

**COUR CIVILE**

---

---

Audience du 16 novembre 2011

---

Présidence de M. MULLER, président

Juges : M. Hack et Mme Byrde

Greffier : Mme Maradan

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**C.**\_\_\_\_\_

(Me Ph. Mercier)

et

**K.**\_\_\_\_\_

(Me J. Haldy)

**B.**\_\_\_\_\_

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

Remarque liminaire :

En cours d'instance, plusieurs témoins ont été entendus, en particulier G.\_\_\_\_\_, employé de la défenderesse jusqu'au 31 décembre 1999, M.\_\_\_\_\_, employé de la défenderesse depuis le 1<sup>er</sup> avril 1989, [...], responsable des affaires spéciales de la défenderesse de l'été 1997 jusqu'à fin 2002, [...], directeur d'un département de la défenderesse de 1992 à 1997 et actuel administrateur d'une société dont la défenderesse est l'actionnaire unique, ainsi que [...], employé de la défenderesse. De manière générale et compte tenu des liens les unissant à la défenderesse, leurs dépositions ne seront retenues que si elles sont corroborées par un autre élément du dossier ou si elles portent sur des points qui ne sont pas déterminants pour l'issue du litige.

**En fait :**

**1.** Le demandeur C.\_\_\_\_\_ exploite un bureau d'ingénieur à [...].

La défenderesse K.\_\_\_\_\_ (ci-après : K.\_\_\_\_\_) est une institution de droit public cantonal vaudois qui exploite un établissement bancaire depuis 1883, dont le siège est à [...]. Elle a de nombreux points de représentation et agences dans le canton de Vaud.

Le défendeur B.\_\_\_\_\_ a fondé et dirigé un commerce de carrelages et de faïences à [...].

Feu E.\_\_\_\_\_ a dirigé une entreprise de constructions métalliques et de serrurerie.

Z.\_\_\_\_\_ exerçait la profession d'architecte au moment des faits.

**2.** En 1989, les parcelles de la commune d'(...), situées au lieu dit "(...)" appartenaient à P.\_\_\_\_\_ et la société R.\_\_\_\_\_. Sur ces parcelles était édifée une vieille bâtisse, très mal entretenue depuis des années et devenue totalement insalubre.

Par acte notarié du 25 mai 1989 instrumenté par les notaires [...] et F.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ et la société R.\_\_\_\_\_ ont vendu les parcelles susmentionnées à C.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_, ces derniers devenant copropriétaires chacun pour un quart. Le prix de vente était de 1'050'000 francs. La surface totale des parcelles était de 801 m<sup>2</sup>, soit 356 m<sup>2</sup> pour l'une et 445 m<sup>2</sup> pour l'autre. L'entrée en jouissance était fixée au 25 août 1989.

Les acheteurs s'étaient annoncés pour mettre ces parcelles en valeur. Ils avaient pour projet de démolir la bâtisse existante et d'édifier en lieu et place un immeuble d'habitation moderne, adapté à l'environnement construit du vieux bourg d'(...).

**3.** Par courrier du 26 mai 1989, l'agent de la succursale d' [...] du V.\_\_\_\_\_ a adressé à son service des prêts le courrier suivant :

"(...)  
Messieurs,

Les emprunteurs vont acquérir les parcelles [...] et [...] de la Commune d' [...] pour le prix de Fr. 1'050'000.--. Ils sollicitent un prêt en premier et second rang d'un maximum de

Fr. 840'000.--.

Le solde, soit Fr. 210'000.--, étant financé par des fonds propres. Les frais inhérents à l'acte d'achat seront également versés par des fonds propres.

Ces parcelles se situent en plein centre ville d' [...], en bordure nord de la Grand-Rue menant en direction de [...].

Les possibilités de constructions, selon esquisse annexée, et, d'entente avec la Municipalité de la Commune d' [...], permettraient la construction de 5 maisons mitoyennes. La commune souhaite encore créer un parking et abri public qui seraient financés par des différentes subventions. Un crédit de construction sera sollicité le moment venu (...)."

Un formulaire intitulé "Demande d'emprunt", signé par le notaire F.\_\_\_\_\_, mandataire des promoteurs et agissant en leur nom, était joint à ce courrier.

Par lettre du 23 juin 1989 adressée au notaire F.\_\_\_\_\_, le V.\_\_\_\_\_ a communiqué sa décision de principe d'accorder à C.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ un crédit de 640'000.- en premier rang. Le contrat correspondant a été conclu le 11 septembre 1989. Le prêt hypothécaire était garanti par une cédule hypothécaire au porteur inscrite au premier rang (no [...]) grevant les parcelles 128 et 130 de la commune d' [...], augmentée à cet effet de 600'000 fr. à 640'000 francs.

**4.** C.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont obtenu un autre prêt hypothécaire de la K.\_\_\_\_\_.

**5.** L'architecte Z.\_\_\_\_\_ a mené plusieurs études, dès l'obtention des crédits hypothécaires, soit de 1989 à 1991. Une première demande de permis de construire, du 10 septembre 1991, a fait l'objet de 15 oppositions. Elle a été refusée par la Municipalité d' [...] par décision du 15 octobre 1991. Selon l'appréciation de cette dernière, le projet ne respectait pas la volumétrie définie par la réglementation applicable. Le recours interjeté contre cette décision a été suspendu lors de l'audience du 15 mai 1992, un deuxième projet devant être présenté par les constructeurs. Ce second projet, pour lequel la demande de permis de construire a été déposée le 29 septembre 1992, a été mis à l'enquête publique du 6 au 26 octobre 1992. Il respectait les gabarits des constructions existantes, mais prévoyait un volume enterré nécessitant une dérogation de la Municipalité. Sept oppositions ont été enregistrées, dont plusieurs contestaient l'octroi d'une dérogation. Ce second projet a finalement été abandonné.

**6.** La K.\_\_\_\_\_ et le V.\_\_\_\_\_ n'ont jamais été chargés d'établir le dossier d'enquête LATC en lieu et place de l'architecte et des promoteurs.

**7. a)** Dès 1992, Z.\_\_\_\_\_ a connu des difficultés financières. Il a déclaré ne pas pouvoir payer sa part des intérêts dus au V.\_\_\_\_\_ et à la K.\_\_\_\_\_.

Un courrier du 6 avril 1992 adressé à Z.\_\_\_\_\_ par le conseil d'B.\_\_\_\_\_, contient notamment le passage suivant :

"(...) Après l'achat des parcelles, trois projets ont été présentés à la commune, tout d'abord de 11 appartements avec garage, puis de 9 appartements, et enfin de 6 appartements. Tous ont été refusés. Selon les derniers développements, on peut craindre que rien ne puisse être construit avant 10 à 15 ans. Je me réfère à cet égard à votre procès-verbal du 11 mars 1992.

Mon client estime qu'il était particulièrement léger d'acquérir les parcelles sans s'être assuré au préalable que l'on pouvait construire les bâtiments projetés. Mon client estime que cette étude préalable vous incombait, en votre qualité de professionnel de la branche. B.\_\_\_\_\_ n'entend dès lors pas continuer à participer à cette opération où il a le sentiment d'avoir été induit en erreur, en ce sens qu'il était convaincu, lorsqu'il s'est associé avec vous, que l'on pourrait construire sur la parcelle qui avait été acquise."

**b)** La faillite de Z.\_\_\_\_\_, qui a pris effet le 10 février 1994, a été suspendue par le juge de la faillite ensuite de constatation de défaut d'actif.

**8.** Le 10 mars 1994, le notaire T.\_\_\_\_\_ a écrit au service du contentieux du V.\_\_\_\_\_ ce qui suit :

Monsieur,

Ainsi que M. [...], stagiaire de mon étude, vous l'a indiqué lors d'un entretien téléphonique au début de l'année, E.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, copropriétaires avec Z.\_\_\_\_\_ des parcelles [...] et [...] de la commune d' [...], envisagent de racheter la part de celui-ci pour un prix égal au quart du montant total des dettes dont les copropriétaires sont débiteurs solidaires et qui sont garanties par des gages immobiliers grevant les biens-fonds précités.

Or, votre établissement est précisément titulaire, à l'endroit des quatre personnes précitées, d'une créance garantie par une cédule au porteur en premier rang d'un montant de 640'000 fr. Selon le document que vous nous avez fait tenir le 13 janvier 1994, la dette ainsi garantie s'élevait, au 12 du même mois, à 695'373 fr. 60.

Aussi vous serais-je reconnaissant de me faire savoir si le V. \_\_\_\_\_ serait disposé à libérer Z. \_\_\_\_\_ de tout engagement à raison du prêt [...], et à quelles conditions le cas échéant. De même vous saurais-je gré de me faire tenir un décompte, présentant la situation du compte relatif à ce prêt, arrêté à jeudi 31 mars 1994.

La transaction pour laquelle nous sommes consultés revêt un caractère d'urgence certain. E. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ entendent - et doivent, pour des raisons de salubrité - en effet entreprendre à très bref délai des travaux sur les immeubles dont il s'agit. Ils veulent cependant que la question de la copropriété de ceux-ci soit préalablement réglée. Aussi prends-je la liberté d'insister auprès de vous pour que ce dossier soit traité le plus rapidement possible.

(...)."

Par courrier du 16 mars 1994, le V. \_\_\_\_\_ a répondu comme il suit à cette lettre :

"Monsieur,

Nous vous informons que la Direction générale a autorisé la reprise de dette demandée par votre lettre du 10 courant, en faveur de E. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_.

Cette opération fera l'objet d'un nouveau prêt, de **Fr. 626'992.--** en extinction du compte No [...] c/ Z. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_. Le râte d'intérêt du jour du transfert est à retenir y compris les arriérés. Les conditions sont :

- Intérêt : **5 ½ %** variations ultérieures réservées
- Amortissement : **2 %**
- Commission d'ouverture de crédit et frais : **Fr. 300.--**

(...)."

Pendant l'année 1994, le V. \_\_\_\_\_ a régulièrement adressé au notaire T. \_\_\_\_\_ des relevés périodiques du compte hypothécaire [...]. Ces relevés font état de retards et d'indemnités de retard à charge des promoteurs.

Par lettre du 1<sup>er</sup> juin 1994, le notaire T. \_\_\_\_\_ a informé le V. \_\_\_\_\_ de l'imminence de la reprise de la part de Z. \_\_\_\_\_ par les autres copropriétaires, priant la banque :

"(...)

- de solder le compte hypothécaire no [...] valeur au 9 juin 1994, et de nous indiquer le montant ainsi dû;
- de nous communiquer votre consentement à la reprise dette, conformément à l'art. 176 CO (...);
- de nous adresser également, le cas échéant, le nouveau contrat de prêt à convenir entre vous-mêmes et E.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ en remplacement du précédent. (...) Il conviendra donc que le montant du prêt soit porté à hauteur de celui par lequel se soldera le compte no [...].

(...)."

**9.** Par lettre du 27 mai 1994 adressée à la K.\_\_\_\_\_, le demandeur et E.\_\_\_\_\_ ont écrit notamment ce qui suit :

"Les difficultés financières de Z.\_\_\_\_\_ nous ont mis depuis de nombreux mois dans une position délicate, entre autre vis-à-vis du paiement des intérêts du compte cité en titre.

Nous tenons tout d'abord à formuler nos excuses pour les désagréments que cette situation a provoqués pour votre établissement (...)"

**10.** Par procuration du 21 juin 1994, B.\_\_\_\_\_ a conféré à E.\_\_\_\_\_ mandat avec pouvoir de substitution aux fins de le représenter dans toutes les formalités relatives à l'achat des parcelles nos [...] et [...], pour la constitution ou la modification des gages ainsi que pour la résiliation et la conclusion de tous prêts bancaires que les acquéreurs pourraient être appelés à dénoncer, éteindre ou contracter en relation avec l'achat mentionné.

**11. a)** Le 13 septembre 1994, le notaire T.\_\_\_\_\_ a adressé à la K.\_\_\_\_\_ le courrier suivant :

"Monsieur le directeur,

Au terme de l'entretien téléphonique que nous avons eu hier après-midi à la suite de mon appel, vous m'avez dit vouloir prendre immédiatement contact avec C.\_\_\_\_\_ et me téléphoner aussitôt après. Je précise que mon appel susmentionné résultait de ce que vous n'aviez pas repris contact avec moi hier, contrairement à ce que vous m'annonciez le matin même, sur appel de ma part.

En l'absence de tout téléphone de votre part, j'ai à nouveau cherché à vous joindre - en vain - par deux fois hier. Ensuite de quoi, j'ai

atteint M. C.\_\_\_\_\_, qui m'a dit n'avoir eu aucun appel de votre part, bien qu'il ait été à son bureau durant tout l'après-midi.

Interpellée dès le 10 mars 1994 par courrier adressé au Service du contentieux, sur le projet formé par E.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ de racheter la part de copropriété de P.\_\_\_\_\_ aux parcelles [...] et [...] de la commune d' [...], la K.\_\_\_\_\_ s'est constamment déclarée d'accord avec l'opération ainsi envisagée, mais en variant à diverses reprises quant aux conditions quelle y mettait :

- dans un premier temps, elle a exigé le remboursement du quart du montant total des dettes dont E.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sont codébiteurs solidaires auprès d'elle (cf. le courrier du contentieux du 20 avril 1994);
- dans une deuxième phase, ensuite de contacts que C.\_\_\_\_\_ me dit avoir eus avec M.\_\_\_\_\_, du Service du contentieux, il a été admis qu'il y aurait reprise, par E.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, de la part de Z.\_\_\_\_\_ aux dettes précitées, reprise assortie d'une augmentation de la cédule hypothécaire garantissant le prêt de votre établissement (cf. notre entretien téléphonique du 31 mai 1994 et ma lettre à vous-même du 1er juin 1994);
- la K.\_\_\_\_\_ est ensuite revenue à sa position initiale (cf. votre lettre du 26 juillet 1994 à E.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, dont vous m'avez fait tenir copie);
- dans une quatrième étape, la banque créancière a à nouveau admis la solution consistant en une novation de la dette initiale - les nouveaux débiteurs étant les seuls E.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ - combinée avec une élévation du montant du gage immobilier (cf. notre entretien téléphonique du 18 août 1994, immédiatement antérieur à votre départ en vacances, au cours duquel il a été question d'un nouveau prêt à hauteur de 450'000 fr., d'une augmentation du nominal de la cédule à ce même montant et d'une remise du titre en question à Me T.\_\_\_\_\_);
- cet après-midi enfin, vous m'avez dit que la situation se "durcissait" et que la K.\_\_\_\_\_ exigeait à nouveau le remboursement du quart de la dette.

Vous ne vous étonnerez pas de me savoir surpris de ces atermoiements répétés, quelles que soient les raisons de ceux-ci (vous m'avez parlé d'une décision de la direction générale à vous communiquée par M. [...], ainsi que du départ de celui-ci de la K.\_\_\_\_\_). Ces tergiversations sont d'autant moins compréhensibles que, comme je vous l'exposais dans ma lettre du 1er juin 1994, il y a manifestement dans cette affaire péril en la demeure : des bâtiments voisins de celui qui est édifié sur les biens-fonds en cause subissent en effet des dommages liés à l'état de délabrement et d'insalubrité de ladite construction et l'autorité communale semble avoir sommé les propriétaires d'agir; or, je répète que s'ils sont prêts à entreprendre à très bref délai des travaux sur lesdits immeubles, E.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ entendent toutefois que la question de la copropriété de ceux-ci soit préalablement réglée.

Cela étant, je vous serai reconnaissant, après concertation avec le Service du contentieux et la Direction générale de la K.\_\_\_\_\_ - qui

reçoivent copie des présentes, par télécopie -, de me communiquer très rapidement et par écrit les conditions définitives auxquelles votre établissement consent à l'opération souhaitée par mes clients. Je relève qu'en l'état, l'acte de vente ne pourra être instrumenté le 16 de ce mois, alors que cette date a été retenue - d'entente avec les parties et le notaire co-instrumentateur - en lieu et place du rendez-vous initialement prévu pour le 30 août 1994 après que vous m'avez dit, lors de notre entretien téléphonique du 18 août dernier, que la procédure d'octroi du nouveau prêt de 450'000 fr. (cf. plus haut) ne pourrait être menée à chef avant trois semaines.  
(...)."

Par télécopie du 24 novembre 1994 adressée au demandeur ainsi qu'à E. \_\_\_\_\_ et à deux représentants de la défenderesse, le notaire T. \_\_\_\_\_ a encore écrit ce qui suit :

"Compte courant C. [...] -E. \_\_\_\_\_ /C. \_\_\_\_\_ / Z. \_\_\_\_\_ /B. \_\_\_\_\_

Messieurs,

A la suite des divers contacts téléphoniques que j'ai eus avec vous afin de fixer, à la suggestion de G. \_\_\_\_\_, un rendez-vous pour une conférence relative à l'objet cité en titre, je porte à votre connaissance que celle-ci aura lieu

**mercredi 30 novembre 1994, à 11 heures  
au siège central de la K. \_\_\_\_\_ (14, pl [...]).**

B. \_\_\_\_\_, absent de Suisse, ne participera pas à cette rencontre; il a toutefois délivré à E. \_\_\_\_\_ une procuration qui permettra à celui-ci de le représenter sans restriction. Je précise que je prendrai part à cette conférence.

Dans la perspective de ce prochain entretien, je relève:

- qu'il s'agit de clarifier le point de savoir si (encore que cette question semble avoir été d'emblée résolue par l'affirmative) et à quelles conditions la K. \_\_\_\_\_ consent à libérer Z. \_\_\_\_\_ de tout engagement à raison de la dette constatée par le compte courant cité en exergue; (cf. les lettres de Me T. \_\_\_\_\_ adressées à la [...] les 10 et 17 mars 1994);

- que E. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ souhaitent que la dette soit novée à leurs seuls trois noms, sans qu'il leur soit nécessaire de rembourser le quart (ou en tout cas la totalité du quart) du montant dû, quitte à augmenter le gage hypothécaire qui garantit la créance de la K. \_\_\_\_\_ (cf. mes entretiens téléphoniques du 31 mai - confirmé par lettre du lendemain - et du 18 août 1994 avec G. \_\_\_\_\_);

qu'il conviendrait donc que G. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ aient obtenu une décision du Service des crédits à ce propos d'ici à mercredi prochain;

- que ma lettre télécopiée du 13 septembre 1994 à G. \_\_\_\_\_ et dont M. \_\_\_\_\_ s'était vu adresser copie par la même voie le même jour -

lettre qui n'a pas fait l'objet fût-ce d'un accusé de réception - résume la manière dont les choses se sont déroulées et doit en conséquence servir d'outil de travail le 30 de ce mois."

Par une deuxième télécopie du même jour, le notaire a écrit à J.\_\_\_\_\_, Président de la Direction générale de la défenderesse, pour se plaindre de la manière dont le dossier de ses mandants avait été traité.

**b)** Le 12 décembre 1994, la K.\_\_\_\_\_ a adressé au demandeur ainsi qu'à E.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ un courrier contenant notamment le passage suivant :

"(...) nous avons admis la reprise à vos trois noms du [...] et vous informons ci-après que les conditions en vigueur sur votre nouvel engagement sont les suivantes :

Nominal : **fr. 445'000.--** (quatre cent quarante-cinq mille francs)

Forme : Compte courant débiteur No. [...]

Taux : 6 ½ % sur fr. 445'000.--, variations ultérieures réservées

"Les dépassements de limite de crédit autorisées seront majorés d'un taux pouvant atteindre 3 % de plus que le taux du marché"

¼ % commission trimestrielle sur le solde débiteur le plus élevé

Amortissement : Refaire le point au 31.03.1995

Garanties : Cession en propriété de :  
-1- cédule hypothécaire, au porteur, 2<sup>ème</sup> rang de fr. 330'000.-- à augmenter à fr. 450'000.--, grevant terrain et immeuble à démolir en zone de vieille ville, sis à [...], au lieu dit " [...]", parcelle No. [...] et [...], après 1<sup>er</sup> rang V.\_\_\_\_\_ de fr. 640'000.--

(...)."

Ce courrier a été contresigné par les trois destinataires.

Par "acte de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire", le demandeur, B.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont confirmé la cession à la K.\_\_\_\_\_ de la propriété d'une cédule hypothécaire au porteur, 2<sup>ème</sup> rang, de Fr. 450'000.- grevant les terrains d' [...].

Le demandeur, B.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont encore signé un formulaire établi par la K.\_\_\_\_\_ le 12 décembre 1994, intitulé "Demande d'ouverture - Exploitation collective", comportant acceptation de ses conditions générales édition 1992.

**c)** Par acte du 16 décembre 1994, Z.\_\_\_\_\_ a vendu aux autres copropriétaires sa part de copropriété sur les parcelles nos [...] et [...] de la commune d' [...], pour un montant de 294'500 francs. Ce prix était payé par la reprise des dettes du vendeur à l'égard du Crédit Foncier et de la K.\_\_\_\_\_, dettes garanties par les cédules hypothécaires no 92'225 et 93'767 respectivement. Le V.\_\_\_\_\_ et la K.\_\_\_\_\_ ont donné leur accord à cette reprise. L'acte de vente contenait une clause en vertu de laquelle acquéreurs et vendeur se donnaient mutuellement quittance pour solde de tous comptes ou prétentions.

**12.** Sitôt après la vente par Z.\_\_\_\_\_ de sa part de copropriété, il a été procédé, avec les banques concernées, à la restructuration des crédits précédemment accordés aux propriétaires des parcelles [...] et [...].

**a)** Par contrat de prêt hypothécaire du 19 décembre 1994, le V.\_\_\_\_\_ a renouvelé le prêt octroyé le 11 septembre 1989 au demandeur ainsi que B.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ en faveur des trois premiers uniquement, solidairement entre eux. Ce nouveau contrat prévoit la cession en toute propriété, en garantie du prêt, de la cédule hypothécaire désignée comme il suit :

"N° 95'225 du Registre foncier, cédule hypothécaire inscrite le 9 novembre 1988, du capital de fr. 640'000.-- (six cent quarante mille francs), 1<sup>er</sup> rang, taux maximum 10 %, créancier inscrit : LE PORTEUR."

L'article 5 de ce contrat stipule en outre ce qui suit sous le titre "Remboursement" :

"Le prêt pourra être dénoncé au remboursement (partiel ou total) en tout temps par l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis de six mois.

En dehors des cas légaux, le créancier pourra exiger le remboursement immédiat du prêt :

- a) si l'emprunteur (ou le constituant du gage) fait l'objet de l'un des procédés juridiques de la L.P.,
  - b) si une hypothèque légale est inscrite sur les immeubles grevés,
  - c) si le débiteur ou le constituant du gage refuse ou néglige de faire inscrire au Registre foncier une mention d'accessoires requise par le créancier,
  - d) si le débiteur n'a pas payé deux demi-annuités.
- (...)"

**b)** Par courrier du 19 décembre 1994 le notaire T. \_\_\_\_\_ a adressé à la [...] les pièces suivantes :

- "• l'avis d'instrumentation relatif à la constitution (le 16 décembre 1994 [réd.]) d'une cédula hypothécaire en troisième rang sur les parcelles [...] et [...] d' [...];
- un formulaire de demande d'ouverture de compte au nom de E. \_\_\_\_\_ et Cts;
- un acte de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire;
- lettre de votre Etablissement du 12.12.94 signée par les codébiteurs solidaires;
- copie de la procuration donnée à M. E. \_\_\_\_\_ par M. B. \_\_\_\_\_."

Par contrat du 24 mars 1995, la K. \_\_\_\_\_, en qualité de prêteur et le demandeur, E. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ en qualité d'emprunteurs solidaires, ont notamment convenu de ce qui suit, en remplacement du prêt de 330'000 fr. initialement consenti :

00/00) Montant : **fr. 445'000.--** (quatre cent quarante-cinq mille

Forme : Compte courant débiteur No [...]

Taux : - 6 ½ % l'an, variations ultérieures réservées.  
"Les dépassements de limite de crédit autorisée seront majorés d'un taux pouvant atteindre 3 % de plus que le taux du marché"  
+ 1/4 % commission trimestrielle sur le solde débiteur le plus élevé.

Amortissement : sans, situation à revoir au 31.05.1995

Garanties : Cession en propriété de :

-1- cédule hypothécaire, au porteur, 2<sup>ème</sup> rang de fr. 330'000.--, après 1<sup>er</sup> rang V.\_\_\_\_\_ de fr. 640'000.--

-1- cédule hypothécaire, au porteur, 5<sup>ème</sup> rang de fr. 120'000.--, après le 1<sup>er</sup> rang V.\_\_\_\_\_ de fr. 640'000.--, 2<sup>ème</sup> rang BCV de fr. 330'000.--, 3 et 4<sup>èmes</sup> rangs (hypothèques légales) Etat de Vaud Recette de District de fr. 8'800.-- et fr. 17'600.-- grevant toutes deux terrains et immeuble à démolir en zone vieille ville sis à [...], au lieu dit " [...]" , parcelles Nos [...] et [...].

Formalités :

- Remboursement du CDD. [...]
- Informations détaillées sur la situation financière personnelle de C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ à remettre d'ici au 31.03.1995
- Règlement des hypothèques légales (...)."

Les facilités augmentées par la K.\_\_\_\_\_ étaient ainsi garanties par la cédule hypothécaire de 330'000 fr. constituée en 1989 (no 93'767) et la cédule hypothécaire nouvelle de 120'000 fr. constituée le 16 décembre 1994 (no 102'131).

Par "acte de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire" du 28 mars 1995, le demandeur, B.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont confirmé la cession à la K.\_\_\_\_\_ de la propriété de la cédule hypothécaire au porteur, 5<sup>ème</sup> rang, de 120'000 fr. mentionnée au chiffre 12 ci-dessus.

Les cédules convenues ont ensuite été remises au V.\_\_\_\_\_ et à la K.\_\_\_\_\_ en pleine propriété. Cette dernière les détient toujours.

La cédule no 93'767 indique comme débiteurs le demandeur, Z.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_. Elle prévoit un préavis de dénonciation de six mois. Il est prévu un taux maximum de 10 %, le taux étant fixé d'entente entre les parties.

La cédule no 102'131 indique comme débiteurs le demandeur, E.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_. Elle prévoit un préavis de dénonciation de six mois. Il est prévu un taux maximum de 10 %, le taux étant fixé d'entente entre les parties.

Le débiteur indiqué sur la cédule no 92'225 est la société NBS SA. Cette cédule prévoit aussi un délai de dénonciation de six mois. Elle mentionne comme propriétaires actuels du fonds le demandeur, E. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_.

**13.** La reprise de la part de copropriété de Z. \_\_\_\_\_ par les autres copropriétaires a fait l'objet de droits de mutation. Par lettre du 16 mai 1995 adressée à la Recette du district d' [...], le demandeur a proposé de tenir compte d'un montant de 320'400 fr. comme valeur des immeubles pour le calcul du droit de mutation. Par courrier du 19 décembre 1997, l'autorité fiscale a proposé de tenir compte d'une valeur totale de parcelles de 360'000 francs.

**14. a)** Le 19 juin 1995, l'architecte H. \_\_\_\_\_, agissant au nom des copropriétaires des parcelles [...] et [...], a adressé à la Commune d' [...] un dossier complet en vue de la mise à l'enquête d'un bâtiment d'habitation. L'enquête publique relative à cette construction a eu lieu du 27 juin au 17 juillet 1995. Le permis de construire correspondant a été délivré par la Municipalité d' [...] le 1<sup>er</sup> septembre 1995. Ce permis avait une validité de deux ans. Après avoir été prolongé d'une année, il est arrivé à échéance le 1<sup>er</sup> septembre 1998.

**b)** Après la délivrance du permis de construire, l'architecte H. \_\_\_\_\_ a établi la liste des corps de métier ayant à intervenir sur le chantier, soit : terrassement, maçonnerie, charpente, fenêtres (bois et PVC), ferblanterie et couverture, paratonnerre, étanchéité, façades, volets, stores, électricité, chauffage, ventilation, sanitaires, cuisines, plâtrerie alba, portes, armoires, tringleries, chapes, moquettes, parquet, peinture, nettoyages, serrurerie.

L'architecte a rédigé des séries de prix avec un cahier des charges pour chaque corps de métier, qu'il a envoyées à diverses entreprises, sélectionnées avec le concours du demandeur et de B. \_\_\_\_\_. Le délai de réception des offres était fixé au 4, voire au 6

décembre 1995, le début des travaux étant prévu pour le printemps 1996. Après réception des offres, l'architecte a établi le relevé des prix offerts, corps de métier par corps de métier, et procédé à une comparaison. Le demandeur allègue que l'architecte aurait ensuite calculé le coût total de l'opération, en reprenant, poste par poste, les prix les plus avantageux. Entendu sur ce point en qualité de témoin, H. \_\_\_\_\_ a confirmé ces faits, précisant d'une part, que ce calcul avait été fait en collaboration avec le demandeur et E. \_\_\_\_\_ et d'autre part, qu'il pouvait arriver qu'un maître d'état plus cher soit choisi, s'il offrait de meilleures prestations. La part du dossier de construction incombant à l'architecte, c'est-à-dire sous l'aspect financier, était achevée fin 1995.

Le demandeur allègue que les collaborateurs des banques concernées auraient convenu avec les trois intéressés que les banques poursuivraient avec eux les efforts nécessaires à la construction et à la commercialisation des parcelles. Cela n'est pas établi.

**15.** Le courrier du 2 octobre 1995 adressé par le notaire J. \_\_\_\_\_ au demandeur contient le passage suivant :

" (...) Ainsi que je vous l'ai dit lors de notre entretien téléphonique de vendredi dernier, le montant de cette note résulte de ce que nous avons dû procéder à de très nombreuses opérations tout à fait inhabituelles pour une affaire de ce genre. Son examen vous permettra en particulier de constater que les tergiversations, les lenteurs et les silences de la K. \_\_\_\_\_ nous ont contraints à des téléphones répétés et à des correspondances multiples, et même à une entrevue au siège de la banque. Par ailleurs, la situation matérielle de Z. \_\_\_\_\_ a nécessité divers contacts avec les autorités de poursuites et faillites, étant précisé que ceux qui ont eu lieu en décembre 1994 auraient été évités, si la K. \_\_\_\_\_ avait traité ce dossier de manière plus diligente. (...)"

**16.** La K. \_\_\_\_\_ a fusionné avec le V. \_\_\_\_\_ avec effet au 31 décembre 1995, pour devenir l'actuelle K. \_\_\_\_\_. A la suite de cette fusion, de nouvelles conditions générales publiées dans la FAO du 24 novembre 1995 sont entrées en vigueur le 31 décembre 1995. Ces conditions prévoient notamment ce qui suit :

**"Article 9 - Comptes courants**

Tous les comptes d'un client, quelles que soient leur dénomination et la monnaie dans laquelle ils sont libellés, constituent un compte courant unique. Leurs soldes sont exigibles en tout temps. La Banque est autorisée à compenser entre eux leurs intérêts et soldes, mais elle se réserve aussi la faculté de faire valoir chaque solde de compte séparément. Si le montant total de plusieurs ordres d'un client dépasse son avoir disponible ou les limites de crédit accordées, la Banque pourra déterminer à son gré quelles sont les dispositions qui doivent être exécutées, sans égard à la date qu'elles portent ou à celle de leur réception.

La Banque crédite et débite les intérêts, commissions et frais convenus ou usuels ainsi que les impôts, à son choix, en fin de trimestre, de semestre ou d'année. La Banque se réserve le droit de modifier en tout temps ses taux d'intérêts et de commissions, notamment si la situation change sur le marché de l'argent. Elle en informera le client par voie de circulaire ou par tout autre moyen qu'elle jugera approprié.

A défaut d'une réclamation présentée dans le délai d'un mois, les extraits de comptes sont tenus pour approuvés, cela conformément à la déclaration figurant sur chaque relevé de compte. L'approbation expresse ou tacite du relevé de compte emporte celle de tous les articles qui y figurent ainsi que des réserves éventuelles de la Banque. L'état du dossier des titres est également approuvé tacitement, sauf réclamation écrite dans le délai d'un mois.

#### **Article 11 - Résiliation des relations d'affaires**

**Le client comme la Banque est en droit de dénoncer ses relations d'affaires en tout temps. La Banque peut en particulier annuler les crédits ou engagements promis ou accordés. Ce n'est qu'après remboursement intégral, en capital et intérêts, des sommes dues que les relations sont considérées comme définitivement closes."**

(...)."

**17.** Exerçant des fonctions politiques importantes et très attaché aux institutions vaudoises, le demandeur avait pleine confiance dans la défenderesse. Il a longuement patienté dans l'attente d'une décision de cette dernière quant au financement de la construction.

**18.** a) Le 19 février 1996, la défenderesse a adressé à E. \_\_\_\_\_ le courrier suivant :

**"Concerne : prêt hypothécaire No [...] c/ E. \_\_\_\_\_ / B. \_\_\_\_\_ / C. \_\_\_\_\_"**

Monsieur,

Occupés à différents contrôles, nous constatons que l'échéance due au 16 décembre 1995 de votre engagement susmentionné, est toujours impayée à ce jour.

Dès lors, nous vous saurions gré de bien vouloir régulariser cette situation en nous versant la somme de **Fr. 24'931.20** d'ici au **29 février 1996**.

(...)."

Le 27 août 1996, la défenderesse a adressé au demandeur le courrier suivant :

"Concerne : prêt hypothécaire no [...] et compte courant débiteur no [...], parcelles nos [...] et [...] sises à [...], contre E. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_

Monsieur,

Suite à notre entretien du 15 juillet 1996, il avait été convenu que vous nous remettiez dans les 10 premiers jours du mois d'août, un dossier chiffré complet, concernant la mise en valeur des parcelles susmentionnées, ceci, afin de trouver une solution.

A ce jour, nous sommes surpris de n'avoir reçu aucun document et vous prions instamment de bien vouloir nous remettre :

- plan de situation ou extrait cadastral
- extrait du registre foncier
- devis de construction détaillé par corps de métier
- calcul du volume SIA
- police d'assurance incendie détaillée
- état locatif détaillé présumé
- surface des appartements
- descriptif de la construction, matériaux utilisés
- plan financier, détail du prix de vente avec surface des lots.

(...)."

Par lettre recommandée du 2 octobre 1996, la défenderesse a encore écrit ce qui suit à B. \_\_\_\_\_ :

**"Prêt hypothécaire no [...] aux noms de E. \_\_\_\_\_ et Consorts**

Monsieur,

Nous constatons que notre lettre du 19 février, notre entretien du 15 juillet et notre correspondance du 27 août dernier, sont restées sans réponse et que le prêt susmentionné n'a toujours pas été régularisé.

Les échéances impayées sont les suivantes :

<input type="checkbox"/>	demi-annuité au 16 décembre 1995	fr.	24'931,20
<input type="checkbox"/>	demi-annuité au 16 juin 1996	fr.	<u>23'799,75</u>
<input type="checkbox"/>	soit un total de	fr.	<u>48'730,95</u>

Sans intervention de votre part d'ici au 15 octobre prochain, nous prendrons les dispositions juridiques nécessaires pour la sauvegarde de nos intérêts.

(...)."

**b)** Le 11 octobre 1996, le demandeur a adressé à la défenderesse un courrier contenant notamment les passages suivants :

"(...)

A la réception de votre "1<sup>er</sup> rappel" concernant le compte relatif à l'affaire citée en titre, j'ai immédiatement appelé E. \_\_\_\_\_ et je me suis rendu compte de l'immense malentendu qui s'était installé. Nos dossiers étant chacun dans nos bureaux respectifs, nous avons bien malheureusement chacun cru que l'autre s'occupait de vous transmettre les éléments demandés.

Cette situation est inexcusable et, maintenant qu'elle est connue, nous allons très vite la corriger. J'ai vainement essayé de joindre G. \_\_\_\_\_ ce vendredi après-midi pour obtenir un rendez-vous le 24 ou 25 octobre prochain. A cette date, nous aurons réunis tous les éléments qui nous permettront de "finaliser" cette bien malheureuse opération.

(...)."

**19.** Une banque n'accorde pas un crédit hypothécaire sans s'être préalablement procuré un ou des extraits du Registre foncier relatif à l'immeuble grevé.

**20.** Par courrier du 21 octobre 1996, la défenderesse a écrit au demandeur ainsi qu'à E. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ce qui suit :

**"Concerne : Vos divers engagements auprès de notre établissement sur parcelles Nos [...] et [...] d' [...]"**

---

Messieurs,

Pour faire suite aux divers entretiens que M. E. \_\_\_\_\_ a eus avec les soussignés, nous vous informons que nous vous accordons un délai jusqu'au 31 mars 1997 pour vous permettre de procéder à la vente des parcelles citées sous référence et suspendons les amortissements sur les prêt et crédit mentionnés ci-après, qui sont soumis aux conditions suivantes, sous réserve de variations ultérieures :

**Prêt hypothécaire No [...]**

**Capital** : Fr. 633'600,--.

**Taux** : 5 ¼ % l'an net.

**Amortissement** : Suspendu dès et y compris le 16 décembre 1995, situation à revoir le 31 mars 1997.

**Garantie** : Cession par vous-mêmes de la propriété d'une cédule hypothécaire au porteur en premier rang de fr. 640'000,--, grevant les parcelles [...] et [...] d' [...], " [...]".

**Compte courant débiteur No [...]**

**Nominal** : fr. 445'000,--.

**Taux** : 6 ½ % l'an + commission de ¼ % par trimestre, sur le solde débiteur le plus élevé.

Les dépassements de limite de crédit autorisée seront majorés d'un taux pouvant atteindre 3 % de plus par an que le taux du marché.

**Amortissement** : Sans pour l'instant, situation à revoir le 31 mars 1997.

**Garanties** : Cession par vous-mêmes de la propriété d'une cédule hypothécaire au porteur en deuxième rang de fr. 330'000,--, grevant les parcelles [...] et [...] d' [...] " [...].

Cession par vous-mêmes de la propriété d'une cédule hypothécaire au porteur en cinquième rang de fr. 120'000,--, grevant les parcelles mentionnées ci-dessus.

**Formalités** : a) Tour d'horizon à effectuer d'ici au 31 mars 1997, avec point de situation des démarches entreprises pour la vente des parcelles d'(...).

- b) Situation patrimoniale actualisée de MM. C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ à nous remettre d'ici au 15 novembre 1996.

En outre, les conditions générales de notre Etablissement, dont nous vous remettons un exemplaire, sont applicables.

Nous vous rappelons que vous répondez conjointement et solidairement du remboursement des avances susmentionnées en votre qualité de codébiteurs solidaires.

(...)."

**21.** Le dossier des promoteurs a été transféré au "services des affaires spéciales" de la défenderesse avant le début de l'année 1997. Il a ensuite été repris par le services des "financements spéciaux" de la défenderesse.

Par lettre recommandée du 11 novembre 1997, la défenderesse a signifié au demandeur ainsi qu'à B. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ qu'elle entendait obtenir le remboursement intégral du prêt hypothécaire no [...] et du compte-courant débiteur no [...].

Par courrier du 3 mars 1998, la défenderesse a communiqué à E. \_\_\_\_\_ le décompte suivant :

**"Concerne : prêt hypothécaire N° [...] c/ E. \_\_\_\_\_ & crts**

(...)

½ annuité au 16.12.95	fr.	24'931.20
Indemnité de retard	fr.	5'706.50
½ annuité au 16.06.96	fr.	23'799.75
Indemnité de retard	fr.	4'257.55
½ annuité au 16.12.96	fr.	23'200.00
Indemnité de retard	fr.	2'990.25
½ annuité au 16.06.97	fr.	23'200.00
Indemnité de retard	fr.	1'830.25
½ annuité au 16.12.97	fr.	23'200.00
Indemnité de retard	fr.	670.25
Capital restant dû au 16.12.97	fr.	598'945.90
Râte d'intérêts 5.25 % s/dit au 31.03.98	fr.	9'084.05
		<hr/>
Montant dû le 31 mars 1998	fr.	<u>741'851.70</u>

(...)."

Par lettre du 6 mars 1998, la défenderesse a encore écrit au demandeur ce qui suit :

**"Prêt hypothécaire [...] et compte courant débiteur [...] aux noms de MM. E. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et vous-même, codébiteurs solidaires  
Parcelles N° [...] et [...] de la Commune d' [...]"**

Monsieur,

Pour faire suite à l'entretien du 27 février avec le soussigné de droite, nous vous confirmons les éléments suivants :

1. Le solde dû des engagements cités en marge s'élève à **Fr. 1'274'738.05** au 31 mars 1998, intérêts et frais réservés dès cette date
  2. Comme convenu, nous attendons de votre part, un versement de Fr. 900'000.-- d'ici au 31 mars 1998 au plus tard.
  3. En contrepartie, nous consentons à l'abandon du solde de nos avances précitées, pour autant que les fonds nous parviennent dans les délais.
  4. Si cela n'était pas le cas et dès le 1<sup>er</sup> avril 1998, c'est un montant de fr. 925'000.-- qui devra nous être réglé.
  5. Ce montant sera majoré de fr. 25'000.-- par mois de retard supplémentaires avec les intérêts courus.
- (...)."

**22. a)** Par courrier du 16 mars 1998 adressé à son président-directeur général, le demandeur a écrit ce qui suit sur papier entête mentionnant son titre d'ingénieur civil EPFL, SIA, AISC :

"Concerne : Dossier [...], parcelles 128 & 130

Monsieur,

Ingénieur membre de l'UPIAV et député au Grand Conseil, j'ai eu le plaisir d'échanger avec vous quelques propos le 3 mars dernier au [...] de [...].

Comme tous les milieux économiques, le député est très satisfait des résultats électoraux de ce week-end. Par contre, le client de votre établissement bancaire a un gros problème à résoudre. Je me permets de vous en faire part ici.

L'affaire citée en titre "traîne" depuis plusieurs années. Sa comptabilité montre un découvert bancaire de fr. 1'275'000.- qui

vient s'ajouter à des dépenses personnelles (fonds propres, paiements d'intérêts, etc.) de plus de fr. 550'000.- et tout cela pour couvrir un terrain de 801 m<sup>2</sup> estimé en décembre 97 à fr. 360'000.- par l'autorité fiscale.

Les diverses discussions que j'ai eues avec vos services ont amené, le 6 mars dernier, une proposition à laquelle je ne peux malheureusement pas répondre. Considérant que E.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ne peuvent plus être d'aucune aide, je suis prêt à vous remettre avant la fin de ce mois la somme de **fr. 600'000.-** pour solde de tout compte.

(...)."

**b)** Par lettre du 1<sup>er</sup> avril 1998, la défenderesse a répondu ce qui suit :

**"Prêt hypothécaire [...] et compte courant [...] aux noms de [...], [...] et vous-même, codébiteurs solidaires Parcelle N° [...] et [...] de la Commune d' [...]"**

Monsieur,

Votre correspondance du 16 mars dernier adressée à [...], Président de notre Direction Générale, n'a pas manqué de nous surprendre.

En préambule, vous nous permettrez de vous rappeler les quelques points suivants :

- a. Vous avez rencontré à fin novembre 1997 le soussigné de droite. A cette occasion, vous nous avez informé qu'une reprise des engagements précités par vous-même et votre épouse était tout à fait envisageable et confirmé par votre lettre du 23 décembre 1997.
- b. En date du 2 février 1998, nous vous avons communiqué oralement notre accord à cette reprise et que nous étions également disposés à abandonner un montant de l'ordre de Fr. 300'000.-- pour autant que le prix de vente des parcelles citées en marge atteigne au minimum Fr. 800'000.--. Si cela n'était pas le cas, vous seriez alors resté engagé avec votre épouse pour le solde restant dû de la dette, sous déduction du prix de vente effectif.
- c. Le 13 février 1998, vous nous avez indiqué que vous ne pouviez accepter notre proposition, sans toutefois remettre en cause le prix du terrain de Fr. 800'000.--, mais souhaitiez un abandon plus important de l'ordre de Fr. 390'000.-- considérant qu'aucune aide ne pouvait être apportée par les deux autres codébiteurs solidaires, B.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_.
- d. Le 27 février 1998, nous vous avons communiqué notre dernière proposition, objet de notre courrier du 6 mars 1998 et que vous avez considérée comme tout à fait réalisable. Elle impliquait un abandon de Fr. 374'738.05, valeur au 31 mars 1998.

Cela étant, nous ne pouvons pas admettre votre proposition de nous verser Fr. 600'000.-- pour solde de tout compte, puisqu'elle va à l'encontre de nos dernières discussions.

Par conséquent, nous maintenons la teneur de notre lettre précitée et attendons que vous vous y conformiez en nous versant les montants arrêtés qui y sont mentionnés.

A défaut de règlement d'ici au 15 avril 1998, nous nous verrons contraints de transférer votre dossier à notre service du contentieux qui prendra des mesures en vue de la sauvegarde de nos intérêts."

**23.** La défenderesse a adressé le 16 juin 1998 deux courriers aux emprunteurs. La teneur du premier est la suivante :

**"Prêt hypothécaire [...]**

Messieurs,

Référence est faite à nos diverses correspondances demeurées sans effet à ce jour.

Les clauses contractuelles de notre prêt n'étant plus respectées, nous annulons notre crédit, dénonçons la cédula hypothécaire N° [...] du RF d' [...] de Fr. 640'000.--, en 1<sup>er</sup> rang au remboursement et faisons valoir l'exigibilité du solde de votre prêt hypothécaire.

Conformément aux dispositions de l'article 818 CCS, nous vous mettons donc en demeure de nous faire parvenir, d'ici au **31 décembre 1998**, le montant de Fr. 640'000.--, plus intérêt au taux de 10 % dès le 17 juin 1995.

Passée cette date et si nous n'avons pas obtenu satisfaction, nous introduirons sans autre avis une poursuite à votre encontre.

D'autre part, nous vous signalons que, aux termes de l'article 8 des conditions générales de notre établissement, nous faisons valoir un droit de compensation sur vos avoirs et un droit de gage sur toutes vos valeurs, y compris les éventuels dépôts CECV, reposant sous notre garde. Nous bloquons dès lors les prestations concernées.

(...)."

Le second est libellé comme il suit :

**"Compte courant N° [...]**

Messieurs,

Référence est faite à nos diverses correspondances demeurées sans effet à ce jour.

Les clauses contractuelles de notre prêt n'étant plus respectées, nous annulons notre crédit, dénonçons les titres hypothécaires suivants au remboursement et faisons valoir l'exigibilité du solde de votre compte, à savoir :

- cédule hypothécaire N° [...] du RF d' [...] de Fr. 330'000.-- en deuxième rang
- cédule hypothécaire N° [...] du RF d' [...] de Fr. 120'000.-- en cinquième rang

Conformément aux dispositions de l'article 818 CCS, nous vous mettons donc en demeure de nous faire parvenir, d'ici au **31 décembre 1998**, le montant de Fr. 450'000.--, plus intérêt au taux de 10 % dès le 1<sup>er</sup> avril 1995.

Passé cette date et si nous n'avons pas obtenu satisfaction, nous introduirons sans autre avis une poursuite à votre encontre.

D'autre part, nous vous signalons que, aux termes de l'article 8 des conditions générales de notre établissement, nous faisons valoir un droit de compensation sur vos avoirs et un droit de gage sur toutes vos valeurs, y compris les éventuels dépôts CECV, reposant sous notre garde. Nous bloquons dès lors les prestations concernées.

(...)."

**24.** Par trois réquisitions de poursuites datées du 13 janvier 1999, la défenderesse a introduit des poursuites en réalisation de gage à l'encontre du demandeur, d'B.\_\_\_\_\_ et d'E.\_\_\_\_\_. Le 25 janvier 1999, les commandements de payer correspondants ont été notifiés à ces derniers. Les poursuites, intentées chacune contre les trois débiteurs, portaient respectivement sur un montant de 120'000 fr. plus intérêt à 10 % l'an dès le 21 décembre 1995 pour la poursuite no [...], 640'000 fr. plus intérêt à 10 % l'an dès le 9 septembre 1995 pour la poursuite no [...] et 330'000 fr. plus intérêt à 10 % l'an dès le 30 août 1995 pour la poursuite no [...]. Les commandements de payer mentionnaient en outre, pour chaque poursuite, une somme de 400 fr. à titre de frais de commandements de payer contre les coobligés ainsi que les frais de poursuite et autres accessoires légaux.

Le demandeur, B.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont fait opposition totale à ces trois commandements de payer.

Par déclaration du 22 juin 1999, E.\_\_\_\_\_ a retiré purement et simplement l'opposition totale formée aux poursuites nos [...], [...] et [...],

reconnu le droit de gage immobilier du créancier et admis devoir les sommes qui lui étaient réclamées.

La défenderesse a requis et obtenu la mainlevée provisoire des oppositions formées par le demandeur et B.\_\_\_\_\_.

**25.**        **a)** Le 10 novembre 1999, le Président du Tribunal de district d' [...] a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition du demandeur et d'B.\_\_\_\_\_ dans les trois poursuites susmentionnées, pour un montant de 120'000 fr. avec intérêt à 6,5 % l'an dès le 21 décembre 1995 dans la poursuite no [...], pour un montant de 640'000 fr. avec intérêt à 10 % l'an dès le 9 novembre 1995 dans la poursuite no [...] et pour un montant de 330'000 fr. avec intérêt à 6,5 % l'an dès le 30 août 1995 pour la poursuite no [...].

Les prononcés motivés ont été notifiés le 11 février 2000.

**b)** Par arrêt rendu en séance publique le 15 juin 2000, le Tribunal cantonal a partiellement admis le recours déposé par le demandeur dans la poursuite no [...] et réformé le prononcé entrepris en ce sens que l'opposition formée par ce dernier est provisoirement levée, pour le gage et la créance, à concurrence de 115'000 fr., plus intérêt à 6,5 % l'an dès le 21 décembre 1995, l'opposition étant maintenue pour le surplus et que les dépens de première instance en faveur de la défenderesse sont fixés à 500 fr. à la charge du demandeur. Un montant de 100 fr. a en outre été alloué au demandeur à titre de dépens de deuxième instance.

Par deux autres arrêts du même jour, le Tribunal cantonal a rejeté les recours interjetés par le demandeur dans les poursuites no [...] et no [...], les frais étant mis à la charge de ce dernier.

**26.**        Deux expertises ont été mises en œuvre dans le cadre du présent litige. L'expert Jean-Claude Gaudin, mandaté dans le cadre de l'expertise économique, a déposé un rapport le 28 septembre 2004 et un

rapport complémentaire le 30 septembre 2005. Le second expert Jean-Luc Badoux, architecte, a déposé un rapport d'expertise le 4 juillet 2007, puis un rapport complémentaire le 19 décembre 2008.

**27. a)** Selon l'expert économique, la valeur vénale effective des parcelles [...] et [...] de la commune d' [...] a évolué de la manière suivante :

1988-89	CHF 550.- à 600.-	le m <sup>2</sup>
1994	CHF 300.- à 350.-	le m <sup>2</sup>
1996	CHF 250.- à 300.-	le m <sup>2</sup>
2004	CHF 300.- à 450.-	le m <sup>2</sup> .

**b)** Le prix d'acquisition des parcelles, d'un montant de de 1'050'000 fr. a été financé par un prêt hypothécaire de 640'000 fr. et un crédit de 330'000 fr., les fonds propres mis par les acquéreurs ayant été de 80'000 fr., soit 7,62 % du prix d'acquisition. L'expert a rectifié ces chiffres dans son complément d'expertise pour tenir compte d'un montant de 141'000 fr. à titre de frais d'acquisition, ce qui conduit à un prix total de 1'111'000 francs. Les fonds propres constituaient alors 12,69 % de l'investissement initial.

L'expert a encore exposé que, dans les années euphoriques du marché immobilier (1988, 1989 par exemple), les banques, ne disposant pas de règles internes contraignantes, sont allées jusqu'à prêter 100% voire plus, du prix d'acquisition, au mépris des règles de prudence. A l'heure actuelle, la pratique des établissements bancaires tend à exiger que l'acquéreur apporte des fonds propres pour une part non négligeable, soit 20 à 30 %.

L'expert a considéré que, dans le cas d'espèce, la faible part de fonds propres lors de l'achat des parcelles devait contraindre la banque à étudier le financement de l'ensemble de la promotion immobilière. Une telle étude de financement de la part du prêteur correspondait à l'usage. L'expert a en outre estimé que l'architecte Z. \_\_\_\_\_ n'a pas entrepris des démarches efficaces et qu'il n'a pas agi avec tout le respect des règles et

l'entregent nécessaires pour assurer l'obtention rapide d'un permis de construire.

c) L'expert a confirmé qu'au 16 juin 2000, le prêt hypothécaire no [...] accordé par la défenderesse solidairement au demandeur et à B. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ présentait un solde débiteur de 816'119 fr. 65 en faveur de la défenderesse. De même, au 30 septembre 2000, le compte courant no [...] ouvert auprès de la défenderesse au nom des mêmes personnes présentait un solde débiteur de 655'791 fr. 05 en faveur de la défenderesse. Ces relevés de compte sont fondés et justifiés et ils correspondent à la réalité des opérations bancaires intervenues sur lesdits comptes. L'expert s'est prononcé notamment sur la base des deux décomptes suivants, datés respectivement du 16 octobre 2000 et du 11 octobre 2000, qui lui ont été remis par la défenderesse :

- décompte du 16 octobre 2000 relatif au compte du prêt hypothécaire no [...] :

<u>Échéance</u>	<u>date op.</u>	<u>Libellé</u>	<u>Intérêts</u>	<u>Amort.</u>	<u>Retard</u>	<u>Frais</u>	<u>solde</u>
val. 16.12.1994	07.02.95	Création					
16.06.95	17.07.95	Paiement					640'000.00
16.12.95		Facturation	19'200.00	6'400.00	222.45		633'600.00
	10.06.96	Attest. fiscale	18'339.20	6'582.00	-		627'008.00
16.06.96		Facturation	17'042.45	6'757.30	1'584.00	10.00	627'008.00
16.12.96		Facturation	16'281.60	6'918.40	1'584.00		620'250.70
	06.02.97	Attest. fiscale					613'332.30
16.06.97		Facturation	16'100.00	7'100.00	1'584.00	10.00	613'332.30
16.12.97		Facturation	15'913.60	7'286.40	1'584.00		606'232.30
16.06.98		Facturation	16'632.00	6'568.00	1'584.00		598'945.90
16.12.98		Facturation	16'632.00	6'568.00	1'584.00		592'377.90
16.06.99		Facturation	16'632.00	6'568.00	1'584.00		585'809.90
	31.08.99	Attest. fiscale				50.00	579'241.90
16.12.99		Facturation	16'632.00	6'568.00	1'584.00	20.00	579'241.90
	09.05.00	Rappel				50.00	572'673.90
16.06.00		Facturation	17'828.80	6'568.00	1'584.00	20.00	572'673.90
	18.06.00	Rappel				50.00	566'105.90
	09.07.00	Rappel				20.00	566'105.90
						20.00	566'105.90
Total dû			fr. 841'962.10				
Montant versé			fr. 25'842.45				
Solde dû val. 16.06.2000			fr. 816'119.65				

- décompte du 11 octobre 2000 relatif au compte courant no [...]:

PERIODE DU 12.12.1994 AU 30.09.2000					MONNAIE : CHF
DATE	OPERATIONS	DEBIT	CREDIT	VALEUR	SOLDE
27.04	VIRT CPTÉ	458.177,55		27.04.1995	458.177,55 DB
30.06	OP.CLOTURE	7.581,65		30.06.1995	465.759,20 DB
15.09	VIRT CPTÉ		20.759,20	15.09.1995	445.000,00 DB
30.09	OP.CLOTURE	8.811,30		30.09.1995	453.811,30 DB
11.10	GIRD SIC		1.400,00	11.10.1995	452.411,30 DB
13.10	GIRD SIC		1.400,00	13.10.1995	451.011,30 DB
01.11	GIRD SIC		1.400,00	01.11.1995	449.611,30 DB
14.11	GIRD SIC		1.400,00	14.11.1995	448.211,30 DB
16.11	GEST/GAR	90,00		15.11.1995	448.301,30 DB
05.12	GIRD SIC		1.400,00	05.12.1995	446.901,30 DB
20.12	GIRD SIC		1.400,00	27.12.1995	445.501,30 DB
29.12	GIRD SIC		1.400,00	29.12.1995	444.101,30 DB
31.12	OP.CLOTURE	6.406,70		31.12.1995	437.694,60 DB
17.01	GIRD SIC		1.400,00	16.01.1996	436.294,60 DB
22.01	GEST/GAR	250,00		22.01.1996	436.044,60 DB
13.02	GIRD SIC		1.400,00	13.02.1996	434.644,60 DB
15.02	GIRD SIC		1.400,00	15.02.1996	433.244,60 DB
31.03	OP.CLOTURE	8.497,95		31.03.1996	424.746,65 DB
30.06	OP.CLOTURE	8.652,00		30.06.1996	416.094,65 DB
30.09	OP.CLOTURE	8.853,85		30.09.1996	407.240,80 DB
31.12	OP.CLOTURE	9.069,85		31.12.1996	398.170,95 DB
21.01	GEST/GAR	250,00		21.01.1997	397.920,95 DB
31.03	OP.CLOTURE	9.283,55		31.03.1997	388.637,40 DB
30.06	OP.CLOTURE	9.505,25		30.06.1997	379.132,15 DB
30.09	BOUCLMENT	9.719,00		30.09.1997	369.413,15 DB
30.12	ORDRE PNT	20,00		30.12.1997	369.393,15 DB
31.12	BOUCLMENT	9.930,40		31.12.1997	359.462,75 DB
21.01	GESTION GARANTIE	250,00		21.01.1998	359.212,75 DB
31.03	BOUCLMENT	10.154,35		31.03.1998	349.058,40 DB
30.06	BOUCLMENT	10.390,40		30.06.1998	338.667,99 DB
30.09	BOUCLMENT	10.630,65		30.09.1998	328.037,34 DB
31.12	BOUCLMENT	10.875,80		31.12.1998	317.161,54 DB
14.01	ORDRE PNT	1.200,00		14.01.1999	315.961,54 DB
25.01	GESTION GARANTIE	250,00		25.01.1999	315.711,54 DB
31.03	ORDRE PNT	339,90		31.03.1999	315.371,64 DB
31.03	BOUCLMENT	11.760,95		31.03.1999	299.610,69 DB
30.06	BOUCLMENT	12.107,05		30.06.1999	287.503,64 DB
	SOLDE A REPORTER	625.130,15	34.759,20		

PERIODE DU 12.12.1994 AU 30.09.2000					MONNAIE : CHF
DATE	OPERATIONS	DEBIT	CREDIT	VALEUR	SOLDE
	REPORT	625.138,15	34.759,20		
30.09	BOUCLEMENT	12.447,55		30.09.1999	602.626,50 DB
31.12	BOUCLEMENT	12.797,60		31.12.1999	615.424,10 DB
01.03	GIRD PIT SFI		200,00	01.03.2000	615.424,10 DB
01.03	GIRD PIT SFI		200,00	01.03.2000	615.224,10 DB
31.03	BOUCLEMENT	15.154,25		31.03.2000	628.378,35 DB
30.06	BOUCLEMENT	15.516,30		30.06.2000	641.894,65 DB
30.09	BOUCLEMENT	13.896,40		30.09.2000	655.791,05 DB
	TOTAL DEBIT/CREDIT	690.950,25	35.159,20		
30.09	SOLDE EN NOTRE FAVEUR				655.791,05 DB

**d)** Selon l'expert, les frais engagés par le demandeur en vue de l'édification d'un immeuble commercial et d'habitation doivent être arrêtés à 136'205 fr. 05. Ils comprennent les services de la dette pour un montant de 97'845 fr., des impôts et taxes pour un montant de 4'994 fr. 95, des frais de notaire, avocat et justice pour un montant de 29'288 fr. 15 et divers autres frais pour 4'076 fr. 95, mais pas la mise de fonds, par 52'000 francs. L'expert a encore ajouté un montant de 33'458 fr. correspondant à des frais d'avocat, d'impôts, d'intérêts et divers.

En outre, l'ensemble des travaux effectués par le bureau d'ingénieur du demandeur, qui représentent un montant de 68'862 fr., n'ont jamais été encaissés et la TVA n'a jamais été décomptée.

**28.**        **a)** Selon l'expert Badoux, il est d'usage de ne procéder qu'à l'élaboration d'un plan de financement sommaire quant au coût de la construction avant la mise à l'enquête. Toutefois, préalablement, et ce d'autant plus pour une promotion immobilière dont on est partie prenante, il est indispensable de s'assurer des potentialités offertes par le terrain étudié. De même, si l'on ne procède généralement au calcul détaillé du coût d'un bâtiment après avoir obtenu le permis de construire, par déontologie, lorsque l'on est partie prenante à une promotion immobilière, il conviendrait d'établir un devis général préalablement à la demande de permis de construire. Encore, si les offres ne sont généralement pas demandées aux maîtres d'état avant qu'il ne soit certain que l'ouvrage pourra être réalisé, pour éviter des honoraires d'architectes relatifs à l'établissement des plans provisoires d'exécution et à la coordination de son étude avec les mandataires spécialisés, il est aujourd'hui fréquent que certains maîtres de l'ouvrage exigent que les demandes d'offres soient établies, complétées, retournées et vérifiées même avant la demande de permis de construire.

**b)** Le travail de demandes d'offres ou d'établissement de soumissions de l'architecte H. \_\_\_\_\_ n'a pas été effectué avec soin et minutie, une telle façon de travailler pouvant avoir de graves conséquences financières. En particulier, les documents envoyés aux entrepreneurs n'étaient pas complets et insuffisamment précis, ce qui rend impossible toute comparaison entre les soumissions. Par ailleurs, l'architecte a omis de tenir compte de postes importants tels que la démolition du bâtiment existant, les aménagements extérieurs et les frais de courtage et sous-estimé certains autres postes tels que les frais secondaires et taxes diverses. Le premier poste, en particulier, aurait dû apparaître dans le budget global d'investissement même si la démolition avait déjà eu lieu lorsque l'architecte H. \_\_\_\_\_ a commencé son étude.

L'expert a ainsi considéré que les montants admis par l'architecte Lazar Trajanovski pour le coût de la construction et la vente des surfaces étaient largement sous-estimés; ces coûts se seraient en réalité élevés à 3'905'000 fr. et non, comme retenu par l'architecte

H.\_\_\_\_\_, à 3'035'000 francs. Par ailleurs, le total des loyers mensuels qui auraient pu être escomptés était de 171'680 fr., ce qui aurait permis un rendement brut théorique de 4.63 %, alors que dans l'éventualité d'une vente des immeubles, une perte d'environ 150'000 fr. aurait dû être prévue.

**c)** L'expert a ensuite considéré qu'il n'aurait pas été possible, pour les promoteurs, de retrouver un financement bancaire au printemps 1996 sans autre apport de garantie ou de fonds propres. En effet, leur plan financier ne présentait aucune marge et il ne permettait pas d'enregistrer l'accumulation d'un quelconque capital permettant d'assumer les frais de conciergerie et d'entretien futur. Par ailleurs, cette période coïncidait avec la fin de la bulle immobilière spéculative, si bien que tous les établissements bancaires s'efforçaient de récupérer tout ou partie de leurs engagements financiers.

**29.** D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès ne seront pas reproduits ci-dessous.

**30.** Par demande du 5 juillet 2000 adressée à la Cour civile du Tribunal cantonal, le demandeur a pris contre la BCV, E.\_\_\_\_\_, et B.\_\_\_\_\_ les conclusions suivantes :

I.-

Le demandeur C.\_\_\_\_\_ n'est pas le débiteur de la K.\_\_\_\_\_ et ne doit pas à celle-ci :

- Fr. 115'000.- plus intérêt à 6,5 % l'an dès le 21 décembre 1995;
- Fr. 640'000.-, avec intérêt à 10 % l'an dès le 9 novembre 1995;
- Fr. 330'000.-, avec intérêt à 6,5% l'an dès le 30 août 1995,

plus les frais, dépens et accessoires légaux des procédures de poursuite et de mainlevée engagées par la K.\_\_\_\_\_ contre le demandeur C.\_\_\_\_\_.

II.-

L'opposition totale du demandeur C. \_\_\_\_\_ aux commandements de payer, poursuites nos [...] (Fr. 120'000.- en capital), [...] (Fr. 640'000 en capital) et [...] (Fr. 330'000.- en capital), à lui notifiés le 25 janvier 1999 à la requête de la K. \_\_\_\_\_ est définitivement maintenue.

III.-

La K. \_\_\_\_\_ ne peut exercer aucun droit contre le demandeur C. \_\_\_\_\_, directement ou en sa qualité de copropriétaire des parcelles nos 128 et 130 du Registre foncier d' [...], en se fondant sur les titres, cédules hypothécaires ou autres gages grevant ces parcelles qu'elle détiendrait, soit en particulier les cédules hypothécaires portant au Registre foncier d' [...] les nos [...] (Fr. 640'000.-) [...] (Fr. 330'000.-) et [...] (Fr. 120'000.-).

IV.-

La K. \_\_\_\_\_ doit immédiatement restituer au demandeur C. \_\_\_\_\_ tous titres et cédules hypothécaires, ainsi que tous autres gages, quels qu'ils soient, grevant les parcelles nos [...] et [...] du Registre foncier d' [...] et en particulier les cédules hypothécaires portant au prédit Registre foncier les nos [...] (Fr. 640'000.-), [...] (Fr. 330'000) et [...] (Fr. 120'000.-).

V.-

Les défendeurs E. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ doivent, solidairement entre eux, relever le demandeur C. \_\_\_\_\_ de toutes sommes, en capital, intérêts, frais et dépens, dont celui-ci pourrait être reconnu le débiteur de la K. \_\_\_\_\_."

Dans sa réponse du 2 novembre 2000, la défenderesse K. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et pris les conclusions reconventionnelles suivantes :

- "I. C. \_\_\_\_\_ est reconnu le débiteur de la K. \_\_\_\_\_ et lui doit paiement immédiat de la somme de fr. 816'119.65 plus intérêt à 10 % l'an dès le 17 juin 2000.
- II. C. \_\_\_\_\_ est reconnu le débiteur de la K. \_\_\_\_\_ et lui doit paiement immédiat de la somme de fr. 655'791.05 plus intérêt à 10 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2000."

Dans sa réponse du 8 mars 2001, feu E. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la conclusion V de la Demande, s'en remettant à justice pour les

autres conclusions prises en procédure. Feu E.\_\_\_\_\_ a fait défaut à l'audience préliminaire du 27 octobre 2003. Il est décédé en cours d'instance. Sa succession a été déclarée en faillite, puis clôturée. Personne ne lui a succédé au procès. Les faits allégués par feu E.\_\_\_\_\_ n'ont pas été retenus.

Dans sa réplique du 1<sup>er</sup> juillet 2002, le demandeur a invoqué la compensation entre le montant qu'il réclame à titre de dommages-intérêts, soit 291'025 fr. 05 et toutes sommes dont il pourrait être reconnu le débiteur de la défenderesse. Au pied de cette écriture, il a en outre conclu à la libération des conclusions prises contre lui par la K.\_\_\_\_\_.

Le défendeur B.\_\_\_\_\_ n'a pas procédé. Il a fait défaut à l'audience de jugement.

### **En droit :**

**I. a)** Le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, règle la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1 let. a CPC). En vertu de l'art. 404 al. 1 CPC, les procédures en cours à l'entrée en vigueur de cette loi 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, JT 2010 III 11, p. 19). Par ailleurs, aux termes de l'art. 166 CDJP (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02), les règles de compétence matérielle applicables avant l'entrée en vigueur de cette seconde loi demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14).

**b)** La présente procédure a été introduite par demande du 5 juillet 2000. Dès lors que l'instance, ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa version au 31 décembre 2010) était toujours en cours le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause reste soumise au CPC-VD.

**II. a)** Le demandeur C.\_\_\_\_\_ s'est opposé aux poursuites requises par la défenderesse K.\_\_\_\_\_. Il estime que cette dernière a engagé sa responsabilité fondée sur la confiance et oppose sa propre créance en dommages-intérêts en compensation à la créance invoquée par la défenderesse à son encontre.

La défenderesse conteste toute responsabilité liée au financement de l'opération à laquelle le demandeur était partie. Elle conclut au rejet des conclusions libératoires du demandeur ainsi qu'au remboursement des montants prêtés, intérêts et frais inclus.

**b)** Par ses conclusions I et II, le demandeur exerce une action en libération de dette. La nature de cette action ne s'oppose pas à ce qu'il prenne des conclusions actives à côté de ses conclusions en libération de dette, pour autant qu'il ne porte pas atteinte à l'unité du procès, ni à ce que la défenderesse prenne des conclusions reconventionnelles, pour autant qu'elles soient en rapport de connexité avec la demande (Poudret et al., Procédure civile vaudoise, n. 7 ad art. 272 CPC-VD).

En l'espèce, le demandeur a pris contre la défenderesse des conclusions en restitution des cédules hypothécaires ainsi que des conclusions récursoires à l'encontre d'B.\_\_\_\_\_. La défenderesse a, quant à elle, pris des conclusions reconventionnelles en paiement d'une somme d'argent. Ces conclusions font référence à un même complexe de fait et sont dès lors connexes avec les conclusions en libération de dette du demandeur. Partant, elles sont admissibles.

**III. a)** L'action en libération de dette de l'art. 83 al. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) est une action négatoire de droit, fondée sur le droit matériel, qui aboutit à un jugement revêtu de l'autorité de force jugée en dehors de la poursuite en cours quant à l'existence de la créance litigieuse. Elle est le pendant de l'action en reconnaissance de dette de l'art. 79 LP et a pour objet la constatation de l'inexistence ou de l'inexigibilité de la créance déduite en poursuite (ATF 134 III 656 c. 5.3.1, JT 2008 II 94, SJ 2009 I 73 et les références citées; Schmidt, Commentaire romand, no 10 ad art. 83 LP; Hunkeler, Schulbetreibungs- und Konkursgesetz, no 5 ad art. 83 LP). Si l'action en libération de dette est admise, la poursuite est arrêtée définitivement; elle tombe, ce qui entraîne la caducité de la décision de mainlevée (TF 5A\_127/2010 du 7 septembre 2010 c. 3.1).

Alors que l'action en reconnaissance de dette est ouverte par le créancier poursuivant, qui a le rôle du demandeur, contre le poursuivi, en tant que défendeur, l'action en libération de dette est déposée par le poursuivi, qui en est ainsi le demandeur, contre le poursuivant qui assumait le rôle du défendeur. Le fardeau de la preuve et celui de l'allégation ne sont en revanche pas renversés (ATF 130 III 285 c. 5.3.1 et les références citées). Le créancier défendeur à l'action en libération de dette bénéficie toutefois d'une position privilégiée du fait qu'il détient, en règle générale, sinon dans tous les cas, la reconnaissance de dette (art. 82 LP) qui lui a permis d'obtenir la mainlevée provisoire. La reconnaissance de dette se définit comme la déclaration par laquelle un débiteur manifeste au créancier qu'une dette déterminée existe (TF 4C.30/2006 du 18 mai 2006 c. 3.2; Schwenger, Commentaire bâlois, 4<sup>ème</sup> édition, n. 2 ad art. 17 CO; Tevini du Pasquier, op. cit., n. 1 ad art. 17 CO). La reconnaissance de dette peut être causale, lorsque la cause de l'obligation est mentionnée expressément dans la reconnaissance de dette ou qu'elle ressort manifestement des circonstances. Elle est abstraite lorsqu'elle n'énonce pas la cause de l'obligation (TF 4C.30/2006 du 18 mai 2006 c. 3.2; Schwenger, op. cit., n. 5 ad art. 17 CO et les références citées). Dans les deux cas, la reconnaissance de dette est valable (art. 17 CO). La cause sous-jacente doit cependant exister et être valable (ATF 105 II 183

c. 4a, JT 1980 I 221; Tevini du Pasquier, op. cit., n. 2 ad art. 17 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2<sup>ème</sup> édition, p. 157). En effet, en droit suisse, la reconnaissance de dette, même abstraite, a pour objet une obligation causale (ATF 105 II 183 c. 4a, JT 1980 I 221), l'art. 17 CO n'ayant pas d'incidence sur l'existence matérielle de l'obligation du débiteur (ATF 131 III 268 c. 3.2).

Ainsi, le créancier – formellement défendeur – et détenteur d'une reconnaissance de dette n'a pas à prouver la cause de sa créance, ni la réalisation d'autres conditions que celles qui sont indiquées dans l'acte de reconnaissance. Dans un tel cas, il appartient au débiteur qui conteste la dette d'établir la cause de l'obligation et de démontrer qu'elle n'est pas valable, par exemple parce que le rapport juridique à la base de la reconnaissance est inexistant, nul (art. 19 et 20 CO), invalidé ou simulé (art. 18 CO) (ATF 131 III 268 c. 3.2; ATF 96 II 383 c. 3a, JT 1972 I 150).

**b)** L'action en libération de dette doit être ouverte dans un délai de vingt jours à compter de la mainlevée (art. 83 al. 2 LP). Le calcul de ce délai et le contrôle de son respect relèvent du droit fédéral. Si le droit cantonal de procédure prévoit un recours ordinaire contre le prononcé de mainlevée, ce délai court du jour où le délai de recours a expiré sans avoir été utilisé, celui du retrait du recours ou de la notification de l'arrêt sur recours (ATF 127 III 569 c. 4a et les références citées, JT 2001 II 46, SJ 2002 I 54) c'est-à-dire, même quand l'arrêt est rendu en audience publique, du jour de la notification du dispositif de l'arrêt aux parties (TF 5A\_516/2007 du 24 janvier 2008 c. 3.2 spéc. 3.2.2). Le juge est tenu d'examiner d'office le respect du délai d'ouverture d'action (Gilliéron, op. cit., n. 60 ad art. 83 LP).

**c)** Selon le droit cantonal vaudois en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010, la voie du recours en réforme était ouverte contre les décisions portant sur une demande de mainlevée d'opposition (art. 38 al. 2 let. b aLVLP [loi du 18 mai 1955 d'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, dans sa version en

vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]). Ce recours suspendait *ex lege* l'exécution du prononcé entrepris (art. 59 al. 1<sup>er</sup> aLVLP).

En vertu de l'art. 472 al. 1 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 58 al. 1 aLVLP, si l'arrêt sur recours est prononcé en séance publique, le dispositif en est communiqué aux parties et l'arrêt prend date du jour de la séance. Une copie de l'arrêt complet est notifiée ultérieurement aux parties (art. 472 al. 2 CPC-VD).

**d)** La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a statué par arrêt rendu en séance publique le 15 juin 2000 sur le recours formé par le demandeur contre les décisions portant sur les mainlevées de ses oppositions. Cet arrêt a été notifié au plus tôt le lendemain. Partant, l'action ouverte par le demandeur devant la Cour de céans par demande du 5 juillet 2000 l'a été en temps utile.

**IV. a)** La défenderesse a requis contre le demandeur trois poursuites en réalisation de gage immobilier, soit une pour chacune des cédules hypothécaires qui lui ont été remises à titre fiduciaire en garantie du prêt hypothécaire [...], respectivement du prêt en compte courant [...].

La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 CC). Il s'agit d'un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier qui en est l'accessoire. Lorsque le créancier l'a reçue comme propriétaire fiduciaire aux fins de garantie (garantie fiduciaire; Sicherungsübereignung), il n'y a pas novation de la créance garantie (ou causale ou de base). On distingue alors la créance abstraite garantie par le gage immobilier, incorporée dans la cédule hypothécaire, et la créance causale résultant de la relation de base, en général un contrat de prêt, pour laquelle la cédule a été remise en garantie, ces deux créances étant indépendantes l'une de l'autre. Seule la créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire et garantie par gage immobilier doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, tandis que la créance causale peut faire l'objet d'une

poursuite ordinaire (TF 4A\_451/2009 du 25 février 2010 c. 5.1 et les références citées; ATF 136 III 288 c. 3.1 et les références citées).

Sauf stipulation contraire, les cédules hypothécaires ne peuvent être dénoncées, par le créancier ou le débiteur, que six mois d'avance et pour le terme usuel assigné au paiement des intérêts (844 al. 1 aCC; Code civil suisse du 10 décembre 1907 dans sa teneur au 31 décembre 2010). Le droit cantonal peut restreindre à ce sujet la liberté des parties (art. 844 al. 2 aCC), faculté dont le canton de Vaud n'a pas fait usage (Piotet, Traité de droit privé suisse, vol. I t. II, Droit cantonal complémentaire, no 952 ss.). Pour que l'acquéreur à titre fiduciaire d'une cédule hypothécaire puisse engager une poursuite en réalisation de gage immobilier, il faut que soient exigibles aussi bien la créance incorporée dans le titre – par la dénonciation préalable de la cédule hypothécaire – que la créance garantie – par la dénonciation du contrat de prêt (Denys, Cédule hypothécaire et mainlevée, JT 2008 II pp. 12 ss).

**b)** En l'espèce, les parties n'ont pas fait état de stipulations contraires à la réglementation légale relatives aux conditions de dénonciation des cédules hypothécaires cédées en propriété à titre fiduciaire en garantie des prêts. Ces cédules prévoient un préavis de six mois. Par deux courriers du 16 juin 1998, la défenderesse a annulé - soit résilié - les crédits octroyés aux emprunteurs, dénoncé les cédules hypothécaires et mis ces derniers en demeure de lui payer, d'ici au 31 décembre 1998, les montants de 640'000 fr. avec intérêt à 10 % l'an dès le 17 juin 1995 et de 450'000 fr. avec intérêt à 10 % l'an dès le 1<sup>e</sup> avril 1995. La défenderesse a ainsi respecté les exigences relatives à la dénonciation préalable de la créance en poursuite.

**V. a)** La cédule hypothécaire peut être nominative ou au porteur (art. 859 al. 1 aCC). Dans ce dernier cas, c'est le créancier propriétaire de la cédule qui est titulaire de la créance cédulaire; lui seul a qualité pour intenter une poursuite en réalisation de gage immobilier (Denys, op. cit., p. 8). Le créancier qui reçoit une cédule hypothécaire au porteur

(cf. art. 842 et 859 aCC) comme cessionnaire – soit en pleine propriété, soit à titre fiduciaire – devient titulaire de la créance et du droit de gage immobilier incorporés dans le papiers-valeur. Il peut dénoncer la créance en remboursement et, cas échéant, introduire une poursuite en réalisation du gage immobilier (TF 5A\_226/2007 et 5A\_228/2007 du 20 novembre 2007 c. 5.1 et les références citées; TF 5C.11/2005 du 27 mai 2005 c. 3.1).

La cédule vaut titre de mainlevée à l'encontre du débiteur figurant dans le titre. Si le débiteur figurant dans le titre ne correspond pas à l'intimé à la procédure de mainlevée, parce qu'un changement ultérieur de débiteur n'a pas été mentionné sur le titre, la cédule ne vaut titre de mainlevée que si elle est doublée d'une convention de sûretés contresignée, et dans la mesure où le débiteur reconnaît dans cet acte sa qualité de débiteur pour la cédule hypothécaire cédée à titre de sûretés (ATF 134 III 71 c. 3 et les références citées, JT 2007 II 51 c. 3).

**b)** Il est établi que les trois cédules objet des poursuites en réalisation de gage requises contre le demandeur ont été remises en propriété à la défenderesse à titre fiduciaire, que celle-ci les détient toujours et que le demandeur figure comme débiteur de la cédule no [...] d'un montant de 330'000 fr., objet de la poursuite no [...] et de la cédule no [...] d'un montant de 120'000 francs, objet de la poursuite no [...].

Pour ce qui est de la cédule n° [...], d'un montant de 640'000 fr., objet de la poursuite no [...], l'unique débiteur inscrit est la société anonyme Q.\_\_\_\_\_. Le demandeur est mentionné sur le titre, avec E.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, comme propriétaire du fonds grevé. On ne peut en déduire toutefois qu'il serait le débiteur de la créance abstraite incorporée dans la cédule. L'article 832 al. 1 CC, applicable par renvoi de l'art. 846 CC, prévoit que l'aliénation de l'immeuble hypothéqué n'apporte, sauf convention contraire, aucun changement à l'obligation du débiteur et à la garantie. Ainsi, la seule preuve de l'aliénation de l'immeuble n'emporte pas par elle-même changement du débiteur de la dette garantie par le gage immobilier (ATF 121 III 256, c. 3a, rés. in JT 1996 I 187), de sorte que cette seule circonstance ne permet pas de prononcer la

mainlevée contre le nouveau propriétaire mentionné sur la cédule (CPF, 16 janvier 2003/8 et les références citées).

Les parties n'ont pas allégué de changement de débiteur depuis l'établissement de la cédule; elles n'ont pas non plus prouvé l'existence d'une convention de sûretés contresignée par le demandeur dans laquelle celui-ci aurait reconnu sa qualité de débiteur. Certes, le contrat de prêt conclu entre les parties le 19 décembre 1994 prévoit la cession en pleine propriété à titre de garantie de la cédule hypothécaire en question. Cette cédule garantissait d'ailleurs déjà le prêt initial en 1989; il était alors prévu qu'elle soit augmentée de 600'000 fr. à 640'000 francs. Toutefois, il ne serait pas impossible de garantir un emprunt par une cédule dont le débiteur serait un tiers. On ne peut donc déduire de ce qui précède que le demandeur serait nécessairement le débiteur de la cédule 92'225. En l'absence d'allégation sur la reprise de cette dette, la preuve de l'identité entre le poursuivi et le débiteur de la cédule n'a pas été apportée pour la cédule no [...]. Cela étant, l'action en libération de dette doit être admise pour la poursuite no [...]. Pour ce qui est des deux autres poursuites, il faut encore examiner si les montants requis sont justifiés.

**VI.**        **a)** Les cédules 93'767 et 102'131 garantissent le prêt en compte courant no 333.88.13 accordé aux trois intéressés le 24 mars 1995. Les emprunteurs ont signé le 28 mars 1995 un acte de cession en propriété, à fins de garantie, de ces deux cédules. On doit donc admettre qu'il n'y a pas eu de novation de la dette, mais que la convention fiduciaire passée entre les parties oblige le créancier à ne pas poursuivre le paiement de la dette abstraite au-delà de la créance causale garantie (RSJ 2005 p. 430, CPF 30 octobre 2003/379; Stahelin, Basler Kommentar, n. 22 ad art. 855 CC). Dans un tel cas, si la créance causale (capital et intérêts) est supérieure au montant de la créance incorporée dans la cédule (capital, intérêts de trois années échus et intérêt courant entre la dernière annuité et le jour de la poursuite en réalisation de gage immobilier - cf. art. 818 al. 1 ch. 3 aCC), le créancier peut faire valoir dans la poursuite en

réalisation de gage immobilier l'intégralité de la créance cédulaire avec les intérêts de trois années échus, intérêts courants et intérêts moratoires. Le taux de l'intérêt des trois annuités échues et des intérêts courants est celui fixé dans la convention de fiducie. Si, au contraire, la créance causale (capital et intérêts) résultant du rapport contractuel de base est inférieure au montant de la créance incorporée dans la cédula (capital, intérêts de trois années échus et intérêts courants; cf. art. 818 al. 1 ch. 3 aCC), le créancier ne peut agir dans la poursuite en réalisation de gage immobilier que pour la somme équivalente à ce qui était effectivement dû en capital et intérêts en vertu de la créance causale; si le créancier agit dans la poursuite pour le montant de la créance (avec intérêts) incorporée dans le titre alors que la créance causale (avec intérêts) est inférieure, le débiteur poursuivi peut opposer l'exception tirée de la convention de fiducie, et exiger la limitation de la somme réclamée au montant de la créance causale (avec intérêts; TF 4A\_451/2009 précité, c. 5.1 et les références citées; ATF 136 III 288 précité c. 3.2).

**b)** La défenderesse a obtenu la mainlevée provisoire des oppositions formées par le demandeur aux poursuites nos [...] et [...], à hauteur de montants réclamés en capital, soit respectivement 330'000 fr. et 120'000 fr., avec intérêt à 6,5 % l'an dès le 30 août 1995, respectivement dès le 21 décembre 1995. En instance de recours, la décision de mainlevée dans la poursuite no [...] a été réformée, la mainlevée provisoire étant prononcée uniquement pour un montant de 115'000 fr., plus intérêt à 6,5 % l'an dès le 21 décembre 1995. Les cédulas hypothécaires indiquent toutes deux que "les intérêts sont fixés d'entente avec les parties, ainsi que les échéances" et qu'un "taux maximum de dix pourcent l'an est inscrit au registre foncier".

Le crédit en compte courant garanti portait sur un montant de 445'000 fr. à un taux d'intérêt de 6,5 % l'an. La défenderesse allègue qu'en septembre 2000, le compte courant en question présentait un solde débiteur de 655'791 fr. 05. Ce montant a été confirmé par l'expert. Il comprend notamment les clôtures trimestrielles de l'année 1999, par 49'113 fr. 15, celles de l'année 2000, par 40'566 fr. 95, un montant de 250

fr. à titre de "gestion garantie" ainsi que des frais de poursuites, par 1'539 fr. 90. Pour obtenir l'état du compte au 31 décembre 1998, il convient de déduire ces montants. On obtient ainsi un solde de 564'721 fr. 05 représentant la créance causale (655'791 fr. 05 - [49'113 fr. 15 + 40'566 fr. 95 + 250 fr. + 1'539 fr. 90]). Cette somme est supérieure à celle de la créance abstraite, pour laquelle la défenderesse a obtenu la mainlevée provisoire de 445'000 fr avec intérêt à 6,5 % l'an dès le 30 août 1995 sur 330'000 fr. et dès le 21 décembre 1995 pour 115'000 fr., soit 539'281 fr. 35 (115'000 fr. + 22'650 fr. 25 + 330'000 fr. + 71'637 fr. 10).

**c)** Il découle de ce qui précède que la défenderesse a produit dans les poursuites nos [...] et [...] des titres valant reconnaissance de dette. Le demandeur, quant à lui, n'a pas prouvé que les causes des obligations ne seraient pas valables. L'action en libération de dette doit donc être rejetée dans ces deux poursuites.

**VII.** La défenderesse a encore conclu reconventionnellement au paiement par le défendeur d'un montant de 816'119 fr. 65 plus intérêt à 10 % l'an dès le 17 juin 2000 et d'un montant de 655'791 fr. 05 plus intérêt à 10 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2000. Ces conclusions concernent les créances causales; la défenderesse exige le remboursement du prêt hypothécaire no [...] et du crédit en compte courant no [...].

**a)** Pour ce qui est du montant réclamé en remboursement du prêt hypothécaire no [...], le décompte produit par la défenderesse, dont le contenu a été confirmé par l'expert, mentionne un solde de 816'119 fr. 65 au 16 juin 2000. Ce décompte contient toutefois des frais divers, de rappel, de facturation ou liés à l'établissement d'attestations fiscales, pour un montant total de 250 francs. Dès lors qu'aucune clause contractuelle ne permet d'imputer au demandeur ces frais, il convient de déduire le montant correspondant du solde précité.

Quant au prêt en compte courant, le montant de la créance que la défenderesse peut faire valoir à ce titre est de 564'721 fr. 05,

valeur au 31 décembre 1998 (cf. chiffre VI b) ci-dessus). Deux versements de 200 fr. chacun opérés par le demandeur le 1<sup>er</sup> mars 2000 doivent être portés en déduction de ce montant.

**b)** Aux termes de l'art. 104 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an, même si un taux inférieur est fixé pour l'intérêt conventionnel (al. 1). Si le contrat stipule, directement ou sous la forme d'une provision de banque périodique, un intérêt supérieur à 5 %, cet intérêt plus élevé peut également être exigé du débiteur (al. 2). Le texte du deuxième alinéa de la disposition citée est clair et ne souffre aucune interprétation qui s'en écarterait : si la dette portait déjà intérêt avant la demeure à un taux supérieur au taux légal, c'est ce taux conventionnel qui s'applique à titre de taux de l'intérêt moratoire. Le débiteur ne doit en effet pas pouvoir profiter des conditions plus favorables que celles qu'il a acceptées en concluant le contrat, du seul fait qu'il est en demeure (ATF 137 III 453 c. 5.1 et les références citées, JT 2011 II 429; SJ 2012 I 32, JT 2012 II 257).

Comme énoncé au chiffre IV b) ci-dessus, les créances de la défenderesse, dénoncées au remboursement au 31 décembre 1998, sont exigibles depuis le lendemain, soit le 1<sup>er</sup> janvier 1999. L'intérêt moratoire a commencé à courir dès cette date au taux conventionnel, soit 6,5 %. La défenderesse n'ayant conclu à des intérêts que dès le 17 juin 2000, c'est cette date qui sera retenue pour les intérêts du montant alloué en remboursement du prêt hypothécaire. Ces intérêts doivent être calculés sur le capital initial, pour éviter l'anatocisme. Pour le remboursement du crédit en compte courant, le montant alloué est inférieur à celui que la défenderesse a réclamé. Partant, l'intérêt peut être admis au taux conventionnel dès le 1<sup>er</sup> janvier 1999.

**VIII.** Le demandeur fait valoir que la défenderesse a engagé sa responsabilité fondée sur la confiance. Il lui reproche en particulier d'avoir accordé un crédit d'une hauteur déraisonnable pour l'achat des parcelles sans le mettre en garde au sujet des risques encourus, d'avoir encore

augmenté ce crédit au moment de la reprise de la part de Z.\_\_\_\_\_, et d'avoir finalement refusé de financer la construction des bâtiments projetés après, selon lui, de longues tergiversations, réduisant ainsi à néant toute possibilité de mener à bien ce projet.

**a)** Selon la jurisprudence, la banque doit remplir à l'égard de son client des devoirs d'information ou de conseil. Le point de savoir si ceux-ci découlent de l'art. 398 al. 2 CO, ce qui suppose un rapport de mandat préexistant, ou s'ils reposent sur le principe de la confiance (art. 2 CC), voire sur la *culpa in contrahendo*, peut demeurer indécis, dès lors que ces différents fondements n'influencent pas le contenu même du devoir d'information, qui est seul pertinent (SJ 2005 I p. 164 c. 3.2; SJ 1999 I p. 205 c. 3).

**b)** Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral s'est interrogé sur les devoirs spécifiques d'information et de conseil des banques dans le cadre de pourparlers contractuels. Il en ressort que la banque, pas plus que n'importe quel autre partenaire en négociation, n'est tenue de libérer le client potentiel du risque lié à sa décision dans la phase préalable au contrat; la règle de base, également à ce stade, est celle de la responsabilité personnelle. Hormis son intérêt propre de couverture, qui ne concerne pas cette problématique, la banque n'est en règle générale pas tenue de faire des investigations sur le besoin de crédit du client, sur ses intentions quant à l'utilisation des fonds ou sur la justification matérielle et l'opportunité de sa demande (ATF 137 III 453 c. 7.1, JT 2011 II 429, SJ 2012 I 32, JT 2012 II 257; TF 4C.108/2002 du 23 juillet 2002 c. 2b). Partant, ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles qu'il peut être reproché à la banque d'avoir financé un projet sans espoir ou d'avoir maintenu un débiteur en activité alors que cette décision n'était pas justifiée en raison de la situation financière du preneur de crédit. Il n'appartient en effet pas aux banques de supporter les risques de l'activité économique de leurs clients; si elles octroient un crédit à un débiteur devenu insolvable, elles sont suffisamment sanctionnées par le fait qu'elles perdent, en tout ou en partie, le montant de leur créance (Lombardi, Droit bancaire suisse, pp. 537-538). Un devoir précontractuel

de mise en garde incombe notamment à la banque lorsqu'elle peut prévoir un danger non reconnaissable pour le client et menaçant un placement ou si elle dispose de connaissances particulières relatives au risque spécial lié au financement d'un projet. En cas de conflit d'intérêts, par exemple, la banque ne doit pas encourager les crédits à une entreprise en danger dans le but de favoriser le remboursement de ses propres créances incertaines. Si le client réclame un crédit qui n'est pas lié à une affaire à connotation bancaire, la banque n'a pas de devoir général de conseil, sous réserve des affaires conclues avec la banque, à son instigation ou par son intermédiaire (TF 4A\_513/2010 et 4A\_515/2010 du 30 août 2011 précité c. 7.1 et les références citées, publié aux ATF 137 III 453, JT 2011 II 429, SJ 2012 I 32, JT 2012 II 257; TF 4C.82/2005 du 4 août 2005, c. 6.2; TF 4C.108/2002 du 23 juillet 2002 c. 2b).

**c)** Dans le cas particulier, l'affaire pour laquelle le financement a été requis a été initiée par les emprunteurs, assistés de leur notaire. Il s'agissait d'une promotion immobilière, soit de l'achat d'un terrain et l'édification d'un bâtiment destiné à la location ou la vente. Le risque lié au financement de ce projet était connu des deux parties; la banque ne disposait pas à cet égard de connaissances particulières, autres ou plus étendues que celles auxquelles le demandeur, entrepreneur actif dans le domaine de la construction, avait accès. Les conditions spécifiques requises par la jurisprudence susmentionnées n'étaient donc pas réalisées et aucun devoir général d'information ou de mise en garde tendant à détourner le demandeur de son projet n'incombait à la défenderesse. Le fait que le projet puisse être considéré comme spéculatif ne modifie en rien cette appréciation; les opérations de financement ne présentaient aucune complexité particulière et le demandeur, ingénieur de formation, était à même de comprendre l'étendue de ses engagements et d'évaluer les risques qu'il encourrait.

Le même raisonnement s'applique aux reproches formulés par le demandeur relatifs à l'augmentation de la dette lors de la reprise de la part de Z.\_\_\_\_\_. En effet, ici aussi, la défenderesse n'a fait que répondre à une demande des promoteurs, toujours assistés d'un notaire, sans

disposer de connaissances spécifiques. Le fait que la défenderesse ait obtenu la cession en propriété à des fins de garantie d'une nouvelle cédule hypothécaire d'un montant de 120'000 fr. à cette occasion n'indique pas non plus que la défenderesse aurait tiré profit de la situation délicate dans laquelle se trouvaient les promoteurs. En effet, le sociétaire sortant ne devait pas être remplacé par une tierce personne solvable et les emprunteurs restants, qui souhaitaient avant tout éviter de rembourser la part du sortant, avaient eux-mêmes proposé une augmentation du gage immobilier par l'intermédiaire du notaire. Dans ces circonstances, et compte tenu du fait que la conjoncture immobilière s'était considérablement dégradée depuis l'octroi du premier prêt, on ne saurait reprocher à la banque d'avoir pris les mesures nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts.

Le demandeur ne peut pas non plus être suivi lorsqu'il reproche à la défenderesse d'avoir refusé de financer la construction des bâtiments. En effet, il n'a pas été établi que la banque s'était engagée contractuellement à financer cette construction. Par ailleurs, les courriers échangés par les parties montrent que le demandeur a fait preuve de légèreté dans la gestion de ses dossiers, négligeant de répondre à des courriers de la défenderesse et surtout, de lui transmettre des documents essentiels à sa détermination tels que le devis de construction présumé, le descriptif de la construction et le plan financier détaillé comprenant le prix de vente et la surface des lots. Au vu de ce qui précède, on ne peut pas suivre le demandeur lorsqu'il soutient que la banque s'est "retirée brutalement et inopinément de l'opération", ce d'autant plus que la conjoncture économique restait peu favorable.

**d)** Il ressort de ce qui précède que la responsabilité de la banque n'est pas engagée. La créance invoquée en compensation par le demandeur est donc infondée.

**IX.** Au demeurant, même si l'on devait considérer que tout ou partie de l'échec de la promotion immobilière devait être imputé à la

défenderesse, cela ne signifierait pas encore que le demandeur pourrait lui opposer une quelconque créance en compensation. Sa qualité pour agir dépend en effet de la nature des relations le liant aux autres emprunteurs.

**a)** Les contrats de prêt hypothécaire et de compte courant invoqués par la défenderesse ont été conclus entre la défenderesse, le demandeur, feu E.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_. Les trois derniers ont œuvré ensemble, initialement avec le concours de Z.\_\_\_\_\_, pour exécuter un ouvrage commun, formant ainsi un consortium de construction. De tels consortiums sont généralement qualifiés de sociétés simples en droit suisse (Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>ème</sup> éd., no 7435 p. 116 et no 7489, p. 1123; Dessemontet, *Le consortium de construction et sa fin prématurée en droit suisse*, no 99 p. 29; Chaix, *Commentaire romand*, n. 20 ad art. 530 CO; Handschin, *Basler Kommentar*, n. 14 ad art. 530 CO).

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). La société est une société simple lorsqu'elle n'offre pas les caractères distinctifs d'une des autres sociétés réglées par la loi (art. 530 al. 2 CO).

Acheter ensemble un immeuble (ATF 127 III 46 c. 3b; JT 2000 II 103, SJ 2001 I 296) ou construire un bâtiment en commun (ATF 134 III 597 c. 3.2) constituent typiquement un but de société simple (ATF 137 III 455 c. 3.1, JT 2012 II 120, SJ 2012 I 37). L'art. 530 CO n'exige pas que la société tende à réaliser un bénéfice (Tercier/Favre, *op. cit.*, no 7462, p. 1119). Il n'est pas nécessaire non plus qu'elle soit conçue pour durer de manière illimitée (Chaix, *op. cit.*, n. 7 ad art. 530 CO). Quant à l'apport que chaque associé doit fournir, il peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle (TF 4A\_21/2011 du 4 avril 2011 c. 3.3; Tercier/Favre, *op. cit.*, no 7453, p. 1118). Aucune forme n'est requise pour la formation du contrat, la société simple pouvant se créer tacitement ou par actes concluants, voire sans que les parties en aient même conscience (Tercier, *op. cit.*, no 7529 p. 1129).

La société simple ne prend fin que lorsque toutes les opérations de liquidation ont été effectuées. Chaque associé est habilité à demander la liquidation et peut saisir la justice d'une telle action, pour autant que la société détienne des actifs et que le requérant puisse prétendre à des droits sur ceux-ci. Si aucun associé n'entreprend une telle démarche, la société continue son existence, l'inaction valant alors décision commune tacite. La liquidation comprend tant le règlement des relations juridiques avec les tiers (liquidation externe) que la répartition entre les associés. Elle est terminée lorsque toutes les affaires ont été réglées selon le droit des sociétés (TF 4A\_586/2011 du 8 mars 2012 c. 2 et les références citées).

**b)** En l'espèce, il est établi que les quatre, puis trois personnes intéressées entendaient effectuer une promotion immobilière. Elles ont ainsi élaboré puis poursuivi le but commun d'acheter un immeuble afin d'y construire un bâtiment. Par ailleurs, les promoteurs ont fait un apport en empruntant en leurs noms propres, solidairement entre eux, l'argent nécessaire à l'acquisition du terrain, et le demandeur ainsi que Z. \_\_\_\_\_ ont fourni des prestations de travail. Ils formaient donc une société simple, au sens des art. 530 ss CO. Le fait qu'aucun contrat écrit n'ait été signé entre les promoteurs n'a pas d'importance dès lors que la loi ne prescrit pas de forme spéciale pour la conclusion d'un contrat de société simple. Enfin, l'organisation adoptée par les parties ne correspond à la définition légale d'aucune autre société de droit suisse.

On pourrait se demander si cette société a été dissoute par le décès de feu E. \_\_\_\_\_ ou par le fait que la réalisation de son but serait devenue impossible (art. 545 ch. 1 et 2 CO). Cette question peut toutefois demeurer ouverte, dès lors que la dissolution ne modifie pas les engagements envers les tiers (art. 551 CO; Tercier/Favre, op. cit., no 7735, p. 1157). Il faut en outre déduire du fait que le sort des parcelles et les modalités du remboursement des crédits contractés n'ont pas encore été réglés que la société simple n'a pas été liquidée.

**c)** Selon l'art. 544 al. 1 CO, les choses, créances et droits réels transférés ou acquis à la société simple appartiennent en commun aux associés dans les termes du contrat de société. Cette disposition n'est pas impérative, de sorte que les partenaires peuvent y déroger en stipulant la copropriété (TF 4A\_275/2010 du 11 août 2010 c. 4.2). Si aucune convention contraire n'a été prouvée, il faut admettre que les biens de la société simple appartiennent, sous la forme de la propriété en main commune, à tous les associés, de sorte qu'ils ne peuvent en disposer qu'en commun (TF 4A\_275/2010 du 11 août 2010 c. 4.2; ATF 116 la 342 c. 2a). Cette règle vaut pour toutes les créances revenant à la société simple, y compris les éventuelles créances en dommages-intérêts (TF 4A\_275/2010 c. 4.2; TF 4C.277/2002 du 7 février 2003 c. 3.1; TF 4C.218/2000 du 6 octobre 2000 c. 2a). En tant qu'ils sont titulaires en main commune d'une créance, les associés forment entre eux une consorité nécessaire. Il en résulte qu'ils ne peuvent faire valoir la créance que tous ensemble; il s'agit là d'une question de droit matériel, et non de procédure (ATF 136 III 431 c. 3.3, SJ 2011 I 29; Tercier/Favre, op. cit., no 7644, p. 1145).

**d)** Le demandeur n'ayant ni allégué ni prouvé avoir convenu d'un régime dérogeant à l'art. 544 CO, c'est le système légal supplétif qui s'applique. Une éventuelle créance en dommages-intérêt contre la défenderesse, si tant est qu'elle soit fondée, appartiendrait donc en main commune aux associés et le demandeur n'aurait pas à lui seul la qualité pour agir en paiement de dommages-intérêts envers la défenderesse. Partant, même si la créance invoquée par le demandeur était fondée et justifiée, celui-ci ne pourrait pas l'invoquer en compensation.

**e)** Les conclusions I, II et III de la demande devant être rejetées, la conclusions IV est privée d'objet.

**X.**           **a)** Par sa conclusion V, le demandeur requiert encore d'être relevé par B. \_\_\_\_\_ de toutes sommes ou intérêts, frais et dépens dont il pourrait être reconnu le débiteur de la défenderesse.

La liquidation de la société simple, régie par les articles 548 à 550 CO, qui sont de droit dispositif, est soumise au principe de l'unité de la liquidation : toutes les prétentions des associés les uns contre les autres doivent se régler globalement pour l'ensemble des affaires à liquider (Tercier/Favre, op. cit., no 7744, p. 1158). Dès que la société entre en liquidation, un associé ne peut donc faire valoir de manière isolée une prétention en remboursement de ses dépens, en dommages-intérêts ou en restitution des apports, ni une quelconque autre prétention concernant une affaire déterminée, isolée de l'ensemble des relations sociales. Le règlement des comptes porte sur la totalité des affaires à liquider. Seuls font exception les rapports contractuels concernant les associés qui se fondent sur des relations particulières bilatérales, sans rattachement avec le contrat de société (TF 4A\_586/2011 du 8 août 2012 c. 2; TF 4A\_398/2010 du 14 décembre 2010 c. 5.2.4.5; TF 4C.443/2004 du 14 avril 2005 c. 2.3; Chaix, op. cit., no 3 ad art. 548-550 CO). La participation au bénéfice ou aux pertes ne peut donc intervenir qu'à la liquidation de la société. Il est évidemment possible de prévoir autre chose, en particulier une répartition annuelle. Il faut toutefois que cela ressorte explicitement du contrat ou du moins implicitement de la nature de la relation (Favre/Tercier, op. cit., no 7638 p. 1144).

**b)** Les parties n'ont pas fait état d'une réglementation particulière relative à la répartition des bénéfices et des pertes dans le cadre de la société simple. C'est donc le régime légal supplétif et le principe de l'unité de la liquidation qui s'appliquent. Partant, le demandeur qui n'a pas pris de conclusion en liquidation de la société simple, ne peut pas faire valoir de manière isolée des prétentions à l'encontre d'B.\_\_\_\_\_. Sa conclusion V doit donc être rejetée.

**XI.** **a)** En vertu de l'art. 92 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). Lorsque aucune des parties n'obtient

entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 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 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (TFJC; RSV 270.11.5). Les débours consistent dans le paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée (timbre, taxes, estampilles).

**b)** Obtenant gain de cause pour l'essentiel de ses prétentions la défenderesse K. \_\_\_\_\_ a droit à des dépens réduits d'1/4, à la charge du demandeur C. \_\_\_\_\_, qu'il convient d'arrêter à 61'384 fr. 90, savoir :

- a) 37'50 fr      à titre de participation aux honoraires de  
  )        0 .      son conseil;
- b) 1'875 fr      pour les débours de celui-ci;  
  )        .
- c) 22'00 fr 90 en remboursement des 3/4 de son  
      9 .      coupon de justice.

**Par ces motifs,  
la Cour civile,  
statuant à huis clos et par défaut  
du défendeur B.\_\_\_\_\_,  
prononce :**

- I. L'action en libération de dette ouverte par le demandeur C.\_\_\_\_\_ contre la défenderesse K.\_\_\_\_\_, selon demande du 5 juillet 2000, est partiellement admise.
  
- II. L'opposition formée par le demandeur au commandement de payer qui lui a été notifié le 25 janvier 1999 dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de [...] est maintenue.
  
- III. L'action en libération de dette est rejetée en ce qui concerne les poursuites n<sup>os</sup> [...] et [...] de l'Office des poursuites de [...].
  
- IV. Le demandeur doit payer à la défenderesse K.\_\_\_\_\_ les montants suivants :
  - 815'869 fr. 65 (huit cent quinze mille huit cent soixante-neuf francs et soixante-cinq centimes), avec intérêt à 6 % l'an dès le 17 juin 2000 sur 633'600 fr. (six cent trente-trois mille six cents francs) et sans intérêt sur le solde;
  - 564'721 fr. 05 (cinq cent soixante-quatre mille sept cent vingt-et-un francs et cinq centimes), avec intérêt à 6,5 % dès le 1<sup>er</sup> janvier 1999, sous déduction de 400 fr. (quatre cents francs), valeur au 1<sup>er</sup> mars 2000.
  
- V. Les frais de justice sont arrêtés à 51'661 fr. (cinquante-et-un mille six cent soixante-et-un francs) pour le demandeur C.\_\_\_\_\_ et à 29'346 fr. 50 (vingt-neuf mille trois cent quarante-six francs et cinquante centimes) pour la défenderesse K.\_\_\_\_\_.

**VI.** Le demandeur versera à la défenderesse K. \_\_\_\_\_ le montant de 61'384 fr. 90 (soixante-et-un mille trois cent huitante-quatre francs et nonante centimes) à titre de dépens.

**VII.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

Le greffier :

P. Muller

C. Maradan

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 15 décembre 2011, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties représentées et au défendeur B. \_\_\_\_\_.

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 doit être jointe au dossier.

Le greffier :

C. Maradan