\_\_\_ SA avait initialement conclu en première instance au paiement d'un montant de 500'000 fr. et qu'elle se voit finalement allouer une somme de 21'978 fr. 91, il se justifie de répartir les frais judiciaires de première instance, arrêtés par les premiers juges à 29'207 fr. – montant non remis en cause en appel –, à raison de dix-neuf vingtièmes à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA, par 27'746 fr. 65, et d'un vingtième à la charge de l'Etat de Vaud, par 1'460 fr. 35. Ce dernier versera ainsi à X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 1'460 fr. 35 à titre de restitution partielle de son avance de frais judiciaires de première instance (art. 111 al. 2 CPC). X. \_\_\_\_\_ SA a en outre droit à des dépens de première instance, réduits de dix-neuf vingtièmes, arrêtés à 1'500 francs.

### **E. 8.3**

Vu le sort de l'appel de X. \_\_\_\_\_ SA, les frais judiciaires y relatifs, arrêtés à 6'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA à raison de dix-neuf vingtièmes, par 5'700 fr., et à la charge de l'Etat de Vaud à raison d'un vingtième, par 300 fr. (art. 106 al. 2 CPC). L'Etat de Vaud versera ainsi à X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 300 fr. à titre de restitution partielle de son avance de frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). L'Etat de Vaud succombant entièrement sur son appel/recours, les frais judiciaires y relatifs, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC), seront mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC). Partant, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés au total à 6'400 fr. (6'000 fr. + 400 fr.), seront mis par 5'700 fr. à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA et par 700 fr. (300 fr. + 400 fr.) à la charge de l'Etat de Vaud. La charge des dépens pour l'appel de X. \_\_\_\_\_ SA est évaluée à 6'000 fr., de sorte que, compte tenu de ce que les frais y relatifs doivent être mis à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA à raison de dix-neuf vingtièmes et à la charge de l'Etat de Vaud à raison d'un vingtième, l'Etat de Vaud versera à X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 300 fr. à titre de dépens réduits d'un vingtième s'agissant de l'appel de celle-ci. L'Etat de Vaud, qui succombe entièrement sur son appel/recours, devra en outre à X. \_\_\_\_\_ SA de pleins dépens à cet égard, arrêtés à 500 francs. En définitive, l'Etat de Vaud versera à X. \_\_\_\_\_ SA la somme de 1'100 fr. (300 fr. + 300 fr. + 500 fr.) à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

### **E. 9**

Le 18 mai 2005, la Banque L. \_\_\_\_\_ a demandé que la vente aux enchères prévue le 1<sup>er</sup> juillet 2005 soit effectuée avec la double mise à prix notamment concernant le droit de superficie dont F. \_\_\_\_\_ SA était titulaire.

### **E. 10**

Le 30 mai 2005, l'Office a communiqué à F. \_\_\_\_\_ SA une copie des conditions de vente mentionnant la double mise à prix de l'immeuble.

### **E. 11**

Le 22 juin 2005, P. \_\_\_\_\_ SA a informé X. \_\_\_\_\_ SA de ce que l'ouverture du chantier de l'avenue [...] à Z. \_\_\_\_\_ se ferait au printemps 2006, période à laquelle elle devrait avoir libéré les locaux.

### **E. 12**

Le 24 juin 2005, la société [...] SA, qui avait repris les actifs et passifs de F. \_\_\_\_\_ SA en 2003, a vendu le droit de superficie grevant la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ à N. \_\_\_\_\_ SA.

### **E. 13**

Lors de la vente aux enchères tenue le 1<sup>er</sup> juillet 2005, la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ a été adjugée, sans la charge du droit de superficie, à X. \_\_\_\_\_ SA pour un prix de 940'000 fr., étant précisé qu'aucune offre n'avait été formulée s'agissant de la vente de la parcelle avec la charge du droit de superficie. A cette occasion, cette société a produit un chèque au porteur d'un montant de 185'000 fr., à valoir à titre d'acompte sur le prix d'adjudication. En date du 5 juillet 2005, tant X. \_\_\_\_\_ SA que l'Office ont informé N. \_\_\_\_\_ SA de cette vente, l'Office lui ayant adressé par courriel les conditions y relatives.

### **E. 14**

Par acte du 11 juillet 2005, N. \_\_\_\_\_ SA a déposé plainte contre les conditions de la vente aux enchères du 1<sup>er</sup> juillet 2005, en concluant à sa nullité, respectivement à son annulation ; elle a requis l'effet suspensif, en ce sens qu'il soit fait interdiction au Conservateur du Registre foncier de procéder au transfert de propriété en faveur de X. \_\_\_\_\_ SA jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure de plainte. Le 12 juillet 2005, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de [...] a fait droit à la requête d'effet suspensif de N. \_\_\_\_\_ SA et, lors d'une audience tenue le 30 août 2005, a précisé que l'effet suspensif s'étendait également au versement du prix de vente par X. \_\_\_\_\_ SA. Par prononcé du 30 août 2005, cette autorité a admis la plainte de N. \_\_\_\_\_ SA et a annulé la vente aux enchères du 1<sup>er</sup> juillet 2005 de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_, en indiquant notamment ce qui suit s'agissant de l'erreur commise par l'Office : « de ce fait, elle [Ndr. la Banque L. \_\_\_\_\_] a mal renseigné l'Office qui n'a pas fait d'autres recherches ». Par arrêt du 5 mai 2006, saisie d'un recours de X. \_\_\_\_\_ SA, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a rejeté ledit recours et a maintenu le prononcé du 30 août 2005, en retenant en particulier ce qui suit : « En l'espèce, une double mise à prix ne se justifiait pas dès lors que la banque créancière hypothécaire (devenue la Banque L. \_\_\_\_\_) avait consenti à la postposition des cédules hypothécaires par rapport au droit de superficie. Il s'ensuit que l'office des poursuites aurait dû refuser la double mise à prix requise par la Banque L. \_\_\_\_\_ le 18 mai 2005. Les enchères ont ainsi été affectées d'un vice justifiant leur annulation. [...] On relèvera au surplus que les conditions de vente étaient elles-mêmes entachées d'irrégularités. En effet, l'état des charges intégré dans les conditions d'enchères est l'état des charges complété ou rectifié conformément aux résultats de plaintes ou de procès en contestation de l'état de collocation, c'est-à-dire l'état des charges définitif. L'administration ne saurait modifier de son chef l'état des charges par les conditions d'enchères [...] Or, c'est précisément ce qu'a fait l'office des poursuites en indiquant dans les conditions de vente la double mise à prix alors que l'état des charges spécifiait que le droit de superficie litigieux ‘prime toutes les charges’ ». ».

### **E. 15**

Le 6 juin 2006, l'Office a remboursé la somme de 185'413 fr. 59 à X. \_\_\_\_\_ SA, correspondant à son acompte de 185'000 fr. (cf. supra ch. 13) et aux intérêts sur ce montant, par 413 fr. 59.

### **E. 16**

Le 3 août 2006, X. \_\_\_\_\_ SA a acheté, au prix de 800'000 fr., la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ de la Commune de R. \_\_\_\_\_ (ci-après : la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_), sise à la rue [...] et d'une surface de 1'246 m<sup>2</sup>, comportant une habitation et un garage de 289 m<sup>2</sup>, un bâtiment de 40 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une place-jardin de 917 m<sup>2</sup>.

#### **E. 17**

Le 4 août 2006, X. \_\_\_\_\_ SA, par son précédent conseil, a adressé une formule de notification de résiliation de bail à [...] Sàrl, alors locataire des locaux commerciaux se trouvant sur la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_. Les démarches visant à évacuer ce locataire ont nécessité l'assistance d'un avocat du 1<sup>er</sup> septembre 2006 au 6 décembre 2007.

#### **E. 18**

Le 30 novembre 2006, X. \_\_\_\_\_ SA a été informée par P. \_\_\_\_\_ SA que G. \_\_\_\_\_ SA avait obtenu le permis de démolir le bâtiment de l'avenue [...] à Z. \_\_\_\_\_, de sorte qu'elle était invitée à libérer les locaux dans un délai de trente jours. X. \_\_\_\_\_ SA n'a toutefois pas quitté les lieux à ce moment-là mais a négocié avec sa bailleuse pour partir le plus tard possible afin de trouver d'autres locaux.

#### **E. 19**

Dès lors que le locataire de la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ ne voulait pas libérer les locaux s'y trouvant, X. \_\_\_\_\_ SA a conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux avec [...] SA, portant sur des bureaux et un garage à la route [...] à R. \_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel de 3'120 fr. 40. Ce contrat prévoyait que le bail commençait le 1<sup>er</sup> mai 2007 et se terminait le 1<sup>er</sup> mai 2012.

#### **E. 20**

Alors que X. \_\_\_\_\_ SA s'était installée dans les locaux de la route [...] à R. \_\_\_\_\_, ceux-ci ont été vendus, de sorte qu'elle a dû, à la demande du nouveau propriétaire, déménager une nouvelle fois dans ce même bâtiment.

#### **E. 21**

Les locaux de la route [...] à R. \_\_\_\_\_ n'étaient pas idéaux pour le type d'activité de X. \_\_\_\_\_ SA – soit l'exploitation d'un garage –, de sorte que cette dernière a dû les aménager et y faire des travaux, notamment de peinture. En outre, dans cet immeuble, il y avait une barrière automatique qui empêchait l'accès direct au garage, de sorte que les clients devaient demander son ouverture à la secrétaire ou à B. \_\_\_\_\_, ce qui n'était pas pratique.

#### **E. 22**

X. \_\_\_\_\_ SA a stocké du matériel chez des connaissances, soit deux grands chars durant trois à cinq mois chez H. \_\_\_\_\_, trois ou quatre véhicules chez le père de W. \_\_\_\_\_, ainsi que du matériel chez D. \_\_\_\_\_. Ces derniers n'ont pas été rémunérés, mais B. \_\_\_\_\_ leur a rendu des services en retour.

#### **E. 23**

Le locataire de la parcelle n° 3. \_\_\_\_\_ a quitté les locaux aux alentours de la fin de l'année 2007 et X. \_\_\_\_\_ SA s'y est installée au début de l'année 2008.

#### **E. 24**

H.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont aidé X.\_\_\_\_\_ SA lors de ses déménagements, à raison de deux jours pour H.\_\_\_\_\_ et de plus de quinze jours pour D.\_\_\_\_\_. Ces derniers n'ont pas été rémunérés pour leur aide mais B.\_\_\_\_\_ leur a rendu des services en retour, soit en particulier fait un service à la voiture de E.\_\_\_\_\_ et changé ses pneus d'hiver, ainsi qu'aidé D.\_\_\_\_\_ dans le domaine agricole. D.\_\_\_\_\_ a déplacé du matériel d'un garage à l'autre, a fait beaucoup de transports dans différents locaux et a mis à disposition de B.\_\_\_\_\_ un petit trax et un tracteur avec une remorque, durant deux ou trois jours, étant précisé que le matériel qu'ils ont déménagé a nécessité plusieurs camions de déménagement.

#### **E. 25**

B.\_\_\_\_\_ a expliqué lors de son audition que ses locaux actuels de la rue [...] à R.\_\_\_\_\_ (parcelle n° 3.\_\_\_\_\_) étaient plus petits et moins faciles d'accès que ceux de V.\_\_\_\_\_ (parcelle n° 1.\_\_\_\_\_), qu'ils disposaient de moins de places de parc, qu'il avait dû prendre des locaux supplémentaires pour pouvoir stocker des véhicules et des pièces, ce qu'il n'aurait pas eu besoin de faire s'il avait pu s'installer à V.\_\_\_\_\_, et qu'il avait notamment dû y faire des travaux, en particulier de peinture et d'électricité.

#### **E. 26**

a) X.\_\_\_\_\_ SA a conclu avec [...] un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial à usage de « dépôt » d'une surface approximative de 150 m<sup>2</sup> et dix places de parc extérieures à J.\_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel de 1'750 francs. Ce contrat débutait le 1<sup>er</sup> mai 2008 et se terminait le 30 avril 2009. b) X.\_\_\_\_\_ SA a occupé 4 boxes à M.\_\_\_\_\_ de juin 2008 au 30 juin 2011, pour un prix de 80 fr. par mois. c) X.\_\_\_\_\_ SA a en outre conclu avec [...] SA un contrat de bail à loyer portant sur un local couvert de 70 m<sup>2</sup> et une halle fermée de 48 m<sup>2</sup> à usage de « stockage », pour un loyer mensuel de 531 francs. Ce contrat débutait le 1<sup>er</sup> août 2011 et se terminait le 31 juillet 2012.

#### **E. 27**

L'Etat de Vaud a renoncé à se prévaloir de l'exception tirée de la prescription dans le cadre du litige l'opposant à X.\_\_\_\_\_ SA du 22 mars 2007 au 30 juin 2011. A cette dernière date, X.\_\_\_\_\_ SA lui a fait notifier un commandement de payer portant sur la somme de 500'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2011, auquel l'Etat de Vaud a fait opposition totale le 24 août 2011.

#### **E. 28**

Par courriel du 31 août 2016 adressé à B.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_ de l'Atelier d'architecture [...] a attesté qu'il avait effectué en avril 2006 – au nom d' [...] SA, qui a cessé son activité – une « expertise complète du bâtiment » sis sur la parcelle n° 1.\_\_\_\_\_ pour le financement de cet objet et que « la valeur de cette expertise » était de 2'800 francs.

#### **E. 29**

Par courrier du 8 septembre 2016, la Banque L.\_\_\_\_\_ a écrit à X.\_\_\_\_\_ SA que les taux débiteurs appliqués étaient, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 juillet 2007, de 7.75% sur le « compte courant Entreprise n° K [...] » et de 7.50% sur le « compte courant Entreprise n° S [...] ».

#### **E. 30**

a) En cours d'instruction, une expertise a été confiée à S. \_\_\_\_\_, expert-fiscal diplômé, qui a déposé son rapport le 15 juin 2016 et l'a complété le 22 décembre 2016, sur requête de X. \_\_\_\_\_ SA. b) L'expert S. \_\_\_\_\_ a calculé le dommage de X. \_\_\_\_\_ SA comme suit : c) Pour les pertes de X. \_\_\_\_\_ SA pour l'année 2006, l'expert s'est basé sur les comptes que la société lui avait remis, faisant état de pertes de 118'363 fr. 76 au 30 septembre 2006. S'agissant du poste « réévaluation selon annexe aux comptes annuels », le montant de 51'210 fr. 20 résultait de la rubrique « réévaluation [de la] parcelle n° [...] à M. \_\_\_\_\_ » figurant sur l'annexe aux comptes de la société relatifs à l'exercice 2006/2007 et arrêtés au 30 septembre 2006. Quant au « bénéfice attendu », par 12'764 fr., il a été calculé par l'expert sur le montant de 127'646 fr. 99, correspondant au bénéfice de X. \_\_\_\_\_ SA enregistré pour l'année 2005. d) Pour ce qui est des frais de déménagement, l'expert S. \_\_\_\_\_ s'est fondé sur un document établi par X. \_\_\_\_\_ SA, mentionnant quinze prénoms au regard desquels était indiqué un temps en heures, pour un total de 1'414 heures. L'expert en a déduit qu'il s'agissait du temps passé par ces personnes à déménager, ce qui équivalait, au tarif horaire de 45 fr. mentionné sur ce document, à un montant total de 63'630 francs. L'expert a relevé que ce chiffre correspondait à l'augmentation des salaires relevée dans les comptes de X. \_\_\_\_\_ SA entre 2005/2006 et 2006/2007, par 63'723 fr., qui s'expliquait selon lui par le déménagement de cette société de Z. \_\_\_\_\_ à R. \_\_\_\_\_. e) S'agissant du poste « intérêts calculés », soit les intérêts sur la dette contractée par X. \_\_\_\_\_ SA pour le dépôt de l'avance bloquée à l'Office, l'expert a opéré le calcul suivant, en tenant compte d'un taux d'intérêts de 8.625%, équivalant au taux moyen de 7.625% – soit la moyenne entre les deux taux d'intérêts communiqués par la Banque L. \_\_\_\_\_ le 8 septembre 2016 (cf. supra ch. 29) – plus une commission de 0.25% par trimestre :  $(185'000 \text{ fr.} \times 336 \text{ jours [du 1er juillet 2005 au 6 juin 2006]} \times 8.625\%) / 360 \text{ jours} = 14'892 \text{ fr.} 50$ . Il a déduit de ce montant les intérêts perçus par X. \_\_\_\_\_ SA de l'Office en juin 2006, par 413 fr. 59, ce qui amenait au résultat de 14'478 fr. 91. f) En ce qui concerne les frais d'expertise portant sur la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ (« expertise [...] SA »), l'expert S. \_\_\_\_\_ s'est basé sur le courriel de l'Atelier d'architecture [...] du 31 août 2016, indiquant que la « valeur de l'expertise » de la parcelle précitée qu'il avait faite en avril 2006 était de 2'800 francs. g) Pour le temps consacré à la recherche de nouveaux locaux par X. \_\_\_\_\_ SA, l'expert l'a estimé « de manière arbitraire » à 7'500 fr., ce qui équivalait à 100 heures à 75 fr., en précisant que cela représentait un « salaire mensuel non négligeable ». h) Interrogé au sujet du dommage relatif aux frais de mise en conformité des locaux de R. \_\_\_\_\_, l'expert a indiqué qu'il n'était « pas injustifié de reconnaître que le garage de R. \_\_\_\_\_ [était] moins adapté que celui de V. \_\_\_\_\_ ». Il a par ailleurs relevé qu'aucun élément n'avait été produit par X. \_\_\_\_\_ SA à ce titre, que pour évaluer un tel dommage, il aurait fallu également comparer le besoin de mise en conformité des locaux de V. \_\_\_\_\_ et qu'il avait visité ces deux garages dix ans après les faits et n'avait pas pu examiner les évolutions. i) Interrogé au sujet de la baisse de chiffre d'affaires de X. \_\_\_\_\_ SA en raison de l'annulation de la vente de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_, de l'impact de ses déménagements et du fait de devoir exploiter son garage dans des locaux plus petits, l'expert a indiqué que le chiffre d'affaires avait fortement évolué d'une année à l'autre, en précisant que les résultats avaient oscillé de plus ou moins 20'000 fr. par an, sauf pour 2006 à 2008, période durant laquelle le chiffre d'affaires de la société avait été moins élevé. L'expert a exposé que le chiffre d'affaires avait été de 940'973 fr. en 1999, de 990'643 fr. 85 en 2000, de 1'857'236 fr. 40 en 2001, de 1'530'429 fr. 10 en 2002, de 1'898'571 fr. 28 en

2003, de 1'127'060 fr. 12 en 2004, de 1'033'168 fr. 55 en 2005, de 755'573 fr. 97 en 2006, de 603'569 fr. 79 en 2007, de 499'931 fr. 07 en 2008 et de 970'858 fr. 32 en 2009. j) S'agissant du préjudice subi en raison de la différence de coût entre les parcelles de R.\_\_\_\_\_ (n° 3.\_\_\_\_\_) et de V.\_\_\_\_\_ (n° 1.\_\_\_\_\_), l'expert S.\_\_\_\_\_ a expliqué que le « manque à gagner théorique » entre ces parcelles était de 14'150 fr. par an, selon le tableau suivant : Il a exposé que les revenus de la parcelle de V.\_\_\_\_\_ étaient constitués des loyers mensuels relatifs à l'appartement de 3 pièces, par 1'500 fr., aux trois studios, par 1'500 fr., à la chambre du sous-sol, par 450 fr., et aux cinq places de parc, par 250 fr., équivalant à un total mensuel de 3'700 fr. et annuel de 44'400 francs. Pour les revenus de la parcelle de R.\_\_\_\_\_, l'expert a indiqué qu'ils étaient constitués des loyers mensuels relatifs aux deux appartements, par 1'800 fr. et aux trois places de parc, par 150 fr., équivalant à un total mensuel de 1'950 fr. et annuel de 23'400 francs. L'expert n'a toutefois pas pris en considération ce « manque à gagner théorique » dans le calcul du dommage de X.\_\_\_\_\_ SA, expliquant qu'il s'agissait d'un « manque à gagner futur qui constitu[ait] non pas un dommage mais un résultat espéré ».

### E. 31

a) Une expertise a également été confiée à Y.\_\_\_\_\_, administrateur de [...] SA, société dont le but est les « déménagements, garde-meubles et transport de tout mobilier ». Cette expertise avait pour but de chiffrer les frais de déménagement et de location encourus par X.\_\_\_\_\_ SA à la suite de l'annulation de la vente de la parcelle n° 1.\_\_\_\_\_. L'expert Y.\_\_\_\_\_ a rendu son rapport le 12 décembre 2014, qu'il a complété le 13 mai 2015 à la requête de X.\_\_\_\_\_ SA. b) Selon l'expert Y.\_\_\_\_\_, compte tenu de la surface des locaux de Z.\_\_\_\_\_ à déménager – soit de 860 m<sup>3</sup>, sans compter les voitures –, le coût d'un déménagement de Z.\_\_\_\_\_ à R.\_\_\_\_\_, à V.\_\_\_\_\_ ou dans un rayon de 1 à 25 km, pouvait être estimé, avec une marge de plus ou moins 10%, entre 57'475 fr. et 62'700 fr., selon le tarif officiel de l'ASTAG de 2006, de sorte que le montant articulé par X.\_\_\_\_\_ SA, par 63'630 fr., était correct. Quant aux frais relatifs à son déménagement au sein des locaux de la route [...] à R.\_\_\_\_\_, l'expert les estimait à 10'000 francs. c) S'agissant des frais de location de locaux annexes entre le départ de X.\_\_\_\_\_ SA de Z.\_\_\_\_\_ et son installation à la route [...] à R.\_\_\_\_\_, l'expert a expliqué qu'ils n'avaient pas fait l'objet de baux à loyer et que selon B.\_\_\_\_\_, la contrepartie avait été du travail ou des services rendus, de sorte qu'il lui était impossible d'évaluer le montant réaliste de telles locations, qui de surcroît n'avaient duré que quelques mois. Quant aux frais relatifs à la location des locaux de la route [...] à R.\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mai 2007 au 1<sup>er</sup> février 2008, l'expert les chiffrait à 28'188 fr., équivalant au loyer mensuel de 3'120 fr. 40 durant neuf mois. Il a toutefois relevé qu'il fallait tenir compte du fait que X.\_\_\_\_\_ SA aurait également dû assumer un loyer par le biais d'une hypothèque sur son garage actuel. Pour les autres locaux dont faisait état X.\_\_\_\_\_ SA, l'expert a expliqué qu'ils avaient été loués des mois après son installation sur la parcelle n° 3.\_\_\_\_\_, soit le 1<sup>er</sup> mai 2008 pour ce qui était du local commercial à J.\_\_\_\_\_, en juin 2008 pour celui de M.\_\_\_\_\_ et le 1<sup>er</sup> août 2011 pour le local à [...]. d) L'expert a enfin indiqué que la surface utile des locaux de R.\_\_\_\_\_ (parcelle n° 3.\_\_\_\_\_) pour l'exploitation du garage de X.\_\_\_\_\_ SA s'élevait à 224 m<sup>2</sup> (comprenant un local d'exploitation, des bureaux, deux locaux extérieurs, un atelier et un dépôt) et que celle des locaux de V.\_\_\_\_\_ (parcelle n° 1.\_\_\_\_\_) s'élevait à 358 m<sup>2</sup> (comprenant des ateliers, un dépôt et une halle d'exposition), de sorte qu'il en résultait une différence de 134 m<sup>2</sup>. Il a relevé qu'il était possible que X.\_\_\_\_\_ SA n'ait pas eu assez de place pour tout entreposer et ait dû louer

des locaux complémentaires pour combler cette surface manquante et estimait le prix de la location d'un mètre carré, à la date de son rapport, soit le 13 mai 2015, à 170 fr. par année, ce qui représenterait, pour une surface de 134 m<sup>2</sup>, un loyer mensuel de 1'899 francs.

### **E. 32**

a) Par demande du 17 janvier 2013, X. \_\_\_\_\_ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'Etat de Vaud soit condamné à lui verser la somme de 500'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2011, à titre de dommage consécutif à l'acte illicite du Préposé de l'Office des poursuites et faillites de [...] et à ce que l'opposition formée par l'Etat de Vaud à la poursuite n° [...] soit définitivement levée. Dans sa réponse du 17 septembre 2013, l'Etat de Vaud a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande. Le 17 février 2014, X. \_\_\_\_\_ SA a déposé sa réplique et l'Etat de Vaud a dupliqué par écriture du 9 mai 2014. b) Lors des audiences des 10 et 17 juin 2015, B. \_\_\_\_\_ a été entendu en qualité de partie et H. \_\_\_\_\_, O. \_\_\_\_\_, secrétaire au sein de X. \_\_\_\_\_ SA d'octobre 2006 à novembre 2007, W. \_\_\_\_\_, [...], E. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, [...], D. \_\_\_\_\_ ainsi que [...] ont été entendus en qualité de témoins. L'audience de jugement a eu lieu le 19 septembre 2017. En droit : 1.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.