

**COUR CIVILE**

---

---

Audience de jugement du 11 mai 2011

---

Présidence de M. MULLER, président

Juges : Mme Carlsson et M. Sauterel

Greffier : Mme Ouni

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

T. \_\_\_\_\_

(Me L. Trivelli)

et

I. \_\_\_\_\_

(Me J-L.Tschumy)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

**En fait :**

**1.** Le demandeur T.\_\_\_\_\_, architecte, exploite un bureau d'architecture et de promotions.

**2.** Dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n<sup>os</sup> [...] -01 et -02 contre [...] et n<sup>os</sup> [...] -01, -02, -03 contre [...], M.\_\_\_\_\_ a requis la réalisation forcée des immeubles, sis sur la commune de [...], feuillets RF n<sup>os</sup> P.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_.

**3.** Le 12 janvier 2007, l'Office des poursuites et faillites de [...] (ci-après : l'office) a publié dans la Feuille des avis officiels et dans la Feuille officielle suisse du commerce les avis relatifs aux ventes aux enchères des immeubles saisis, feuillets RF n<sup>os</sup> P.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, fixées au 20 mars 2007.

Ces avis mentionnaient que l'estimation fiscale de l'année 1986 pour la parcelle n° P.\_\_\_\_\_ s'élevait à 94'000 fr., alors que l'estimation fiscale de la même année pour la part de copropriété n° R.\_\_\_\_\_ d'une demie sur la parcelle n° [...] s'élevait à 100'000 francs. Les estimations de l'office, selon rapport d'expertise, s'élevaient à 117'325 fr. pour la parcelle n° P.\_\_\_\_\_ et à 28'138 fr. pour la part de copropriété n° R.\_\_\_\_\_ d'une demie sur la parcelle n° [...].

Chacun de ces avis indiquait ce qui suit :

"Les enchérisseurs devront prouver leur identité (acte d'état civil, et pour les sociétés, extrait récent du registre du commerce) et justifier de leurs pouvoirs."

**4.** Le 1<sup>er</sup> mars 2007, l'office a arrêté et déposé les conditions de vente des parcelles RF n<sup>os</sup> P.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, qui précisait, les unes et les autres, que :

"19. Les enchérisseurs devront prouver leur identité (acte d'état civil, et pour les sociétés, extrait récent du registre du commerce) et justifier de leurs pouvoirs."

Ces conditions de vente sont devenues exécutoires.

**5.** Le 20 mars 2007, l'office a procédé aux ventes aux enchères publiques des immeubles feuilletés RF n<sup>os</sup> P.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, auxquelles le demandeur a participé.

La parcelle RF n<sup>o</sup> R.\_\_\_\_\_ a été vendue aux enchères dès 13h30. Le procès-verbal de cette vente relate en particulier ce qui suit :

"A 13 h. 30, la séance d'enchères est ouverte en présence de dix personnes. Il est donné lecture de l'état descriptif, de l'état des charges et des conditions de vente. Il est relevé que ces actes sont exécutoires et que les pièces sont restées à la disposition du public jusqu'au jour de la vente. Il est précisé qu'aucune offre écrite n'a été enregistrée et qu'après la troisième criée, aucune surenchère ne pourra être prise en considération.

Aucun renseignement complémentaire n'est désiré et il est alors passé aux enchères."

La parcelle RF n<sup>o</sup> P.\_\_\_\_\_ a été vendue aux enchères dès 14h30. Le procès-verbal de cette vente indique ce qui suit :

"A 14 h. 30, la séance d'enchères est ouverte en présence de sept personnes. Il est donné lecture de l'état descriptif, de l'état des charges et des conditions de vente. Il est relevé que ces actes sont exécutoires et que les pièces sont restées à la disposition du public jusqu'au jour de la vente. Il est précisé qu'aucune offre écrite n'a été enregistrée et qu'après la troisième criée, aucune surenchère ne pourra être prise en considération.

Aucun renseignement complémentaire n'est désiré et il est alors passé aux enchères."

Lors de ces ventes, le demandeur n'a ni contesté les conditions de vente ni sollicité de renseignements à leur sujet.

Le demandeur a été le dernier enchérisseur à concurrence de 60'000 fr. pour le feuillet RF n° R.\_\_\_\_\_ et à concurrence de 50'000 fr. pour le feuillet RF n° P.\_\_\_\_\_. Le préposé de l'office a refusé d'adjuger au demandeur les immeubles précités, considérant que la carte d'identité présentée par le demandeur ne constituait pas un acte d'état civil et partant ne satisfaisait pas aux conditions de vente pour les deux objets immobiliers.

Les enchères inférieures ont donc été reprises et les immeubles adjugés à [...] et [...] et à [...], respectivement pour 52'000 fr. pour le feuillet RF n° R.\_\_\_\_\_ et 46'000 fr. pour le feuillet RF n° P.\_\_\_\_\_.

**6.** Par lettre du 21 mars 2007, le demandeur a déposé une plainte contre l'office du chef des ventes du 20 mars 2007.

Par prononcé du 14 août 2007, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et de faillites, a admis la plainte déposée par le demandeur, annulé les ventes aux enchères des parcelles RF n<sup>os</sup> R.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ du 20 mars 2007 et dit à l'office de procéder à une nouvelle mise aux enchères. Selon ce prononcé, durant l'année 2007, la pratique des Offices des poursuites du Canton de Vaud relative à la preuve de l'identité des enchérisseurs participant aux enchères n'était pas unifiée.

Par arrêt du 28 janvier 2008, faisant suite à un recours interjeté par L.\_\_\_\_\_, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, autorité cantonale supérieure de surveillance, a confirmé le prononcé du 14 août 2007. Cet arrêt comporte notamment ce passage :

"Selon l'article 134 alinéa 1<sup>er</sup> LP, l'office arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Ni la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, ni l'ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI; RS 281.42) n'exigent la présentation d'une pièce de légitimation par l'enchérisseur. Cette pratique paraît toutefois adéquate et usuelle, puisque l'inscription du transfert de propriété au registre foncier ne peut se faire qu'au nom de l'enchérisseur (art. 67 ORFI) et qu'il incombe dès lors à l'office, pour parer à toute irrégularité, d'exiger le nom de chaque enchérisseur, ce qui implique la présentation d'une pièce d'identité déterminée (ATF 120 III 25 c. 1, JT 1996 II 138; CPF, B. c. Office des poursuites de Lausanne-Est, U. et B., 11 juin 2007/19).

En l'espèce, les conditions de vente de la parcelle RF n° P.\_\_\_\_\_ de la commune de [...] précisaient que les enchérisseurs devaient prouver leur identité (acte d'état civil). Toutefois, ces conditions, en particulier l'exigence d'un acte d'état civil plutôt que d'un autre document d'identité (carte d'identité, passeport), ne reposent sur aucune base légale.

La présentation par le plaignant d'une carte d'identité, sur laquelle figure son nom et sa nationalité, était suffisante. En effet, l'exigence d'un papier d'identité trouve sa justification dans la nécessité de communiquer au Registre foncier le nom de l'acquéreur (ATF 120 III 25 précité, JT 1996 II 138) et de vérifier le respect des dispositions limitant l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41). Il n'y avait donc pas lieu de demander à l'enchérisseur des documents supplémentaires après que celui-ci eût démontré son identité et sa nationalité suisse. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a considéré que les conditions posées par l'office étaient excessives."

**7.** A la suite de cet arrêt, l'office a procédé le mardi 24 juin 2008 à de nouvelles ventes aux enchères des immeubles n<sup>os</sup> P.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_.

Le demandeur y a participé et a emporté la mise, mais à un prix total sensiblement supérieur à celui arrêté lors des premières ventes annulées.

La parcelle RF n° P.\_\_\_\_\_ a été vendue aux enchères dès 14h00. Le demandeur a offert, dans un premier temps, la somme de

106'000 fr., avant de surenchérir à vingt et une reprises et de se voir adjuger l'immeuble pour le prix de 194'000 francs.

La parcelle RF n° R.\_\_\_\_\_ a été vendue aux enchères dès 15h15. Le demandeur a offert, dans un premier temps, 82'000 fr., avant de surenchérir à quinze reprises et de se voir adjuger l'immeuble pour le prix de 200'000 francs.

Par rapport aux premières ventes aux enchères du 20 mars 2007, annulées, le demandeur a enchéri lors des ventes du 24 juin 2008 pour un montant supplémentaire de 284'000 francs.

Le demandeur a supporté un droit de mutation cantonal et communal de 6'402 fr. pour la parcelle RF n° P.\_\_\_\_\_ et de 6'600 fr. pour la parcelle RF n° R.\_\_\_\_\_.

**8.** Dans le cadre du recours déposé devant la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, le demandeur a été assisté d'un mandataire professionnel en la personne de [...], agent d'affaires breveté.

La note d'honoraires de ce conseil s'est élevée à 5'057.20 fr., dont le solde a été réglé par le demandeur le 28 novembre 2008.

**9.** Par courrier du 26 mai 2009 adressé à Me [...], conseil du demandeur, le défendeur a refusé de renoncer à la prescription.

Le 29 mai 2009, le demandeur a fait notifier au défendeur, par l'Office des poursuites de Lausanne-Est, un commandement de payer pour un montant de 350'000 francs.

**10.** Par demande du 2 octobre 2009, le demandeur a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- "I. I. \_\_\_\_\_ est le débiteur de T. \_\_\_\_\_ et lui doit prompt paiement des sommes suivantes:
- CHF 293'372.- (deux cent nonante trois mille et trois cent septante-deux francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 24 juin 2008, à titre de dommage consécutif à l'acte illicite du préposé de l'Office des poursuites et faillites de [...].
  - CHF 5'057.20 (cinq mille cinquante-sept francs et vingt centimes), avec intérêt à 5% l'an dès le 24 juin 2008, à titre de frais de défense."

Par réponse du 14 janvier 2010, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions du demandeur.

### **En droit:**

**I.** Le demandeur T. \_\_\_\_\_ intente l'action en responsabilité de l'art. 5 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) à l'encontre du défendeur I. \_\_\_\_\_ en invoquant l'illicéité des décisions prises par le Préposé de l'Office des poursuites et faillites de [...] (ci-après : le préposé) lors des ventes aux enchères du 20 mars 2007.

**II. a)** A teneur de l'art. 404 du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JT 2010 III 11, p. 19).

Aux termes de l'art. 166 du CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi

demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14).

Le droit vaudois ne contient aucune règle de compétence spéciale s'agissant d'une action en responsabilité du canton fondée sur l'art. 5 LP. Sont donc compétents les tribunaux ordinaires, à l'instar de ce qui prévaut pour les actions en responsabilité régies par le droit vaudois (art. 14 LRECA, loi sur la responsabilité de l'Etat, des communes et de leurs agents du 16 mai 1961; RSV 170.11; CCIV 12 février 2009/14 c. Ib).

**b)** En l'espèce, la demande a été déposée le 2 octobre 2009, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, dans sa teneur au 31 décembre 2010; RSV 270.11) et n'est pas close à ce jour. Il convient dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 (LOJV; RSV 173.01) dans leur teneur en vigueur au 31 décembre 2010 sont également applicables.

La Cour civile est compétente pour les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr. et qui ne sont pas attribuées par la loi à une autre autorité (art. 74 al. 2 LOJV). La compétence de la cour de céans est ainsi donnée, la valeur litigieuse étant manifestement supérieure à 100'000 francs. Les parties n'ont du reste pas contesté une telle compétence.

**III. a)** L'art. 5 al. 1 LP dispose que le canton répond du dommage causé, d'une manière illicite, par les préposés, les employés, leurs auxiliaires, les membres des administrations spéciales de la faillite, les commissaires, les liquidateurs, les autorités de surveillance, les autorités judiciaires ainsi que par la force publique dans l'exécution des tâches que leur attribue la présente loi.

Cette disposition établit une responsabilité primaire, exclusive et causale de l'Etat pour ses agents en matière de poursuite pour dettes, de faillite et de concordat (CCIV 12 février 2009/14 c. Ia; Jeandin, Les actions en responsabilité dans la LP, in JT 2010 II 90, pp. 92 et 93; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, nn. 13 et 14 ad art. 5 LP).

Le tiers lésé peut rechercher le canton s'il établit l'existence d'un acte illicite, qui peut consister en une action positive ou une omission, d'un dommage ainsi que d'un rapport de causalité entre ces deux éléments. Comme les trois conditions sont cumulatives, il suffit que l'une d'entre elles ne soit pas réalisée pour que la demande doive être rejetée, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres conditions (TF 5A\_406/2009 du 22 juin 2011 c. 2).

La jurisprudence rendue en matière de responsabilité civile est applicable à la responsabilité de l'Etat fondée sur l'art. 5 LP (CCIV 12 février 2009/14 c. Ic et les références citées).

**b)** Un comportement est illicite s'il est contraire à un devoir légal général, soit parce qu'il porte atteinte à un droit absolu du lésé (*Erfolgsunrecht*), soit parce qu'il enfreint une injonction ou une interdiction écrite ou non écrite de l'ordre juridique destinée à protéger le bien juridique atteint (*Verhaltensunrecht*). Le Tribunal fédéral opère donc une distinction entre l'illicéité du résultat et l'illicéité du comportement. Lorsque le fait dommageable consiste dans l'atteinte d'un droit absolu tel que la vie ou l'intégrité corporelle, l'illicéité est d'emblée réalisée – du moins en l'absence d'un fait justificatif –, sans qu'il soit nécessaire de rechercher si et de quelle manière l'auteur a violé une norme de comportement. A défaut d'atteinte à un droit absolu, soit notamment en cas d'atteinte aux droits patrimoniaux, il faut établir la violation d'une norme de comportement ou d'un devoir de fonction destinés à protéger la victime contre la survenance du dommage qu'elle subit (*Schutznorm*).

Au-delà de cette distinction quant à l'origine de l'illicéité, on retiendra qu'il y a acte illicite de l'agent concerné dès lors qu'on peut lui reprocher soit une violation de la loi (inobservation de la loi au sens formel mais aussi de circulaires, de directives ou de toute autre prescription relevant du droit de l'exécution forcée), soit un abus du pouvoir d'appréciation conféré par la norme, car même l'autorité qui jouit d'un large pouvoir d'appréciation est tenue de respecter les principes généraux régissant son activité (interdiction de l'arbitraire, égalité de traitement, principes de la bonne foi et de la proportionnalité). Lorsque l'illicéité reprochée procède d'un acte juridique tel qu'une décision ou un jugement, seule la violation d'une prescription importante des devoirs de fonction est susceptible d'engager la responsabilité de l'Etat (TF 5A\_406/2009 du 22 juin 2011 c. 7.1; CCIV 12 février 2009/14 c. Ica et les références citées; Jeandin, op. cit., p. 98).

En pratique, l'agent en charge d'appliquer la LP peut être confronté à la tâche consistant à devoir interpréter la loi afin de l'appliquer dans un cas concret. Or, on ne saurait exiger d'un préposé qu'il opte toujours pour ce qui sera finalement retenu (parfois par le Tribunal fédéral après que deux juridictions cantonales auront successivement adopté des solutions différentes) comme étant la bonne interprétation. Une interprétation erronée de la loi ne constitue un acte illicite que si elle aurait dû être évitée en déployant la diligence nécessaire; en d'autres termes, l'interprétation litigieuse apparaît non seulement comme inexacte, mais encore comme manifestement contraire au texte et à l'esprit de la loi, de sorte qu'un examen un peu attentif eût dû convaincre le fonctionnaire de l'erreur qu'il commettait (Jeandin, op. cit., p. 99). Cette opinion reprend celle du Tribunal cantonal valaisan selon laquelle l'erreur dans l'interprétation de la loi n'est constitutive d'un acte illicite que lorsqu'elle est imputable à une négligence qui aurait pu et dû être évitée en déployant la diligence attendue d'un fonctionnaire consciencieux (RVJ 1991 405). Cette jurisprudence cantonale se réfère elle-même à un arrêt rendu le 18 juin 1910 par le Tribunal fédéral en matière de responsabilité de l'art. 5 LP consécutive à une vente d'immeuble aux enchères dans

lequel il a été retenu qu'une faible divergence d'interprétation sur un point délicat ne peut être imputé à faute à l'office (ATF 36 II 269, spéc. p. 277).

**IV. a)** Le présent litige s'inscrit dans le contexte d'une vente forcée aux enchères publiques d'immeubles.

Selon l'art. 134 al. 1 LP, l'office arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse.

Le contenu des conditions de vente est fixé par le droit fédéral (art. 135 à 137 LP; art. 45 ss ORFI, ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles [RS 281.42]). L'office jouit en outre d'une marge d'appréciation, dans la perspective de réaliser l'immeuble de la manière la plus avantageuse; l'office doit au surplus s'aligner sur l'usage des lieux, en tant que la question n'est pas réglée par le droit fédéral. Cet usage peut être codifié par le droit cantonal complémentaire; les conditions de vente peuvent exceptionnellement s'écarter de l'usage local si un mode de réalisation plus avantageux apparaît assuré par d'autres conditions. Le pouvoir d'appréciation de l'office dans les limites des conditions de vente persiste jusqu'à l'adjudication elle-même (Piotet, Commentaire romand, Poursuite et faillite, n. 5 ad art. 134 LP).

Les conditions de vente ne peuvent pas être attaquées par un enchérisseur après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas été contestées lors de leur lecture avant le commencement des enchères et que l'enchérisseur s'y est tacitement soumis (ATF 120 III 25, JT 1996 II 138 c. 2b; Piotet, op. cit., n. 13 ad art. 134 LP).

Une adjudication non conforme aux conditions de vente passées en force est nulle (ATF 35 I 501 c. 1; Gilliéron, op. cit., n. 23 ad art. 134 LP; Peter, Edition annotée de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillites, p. 672).

**b)** Dans le cadre d'une vente forcée aux enchères publiques d'un immeuble, l'exigence de la présentation d'une pièce de légitimation par l'enchérisseur, même si elle n'est pas prévue expressément par une disposition de la LP ou de l'ORFI est adéquate et usuelle. En effet, l'inscription du transfert de propriété au registre foncier ne pouvant être faite qu'au nom de l'enchérisseur (art. 67 ORFI), il appartient à l'office, pour parer à toute irrégularité, d'exiger le nom de l'enchérisseur, ce qui implique la présentation de pièces de légitimation. L'office doit en outre s'assurer, avant l'adjudication, que le transfert de propriété sera possible au regard des dispositions limitant l'acquisition des immeubles par des personnes à l'étranger (art. 19 LFAIE, loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger; RS 211.412.41), ce qui requiert également un contrôle sur la base de pièces de légitimation adéquates (ATF 120 III 25 c. 1, JT 1996 II 138; CPF 11 juin 2007/19 c. IIb).

Dans un arrêt rendu le 22 février 1994, la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal fédéral a approuvé une décision cantonale qualifiant de normale et usuelle la présentation d'un livret de famille ou d'un acte de naissance pour prouver la nationalité et l'identité de l'enchérisseur. Dans cette cause, l'enchérisseur entendait prouver son identité au moyen d'un permis d'établissement alors que les conditions de vente exigeaient la présentation de l'une des deux pièces officielles précitées (ATF 120 III 25 précité). Dans un arrêt rendu le 11 juin 2007, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois a approuvé la preuve de l'identité de l'adjudicataire d'un immeuble par la production d'un passeport suisse, les conditions de vente ne prévoyant aucune exigence à cet égard. Elle a considéré que la présentation de ce document était à la fois nécessaire et suffisante pour établir la nationalité et l'identité de l'acquéreur et qu'il importait peu que d'autres offices exigent un livret de famille ou un acte de naissance (CPF 11 juin 2007/19 précité).

**V.**           **a)** Le demandeur soutient que le préposé aurait commis un acte illicite en refusant de lui adjuger les immeubles n<sup>os</sup> P.\_\_\_\_\_ et

R. \_\_\_\_\_ le 20 mars 2007, pour le motif qu'il ne satisfaisait pas aux conditions de vente en prouvant son identité par une carte d'identité suisse et non par un acte d'état civil. Cette exigence a été considérée ultérieurement comme excessive par les autorités inférieure et supérieure de surveillance.

Plus précisément, le demandeur réclame au défendeur la différence entre le prix pour lequel il se serait vu adjuger les immeubles le 20 mars 2007 et le prix effectivement payé pour leur acquisition le 24 juin 2008. Il prétend également au remboursement des droits de mutation supplémentaires dont il a dû s'acquitter et des frais de conseil engagés en rapport avec la procédure de plainte.

Le défendeur conclut au rejet des prétentions du demandeur. Il considère que le préposé n'a commis aucun acte illicite.

**b)** L'acte reproché au préposé, à savoir le refus d'adjuger les immeubles précités au motif que le demandeur n'avait pas produit un acte d'état civil conformément aux conditions de vente, ne porte pas atteinte à un droit absolu du demandeur. En effet, la garantie de la propriété, considérée dans sa fonction institutionnelle, implique certes le maintien de la possibilité d'acquérir de la propriété. Cette garantie revêt toutefois une portée purement déclaratoire (art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101; Auer/Malinverni/Hottelier, Droit constitutionnel suisse, vol. II : Les droits fondamentaux, 2<sup>ème</sup> éd., nn. 804 et 806). Au demeurant, le demandeur ne se plaint pas de n'avoir pas pu acquérir les immeubles concernés, mais essentiellement du prix majoré qu'il a dû déboursier pour en devenir propriétaire, soit d'une atteinte à ses droits patrimoniaux.

Il s'agit dès lors d'examiner si l'on est en présence d'une illicéité de comportement.

**c)** L'exigence selon laquelle le préposé doit procéder à une vérification de l'identité de l'enchérisseur lors d'une vente aux enchères

n'est en l'espèce pas contestée. Il y a toutefois lieu de relever que cette norme de comportement, qui résulte du système légal, n'est pas destinée à protéger le bien juridique en cause, soit le patrimoine du demandeur, mais bien à garantir le respect de la LFAIE et celui du principe de la foi publique du Registre foncier (art. 973 CC). Dans la mesure où elle ne vise pas à sauvegarder les intérêts du demandeur, sa violation n'ouvre ainsi pas la voie à une action en responsabilité.

A supposer même que les intérêts qu'elle protège soient les droits patrimoniaux du demandeur, celui-ci n'a pas établi l'existence d'une violation de cette prescription par le préposé.

La norme de comportement invoquée par le demandeur ne résulte pas directement de la loi, d'une prescription ou d'une directive formelle de l'exécution forcée, mais d'une simple pratique. Or, la pratique en la matière n'était pas uniforme dans le Canton de Vaud durant l'année 2007. Il ressort en particulier de la jurisprudence que certains offices se contentaient de la présentation d'un passeport suisse alors que d'autres requéraient d'être en possession d'un livret de famille ou d'un acte de naissance (CPF 11 juin 2007/19 précité). Le préposé s'est ainsi conformé à une pratique cantonale, imposant des vérifications indispensables à l'exécution de la vente d'immeubles, pratique certes non uniforme, mais pratique de l'exigence d'un document d'état civil suivie dans certains offices vaudois et de surcroît expressément approuvée par le Tribunal fédéral (ATF 120 III 25 précité). La question, soulevée en plaidoirie, d'une éventuelle responsabilité de l'autorité de surveillance découlant d'un devoir d'uniformiser cette pratique peut demeurer indéterminée dès lors qu'aucun fait y relatif n'a été allégué par le demandeur.

Il reste à déterminer si le préposé ne devait pas se contenter de la carte d'identité du demandeur et s'il n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en l'écartant comme document de légitimation au profit d'un acte d'état civil et en refusant l'adjudication des immeubles pour ce motif.

Le demandeur reproche en particulier au préposé d'avoir commis une série d'erreurs crasses lors des ventes aux enchères litigieuses, en omettant de suspendre celles-ci afin de se renseigner sur la pratique relative à la vérification de l'identité de l'enchérisseur et en adjugeant les immeubles sur la base de la présentation d'un livret de famille, document qui ne serait plus valable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Il n'a toutefois rien allégué ni établi à cet égard.

Au demeurant, en demandant la production d'un acte d'état civil, conformément aux conditions de vente publiées, non contestées et rappelées en début de séances aux enchérisseurs, et en n'acceptant pas d'en changer aux termes des enchères en lui substituant une carte d'identité, le préposé n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. Les conditions de vente étant en effet entrées en force, le préposé était tenu de s'y tenir, sous peine de voir éventuellement constatée la nullité des adjudications.

Le fait que l'exigence d'un acte d'état civil ait été considérée ultérieurement comme excessive par les autorités inférieure et supérieure de surveillance n'est pas contradictoire avec ce qui précède. Le comportement du préposé, qui s'est conformé à une pratique approuvée par le Tribunal fédéral et aux conditions de vente entrées en force, était le cas échéant peu adéquat mais pas erroné et entaché de négligence au point d'engager la responsabilité de l'Etat en application de l'art. 5 LP.

L'existence d'un acte illicite n'étant pas établie, les conclusions prises par le demandeur doivent être rejetées, sans qu'il y ait lieu d'examiner si les autres conditions de la responsabilité sont réalisées.

**VI.**        **a)** Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci 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). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les

honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC, RSV 270.11.6] et applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant.

**b)** En l'espèce, obtenant entièrement gain de cause, le défendeur a droit à de pleins dépens, à la charge du demandeur, qu'il convient d'arrêter à 14'500 fr., savoir :

- a 10'00 fr      à titre de participation aux honoraires de  
  )        0 .      son conseil;
- b    500 fr      pour les débours de celui-ci;  
  )                .
- c) 4'000 fr      en remboursement de son coupon de  
                  .      justice.

**Par ces motifs,  
la Cour civile,  
statuant à huis clos,  
prononce :**

- I. Les conclusions prises par le demandeur T.\_\_\_\_\_ contre le défendeur I.\_\_\_\_\_, selon demande du 2 octobre 2009, sont rejetées.

**II.** Les frais de justice sont arrêtés à 7'500 fr. (sept mille cinq cents francs) pour le demandeur et à 4'000 fr. (quatre mille francs) pour le défendeur.

**III.** Le demandeur T. \_\_\_\_\_ versera au défendeur I. \_\_\_\_\_ le montant de 14'500 fr. (quatorze mille cinq cents francs) à titre de dépens.

Le président :

Le greffier :

P. Muller

N. Ouni

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 26 mai 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 motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

Le greffier :

N. Ouni