

COUR CIVILE

Audience de jugement du 16 mars 2011

Présidence de M. MULLER, président

Juges : Mmes Favrod et Rouleau

Greffier : M. Greuter

Cause pendante entre :

W._____

(Me F. Pidoux)

et

A.B._____

(Me N. Fluri)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère

:

En fait :

1. Le demandeur W._____ et le défendeur A.B._____ sont des professionnels de l'immobilier.

Les parties ont admis être en relations d'affaires depuis de nombreuses années et être liées par de nombreux contrats de société simple dans le domaine immobilier. Le défendeur était notamment le responsable au sein de la société B.B._____ SA de l'ensemble des rapports relatifs à la gérance des immeubles acquis dans le cadre de ces contrats de société simple, étant encore précisé que la société V._____ SA assumait la gérance de certains immeubles acquis par les parties.

2. a) Les parties ont admis que, le 2 novembre 1998, K._____ et elles-mêmes avaient signé une convention de société simple, portant sur l'acquisition, puis la gestion d'un immeuble sis S._____, à [...], parcelle n° [...]6 (ci-après: l'immeuble S._____). Dans l'exposé préliminaire de ce contrat figurait notamment ce qui suit:

"[...]

Le crédit hypothécaire est au nom du seul A.B._____ et a été consenti par G._____. Seul A.B._____ sera inscrit au Registre Foncier. Figure en annexe copie de la demande de prêt de G._____ du [...].98.

"[...]"

Dans le cadre de ce prêt, il était prévu une assurance-vie n° [...] -01 ayant pour fonction de remplacer les amortissements hypothécaires usuels (ci-après: l'assurance-vie G._____).

Le contrat de société simple prévoyait encore un mandat exclusif de vente conféré au demandeur et à K._____.

b) Les parties ont admis que K._____ avait, par la suite, cédé à J._____ ses parts dans la société simple. Le défendeur en avait fait de même avec ses parts, les remettant à J._____ et M._____.

3. Selon publication dans la Feuille officiel suisse du commerce (FOSC) du 25 juillet 2002, la société C.B._____ SA - dont le but est "commerce, courtage, administration, gérance de biens, fonds de commerce et participation" - a remis, par apports en nature, à la société B.B._____ SA la totalité du portefeuille de gérance, les contrats de courtage en cours ainsi que la totalité du mobilier, du matériel et des installations téléphoniques et informatiques dont elle était propriétaire, pour un montant de 340'000 fr., dont 120'000 fr. ont été payés en actions de la société B.B._____ SA.

Il ressort encore de cette publication que le défendeur a été inscrit au Registre du commerce en qualité d'administrateur de la société B.B._____ SA.

4. a) A une date indéterminée, le demandeur, le défendeur, J._____ et M._____ ont passé un contrat de société simple portant sur l'acquisition et la gestion d'un immeuble sis D._____, à [...] (ci-après: l'immeuble D._____). Chacun des associés était censé être propriétaire à parts égales dudit immeuble et participait à parts égales aux bénéfices et aux pertes, soit un quart chacun. M._____ était chargé de répartir les produits de la société simple entre les associés. Seuls J._____ et le demandeur figuraient cependant au Registre foncier en qualité de copropriétaires de l'immeuble précité.

Le 20 juin 2003, l'immeuble D._____ a été vendu pour un prix de 4'300'000 francs. Un montant de 5% du prix du vente, soit 215'000

fr., a été consigné conformément à l'art. 237 LI par les notaires qui ont instrumenté l'acte de vente. Le défendeur a renoncé à ses parts dans la société simple en faveur de J._____ et de M._____ à une date indéterminée.

b) Les comptes 2003 relatifs au contrat de société simple portant sur l'immeuble D._____, établis le 10 décembre 2003, faisaient état d'actifs et de passifs transitoires.

5. a) Le 10 juin 2004, l'immeuble S._____ a fait l'objet d'un acte de vente à terme-emption entre le défendeur, en tant que vendeur - dont il ressort qu'il est propriétaire de cet immeuble conformément au Registre foncier -, et les époux [...], en tant qu'acquéreurs.

Le 17 juin 2004, le défendeur a adressé à G._____ une demande de rachat de l'assurance-vie n° [...]01 susmentionnée (cf. ch. 2a supra).

b) Le 18 juin 2004, le défendeur a établi un décompte relatif à la vente de l'immeuble S._____, faisant mention d'un prix de vente de 2'720'000 fr., d'une consignation selon l'art. 231 LI de 136'000 fr., du remboursement d'une hypothèque contractée auprès de G._____ à hauteur de 2'053'156 fr. 25, valeur au 18 juin 2004, et d'un solde du prix de vente d'un montant de 530'843 fr. 75 à virer, selon instructions du défendeur, à J._____, sur le compte n° [...]31-2 ouvert auprès du P._____, à [...]. Ce décompte ne fait état d'aucun montant concernant l'assurance-vie G._____. Cette assurance-vie apparaît néanmoins dans les comptes du 18 juin 2004 de la société simple, inscrite à la valeur de rachat, soit à un montant de 166'440 francs.

Par courrier du 22 juin 2004, G._____ a fait suite à la demande de rachat adressée par le défendeur le 17 juin 2004. Il ressort de ce courrier que le défendeur recevait en annexe un décompte indiquant la composition du versement.

c) Le 29 juin 2004, la société B.B. _____ SA a adressé à la société [...] SA, à l'attention de M. _____, une note d'honoraires de 28'000 fr., plus TVA, soit au total 30'128 fr., correspondant à la commission de courtage relative à la vente de l'immeuble S. _____.

6. Outre les deux affaires susmentionnées, le défendeur en a eu d'autres avec J. _____ et M. _____, que ce soit directement ou au travers d'entités dans lesquelles ils avaient des intérêts communs.

7. Il ressort des comptes 2003 établis le 10 septembre 2004 par la fiduciaire T. _____ SA concernant le contrat de société simple relatif à un immeuble sis X. _____ (ci-après: l'immeuble X. _____) que la société C.B. _____ SA était inscrite à l'actif du bilan en tant que débiteur à hauteur de 9'000 francs.

8. Le 17 décembre 2004, le défendeur a demandé à G. _____ de verser le montant du rachat de l'assurance-vie (191'540 fr. 40) sur le compte de J. _____ - associé dans le cadre du contrat de société simple relatif à l'immeuble S. _____, qui avait repris la place de K. _____ (cf. ch. 2b supra) -, ouvert auprès du P. _____, à [...].

9. Le notaire [...] a indiqué "avoir viré pour le compte de W. _____ (copropriétaire simple d'une 1/2 de la parcelle [...]3 de [...]), valeur 20 décembre 2004, un montant Fr. 107'500.— correspondant à la consignation légale pour garantir le paiement de l'impôt sur le gain immobilier découlant de la vente susmentionnée [réd.: vente de l'immeuble D. _____ (cf. ch. 4a supra)], auprès du Département des finances, Administration des impôts, à 1014 Lausanne".

10. Le Contrôle des habitants du [...] a indiqué que le défendeur avait quitté cette commune le 1^{er} juillet 2005 sans indiquer de lieu de destination.

11. Par lettre du 23 septembre 2005, J. _____ et M. _____ ont, en référence au montant de 107'500 fr. précité (cf. ch. 9 supra), réclamé au demandeur le versement de la somme de 53'750 fr., avec intérêt à 5% l'an depuis le 20 décembre 2004. Il n'est pas établi que le demandeur ait versé à J. _____ et M. _____ le montant réclamé par ces derniers.

12. Le 26 septembre 2005, le demandeur a écrit à J. _____ et M. _____ pour obtenir des renseignements sur le sort du montant de rachat de l'assurance-vie G. _____. Il a en outre profité de ce courrier pour contester les positions prises par J. _____ et M. _____ s'agissant de la manière dont ont été tenus les comptes et gérées les sociétés simples.

13. Dans un courrier du 27 septembre 2005, M. _____ a confirmé au demandeur que la société B.B. _____ SA leur devait toujours un solde de loyers.

14. Par lettre du 6 octobre 2005, le demandeur a transmis au notaire C. _____ une détermination de l'Office d'impôt du district de Lausanne autorisant la libération de la part de consignation lui revenant, savoir un montant de 45'329 fr., constituée lors de la vente du 10 juin 2004 de l'immeuble S. _____ (cf. ch. 5 supra). Il a prié ce notaire de lui verser ce montant.

15. Le demandeur n'ayant obtenu aucune réponse précise à sa lettre du 26 septembre 2005 (cf. ch. 12 supra), son conseil est intervenu

auprès de celui de J._____ et M._____, par lettre du 11 mai 2006. Il n'est pas établi qu'une suite ait été donnée à cette lettre. En outre, il a été difficile au demandeur d'obtenir du défendeur et de la société B.B._____ SA les documents nécessaires (bilan, comptes d'exploitation, etc.) pour établir sa déclaration fiscale.

16. Au 31 décembre 2005, un compte courant n° [...].30, ouvert auprès de Q._____ - dans le cadre des activités liées au contrat de société simple portant sur l'immeuble S._____ -, dont les titulaires sont le demandeur et le défendeur, présentait un solde de 14'003 francs. Les parties ont admis que le solde de ce compte devait se répartir à raison d'un tiers pour chaque associé, soit pour le demandeur, le défendeur et J._____, ce dernier ayant racheté les parts de K._____ (cf. ch. 2b supra).

17. Le 19 mai 2006, le défendeur a acquis la parcelle [...]4, plan [...] du cadastre de la commune de Lausanne, sise R._____ (ci-après: immeuble R._____), pour un montant de 4'204'200 francs.

Le montant total des loyers annuels nets de cet immeuble s'élevait à 315'048 francs, selon état locatif du 27 novembre 2006.

18. Le 20 octobre 2006, le Juge de paix du district de Lausanne, faisant suite à une requête du demandeur à l'encontre du défendeur, a ordonné le séquestre d'un montant de 45'329 fr. consigné, conformément à la LI, en l'étude du notaire C._____ (cf. ch. 14 supra).

19. **a)** Le 14 novembre 2006, le Juge de paix du district de Lausanne, faisant suite à une requête du demandeur à l'encontre du défendeur, a ordonné le séquestre de l'immeuble R._____ pour un montant de 191'500 fr. 40, avec intérêt à 5% l'an dès le 10 novembre

2006, interdisant au défendeur, sous la menace des peines prévues par la loi, de disposer librement de l'immeuble séquestré.

La créancière hypothécaire de l'immeuble précité a demandé des explications au défendeur, s'agissant du séquestre, afin d'éviter d'autres démarches.

b) Par fax du 22 novembre 2006, l'office des poursuites a rendu le défendeur attentif au fait qu'il lui était dorénavant interdit, sous la menace de sanctions pénales (art. 169 et 289 LP), d'accepter des paiements pour les créances de loyers et de fermages de l'immeuble R. _____ ou de conclure des arrangements à leur sujet. Le défendeur n'a pas pu utiliser le montant des loyers séquestrés pour payer la dette hypothécaire et payer les intérêts y relatifs.

c) Par courrier recommandé du 23 novembre 2006, l'office des poursuites a informé la société B.B. _____ SA qu'elle lui accordait, dès ce jour, selon l'art. 29 du tarif des frais exigibles en vertu de la LP, un émolument de 5% des loyers perçus ou à percevoir pendant la durée de la gérance de l'immeuble R. _____ pour les tâches qu'elle accomplirait.

Selon un contrat signé le 27 novembre 2006 entre le défendeur et la société B.B. _____ SA, les honoraires de gérance pour l'immeuble R. _____ - durant la période du 1^{er} juin 2006 au 31 mai 2007 - se montaient à 4%, prélevés sur la totalité des sommes perçues des locataires.

20. Le 26 novembre 2006, J. _____ et M. _____ ont signé, en faveur du défendeur, un document intitulé "cession de créance" qui porte sur le montant de 53'750 fr., correspondant à celui réclamé au demandeur par J. _____ et M. _____, par courrier du 23 septembre 2005 (cf. ch. 11 supra). Selon son texte, il s'agit de la somme que le demandeur "a prélevé en trop, sans avoir obtenu préalablement leur consentement, dans le

cadre de l'immeuble sis route de D._____ [...] à [...], intervenue le 20 juin 2003".

21. Le défendeur a formé opposition le 27 novembre 2006 à l'encontre de l'ordonnance de séquestre du 14 novembre 2006 (cf. ch. 14a supra), soutenant que le demandeur n'avait tout au plus droit qu'au tiers du montant réclamé, au vu des dispositions du contrat de société simple concerné. Il a en outre soulevé l'exception de compensation à concurrence du montant de 53'750 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 20 décembre 2004, qui fait l'objet du document signé le 26 novembre 2006 par J._____ et M._____.

22. Selon une liste établie le 1^{er} décembre 2006 par l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Ouest, le défendeur a fait l'objet de nombreuses poursuites, qu'il a pour l'essentiel soldées.

23. a) La société H._____ SA, inscrite au registre du commerce depuis le [...] 1990, dont Z._____ est l'administrateur unique, a pour but l'exécution de tout mandat pouvant faire partie du champ d'activité d'une fiduciaire. Elle est dotée d'un capital social d'un montant de 100'000 fr., dont la moitié a été libérée. Pour sa part, Z._____ est également titulaire de la raison individuelle Z._____, inscrite au registre du commerce depuis le [...] 2003, mise en faillite le [...] 2005, faillite révoquée par décision du 19 décembre 2006 du Président du Tribunal de l'arrondissement de Lausanne.

b) Le 10 décembre 2006, Z._____, au nom de la société H._____ SA, a adressé une offre, valable jusqu'au 22 décembre 2006, à la société B.B._____ SA. La société H._____ SA proposait d'acquérir l'immeuble R._____ pour un montant de 5'700'000 francs. Cette offre tenait compte d'un état locatif annuel minimum, connu, d'un montant de 315'000 francs.

La société B.B._____ SA a publié dans la Feuille des avis officiels (FAO) du 12 décembre 2006 une annonce libellée en ces termes: "Pour investisseurs - Divers immeubles et objets situés sur Vaud avec rendement entre 7% et 8%".

Il est établi que l'achat par H._____ SA n'a pas pu se faire. Le défendeur soutient que c'est en raison du séquestre qu'il n'a pas pu vendre cet immeuble pour un montant de 5'700'000 francs. Entendu à ce sujet, le témoin Z._____ a indiqué avoir eu connaissance du séquestre et précisé n'avoir pas reçu de réponse à son offre dans le délai imparti, ni le prix de vente final. Il a déclaré qu'ils [réd.: sa mère et lui] auraient pu acquérir l'immeuble R._____, en précisant que c'était sa mère qui disposait d'une fortune suffisante à cette fin.

24. Le 18 décembre 2006, le directeur de la fiduciaire T._____ SA a attesté que les soldes débiteurs dus par C.B._____ et la société B.B._____ SA avaient été versés sur les comptes de liquidités des propriétaires des immeubles [...], [...],X._____, [...],S._____, [...],D._____, [...], [...], [...] ainsi que [...].

25. Par décision du 9 janvier 2007, le Juge de paix du district de Lausanne, se prononçant sur l'opposition formée le 27 novembre 2006 (cf. ch. 21 supra), a partiellement admis cette dernière et réduit le séquestre à un montant de 63'833 fr. 50. Le même jour, une copie du procès-verbal de séquestre a été notifiée au conseil du demandeur.

Le 19 janvier 2007, le demandeur a requis la continuation de la poursuite en validation de séquestre à concurrence d'un montant de 63'833 fr. 50 (commandement de payer n° [...]41). Le défendeur a fait opposition totale à ce commandement de payer.

A la requête du défendeur, le juge de paix a rendu un prononcé motivé le 27 février 2007, à l'encontre duquel le défendeur a interjeté recours le 9 mars 2007 auprès de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal (ci-après: la CPF).

26. Par courrier du 19 juin 2007, l'Office de poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Ouest a informé le demandeur que le produit accumulé résultant de la gérance légale de l'immeuble R._____, pour un montant de 83'622 fr. 45, était suffisant pour garantir sa créance en capital, intérêts et frais, de sorte qu'il a, le même jour, levé la gérance légale et requis la radiation de l'annotation de restriction du droit d'aliéner cet immeuble.

27. Le 23 juillet 2007, la radiation de la qualité d'administrateur du défendeur des sociétés B.B.____ SA et D.B.____ SA a été publiée dans la FOOSC.

28. Par arrêt du 30 août 2007, la CPF a rejeté le recours interjeté le 9 mars 2007 par le défendeur et maintenu le prononcé. L'arrêt motivé a été notifié le 12 octobre 2007. La CPF a notamment retenu que les poursuites que le défendeur a laissées s'accumuler contre lui (cf. ch. 22 supra) sont tout autant, voire encore plus, de nature à porter atteinte à sa réputation économique de celui-ci que le séquestre de l'immeuble R._____.

29. Le 1^{er} octobre 2007, la société B.B.____ SA a fait paraître une annonce libellée en ces termes: "Lausanne, pour investisseurs, au centre ville, immeuble de rendement en excellent état, revenu locatif de CHF 333'000.--".

Le 29 novembre 2007, l'immeuble R._____ a été vendu à la société [...] SA pour un prix de 5'300'000 francs.

30. Le défendeur a encore allégué que, compte tenu du nombre d'affaires qu'il avait amenées (quinze, alors que le demandeur en aurait amené deux), le demandeur pouvait s'estimer heureux d'avoir encaissé un bénéfice de l'ordre de 2'000'000 fr. sur l'ensemble des opérations déployées durant leur collaboration. Entendus sur ce point, les témoins interrogés, sous réserve de J._____ et M._____, ont indiqué ne pouvoir se prononcer s'agissant de rapports entre les parties. J._____ a affirmé, sans autres précisions, qu'il était exact que le défendeur avait apporté plus d'affaires que le demandeur. Il a encore indiqué qu'il lui semblait normal que la répartition du bénéfice, compte tenu du système décidé, soit égalitaire. M._____ a déclaré que le défendeur avait apporté plus d'affaires que le demandeur, sans toutefois pouvoir confirmer le ratio ni le bénéfice allégués. Au vu de ce qui précède, il convient uniquement de retenir que le défendeur a apporté plus d'affaires que le demandeur.

31. En cours d'instruction, une expertise comptable a été confiée à Gian Franco Locca de la société Compagnie Fiduciaire Temko Lausanne SA. L'expert a déposé un rapport le 14 juin 2010, dont il résulte en substance ce qui suit:

a) Les intérêts de placements bancaires à terme sur huit mois, soit en l'occurrence du mois de novembre 2006 au mois de juin 2007, s'élevaient à 1,7% net (source: Banque Cantonale Vaudoise).

Compte tenu du rendement brut de l'immeuble R._____, soit du montant des loyers annuels de 315'048 fr., et du coût d'investissement en vue de son acquisition, soit du montant de 4'414'410 fr. environ (prix d'acquisition de 4'204'200 fr. + droits de mutation + honoraires du notaire), le placement de liquidités dans ce bien immobilier rapportait un intérêt de 7% environ.

Dans un placement en compte à terme bancaire, soit à un taux de 1,7%, le montant de 315'048 fr., aurait rapporté la somme de 3'050 fr. pour une période de 205 jours. Pour le même montant et la même période, un placement en biens immobiliers, à un taux de 7%, aurait rapporté la somme de 12'558 francs. Le revenu locatif aurait également pu diminuer la dette. Dans ce cas de figure, le manque à gagner est de 6'100 fr. ($3,4\% \times 315'048 \text{ fr.} \times 205/360$). C'est ce dernier montant qui est représentatif du dommage subi par le défendeur.

b) Selon les informations obtenues de la société B.B. _____ SA, celle-ci gérait divers immeubles faisant l'objet de contrats de société simple, auxquels les parties étaient associés, et reversait régulièrement les disponibles de gérance aux propriétaires.

c) Sur la base des documents remis par la société B.B. _____ SA, les disponibles non distribués sur le produit des immeubles se répartissaient comme suit:

- Immeuble X. _____	
-- B.B. _____ SA (disponible de gérance)	2'330 fr. 10
-- C.B. _____ SA (créance)	9'000 fr.
-- L. _____ (créance)	3'475 fr.
- Immeuble [...]	
-- B.B. _____ SA (disponible de gérance)	20'587 fr. 78
-- A.B. _____ (créance)	25'534 fr. 85
- Immeuble [...]	
-- B.B. _____ SA (disponible de gérance)	50'581 fr. 65
- Immeuble [...]	
-- B.B. _____ SA (disponible de gérance)	24'590 fr. 55
- Immeuble [...]	
-- B.B. _____ SA (disponible de gérance)	16'303 fr. 25
- Immeuble S. _____	
-- V. _____ SA (disponible de gérance)	6'954 fr. 85
- Immeuble [...]	
-- B.B. _____ SA (disponible de gérance)	1'584 fr. 10

aa) S'agissant de l'immeuble X. _____, le disponible de gérance, soit un montant de 2'330 fr. 10, a été versé le 22 décembre 2005

à J._____ sur son compte n° [...]41, ouvert auprès du P._____. En ce qui concerne la créance de 9'000 fr. dont la société C.B._____ SA était débitrice, elle apparaît dans les comptes 2002 et 2003 de la société simple relative à l'immeuble X._____ (cf. ch. 7 supra). Le demandeur a allégué que cette créance ne figurait plus dans les comptes 2004 et que ni T._____ SA, ni M._____, ni J._____ n'avaient jugé utile d'expliquer cette disparition des comptes de cette créance, ceux-ci ne révélant pas non plus au titre des produits dans le compte PP d'une écriture comportant ces 9'000 francs. Faute de documentation comptable, l'expert n'a pas pu répondre à cette question. Pour les mêmes raisons, l'expert n'a pas non plus pu constater la régularisation du poste relatif à la créance de 3'475 fr., dont L._____ était débitrice.

Le demandeur n'a pas reçu sa part sur le disponible de gérance concernant cet immeuble, aucune distribution n'étant intervenue en sa faveur. Il n'est pas établi que son compte-courant figurant dans l'état financier du contrat de société simple concerné ait été liquidé.

bb) Le 6 octobre 2005, les disponibles de gérance relatifs aux immeubles [...], [...], [...] et [...] ont fait l'objet d'un versement en faveur de J._____ sur le compte précité ouvert auprès du P._____. A la suite de la liquidation des comptes-courants du demandeur figurant dans les états financiers des contrats de société simple portant sur les immeubles précités, J._____ a versé le 1^{er} novembre 2005 au demandeur un montant de 5'968 fr. 70 à titre de part sur les disponibles de gérance relatifs à ces immeubles.

En ce qui concerne les comptes relatifs à l'immeuble [...], la créance de 25'534 fr. 85, dont le défendeur était débiteur, a été régularisée dans le cadre d'un décompte intitulé "Répartition du cash ex- [...]".

cc) Le disponible de gérance relatif à l'immeuble S._____, d'un montant de 6'954 fr. 85, a été versé à J._____, à hauteur de 5'533 fr. 25, sur le compte précité ouvert auprès du P._____.

Le demandeur n'a pas reçu sa part sur le disponible de gérance concernant cet immeuble, aucune distribution n'étant intervenue en sa faveur. Il n'est pas établi que son compte-courant figurant dans l'état financier du contrat de société simple concerné ait été liquidé.

dd) Le disponible de gérance relatif à l'immeuble [...] d'un montant de 1'584 fr. 10 était, en date de l'expertise, en compte auprès de la société B.B. _____ SA pour un montant de 1'857 francs.

Le demandeur n'a pas reçu sa part sur le disponible de gérance concernant cet immeuble, aucune distribution n'étant intervenue en sa faveur. Il n'est pas établi que son compte-courant figurant dans l'état financier du contrat de société simple concerné ait été liquidé.

d) Le produit des ventes des immeubles X. _____, [...], [...], [...], [...], S. _____ et [...] a été réparti entre les associés. Il en va de même du prix de vente net de l'immeuble D. _____, vendu le 20 juin 2003.

e) La fiduciaire T. _____ SA n'a pas effectué de décompte final de liquidation des sociétés simples dans lesquelles le demandeur a été impliqué.

f) Le défendeur a encaissé seul la police d'assurance-vie G. _____ pour un montant de 191'500 fr., sans reverser sa part au demandeur, laquelle est d'un tiers, soit un montant de 63'833 francs.

Le demandeur a encaissé une somme de 107'500 fr. correspondant au 50% de la consignation légale pour garantir le paiement de l'impôt sur le gain immobilier découlant de la vente de l'immeuble D. _____, alors que sa part ne représentait que le quart de la consignation, soit un montant de 53'750 francs.

32. D'autres faits allégués, admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

33. Par demande du 19 février 2007, le demandeur a saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne et a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

- I.** A.B. _____ est le débiteur et doit prompt paiement à W. _____ d'un montant de 63'833,50 francs (soixante-trois mille huit cent trente-trois francs cinquante), avec intérêt à 5% l'an dès le 10 novembre 2006;
- II.** l'opposition à la poursuite n° [...]41 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest, déposée à l'instance de W. _____ à l'encontre de A.B. _____ à concurrence de 63'833,50 francs (soixante-trois mille huit cent trente-trois francs cinquante), plus intérêt à 5% l'an dès le 10 novembre 2006 est définitivement levée."

Par réponse du 25 juin 2007, le défendeur a invoqué la compensation et conclu, avec dépens, au déclinatoire – soulevé à titre incident –, au rejet des conclusions du demandeur et, reconventionnellement, au paiement par celui-ci d'un montant de 1'044'760 fr. 30, avec intérêt à 5% l'an dès le 26 novembre 2006.

Par jugement incident rendu le 26 juillet 2007, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a notamment prononcé le report de la cause, dans l'état où elle se trouvait, devant la Cour civile du Tribunal cantonal.

Dans sa réplique du 12 décembre 2007, le demandeur a confirmé les conclusions prises au pied de sa demande et conclu, avec dépens, à la libération des conclusions prises par le défendeur dans sa réponse.

Dans sa duplique du 13 mars 2008, le défendeur a, avec dépens, modifié les conclusions prises au pied de sa réponse en ce sens que le demandeur lui doit paiement d'un montant de 444'760 fr. 30, avec intérêt à 5% l'an dès le 26 novembre 2006.

Dans son mémoire de droit du 23 novembre 2010, le défendeur a notamment modifié, avec dépens, les conclusions prises au pied de sa duplique en ce sens que le demandeur lui doit paiement d'un montant de 414'143 fr. 75, plus intérêt.

En droit:

I. a) Le demandeur intente, à l'encontre du défendeur, une action en reconnaissance de dette au sens de l'art. 79 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) et requiert la mainlevée définitive de l'opposition à la poursuite pour un montant de 63'833 fr. 50 avec intérêt à 5% l'an dès le 10 novembre 2006, dans le cadre d'une procédure de validation du séquestre. Il fait valoir un droit au tiers du montant de rachat de l'assurance-vie G._____ que le défendeur a perçu en son entier à la suite de la vente de l'immeuble S._____.

Le défendeur considère que le séquestre de l'immeuble R._____ requis par le demandeur était indu et qu'il lui a fait subir un dommage d'un montant de 414'143 fr. 75, plus intérêt. Il soutient avoir été empêché de vendre cet immeuble à un meilleur prix que celui auquel il l'a finalement vendu (400'000 fr.), que la commission de la gérance légale était plus élevée que celle qu'il avait pu obtenir conventionnellement (1'802 fr. 80) et qu'en raison du séquestre des loyers, il a dû puiser dans ses liquidités, pour honorer les coûts de l'hypothèque, un montant qui aurait pu être placé ou investi et lui rapporter la somme de 12'558 francs.

b) Le litige a trouvé naissance dans les rapports qu'entretenaient les parties dans le cadre de leurs opérations immobilières. Il convient dès lors de définir la nature de ces relations pour déterminer les règles applicables en l'espèce.

II. Il est constant que les parties considèrent avoir conclu des contrats de société simple pour mener leurs opérations immobilières, en particulier l'acquisition, la gestion et la revente des immeubles S. _____ et D. _____.

a) La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). La loi ne pose aucune exigence de forme pour la conclusion du contrat de société. Celui-ci peut donc être passé par actes concluants, même à l'insu ou contre la volonté des associés (Chaix, Commentaire romand, Bâle 2003, n. 3 ad art. 530 CO).

Les associés manifestent, expressément ou tacitement, leur volonté de s'unir afin que chacun puisse directement ou indirectement tirer profit de cette mise en commun. Il en résulte la volonté des associés de partager les responsabilités, les bénéfices ou les pertes éventuelles (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^e éd., Genève/Zurich/Bâle 2009, nn. 7457 s.).

La société peut être tacite ou occulte lorsqu'une personne (l'associé occulte) participe à l'activité économique juridique d'une autre personne (l'associé apparent) par un apport financier ou personnel, mais sans apparaître à l'égard des tiers. L'élément communautaire existe sur le plan interne, mais il est volontairement exclu sur le plan externe (Tercier/Favre, op. cit., n. 7500). Les règles de la société simple trouvent application (idem, n. 7503).

b) En l'espèce, la conclusion de contrats de société simple ne fait aucun doute et résulte clairement de la volonté des parties. Les parties admettent en effet explicitement la conclusion d'un tel contrat en ce qui concerne l'immeuble S. _____ et la convention y relative est intitulée de la sorte; par ailleurs, il n'est pas établi que les parties

prenantes aient mené leur activité sous une autre forme juridique que celle du contrat de société simple. Dans la mesure où les associés ont voulu que seul le défendeur apparaisse aux yeux des tiers, il s'agit d'une société tacite, à laquelle les règles ordinaires de la société simple s'appliquent.

En ce qui concerne les relations entre les parties prenantes s'agissant de l'immeuble D._____, bien que les parties n'aient produit aucun contrat, l'instruction a permis d'établir que chaque partie prenante était censée être propriétaire à parts égales dudit immeuble et participait à parts égales aux bénéfices et aux pertes. Il en résulte une volonté d'unir leurs efforts et de profiter respectivement de supporter ensemble les résultats de leur activité. Les relations ici examinées relèvent dès lors du contrat de société simple, dans la mesure où il n'est pas établi que les intéressés aient mené leur activité sous une autre forme juridique. Cette société simple est également tacite, puisque seuls J._____ et le demandeur figuraient au Registre foncier en qualité de copropriétaires.

III. De nombreuses mutations dans le "sociétariat" des sociétés simples intéressées ont été alléguées. Il convient ainsi de déterminer quels étaient les associés au moment du dépôt de la demande, aucune mutation n'étant intervenue par la suite.

Conformément à l'art. 542 al. 1 CO, aucun associé ne peut introduire un tiers dans la société sans le consentement des autres associés. Le transfert de la qualité d'associé suppose la conclusion d'un contrat de cession entre l'associé sortant et le nouvel associé conclu en la forme écrite (Chaix, op. cit., n. 5 ad art. 542 CO).

En l'espèce, il est admis que K._____ avait cédé à J._____ ses parts dans la société simple portant sur l'immeuble S._____ et que le défendeur en avait fait de même en faveur de J._____ et de M._____. En ce qui concerne le contrat de société simple ayant pour objet l'immeuble D._____, le défendeur a cédé ses parts J._____ et

M._____, à une date indéterminée. Ceux-ci ont ensuite cédé au défendeur la créance qu'ils avaient contre le demandeur relative au montant consigné en garantie du paiement de l'impôt sur le gain immobilier issu de la vente de l'immeuble D._____. Dans ces circonstances, il convient de retenir qu'à la date du dépôt de la demande, les parties au contrat de société simple relatif à l'immeuble S._____ étaient le demandeur, J._____ et M._____. Quant aux parties au contrat de société simple concernant l'immeuble D._____, il s'agissait du demandeur, de J._____ et de M._____.

IV. La prétention que le demandeur fait valoir à l'encontre du défendeur correspond au tiers du montant du rachat de l'assurance-vie G._____ ayant servi à l'amortissement de l'hypothèque constituée pour l'acquisition de l'immeuble S._____. La problématique repose ici sur le fait que l'assurance-vie a été contractée dans le cadre de l'opération d'acquisition et de revente de l'immeuble S._____ et que le paiement est réclamé par un associé, en son nom et pour son compte, à l'encontre d'un ancien associé, soit d'un tiers, le défendeur ayant encaissé le montant de rachat de l'assurance-vie G._____ après son départ de la société simple.

a) Selon l'art. 544 al. 1 CO, les choses, créances et droits réels transférés ou acquis à la société appartiennent en commun aux associés dans les termes du contrat de société. Les associés sont solidairement responsables des engagements qu'ils ont assumés envers les tiers, en agissant conjointement ou par l'entremise d'un représentant, sous réserve de dispositions contraires (art. 544 al. 3 CO).

En l'espèce, l'assurance-vie G._____ a été contractée en vue de l'acquisition de l'immeuble S._____, soit dans la poursuite du but de la société simple ici concernée. Le cocontractant de l'assureur est par conséquent la communauté formée par cette société simple. Le montant du rachat de cette assurance revient ainsi à dite communauté; il appartient en propriété commune aux associés de la société simple.

b) A défaut de règle légale ou conventionnelle, les droits des communistes, en particulier celui de disposer de la chose, ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime (art. 653 al. 2 CC [Code civile suisse du 10 décembre 1907; RS 210]). Le partage et le droit de disposer d'une quote-part sont exclus aussi longtemps que dure la communauté (art. 653 al. 3 CC).

La communauté formée par la société simple prend fin par la dissolution et la liquidation de cette dernière. Avant que toutes les opérations de liquidation aient été achevées, la société simple continue d'exister avec comme but unique sa liquidation (Chaix, op. cit., n. 1 ad art. 548-550 CO). La liquidation est la mise en œuvre de la dissolution. Elle se définit comme étant la procédure par laquelle la situation patrimoniale et personnelle constitutive de la société va être dénouée de manière à ce que la société puisse prendre fin (Chaix, op. cit., n. 1 ad art. 545-547 CO et n. 1 ad art. 548-550 CO; Recordon, La société simple III, Les changements d'associés – La fin de la société, FJS 678, pp. 27 s.). La liquidation est soumise au principe de l'unité de la liquidation qui veut notamment que la liquidation soit complète et ne saurait se limiter au règlement de quelques rapports juridiques particuliers (SJ 1995 p. 574; TF 4A_398/2010 du 14 décembre 2010; ATF 116 II 316 c. 2d, JT 1991 I 54; RJN 2000 I 173 c. 2; Chaix, op. cit., n. 3 ad art. 548-550 CO). Elle est achevée lorsque toutes les affaires sont réglées. En somme, c'est l'ensemble des rapports juridiques et comptables liés à la société simple qui doivent être réglés dans le cadre d'un même processus (Recordon, op. cit., p. 33). Dès que la société est entrée en liquidation, un associé ne peut donc faire valoir de manière isolée une prétention en remboursement de ses dépenses, en dommages-intérêts ou en restitution de ses apports (Chaix, op. cit., n. 3 ad art. 548-550 CO et les références citées).

Les opérations de liquidation, qui selon le principe de l'unité de la liquidation, doivent se faire de manière globale, comprennent tout d'abord la détermination de l'actif social (cf. art. 585 al. 1 CO), puis le paiement des dettes sociales (art. 549 al. 1 CO), le remboursement des dépenses et avances faites par les associés (art. 549 al. 1 CO), la

restitution des apports en propriété (art. 548 et 549 al. 1 CO) et la répartition du bénéfice ou des pertes (art. 549 al. 1 et 533 CO; voir Tercier/Favre, op. cit., nn. 7741 ss).

En l'espèce, s'agissant de la société simple relative à l'immeuble S._____, il est établi que le demandeur n'a pas reçu sa part sur le disponible de gérance concernant cet immeuble. Il ressort en outre de l'instruction que la fiduciaire n'a jamais établi de décompte final et que la société simple détiendrait encore des avoirs de l'ordre de 14'003 fr. auprès de la Q._____. Il convient surtout de retenir que l'un des objets du litige, savoir le montant du rachat de l'assurance-vie G._____, n'étant jamais parvenu en mains de la société simple, il n'a pas pu être pris en compte dans la liquidation et être réparti entre les associés. Dans ces circonstances, notamment en raison du fait que la répartition du bénéfice ou des pertes n'a pu être menée à son terme, la liquidation a toujours cours, de sorte que la société simple ici concernée n'a pas pu prendre fin. La communauté formée par la société simple dure ainsi encore.

c) La société simple n'ayant pas la personnalité juridique, elle n'a pas la capacité d'ester en justice (Chaix, op. cit., n. 8 ad art. 530 CO); ce sont les associés conjointement qui ont la faculté d'agir en justice (Hohl, Procédure civile, tome I, Introduction et théorie générale, Berne 2001, nn. 477 et 484). Activement, ce sont les associés, titulaires en mains communes des créances sociales, qui doivent les faire valoir en justice. Ils forment une consorité nécessaire sur le plan actif en vertu du droit fédéral (Tercier/Favre, op. cit., n. 7644; Recordon, op. cit., p. 78). Ils doivent ainsi nécessairement agir en commun ou être actionnés ensemble, de sorte que chaque associé ne peut pas agir seul en justice (Hohl, op. cit., nn. 472 ss). Toutefois, la doctrine admet que chaque associé puisse agir seul en dommages-intérêts pour le compte de la société simple (*actio pro socio*; Chaix, op. cit., n. 10 ad art. 538 CO et les références citées).

En l'espèce, il ressort clairement de l'instruction et des allégués que le demandeur ne requiert que le versement de la quote-part

de la créance sociale qui devrait lui revenir après le partage et qu'il n'entend ainsi agir que pour son propre compte. Dans ces circonstances, on ne peut considérer qu'il agit en responsabilité pour le compte de la société. Une *actio pro socio* doit ainsi être écartée. Il n'est au surplus pas établi que le demandeur bénéficierait d'une procuration, qui le légitimerait à agir seul. Il aurait dû, d'une part, agir pour le compte de la société simple, conjointement avec tous les autres associés, voire sur la base d'une procuration fondée sur une décision "sociale", et de manière à ce que le montant du rachat de l'assurance-vie parvienne à la société simple et, d'autre part, requérir du juge la mise en œuvre de mesures nécessaires pour mener la liquidation de la société simple à son terme.

En définitive, le demandeur n'ayant pas la légitimation active, ses conclusions doivent être rejetées.

V. Le défendeur fait valoir que le demandeur est son débiteur à hauteur de 53'750 fr., savoir le quart du montant consigné pour garantir le paiement de l'impôt sur le gain immobilier constitué dans le cadre de la vente de l'immeuble D._____.

Il ressort de l'instruction qu'après la vente de l'immeuble le 20 juin 2003, un décompte acheteur-vendeur a été établi (1^{er} juillet 2003) et qu'un bilan dressé le 30 septembre 2003 faisait état d'actifs et de passifs transitoires. Par ailleurs, il n'est pas établi qu'un décompte final ait été dressé. Aucun élément allégué et établi ne laisse supposer que cette société simple aurait pris fin, en particulier qu'il ait été procédé à la répartition du bénéfice ou des pertes entre les associés et notamment du montant consigné litigieux. Le défendeur échoue ainsi également à démontrer que la liquidation de la société simple D._____ ait été menée à son terme. Dans ces circonstances, la communauté formée par cette société simple demeure. L'entier du montant consigné appartient en propriété commune à tous les associés.

Compte tenu du principe de l'unité de la liquidation exposé ci-dessus, on ne saurait allouer au défendeur une créance individualisée qui a trait aux rapports entre associés. Sa prétention en paiement du quart du montant consigné doit ainsi être rejetée également.

VI. Le défendeur soutient avoir subi un dommage lié au séquestre de l'immeuble R._____ et en réclame réparation au demandeur. Il allègue qu'il a subi une perte de 400'000 fr. sur la vente de l'immeuble (cf. VIII.b infra). Il allègue encore qu'en raison du séquestre des loyers, il a dû puiser dans ses liquidités pour honorer l'amortissement et le service de la dette hypothécaire et qu'il n'a dès lors pas pu investir ou placer une partie de ces liquidités (cf. VIII.c infra). Enfin, il soutient avoir subi un dommage en raison du fait que les commissions de la gérance légale (5%) instituée en raison du séquestre sont plus élevées que celles de la gérance "conventionnelle" (4%) (cf. VIII.d infra).

VII. a) Aux termes de l'art. 271 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse, notamment lorsque le débiteur n'habite pas en Suisse et qu'il n'y a pas d'autre cas de séquestre, pour autant que la créance ait un lien suffisant avec la Suisse ou qu'elle se fonde sur une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP (art. 271 al. 1 ch. 4 LP).

b) Selon l'art. 273 LP, le créancier répond du dommage qu'un séquestre injustifié peut causer tant au débiteur qu'aux tiers. L'allocation de dommages-intérêts dépend des conditions cumulatives suivantes: l'existence d'un dommage, l'illicéité du séquestre et un lien de causalité (ATF 115 III 125 c. 2, JT 1992 II 58; Stoffel/Chabloz, Commentaire romand, Bâle 2005, n. 6 ad art. 273 LP).

Le séquestre est injustifié lorsque les conditions énoncées à l'art. 271 LP ne sont pas remplies, donc lorsqu'une condition générale préalable au séquestre ou qu'un cas de séquestre fait défaut (idem, n. 13 ad art. 273). Il en va ainsi en cas d'inexistence de la créance ou de sa non-exigibilité (idem, n. 14 ad art. 273 LP).

Le dommage résulte de l'impossibilité de pouvoir disposer librement des biens séquestrés (ATF 93 I 284 c. 5, JT 1968 I 590; Stoffel/Chabloz, op. cit., n. 7 ad art. 273 LP). Il se base sur la différence entre les revenus que les biens auraient rapportés au débiteur s'il avait pu continuer à en disposer librement et l'accroissement effectif du patrimoine ou même sa diminution effective durant le blocage (Stoffel/Chabloz, op. cit., n. 7 ad art. 273 LP). Le dommage doit avoir été causé par le séquestre et, par conséquent, être en rapport de causalité avec celui-ci. Cela est le cas lorsque la perte ou le gain manqué sont le résultat du blocage des biens patrimoniaux, à l'exclusion de toute autre cause; une perte de valeur qui se serait de toute manière produite n'a pas à être remboursée (Stoffel/Chabloz, op. cit., n. 12 ad art. 273 LP).

VIII. **a)** En l'espèce, le demandeur a requis le séquestre en vue de garantir la créance qu'il prétendait avoir à l'encontre du défendeur en remboursement du montant de rachat de l'assurance-vie G._____. Or, comme constaté auparavant, le demandeur n'était pas titulaire de cette créance - ce qu'il ne devait, voire ne pouvait, ignorer -, celle-ci appartenant en propriété commune à tous les associés de la société simple relative à l'immeuble S._____, dont la liquidation n'est toujours pas achevée (cf. IV.b supra). Le demandeur n'est donc pas légitimé à se prévaloir en son nom et pour son compte de cette créance. Seule la communauté formée par la société simple dispose d'une telle faculté ou aurait pu conférer au demandeur un tel pouvoir, ce qui n'est ici pas établi, notamment faute d'allégation en ce sens. Dans ces circonstances, le séquestre requis par le demandeur ne peut être justifié et s'avère donc illicite.

b) Le défendeur allègue qu'en raison du séquestre, il a été empêché de revendre l'immeuble à Z._____ pour un montant de 5'700'000 francs. Une fois le séquestre levé, l'immeuble a été vendu pour un montant de 5'300'000 francs. Le défendeur soutient subir un dommage équivalant à la différence entre ces deux montants (400'000 fr.). Cependant, pour qu'un dommage puisse être retenu il est impératif que l'immeuble ait pu être effectivement vendu pour un montant de 5'700'000 fr. et qu'une telle vente fût empêchée en raison du séquestre (lien de causalité). Or, il ressort clairement du témoignage de Z._____ que celui-ci était au courant du séquestre et que, si la vente n'avait pas eu lieu, c'était en raison du fait qu'aucune acceptation ni confirmation du prix de vente ne furent données, en tout cas dans le délai, à son offre du 10 décembre 2006. Par conséquent, le séquestre ne peut être tenu pour la cause de l'échec de la vente. Au contraire, c'est bien plutôt l'absence de suite satisfaisante à l'offre de Z._____ qui apparaît être à l'origine de cet échec. Dans ces circonstances, aucun lien de causalité entre le dommage allégué et le séquestre n'est établi.

Le défaut de cette condition suffit à rejeter la conclusion en dommages-intérêts du défendeur ici examinée.

c) Le défendeur allègue encore que le montant des loyers annuels nets atteignait 315'048 fr., qu'en raison du séquestre, il n'a pas pu utiliser les loyers bloqués pour amortir la dette hypothécaire et payer les intérêts relatifs à cette dernière et qu'il a dû puiser dans ses liquidités pour couvrir ces coûts, l'empêchant d'investir ou de placer une partie de celles-ci. Il ressort de l'instruction que le montant dont le défendeur s'est vu frustrer est de 83'622 fr. 45, ce qui correspond au montant des loyers effectivement séquestrés, soit au montant dont le défendeur ne pouvait librement disposer. C'est par conséquent ce montant qui doit servir de base à la détermination du dommage.

Le défendeur soutient que, investies ou placées, la part de ses liquidités qu'il a dû utiliser pour honorer les coûts hypothécaires, lui aurait procuré un intérêt de 7%. Néanmoins, le défendeur n'a fait qu'alléguer un

tel rendement. Il n'est pas établi qu'il aurait effectivement pu investir ou placer ses liquidités à un tel rendement dans des projets concrets, faute notamment d'allégation en ce sens. Au demeurant, le taux de 7% a été déterminé pour le cas particulier de l'immeuble R._____ et ne vaut que pour ce dernier, sans que l'on puisse en tirer une généralité pour tout investissement immobilier; tout du moins, aucun élément allégué et établi ne permet d'aller dans ce sens. Dans ces circonstances, on ne peut pas retenir que le défendeur aurait pu placer ses liquidités à un taux de 7%, notamment qu'il aurait pu les investir dans un projet immobilier concret servant un tel intérêt. S'agissant de l'observation de l'expert selon laquelle le défendeur subirait un manque à gagner en raison du fait qu'il n'a pas pu utiliser les revenus séquestrés pour amortir la dette hypothécaire, il convient de relever que le défendeur ne se prévaut pas d'un tel cas de figure. Au contraire, il soutient que son dommage provient du fait qu'il a dû puiser dans ses liquidités pour amortir la dette hypothécaire et payer les intérêts y relatifs, ce qui l'a empêché de placer ou investir cette part de ses liquidités. En tout état de cause, le défendeur n'a pas allégué le montant de la dette hypothécaire, ni l'évolution de celle-ci, ni de quelle manière il aurait procédé à l'amortissement si les loyers n'avaient pas été séquestrés. En effet, on ignore notamment combien de fois, à quelle(s) date(s) et pour quel(s) montant(s) il aurait procédé à un amortissement de la dette hypothécaire. En outre, le défendeur n'a pas fait valoir qu'en l'absence du séquestre, il aurait utilisé l'argent séquestré pour amortir cette dette. Les éléments allégués et établis sont insuffisants pour déterminer un quelconque dommage ou une causalité en la matière. Partant, le manque à gagner calculé par l'expert, de 6'100 fr., ne peut être pris en considération, d'autant moins que ce montant se base sur la somme des loyers annuellement perçus, alors qu'il aurait fallu tenir compte du montant des loyers effectivement séquestrés. En définitive, ni le taux de 7% ni celui de 3,4% ne peuvent être retenus. Il convient dès lors de se fonder sur le taux bancaire créditeur de 1,7% qui a été établi par expertise.

Le défendeur a été averti du séquestre par fax du 22 novembre 2006. C'est dès lors à partir de cette date qu'il n'a plus pu

disposer du montant des loyers le temps de cette mesure. Celle-ci ayant été levée le 19 juin 2007, les effets du séquestre à l'endroit du défendeur ont duré jusqu'au 18 juin 2007. La période dommageable, qui a duré du 22 novembre 2006 au 18 juin 2007, compte ainsi 209 jours.

Le dommage du défendeur subi en raison du séquestre injustifié des loyers se monte dès lors à 814 fr. ($83'622 \text{ fr. } 45 \times 1,7\% \times 209/365$). La réparation de ce dommage incombe au demandeur, celui-ci ayant requis le séquestre injustifié.

d) Le défendeur estime subir un dommage en raison du fait que les commissions versées au gérant légal, émoluments de 5%, sont plus élevées que celles qu'il aurait versées en l'absence de gérance légale, dans la mesure où les commissions fixées conventionnellement étaient de 4%.

Les commissions de gérances tant légale que conventionnelle sont fixées sur le montant des loyers perçus, soit sur la même base. Dans ces circonstances, le dommage subi par le défendeur équivaut au 1% ($5\% \text{ [gérance légale]} - 4\% \text{ [gérance conventionnelle]}$) du montant des loyers perçus. La gérance légale ayant débuté le 23 novembre 2006 et été levée le 19 juin 2007, la période dommageable a duré du 23 novembre 2006 au 18 juin 2007, soit durant 208 jours. Par conséquent, le défendeur a subi un dommage de 1'795 fr. 35 ($315'048 \text{ fr. } \times 1\% \times 208/365$). La réparation de ce dommage incombe au demandeur, celui-ci ayant requis le séquestre injustifié.

IX. Le dommage total du défendeur est de 2'609 fr. 35 (814 fr. + 1'795 fr. 35). Ce dommage n'a pas été réalisé en une seule fois, mais a crû de manière périodique et constante, dans la mesure où il résulte du séquestre de loyers, soit de revenus périodiques et constants.

L'intérêt compensatoire court à partir du moment où l'événement dommageable engendre des conséquences pécuniaires et ce

jusqu'au moment du paiement des dommages-intérêts. Il vise à placer l'ayant droit dans la situation qui aurait été la sienne s'il avait obtenu réparation au jour de la survenance du dommage, respectivement de la réalisation des conséquences économiques de cette dernière (TF 4C.182/2006 du 12 décembre 2006 c. 5.2 et les arrêts cités). En cas de dommage périodique resté constant, l'intérêt compensatoire doit être fixé, pour des raisons pratiques, selon une échéance moyenne (TF 4A_481/2009 du 26 janvier 2010 c. 4.2.7; ATF 131 III 12 c. 9.5, JT 2005 I 488).

Le taux de l'intérêt compensatoire est de 5%, à l'instar de ce que prévoit l'art. 104 al. 1 CO pour les cas de demeure, afin de traiter de manière semblable les diverses formes d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations (ATF 122 III 53 c. 4b, JT 1996 I 590; Thévenoz, Commentaire romand, Bâle 2003, n. 3 ad art. 104 CO).

En l'espèce, la période dommageable a couru du 22 novembre 2006 au 18 juin 2007, soit durant 209 jours, en ce qui concerne le dommage lié aux loyers séquestrés, et du 23 novembre 2006 au 18 juin 2007, soit durant 208 jours, en ce qui concerne le dommage lié à la gérance légale. L'échéance moyenne tombe ainsi le 104,5^e jour suivant le 22 novembre 2006 compris, en ce qui concerne le dommage lié aux loyers séquestrés, et le 104^e jour suivant le 23 novembre 2006 compris, en ce qui concerne le dommage lié à la gérance légale. Dans ces circonstances, il convient de retenir que l'échéance moyenne tombe le 104^e jour suivant le 23 novembre 2006 compris, soit le 6 mars 2007, date à partir de laquelle court un intérêt compensatoire de 5% l'an.

X. a) En définitive, le demandeur, qui perd sur toutes ses conclusions, est débiteur du défendeur à hauteur de 2'609 fr. 35, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 mars 2007.

b) En vertu de l'article 92 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966; RSV 270.11), les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (al. 1). Lorsqu'aucune

des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). Ces dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD).

A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant, et non répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

En l'espèce, le défendeur obtient gain de cause sur le principe. Toutefois, ses prétentions sont en grande partie réduites sur la quotité et les intérêts demandés. Il a donc droit à des dépens réduits de deux tiers, à la charge du demandeur, qu'il convient d'arrêter à 10'450 fr. 10, savoir :

- a 4'000 fr à titre de participation aux honoraires de
) . son conseil;
- b 200 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 6'250 fr 10 en remboursement du tiers de son
 . coupon de justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :**

- I. Les conclusions prises par le demandeur W. _____ contre le défendeur A.B. _____ selon demande déposée le 19 février 2007 sont rejetées.
- II. Le demandeur W. _____ doit payer au défendeur A.B. _____ la somme de 2'609 fr. 35 (deux mille six cent neuf francs et

trente-cinq centimes), avec intérêt à 5% l'an dès le 6 mars 2007.

- III.** Les frais de justice sont arrêtés à 11'411 fr. 50 (onze mille quatre cent onze francs et cinquante centimes) pour le demandeur et à 18'750 fr. 30 (dix huit mille sept cent cinquante francs et trente centimes) pour le défendeur.
- IV.** Le demandeur versera au défendeur le montant de 10'450 fr. 10 (dix mille quatre cent cinquante francs et dix centimes) à titre de dépens.
- V.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

P. Muller

Le greffier :

J. Greuter

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 28 mars 2011, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel est jointe au dossier.

Le greffier :

J. Greuter