

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 27 avril 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président

Juges : MM. Denys et Krieger

Greffière : Mme Rossi

Art. 9 Cst.; 169 CC; 444 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.X.**_____ et **B.X.**_____, à Chevilly, défendeurs, contre le jugement rendu le 25 août 2009 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant les recourants d'avec **L.**_____, à Lausanne, demanderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 25 août 2009, dont la motivation a été notifiée aux parties le 2 février 2010, la Cour civile du Tribunal cantonal a prononcé que le défendeur A.X._____ doit payer à la demanderesse L._____ la somme de 700'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juin 2004, sous déduction de 139'556 fr. 90, valeur au 15 décembre 2004, de 2'943 fr. 10, valeur au 24 février 2005, et de 126'815 fr. 10, valeur au 3 août 2006 (I), levé définitivement les oppositions formées par le défendeur et par la défenderesse B.X._____ aux commandements de payer qui leur avaient été notifiés le 7 juin 2005 dans la poursuite en réalisation de gage n° [...] de l'Office des poursuites et faillites de Cossonay, pour la créance et pour le gage, à concurrence du montant en capital et intérêt alloué sous chiffre I (II et III), arrêté les frais de justice de la demanderesse à 10'150 fr. et ceux des défendeurs, solidairement entre eux, à 7'775 fr. (IV), alloué à la demanderesse des dépens, par 17'266 fr. 65, à la charge des défendeurs, solidairement entre eux (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

La Chambre des recours se réfère à l'état de fait de ce jugement, qui est le suivant:

«**1.** Le 12 juillet 1989, D._____ a octroyé au défendeur A.X._____ un prêt hypothécaire de 700'000 francs. Le contrat de prêt prévoyait notamment ce qui suit : *"les modifications du taux de l'intérêt sont valablement communiquées à l'emprunteur par une insertion dans la Feuille des Avis officiels du Canton de Vaud"*. Le prêt était garanti par la cession en propriété à la banque d'une cédule hypothécaire au porteur n° [...] grevant les parcelles n^{os} [...] et [...] de la commune de Chevilly, créée le 13 juillet 1989, d'un capital de 700'000 francs. Cette cédule pouvait être dénoncée moyennant un préavis de six mois.

Le 3 juin 1992, D._____ a octroyé au défendeur un second prêt hypothécaire de 110'000 francs. Le contrat de prêt prévoyait notamment ce qui suit : *"les modifications du taux de l'intérêt sont valablement communiquées à l'emprunteur par une insertion dans la Feuille des Avis officiels du Canton de Vaud"*.

Les deux prêts octroyés au défendeur par D. _____ étaient donc des prêts à taux variables et non fixes.

2. La défenderesse B.X. _____ est l'épouse du défendeur. Par contrat instrumenté le 21 décembre 1989, soit antérieurement au mariage, les défendeurs ont adopté le régime matrimonial de la séparation de biens.

La défenderesse n'est pas propriétaire des parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de Chevilly. Elle n'est pas intervenue, à quel que titre que ce soit, dans la conclusion des contrats de prêts hypothécaires des 12 juillet 1989 et 3 juin 1992 entre le défendeur et D. _____. La défenderesse n'a en outre jamais traité avec la demanderesse L. _____.

3. Il est allégué que jusqu'à la reprise du D. _____ par la demanderesse, le défendeur n'a jamais rencontré le moindre problème ni la moindre difficulté que ce soit avec son créancier gagiste; le contraire n'est pas établi.

Après la reprise du D. _____ par la demanderesse, le prêt hypothécaire n^o P. 1. _____ de 700'000 fr. a été confirmé selon acte signé les 18 et 29 juillet 1996. Le taux d'intérêt était fixé à 5 ½ % l'an, variations ultérieures réservées. L'amortissement, fixé au taux de 2 % l'an, était *"payable avec les intérêts sous la forme de ½ annuité constante (l'amortissement augmente graduellement de la somme dont l'intérêt diminue) laquelle sera réadaptée lors de fluctuation de taux, tant à la hausse qu'à la baisse"*.

Par acte signé le 29 juillet 1996, le défendeur a confirmé la cession à la demanderesse, *"en propriété et à fin de garantie"*, de la propriété de la *"cédule hypothécaire au porteur, 1^{er} rang, n^o [...], de 700'000 fr. grevant les parcelles nos [...] sises à Chevilly"*.

Dans une lettre du 15 juillet 1997 au président de la direction générale de la demanderesse, le défendeur a estimé que les taux d'intérêt appliqués aux prêts hypothécaires qui lui avaient été accordés étaient supérieurs à la normale. Diverses correspondances s'en sont suivies et ont abouti à un réaménagement des crédits le 12 mars 1998.

Par acte du 12 mars 1998, signé par le défendeur pour accord *"sans réserve"* le 9 avril suivant, les engagements de celui-ci à l'égard de la demanderesse ont été renouvelés aux conditions suivantes :

"Forme : Prêt hypothécaire No **P. 1.** _____ en 1^{er} rang.
Montant : Fr. 21'582.75 sous forme d'augmentation du capital de votre P.H. susmentionné de Fr. 678'417.25 à Fr. 700'000.--.
Taux : 4 ¾ % l'an net, dès le 1^{er} avril 1998, variations ultérieures réservées.

(...)

Frais d'intervention: Fr. 100.--, débités de votre compte No [...].

(...)

Garanties : Cession en propriété par vous-même d'une cédule hypothécaire au porteur, No [...] du RF de Cossonay, en 1^{er} rang de Fr. 700'000.--, grevant les parcelles Nos [...] sises à Chevilly.

Couvre également le P.H. No P. 2. _____ en 2^{ème} rang de Fr. 177'291.05 :

Cession par vous-même de l'intégralité du revenu locatif du dépôt sis à Chevilly.

(...)

ainsi que :

Forme : Prêt hypothécaire No **P. 2.** _____ en 2^{ème} rang.

Montant : Fr. 177'291.05 (cent septante-sept mille deux cent nonante et un francs 05/00).

Taux : 5 ¾ % l'an net, dès le 1^{er} avril 1998, variations ultérieures réservées.

(...)

Frais d'intervention: Fr. --.--

(...)

Garanties : Cession en propriété par vous-même de :

- -1- cédule hypothécaire au porteur, No [...] du RF de Cossonay, de Fr. 60'000.-- en 2^{ème} et parité de rang avec 3 autres cédules hypothécaires, dans une case globale de Fr. 198'000.--,
- -1- cédule hypothécaire au porteur, No [...] du RF de Cossonay, de Fr. 50'000.-- en 2^{ème} et parité de rang avec 3 autres cédules hypothécaires, dans une case globale de Fr. 198'000.--,
- -1- cédule hypothécaire au porteur. No [...] du RF de Cossonay, de Fr. 55'000.-- en 2^{ème} et parité de rang avec 3 autres cédules hypothécaires, dans une case globale de Fr. 198'000.--,
- -1- cédule hypothécaire au porteur, No [...] du RF de Cossonay, de Fr. 33'000.-- en 2^{ème} et parité de

rang avec 3 autres cédules hypothécaires, dans une case globale de Fr. 198'000.--,

grevant toutes quatre les parcelles Nos [...] sises à Chevilly.

Couvre également le P.H. No P. 1. _____ en 1^{er} rang de Fr. 700'000.-- :

- *Cession par vous-même de l'intégralité du revenu locatif du dépôt sis à Chevilly.*

(...)

Nous nous réservons le droit de modifier en tout temps les conditions précitées et vous en informerons par courrier ou par tout autre moyen que nous jugerons appropriés.

(...)

*Par ailleurs, nous vous remettons en annexe un exemplaire des conditions générales de notre établissement, qui font partie intégrante de nos relations et dont vous déclarez accepter le contenu, **en particulier les clauses relatives au for et au droit applicable.***

(...)"

4. Par lettre du 10 juin 2000 au directeur général adjoint de la demanderesse, le défendeur est revenu sur la question des taux appliqués aux prêts hypothécaires qui lui avaient été octroyés, soulignant qu'il n'avait pas bénéficié de toutes les baisses intervenues depuis 1999, mais qu'une augmentation lui avait été signifiée dès le 1^{er} février 2000.

En 2000, le défendeur a requis des délais supplémentaires pour s'acquitter des sommes dues à la demanderesse.

5. Par deux lettres du 8 mai 2001, la demanderesse, sous la signature de MM. P. _____ et [...], a annulé les crédits consentis au défendeur et dénoncé au remboursement pour le 30 novembre 2001 les cédules hypothécaires remises en gage.

Dans une lettre du 8 juin 2001 à la demanderesse, le défendeur a indiqué qu'il n'avait reçu les courriers du 8 mai précédent qu'un mois après leur envoi en raison "*de la restructuration des cases postales de la Poste de Morges*".

Un rendez-vous a été fixé avec le service des affaires spéciales de la demanderesse en date du 10 octobre 2001.

Par lettre du 16 novembre 2001, la demanderesse a notamment indiqué ce qui suit au défendeur :

"Vos engagements auprès de notre établissement

Monsieur

Nous nous référons à l'entretien que vous avez eu le 15 courant avec MM. P. _____ et H. _____ et comme convenu, nous vous communiquons les arriérés dus sur vos engagements, y compris l'échéance à venir, au 3 décembre 2001 :

Prêt hypothécaire no P. 1. _____

Echéance au 30.01.2001

Intérêts	Fr.	18'375.00	
Frais et pénalités de retard	Fr.	1'176.40	
Frais de rappel (3 x Fr. 20.-)	Fr.	60.00	
Sous-total			Fr. 19'611.40

Echéance au 31.07.2001

Intérêts	Fr.	18'229.15	
Amortissement	Fr.	4'520.85	
Frais et pénalités de retard	Fr.	1'750.00	
Frais de facturation	Fr.	50.00	
Sous-total			Fr. 24'550.00
Total des arriérés			Fr. 44'161.40

Prêt hypothécaire no P. 2. _____

Echéance au 03.06.2001

Intérêts	Fr.	4'489.45	
Amortissement	Fr.	6'551.55	
Frais et pénalités de retard	Fr.	120.05	
Frais de rappel (3 x Fr. 20.-)	Fr.	60.00	
Sous-total			Fr. 11'221.05

Echéance au 03.12.2001

Intérêts	Fr.	4'280.00	
Amortissement	Fr.	6'584.00	
Frais et pénalités de retard	Fr.	359.25	
Frais de facturation	Fr.	50.00	
Sous-total			Fr. 11'273.25
Total des arriérés			Fr. 22'494.30

Comme convenu, nous attendons votre appel le mardi 27 novembre 2001.

Entre-temps, les effets de notre dénonciation du 8 mai 2001 demeurent en vigueur."

Par lettre du 12 décembre 2001, la demanderesse a écrit notamment ce qui suit au défendeur :

"Nous accusons réception de vos versements de Fr. 5'000.--, valeur 3.12.2001, et de Fr. 4'500.--, valeur 10.12.2001, et nous vous en remercions.

(...)

En outre, en confirmation de votre entrevue du 30 novembre dernier avec MM. P. _____ et H. _____, nous résumons les différents engagements que vous avez pris, à savoir :

- Versement de minimum Fr. 19'611.40 d'ici le 31 janvier 2002 au plus tard, afin de régler la ½ annuité au 30.01.2001 du prêt hypothécaire n° P. 1. _____.
- Versement de minimum Fr. 5'000.-- d'ici le 28 février 2002, à valoir sur les arriérés d'intérêts.
- Versement mensuel de minimum Fr. 6'250.--, la première fois d'ici le 31 mars 2002 au plus tard, à valoir sur les arriérés hypothécaires."

6. Durant l'année 2002, la demanderesse a sommé à deux reprises le défendeur de respecter ses engagements.

Pour la période de facturation du 1^{er} août 2002 au 31 janvier 2003, la demanderesse a facturé au défendeur une indemnité de retard de 1'750 fr. dans le cadre du prêt hypothécaire n° P. 1. _____.

7. Par lettre du 30 avril 2003, la demanderesse a constaté que le défendeur ne respectait pas ses engagements et l'a informé du fait que le dossier le concernant était transféré au service du contentieux.

Par lettre du 20 novembre 2003, la demanderesse a indiqué notamment ce qui suit au défendeur :

"Nous nous référons à notre correspondance du 11 courant et vous informons que votre dossier a été transféré à notre secteur du contentieux (à Lausanne) et vous invitons à vous adresser directement au prénommé à l'avenir.

Les clauses contractuelles de notre prêt n'étant plus respectées, nous résilions nos crédits, dénonçons :

- la cédule hypothécaire n° [...] du RF de Cossonay de CHF 700'000.--,
- la cédule hypothécaire n° [...] du RF de Cossonay de CHF 60'000.--,
- la cédule hypothécaire n° [...] du RF de Cossonay de CHF 55'000.--,
- la cédule hypothécaire n° [...] du RF de Cossonay de CHF 50'000.--,
- la cédule hypothécaire n° [...] du RF de Cossonay de CHF 33'000.--,

au remboursement et faisons valoir l'exigibilité du solde de vos prêts hypothécaires.

Le montant de nos créances étant inférieur à ces sommes, nous vous mettons en demeure de nous faire parvenir d'ici au 31 mai 2004, les montants de :

- *CHF 700'000.--, représentant le solde de votre prêt hypothécaire n° P. 1. _____, plus intérêt au taux de 5 % courant dès le 1^{er} août 2001,*
- *CHF 141,780.85, représentant le solde de votre prêt hypothécaire n° P. 2. _____, plus intérêt au taux de 6 % courant dès le 4 décembre 2002.*

Nous vous informons également que les demi-annuités échues aux 31 janvier 2002, 31 juillet 2002, 31 janvier 2003 et 31 juillet 2003 de respectivement CHF 19'360.--, CHF 19'300.-- et CHF 19'299.95 sur le prêt hypothécaire n° P. 1. _____ ainsi que celle échue au 3 juin 2003 par CHF 4'313.40 sur le prêt hypothécaire n° P. 2. _____ demeurent impayées.

*Par conséquent, nous vous accordons un délai au **30 novembre 2003** pour nous faire parvenir ces montants.*

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 [...], reposant sous notre garde. Nous bloquons dès lors les prestations concernées."

Il n'est pas établi que le défendeur ait remboursé les montants exigés par la demanderesse dans les délais impartis.

Pour la période du 4 juin au 31 décembre 2003, la demanderesse a facturé au défendeur une indemnité de retard de 354 fr. 45 dans le cadre du prêt hypothécaire n° P. 2. _____.

8. En vue de rembourser les prêts hypothécaires qui lui avaient été consentis, le défendeur a cherché à vendre ses immeubles.

Le 18 décembre 2003, le défendeur a informé la demanderesse du fait qu'il avait trouvé des acquéreurs pour la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly, au prix de 650'000 francs. La demanderesse a donné son accord à la transaction le 27 janvier 2004. Cette vente n'a toutefois pas abouti. Les époux A.B. _____ et B.B. _____, acheteurs pressentis, n'ont en effet pas obtenu les crédits nécessaires et les travaux à entreprendre leur ont paru trop importants. Ils ont renoncé dans le courant du mois de mars 2004 et en ont averti le défendeur par écrit. Les époux B. _____ n'ont jamais été informés de la nécessité d'obtenir l'accord de la demanderesse à la vente envisagée.

Le 29 mai 2004, le défendeur a indiqué à la demanderesse qu'il avait trouvé un acheteur pour un terrain de 600 m² au prix de 150'000 fr., ce qui impliquait l'augmentation de 171 m² de la parcelle n°

[...] de la Commune de Chevilly. La demanderesse a donné son accord à cette vente le 22 juin 2004.

Par lettre du 6 août 2004, le défendeur a sollicité l'accord de la demanderesse à la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly, augmentée d'une surface de 171 m² à détacher de la parcelle n° [...] de la même commune, pour le prix de 265'000 francs. La demanderesse a consenti par lettre du 2 septembre 2004. Cette vente ne s'est pas concrétisée. L'instruction de la cause n'a pas permis de déterminer les raisons de cet abandon; entendu comme témoin, l'acheteur pressenti [...] a en effet déclaré ne pas se souvenir de ces circonstances. Il a néanmoins précisé qu'il n'avait pas eu connaissance "*du rôle joué par L. _____ du côté de M. A.X. _____*".

Dans une lettre du 8 octobre 2004, le défendeur a informé la demanderesse du fait qu'il poursuivait "*sans relâche (ses) efforts pour la vente des autres objets*".

Le 15 décembre 2004, ensuite de la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly, le compte n° [...] ouvert au nom de défendeur auprès de la demanderesse a été crédité de la somme de 139'556 fr. 90, selon un décompte établi par le notaire J. _____. La demanderesse a immédiatement exigé, en sus, les sommes de 1'200 fr. et de 1'743 fr. 10 en paiement des honoraires de Me J. _____ et de Mme [...], géomètre. Ces montants ont été payés le 24 février 2005.

Par lettre du 9 mars 2005, la demanderesse a indiqué notamment ce suit au défendeur :

"A ce propos, nous vous prions de prendre note que conformément à l'entretien que vous avez eu le 10 décembre 2004 avec le soussigné de droite, nous vous octroyons un ultime délai au 20 avril prochain, afin de procéder à la vente de vos parcelles ou à la reprise de vos engagements par un autre établissement."

Le 19 avril 2005, le défendeur a adressé à la demanderesse une lettre, dans laquelle il a indiqué poursuivre "*sans relâche (ses) efforts pour la réalisation de (ses) biens immobiliers*".

Le 24 mai 2005, la demanderesse a adressé à l'Office des poursuites de Cossonay une réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre du défendeur portant sur des montants de 700'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2001, et de 141'780 fr. 85, avec intérêt à 6 % l'an dès le 4 décembre 2002, sous déduction des sommes de 139'556 fr. 90, valeur au 15 décembre 2004, de 1'200 fr., valeur au 24 février 2005 et de 1'743 fr. 10, valeur au 24 février 2005.

Le 7 juin 2005, le défendeur et la défenderesse se sont chacun vu notifier un commandement de payer portant sur un capital de 699'385 fr. 85, conformément à l'article 153 LP. Tant le défendeur que la défenderesse y ont fait opposition totale.

Par lettre du 10 juin 2005, la défenderesse a requis de la demanderesse qu'elle retire la poursuite intentée à son encontre, faisant valoir qu'elle n'était pas la débitrice de l'établissement bancaire et que la poursuite litigieuse lui causait le plus grand tort.

Par lettre du 17 juin 2005, la demanderesse a notamment écrit ce qui suit à la défenderesse :

"Poursuite N° [...] de l'office des poursuites de Cossonay

(...)

Cela étant, la poursuite mentionnée sous rubrique est intentée à l'encontre de votre époux M. A.X._____. Vous avez reçu notification d'un exemplaire de ce commandement de payer, pour information, en votre qualité d'épouse du débiteur, puisqu'il s'agit du logement de famille, conformément aux dispositions de l'article 153 al. 2 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite). Vous n'êtes donc effectivement débitrice ni de notre crédit, ni de la poursuite précitée."

Par lettre du 22 juin 2005, le défendeur a avisé la demanderesse du fait que la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly allait être vendue pour le prix de 325'000 fr., ce qui représentait, après déduction des commissions, 308'750 francs. Le défendeur requérait en outre le retrait de la poursuite engagée à son encontre, afin de ne pas mettre en péril cette vente.

Dans une lettre du 21 mars 2006, le défendeur a confirmé à la demanderesse la vente ferme de la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly pour le prix de 285'000 fr. et a renouvelé sa requête en retrait de la poursuite intentée à son encontre.

Afin de donner son autorisation à la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly, la demanderesse a délégué un de ses experts immobiliers pour actualiser l'estimation du bien-fonds.

Par lettre du 13 juillet 2006, la demanderesse a écrit notamment ce qui suit au notaire S._____ :

"Parcelle No [...] de la commune de Chevilly, propriété de M. A.X._____

Maître,

Référence est faite à notre échange de correspondance du mois de mars écoulé.

Par la présente, nous vous confirmons que nous donnons les instructions nécessaires pour que vous soient adressées, à titre fiduciaires,

les cédules hypothécaires, énumérées ci-après, du registre foncier de Cossonay :

- CHF 700 000 RF No [...], 1^{er} rang
- CHF 60 000 RF No [...], 2^{ème} et parité de rang
- CHF 55 000 RF No [...], 2^{ème} et parité de rang
- CHF 50 000 RF No [...], 2^{ème} et parité de rang
- CHF 33 000 RF No [...], 2^{ème} et parité de rang

Ces titres grèvent collectivement les parcelles Nos [...] de la commune de Chevilly.

Cela étant, nous admettons la libération de la parcelle No [...] contre le versement de la somme de **CHF 285 000, valeur au 3 août 2006**, sur le compte courant No [...] au nom de M. A.X._____, sous déduction de la retenue de 5 % à titre de consignation pour le paiement de l'éventuel impôt sur les gains immobiliers.

(...)

Au vu de ce qui précède, nous vous remettons, ci-joint, l'acte de radiation partielle dûment signé par nos soins.

Bien évidemment, les titres hypothécaires précités devront nous être restitués après modification au registre foncier, notre établissement demeurant créancier gagiste de la parcelle No [...] de la commune de Chevilly."

Le 25 juillet 2006, le défendeur a adressé une lettre à la demanderesse pour requérir la restitution des quatre cédules hypothécaires en deuxième rang après l'annotation au registre foncier de la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly.

Par lettre du 28 juillet 2006, la demanderesse a notamment indiqué ce qui suit au défendeur :

"Nous vous confirmons qu'à réception du prix de vente de la parcelle RF [...] Commune de Chevilly, soit CHF 285 000, sous déduction de la consignation légale de 5 % en vue de garantir l'éventuel gain immobilier, les titres hypothécaires désignés ci-après vous seront restitués :

- CHF 60 000 RF No [...], 2^{ème} et parité de rang
- CHF 55 000 RF No [...], 2^{ème} et parité de rang
- CHF 50 000 RF No [...], 2^{ème} et parité de rang
- CHF 33 000 RF No [...], 2^{ème} et parité de rang"

Les cédules hypothécaires en deuxième rang ont effectivement été restituées au défendeur.

Par lettre du 21 septembre 2006, la demanderesse a écrit notamment ce qui suit au défendeur :

"Ensuite de la vente de la parcelle No [...] de Chevilly, la somme de CHF 270 750 a été versée par Me S. _____, notaire, valeur au 3 août 2006, selon annexe.

Ce versement nous a permis de procéder aux opérations suivantes, selon avis ci-joints :

- *Remboursement intégral et annulation du prêt hypothécaire No P. 2. _____, sous bonne valeur, par CHF 147 630,20.*
- *Le solde de CHF 122 560 a été porté en réduction du prêt hypothécaire No P. 1. _____, lequel présente actuellement un solde de CHF 654 700, plus intérêt au taux de 5 % l'an courant dès le 1^{er} août 2006, et reste garanti par la cédule hypothécaire de CHF 700 000 du registre foncier de Cossonay grevant en 1^{er} rang la parcelle No [...] de Chevilly, ou par la reprise de votre dette par un autre établissement bancaire."*

9. En cours d'instance, une expertise a été confiée à André Donzé, expert-comptable et fiscal diplômé, à Lausanne. Il ressort en substance ce qui suit de son rapport du 3 octobre 2008 :

a) L'expert a relevé que la demanderesse avait reçu du défendeur un montant de 270'750 fr. ensuite de la vente de la parcelle n° [...] de la commune de Chevilly. Par lettre du 21 septembre 2006 au défendeur, la demanderesse avait précisé que ce montant avait été utilisé, d'une part, pour le remboursement intégral et l'annulation du prêt n° P. 2. _____ et, d'autre part, en réduction du solde du prêt n° P. 1. _____. Selon l'expert, les montants indiqués dans la lettre de la demanderesse sont toutefois inexacts. Il a précisé que le solde du prêt n° P. 2. _____ au 3 août 2006 était de 143'934 fr. 90, intérêts compris, et non de 147'630 fr. 20. En ce qui concerne le prêt n° P. 1. _____, son solde au 3 août 2006 était de 750'982 fr. 90 d'après le calcul de l'expert, et non de 777'260 francs.

L'expert ayant fait part de ces calculs à la demanderesse, le conseil de celle-ci les a admis. Il a encore indiqué que les prétentions de sa cliente se déterminaient comme suit :

- solde prêt hypothécaire P. 1. _____ au 1 ^{er} août 2001	700'000 fr.
- solde prêt hypothécaire P. 2. _____ au 4 décembre 2002	<u>141'780 fr. 85</u>
Total	841'780 fr. 85
Dont à déduire :	
- virement de compte du 15 décembre 2004	139'556 fr. 90
- versement du 24 février 2005	1'200 fr.
- versement du 24 février 2005	1'743 fr. 10
- versement du 3 août 2006 de Me S. _____	<u>270'750 fr.</u>
Solde	428'530 fr. 85

Frais de commandement de payer pour le conjoint

105 fr.

Total final

428'635 fr. 85

b) L'expert a indiqué qu'au 20 novembre 2003, le solde du prêt n° P. 1. _____ était de 700'000 fr., puisqu'il était resté inchangé depuis le 12 mars 1998. Les derniers intérêts honorés par le défendeur sur ce prêt sont ceux du 31 juillet 2001. L'expert a donc considéré qu'il semblait normal que l'intérêt soit revendiqué depuis le 1^{er} août 2001. Le prêt en question portait intérêt au taux de 5 % l'an depuis le 1^{er} juillet 2001.

En ce qui concerne le prêt n° P. 2. _____, le solde en capital dû au 20 novembre 2003 était de 141'780 fr. 85. La dernière demi-annuité payée par le défendeur étant celle due au 3 décembre 2002, il est apparu normal à l'expert que la demanderesse réclame l'intérêt sur le capital dès le 4 décembre suivant. Quant au taux de 6 % l'an, il correspond à celui appliqué au prêt en cause dès le 1^{er} juillet 2001.

c) L'expert a déterminé comme suit les frais et pénalités de retard facturés par la demanderesse au défendeur et payés ou débités à ce dernier pour la période du 12 mars 1998 au 31 juillet 2001 :

Prêt n° P. 1. _____ :

- Frais débités entre le 30 janvier et le 31 juillet 2001	60 fr.
- Indemnité de retard AP au 30 janvier 2001	1'176 fr. 40
- Indemnité de retard AP au 31 juillet 2001	1'750 fr.
- Frais éch. avec BVR	50 fr.
- Débits directs du 29 janvier 2001 (3 x 20 fr.)	60 fr.

Prêt n° P. 2. _____ :

- Indemnité retard AP au 3 décembre 2000	386 fr.
- Frais éch. avec BVR au 3 décembre 2000	50 fr.
- Indemnité retard AP au 3 juin 2001	120 fr. 05
- Indemnité retard AP au 3 décembre 2001	<u>359 fr. 25</u>

Total

4'011 fr. 70

L'expert a indiqué que ces montants n'avaient pas été incorporés dans la créance et pris en compte pour l'intérêt moratoire conventionnel, dès lors qu'ils avaient, pour la plupart, été payés par le défendeur ou débités de son compte au fur et à mesure des demi-annuités. Il a ajouté qu'une grande partie de ces frais, soit 3'941 fr. 70 au total, ressortait clairement des avis de demi-annuités adressés au défendeur. L'expert a ajouté que les montants facturés après le 1^{er} août 2001 pour le prêt hypothécaire n° P. 1. _____, et après le 3 décembre 2002 pour le prêt hypothécaire n° P. 2. _____, n'avaient pas été payés. Ils n'ont pas non plus été pris en compte dans les soldes des prêts mentionnés dans les commandements de payer notifiés aux défendeurs.

d) Le solde dû par le défendeur, qui fait l'objet du commandement de payer dans la poursuite n° [...], est de 699'385 fr. 85. Il ne comprend ni pénalité de retard ni frais qui pourraient être qualifiés d'indus selon l'expert. Ce solde doit encore être diminué du montant du

versement effectué par le notaire S. _____ le 3 août 2006, à concurrence de 270'750 francs.

L'expert a estimé qu'il ne pouvait pas déterminer si le montant de 105 francs relatif au frais de commandement de payer destiné à la défenderesse était justifié ou non. Il a encore précisé qu'il n'était pas qualifié pour se prononcer sur le taux de l'intérêt moratoire et la période durant laquelle il devait être calculé, puisqu'il s'agissait d'une question de droit.

e) L'expert a rappelé que le taux d'intérêt résultant de la lettre du 12 mars 1998 au défendeur était de $4 \frac{3}{4}$ % pour le prêt n° P. 1. _____ et de $5 \frac{3}{4}$ % pour le prêt hypothécaire n° P. 2. _____, les variations ultérieures étant réservées pour les deux prêts dès le 1^{er} avril 1998. Ces taux étaient supérieurs au taux de référence de l'Office fédéral du logement, à concurrence de 0,5 % pour le prêt hypothécaire n° P. 1. _____ et de 1,5 % pour le prêt hypothécaire n° P. 2. _____.

Les taux d'intérêt appliqués par la demanderesse au prêt hypothécaire n° P. 1. _____ du 31 juillet 1999 au 31 juillet 2001 ont varié entre 4,5 % et 5,25 %. Ceux pratiqués pour le prêt hypothécaire n° P. 2. _____ ont varié, durant la même période, entre 5,5 % et 6,25 %. Dès le 1^{er} juillet 2001, le taux d'intérêt du prêt hypothécaire n° P. 1. _____ est resté à 5 % et celui du prêt n° P. 2. _____ à 6 %. L'expert a constaté que jusqu'au 1^{er} juillet 2001, les taux des deux prêts octroyés au défendeur ont plus ou moins suivi la courbe de l'évolution du taux de référence, compte tenu des marges de 0,5 % et 1,5 % mentionnées ci-dessus. Ces marges ont encore augmenté de 0,25 % entre le 30 septembre 2000 et le 30 juin 2001.

L'expert a produit les avis d'échéance du prêt n° P. 2. _____ en annexe à son rapport. Ces documents ont été régulièrement adressés au défendeur, deux fois par année, entre le 14 mai 1998 et le 14 mai 2003. Ils mentionnent le taux d'intérêt appliqué ainsi que, le cas échéant, le changement de taux intervenu durant la période considérée. L'expert a également annexé les avis d'échéance du prêt n° P. 1. _____ à son rapport, pour les années 2000 à 2003. Le taux d'intérêt appliqué est mentionné sur les différents avis envoyés au défendeur.

En examinant le taux hypothécaire de référence pour les loyers de la période du 31 juillet 1999 au 31 juillet 2001, l'expert a admis que la demanderesse avait systématiquement et immédiatement répercuté les hausses sur les taux d'intérêt des deux emprunts du défendeur.

En ce qui concerne le taux hypothécaire de référence, l'expert a relevé l'évolution suivante :

- 1^{er} février 2000 4,50 %
- 1^{er} juillet 2001 4,25 %
- 1^{er} février 2002 4,00 %

- 1^{er} novembre 2002 3,75 %
- 1^{er} mars 2003 3,50 %
- 1^{er} juillet 2003 3,25 %
- 1^{er} septembre 2005 3,00 %
- 1^{er} juillet 2007 3,25 %

Puisque la demanderesse n'a pas modifié les taux d'intérêts appliqués aux prêts octroyés au défendeur depuis le 1^{er} juillet 2001, l'expert a admis qu'elle n'avait pas répercuté les baisses du taux de référence.

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

11. Par demande du 4 janvier 2007, L. _____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

I.- *Le défendeur A.X. _____ est le débiteur de L. _____ et lui doit immédiat paiement d'un montant de fr. 700'000.- (sept cent mille francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2001 et d'un montant de fr. 141'780,85 (cent quarante et un mille sept cent huitante francs et huitante-cinq centimes) plus intérêt à 6 % l'an dès le 4 décembre 2002, sous déduction des montants suivants :*

- fr. 139'556,90, valeur au 15 décembre 2004;
- fr. 1'200.-, valeur au 24 février 2005;
- fr. 1'743,10, valeur au 24 février 2005;
- fr. 270'750.-, valeur au 3 août 2006.

II.- *L. _____ est titulaire d'un droit de gage sur la parcelle [...] de la Commune de Chevilly.*

III.- *L'opposition formée par A.X. _____ et B.X. _____ aux commandements de payer notifiés le 7 juin 2005 par l'Office des poursuites et faillites de Cossonay dans la poursuite n° [...] est définitivement levée s'agissant de l'existence du droit de gage et à concurrence des montants de fr. 700'000.- (sept cent mille francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2001 et d'un montant de fr. 141'780,85 (cent quarante et un mille sept cent huitante francs et huitante-cinq centimes) plus intérêt à 6 % l'an dès le 4 décembre 2002, sous déduction des montants suivants :*

- fr. 139'556,90, valeur au 15 décembre 2004;
- fr. 1'200.-, valeur au 24 février 2005;
- fr. 1'743,10, valeur au 24 février 2005;
- fr. 270'750.-, valeur au 3 août 2006."

Dans sa réponse du 30 avril 2007, A.X. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

Par réponse du 28 janvier 2008, B.X. _____ a, sous suite de frais et dépens, déclaré s'en remettre à justice concernant les conclusions I et II de la demande et conclu au rejet de la conclusion III de cette écriture. Elle a également pris, toujours sous suite de frais et dépens, la conclusion reconventionnelle suivante :

"1.- *Qu'ordre est donné au Préposé de l'Office des poursuites et faillites de Cossonay de radier la poursuite [...] intentée par L. _____ contre B.X. _____, notifiée le 7 juin 2005.*"»

En droit, les premiers juges ont notamment considéré que la demanderesse avait ouvert une action en reconnaissance de dette au sens de l'art. 79 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), applicable dans une poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 153 al. 4 LP. Ils ont retenu que le défendeur avait obtenu des crédits sous la forme des deux prêts hypothécaires n° P. 1. _____ en premier rang et n° P. 2. _____ en deuxième rang. Lors de la reprise du D. _____ par la demanderesse, celle-ci s'était retrouvée propriétaire de la cédule hypothécaire n° [...] du Registre foncier de Cossonay, qui avait été remise au D. _____ en garantie du prêt en premier rang. La cession à la demanderesse de cette cédule en pleine propriété à titre fiduciaire avait été confirmée par acte du 29 juillet 1996. Selon l'acte du 12 mars 1998, le prêt en deuxième rang avait quant à lui été garanti par la cession en propriété des cédules hypothécaires n°s [...], [...], [...] et [...] du Registre foncier de Cossonay. La Cour civile a considéré que les parties avaient ainsi convenu d'un pactum de non petendo et que la demanderesse ne pouvait faire valoir les créances abstraites - garanties par gage immobilier et incorporées dans les cédules hypothécaires - qu'à concurrence des créances causales résultant des contrats de prêt pour lesquels les cédules avaient été remises en garantie. Elle a en outre estimé que la cédule hypothécaire n° [...] et les contrats de prêt avaient été valablement dénoncés. Les premiers juges ont retenu que le solde de 141'780 fr. 85 que présentait le prêt n° P. 2. _____ au moment de sa dénonciation avait été remboursé par une partie du prix de vente de la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly, valeur au 3 août 2006, et que le prêt hypothécaire en deuxième rang avait par conséquent été annulé. La demanderesse n'était ainsi plus fondée à prétendre que le défendeur

était son débiteur de cette somme. Le solde du prêt hypothécaire n° P. 1. _____ s'élevait à 700'000 fr. au moment de la dénonciation de ce contrat le 20 novembre 2003. La Cour civile a estimé que ce montant portait intérêt dès le 1^{er} juin 2004 - lendemain du délai de dénonciation de la cédule -, à 5% l'an, qui correspondait au taux légal de l'art. 104 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et au taux pratiqué dans la relation contractuelle dès le 1^{er} juillet 2000. Elle a en outre retenu que la demanderesse avait, postérieurement au délai de résiliation de la cédule hypothécaire, reçu du défendeur les montants de 139'556 fr. 90 le 15 décembre 2004, de 2'943 fr. 10 (1'200 fr. + 1'743 fr. 10) le 24 février 2005 et que la somme de 270'750 fr. avait été créditée sur le compte du défendeur le 3 août 2006. Sur la base des calculs contenus dans le rapport d'expertise - admis par la demanderesse -, les premiers juges ont considéré que, sur ce dernier montant, la somme de 143'934 fr. 90 avait été affectée au remboursement et à l'annulation du prêt hypothécaire en deuxième rang, le solde de 126'815 fr. 10 (270'750 fr. - 143'934 fr. 90) ayant été porté en déduction du prêt hypothécaire en premier rang et devant être pris en considération. Le principe et la quotité des frais du commandement de payer notifié à la défenderesse dans la poursuite en réalisation de gage n° [...] de l'Office des poursuites et faillites de Cossonay n'étaient en revanche pas établis. La demanderesse a par conséquent été reconnue créancière du défendeur de la somme de 700'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2004, sous déduction de 139'556 fr. 90 (valeur au 15 décembre 2004), de 2'943 fr. 10 (valeur au 24 février 2005) et de 126'815 fr. 10 (valeur au 3 août 2006). Les premiers juges ont également retenu que la constitution de la cédule hypothécaire grevant la parcelle n° [...] de la Commune de Chevilly et sa disposition en faveur du D. _____ remontaient aux 12 et 13 juillet 1989. Dès lors que les défendeurs s'étaient mariés après le 21 décembre 1989, ils ont considéré que la parcelle précitée ne constituait pas le logement de la famille au sens de l'art. 169 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) au moment du transfert de propriété de la cédule hypothécaire à des fins de garantie. Bien que postérieur au mariage des défendeurs, le fait que A.X. _____ ait signé seul les actes des 29 juillet 1996 et 12 mars 1998 confirmant la cession de la cédule en cause à la demanderesse ne

changeait rien à cela, le défendeur n'ayant par ces actes pas engagé la cédule n° [...] plus largement qu'auparavant et la demanderesse ne s'étant pas vue octroyer plus de droits sur la parcelle n° [...]. L'autorisation de la défenderesse aux deux actes précités n'était ainsi pas nécessaire. Selon les premiers juges, la notification du commandement de payer à la conjointe du défendeur en vertu de l'art. 153 al. 2 let. b LP avait fait acquérir à celle-ci la qualité de copoursuivie. Dès lors qu'elle avait exercé son droit de former opposition, c'était à juste titre que la défenderesse était atraite dans la présente procédure. L'existence de la créance garantie par gage et son exigibilité étant établies, la Cour civile a définitivement levé les oppositions formées par les défendeurs aux commandements de payer qui leur avaient été notifiés dans la poursuite en réalisation de gage n° [...], pour la créance et pour le gage, à concurrence du montant en capital et intérêt dont la demanderesse avait été reconnue créancière.

B. Par acte du 12 février 2010, A.X._____ et B.X._____ ont recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause à la Cour civile pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans leur mémoire du 26 mars 2010, ils ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

C. Le 2 mars 2010, L._____ a interjeté un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral contre le jugement de la Cour civile du 25 août 2009.

A.X._____ et B.X._____ ont quant à eux saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile en date du 4 mars 2010.

Par ordonnances du 8 mars 2010, la Présidente de la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a suspendu la procédure de recours jusqu'à droit connu sur le recours pendant devant la cour de céans.

En droit :

1. a) Selon l'art. 451a al. 1 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), le recours en réforme peut être formé contre un jugement de la Cour civile lorsque la cause n'est pas susceptible d'un recours en réforme au Tribunal fédéral ou, dans les contestations civiles portant sur un droit de nature pécuniaire, lorsque la cour a appliqué concurremment le droit fédéral et le droit cantonal ou étranger. Cette disposition n'a pas été adaptée à l'entrée en vigueur de la LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110). La recevabilité du recours cantonal en réforme doit dorénavant être examinée au regard de cette loi.

Le recours en matière civile est ouvert contre les décisions finales (art. 90 LTF) rendues en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF) pour autant que la valeur litigieuse de 30'000 fr. soit atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF), respectivement la valeur litigieuse de 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). La valeur litigieuse est déterminée, en cas de recours contre une décision finale, par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF). Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF, notamment pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris les droits constitutionnels. Lorsque le recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouvert, le recours en réforme cantonal est exclu.

b) En l'espèce, les conclusions encore litigieuses sont supérieures à 30'000 francs. La Cour civile a rendu son jugement dans une affaire civile régie par le droit fédéral; le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral est ainsi ouvert. Par conséquent, le recours cantonal en réforme est exclu, ce qui implique que sont irrecevables les griefs qui portent sur l'application du droit fédéral matériel.

2. L'art. 444 al. 1 CPC ouvre la voie du recours en nullité devant le Tribunal cantonal contre tout jugement principal d'une autorité judiciaire quelconque en particulier pour violation des règles essentielles de la procédure. A teneur de l'art. 444 al. 2 CPC, le recours est toutefois irrecevable pour les griefs qui peuvent faire l'objet d'un recours en réforme au Tribunal fédéral. La jurisprudence cantonale en a déduit que, dès lors que le grief d'arbitraire dans l'appréciation des preuves ne pouvait pas être soulevé dans un recours en réforme (art. 43 de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire), il pouvait l'être dans le recours en nullité cantonal (JT 2001 III 128). La LTF a remplacé le recours en réforme par le recours en matière civile (cf. art. 72 ss LTF); dans le cadre de ce nouveau recours, le grief de la violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire est recevable (art. 95 LTF; ATF 134 III 379 c. 1.2). L'art. 444 al. 2 CPC n'a toutefois pas été adapté à la modification des voies de recours fédérales; il continue de prévoir uniquement l'exclusion des griefs susceptibles de recours en réforme. Il en découle que le grief d'arbitraire dans l'appréciation des preuves continue d'être recevable dans le cadre du recours en nullité cantonal. Supprimer la possibilité de soulever ce grief irait au demeurant à l'encontre de l'art. 75 al. 2 LTF, qui impose aux cantons d'instituer la possibilité de recourir à un tribunal supérieur du canton; même si cette disposition n'est pas encore en vigueur (cf. art. 130 al. 2 LTF), il serait pour le moins paradoxal de prendre prétexte de l'entrée en vigueur de la LTF pour supprimer une possibilité de recours cantonal répondant pour partie à une exigence que la LTF formule (TF 4A_451/2008 du 18 novembre 2008 c. 1 et les réf. citées).

La Chambre des recours n'entre en matière que sur les moyens de nullité invoqués (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

3. a) Les recourants se plaignent sur divers points d'arbitraire dans l'appréciation des preuves.

La notion d'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101), ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; il faut que cette décision soit manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore qu'elle heurte de manière choquante le sentiment de justice et d'équité. Enfin, pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il faut encore qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 132 III 209 c. 2.1; ATF 129 I 8 c. 2.1 et les réf. citées).

S'agissant plus particulièrement de l'appréciation des preuves et de l'établissement des faits, la décision n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou si, encore, sur la base des éléments recueillis, il fait des déductions insoutenables (ATF 129 I 8 précité).

Le grief d'appréciation arbitraire des preuves, qui est lié à l'application de règles de procédure, ne doit pas être confondu avec celui d'appréciation arbitraire du droit de fond. Celui-ci n'est en effet pas lié à l'application des règles de procédure et ne relève pas du moyen de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, cette disposition ne sanctionnant que des vices d'ordre procédural (JT 2007 III 48 c. 3a; Girardet, Le recours en nullité en procédure civile vaudoise, thèse Lausanne 1986, pp. 24 et 191 à 193).

b/aa) Les recourants estiment que la Cour civile a procédé à un établissement arbitraire des faits et, partant, à une appréciation arbitraire des preuves en relation avec l'art. 169 CC, dès lors que la parcelle servant de garantie hypothécaire abrite le logement familial.

bb) Les recourants invoquent l'absence de signature de la recourante sur le document daté du 12 mars 1998 - contresigné pour accord par le recourant le 9 avril 1998 -, qui prévoyait une augmentation du montant du crédit n° P. 1. _____ à hauteur de 700'000 fr. (cf. jgt, p. 3). Comme l'ont estimé les premiers juges (cf. jgt, p. 22), il s'agissait en réalité plus précisément d'un réaménagement des conditions des contrats en cours. Or, il apparaît que, au moment de la constitution de la cédule hypothécaire grevant la parcelle n° [...] propriété du recourant, soit les 12 et 13 juillet 1989, celui-ci n'était pas encore marié à la recourante, l'union ayant été célébrée après le 21 décembre 1989 (cf. jgt, pp. 2 et 30). Le recourant pouvait donc signer seul ce document.

cc) Les recourants allèguent également, en se référant à la pièce 3 du bordereau de la demanderesse, que le contrat de prêt hypothécaire du 3 juin 1992 aurait été signé par eux deux. Outre que, comme l'ont retenu les premiers juges, la recourante n'est pas intervenue - à quelque titre que ce soit - dans la conclusion des contrats de prêts hypothécaires des 12 juillet 1989 et 3 juin 1992 ni n'a jamais traité avec l'intimée (cf. jgt, p. 2), le contrat du 3 juin 1992 ne comporte que la signature du recourant. Toutefois, les recourants cherchent à démontrer que c'est à l'occasion de la constitution de ce second prêt hypothécaire qu'aurait été créée une cession en propriété non pas de deux cédules, mais de quatre, le crédit hypothécaire passant de 110'000 fr. à 198'000 francs. Ces cédules grevant notamment la parcelle abritant le logement familial, les recourants estiment que la constitution de ces deux nouvelles cédules hypothécaires et leur cession auraient dû être signées également par la recourante, ce qui n'a pas été le cas.

Sous l'angle de l'appréciation des preuves, on ne voit pas en quoi les premiers juges auraient fait preuve d'arbitraire. En effet, il résulte

de l'acte du 12 mars 1998 que le recourant a accepté de signer une cession en propriété de quatre cédules, «dans une case globale de Fr. 198'000.--», et qu'à l'origine, le second crédit était de 110'000 fr., selon contrat du 3 juin 1992. Ces éléments ont été dûment allégués et ressortent des pièces figurant au dossier. La question de savoir si l'augmentation du montant du crédit, le motif de celle-ci et la nécessité ou non d'obtenir dans un tel cas la signature de l'épouse conformément à l'art. 169 CC relève de l'application du droit à la situation de fait, et non de l'appréciation des preuves. Cette question a d'ailleurs à juste titre été traitée dans la partie «droit» du jugement attaqué (cf. pp. 29-31). Si la réglementation légale protégeant le logement familial est certes de nature impérative (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, 2^{ème} éd., Berne 2009, n. 187, p. 126), il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'une question de droit, en relation avec laquelle les premiers juges sont arrivés à la conclusion que le recourant n'avait pas engagé plus largement qu'auparavant la cédule n° [...] et que l'intimée ne s'était pas vue octroyer plus de droits qu'auparavant sur la parcelle n° [...] abritant le logement familial (cf. jgt, pp. 30-31).

En conséquence, le grief soulevé par les recourants, qui a trait à l'appréciation arbitraire du droit de fond et non des règles de procédure, est irrecevable en nullité.

c/aa) Les recourants soutiennent en outre que c'est à tort que le jugement a retenu que la dette relative au second prêt hypothécaire n° P. 2. _____ était éteinte depuis le 3 août 2006, alors qu'il ressort des pièces que celle-ci l'était depuis le 24 février 2005. Ils considèrent que la totalité du versement de 270'750 fr. aurait dû être affectée à l'amortissement de la dette hypothécaire en premier rang, savoir le prêt n° P. 1. _____, et non seulement le montant de 126'815 fr. 10, valeur au 3 août 2006. Les premiers juges seraient donc tombés dans l'arbitraire en commettant une erreur d'imputation de 143'934 fr. 90.

bb) La Cour civile s'est fondée sur le rapport d'expertise du 3 octobre 2008, dont elle a en substance rappelé le contenu aux pages 13 à

17 du jugement. Il ressort de ce rapport que le total dû par le recourant à l'intimée était de 841'780 fr. 85, soit l'addition des soldes des deux prêts hypothécaires de 700'000 fr. pour le contrat n° P. 1. _____ et de 141'780 fr. 85 pour le contrat n° P. 2. _____. L'expert a de plus tenu compte des versements de 139'556 fr. 90 du 15 décembre 2004, de 1'200 fr. et de 1'743 fr. 10 du 24 février 2005 et de 270'750 fr. du 3 août 2006, le solde à payer s'élevant ainsi à 428'530 fr. 85, sans compter les frais du commandement de payer adressé à la recourante (cf. jgt, p. 14).

Il n'est pas contesté que le recourant s'est acquitté des sommes de 139'556 fr. 90 le 15 décembre 2004 et de 2'943 fr. 10 le 24 février 2005. Ces deux montants ont d'ailleurs été pris en considération par les premiers juges au chiffre I du dispositif du jugement attaqué, en déduction de la dette et à leur valeur au jour du paiement. Le solde versé le 3 août 2006 a quant à lui été porté en compte à hauteur de 126'815 fr. 10. Selon la Cour civile, ce solde de 126'815 fr. 10 (270'750 fr. - 143'934 fr. 90) devait être déduit du prêt hypothécaire en premier rang et il convenait «de tenir compte de ce montant» (cf. jgt, p. 24). Elle a en effet retenu que le prêt en deuxième rang n° P. 2. _____ présentait un solde 141'780 fr. 85 au moment de sa dénonciation. Ce n'est que par lettre du 21 septembre 2006 que le recourant avait eu la confirmation que ce compte était définitivement soldé par l'affectation partielle du prix de vente de la parcelle n° [...] à ce compte, le reste étant imputé sur le montant de la créance en premier rang. L'expert a calculé que le solde du prêt n° P. 2. _____ au 3 août 2006 était de 143'934 fr. 90, intérêts compris. Selon le rapport d'expertise, le total dû - sans les intérêts - était de 841'780 fr. 85 (cf. jgt, p. 14), dont à déduire les montants de 139'556 fr. 90, de 1'200 fr., de 1'743 fr. 10 et de 270'750 fr. versés par le recourant. Ces éléments sont conformes aux pièces du dossier. Les premiers juges ont d'abord estimé que le compte n° P. 2. _____ avait été soldé et qu'ils n'avaient plus à statuer sur ce point. Ils ont également pris en considération le fait que, pour solder ledit compte, il avait fallu déduire du montant de 270'750 fr. les 143'934 fr. 90 affectés à ce paiement. Ils

ont enfin déduit le solde du total de 700'000 fr. et non plus de 841'780 fr. 85 (cf. jgt, pp. 22-23).

L'appréciation des preuves faite par la Cour civile ne prêle ainsi pas le flanc à la critique et le grief doit être rejeté.

d/aa) Les recourants invoquent que les premiers juges ont arbitrairement méconnu la teneur du rapport d'expertise. Sur la base de celui-ci, ils constatent que l'intimée a admis que le montant total de la dette en capital et frais - mais sans les intérêts - était de 428'635 fr. 85. Or, la Cour civile aurait, au chiffre I du dispositif du jugement entrepris, retenu une dette totale de 430'684 fr. 90.

bb) Les recourants ont déduit de la créance de 700'000 fr. tous les montants à imputer et ont retenu, valeur au 3 août 2006, la somme de 141'780 fr. 85 pour solder le compte n° P. 2._____. Ils se sont à cette fin référés à la page 2 du rapport d'expertise, de laquelle il ressort que, lors d'un entretien téléphonique avec le conseil de l'intimée, l'expert a obtenu la confirmation que la créance totale réclamée était d'une part le montant de 700'000 fr., solde au 1^{er} août 2001, et, d'autre part, celui de 141'780 fr. 85, solde au «4.12.2002». Or, ce dernier compte n'a été définitivement annulé qu'en date du 21 septembre 2006 (cf. jgt. p. 13). Ainsi, entre le 4 décembre 2002 et le 21 septembre 2006, un certain nombre de frais ont encore couru. L'expert a proposé un calcul du solde du prêt n° P. 2._____, parvenant à un total de 143'934 fr. 90 au 3 août 2006 (cf. jgt, p. 13). Ce montant a été repris par les premiers juges et a été déduit du versement de 270'750 fr. (cf. jgt, p. 24), laissant apparaître un solde de 126'815 fr. 10 imputé sur la créance de 700'000 fr., conformément au chiffre I du dispositif.

Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les recourants, les premiers juges n'ont pas méconnu le rapport d'expertise, mais ont entièrement suivi les conclusions de celui-ci et les propositions de calcul

qu'il contenait. Ce faisant, la Cour civile n'est pas tombée dans l'arbitraire et le grief doit être rejeté.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 4'606 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants A.X._____ et B.X._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 4'606 fr. (quatre mille six cent six francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 avril 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Christian Jaccard (pour A.X. _____ et B.X. _____),
- Me Jacques Haldy (pour L. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 430'684 fr. 90.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la

contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Cour civile,
- Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral.

La greffière :