

VD_FINDINFO HC / 2021 / 218 vom 19. April 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___218

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 218 du 19 avril 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 218 del 19 aprile 2021

Regeste

ACTION EN LIBÉRATION DE DETTE, ADMISSION PARTIELLE, LOGEMENT DE LA FAMILLE, GAGE IMMOBILIER | 169 al. 1 CC, 83 al. 2 LP

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, interjeté en temps utile par mémoire écrit et motivé, par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il offre à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2 e éd. 2019, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 129, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135).

E. 3.1

Les appelants contestent la quotité de la créance objet de la poursuite, soit 7'373'276 fr. 27 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2015. Ils estiment que l'intimée n'a pas prouvé son montant.

E. 3.2.1

L'action en libération de dette prévue à l'art. 83 al. 2 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1) est une action négatoire de droit matériel, qui tend à faire constater l'inexistence ou l'inexigibilité de la créance invoquée par le poursuivant. Elle aboutit à un jugement revêtu de l'autorité de la chose 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, au sens de l'art. 79 LP, dont elle ne se distingue que par le

renversement du rôle procédural des parties. En effet, le créancier est défendeur au lieu d'être demandeur. La répartition du fardeau de la preuve est en revanche inchangée. Il incombe donc au défendeur (i.e. au poursuivant) d'établir que la créance litigieuse a pris naissance, par exemple en produisant une reconnaissance de dette. Quant au demandeur (i.e. au poursuivi), il devra établir la non-existence ou le défaut d'exigibilité de la dette constatée par le titre de mainlevée provisoire (ATF 131 III 268 consid. 3.1 ; ATF 130 III 285 consid. 5.3.1 ; TF 5A_70/2018 consid. 3.3.1.3).

E. 3.2.2

Lorsqu'une cédula hypothécaire fait l'objet d'un transfert de propriété aux fins de garantie, le fiduciaire acquiert la propriété du titre et la titularité des droits incorporés tout en conservant la ou les créances de base résultant par exemple d'un contrat de prêt, mais il s'oblige simultanément à n'exercer les droits ainsi acquis que dans les limites de ce qu'exige le remboursement de la ou des créances garanties (Foëx, Les actes de disposition sur les cédulas hypothécaires, in Les gages immobiliers, Constitution volontaire et réalisation forcée, pp. 121 ss). La légitimation selon le droit des papiers-valeurs lui permet de se présenter à l'égard des tiers comme le titulaire absolu des droits incorporés. Or, en raison de la convention de garantie, il est obligé envers le fiduciaire de ne faire usage de cet excès de la faculté de disposer juridiquement que dans le cadre convenu (ATF 119 II 326 c. 2b, JdT 1995 II 87). Le créancier de la créance abstraite n'a droit au capital et intérêts sur celle-ci qu'à concurrence du capital et des intérêts conventionnels de la créance causale. La créance abstraite sert donc de plafond (Denys, Cédula hypothécaire et mainlevée, in JdT 2008 II p. 16). Si la créance résultant du rapport contractuel de base est inférieure au montant de la créance incorporée dans la cédula, le créancier ne peut agir dans la poursuite en réalisation de gage que pour la somme équivalente à ce qui est effectivement dû en capital et intérêts en vertu de la créance causale (de Gottrau, Transfert de propriété et cession à fin de garantie, in Sûreté et garanties bancaires, publication CEDIDAC n° 33, pp. 213-214; Denys, op. cit., spéc. § 9.4, p. 16). La convention fiduciaire implique nécessairement un pactum de non petendo portant sur la créance cédulaire dont la poursuite n'est pas nécessaire pour garantir le remboursement des créances. Ce pacte constitue une exception que le débiteur peut opposer au créancier garanti, en vertu de l'art. 872 aCC dont la teneur a été reprise à l'actuel art. 849 CC, si ce dernier prétend se faire payer l'intégralité de la créance cédulaire (RSJ 2005 p. 430 consid. 3 ; CPF, S. J. c. B., 30 octobre 2003, n° 379; Staehelin, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 3 e éd. 2007, n. 22 ad art. 855 aCC); le débiteur peut alors exiger la limitation de la somme réclamée au montant de la créance causale, avec intérêts (ATF 144 III 29 consid. 4.4.3.8 ; ATF 136 III 288 consid. 3.2.2 ; CCIV du 10 octobre 2013/77 consid. V a/cc). Il appartient le cas échéant au débiteur d'établir que la créance causale est inférieure à la créance abstraite et dans quelle mesure, à titre de fait libératoire (art. 8 CC ; CCIV du 10 octobre 2013 consid. V a/dd).

E. 3.2.3

En cas de reconnaissance abstraite, le débiteur qui conteste la dette doit établir quelle est la cause de l'obligation, respectivement démontrer que la cause de l'obligation 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 [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), a été simulé (art. 18 al. 1 CO) ou invalidé (art. 31 CO ; ATF 131 III 268 consid. 3.2 ; ATF 105 11 183 consid. 4a ; TF 4A_344/2015 du 10 décembre 2015 consid. 3.1).

E. 3.3.1

A l'appui de sa créance, l'intimée a produit des confirmations de crédit indiquant le montant prêté à l'appelante d'une part, le taux d'intérêt afférant à chaque période de prêt d'autre part. Elle a allégué ces éléments. Elle a également produit un extrait de compte pour la période allant du 29 avril 2009 au 5 mars 2015 et en a allégué certains éléments.

E. 3.3.2

A l'encontre des confirmations de crédit, les appelants contestent que l'on puisse leur opposer que l'appelante les aurait acceptées faute de les avoir contestées en temps utile. Ils soutiennent à cet égard que l'on ne saurait leur opposer la teneur des conditions générales dès lors que leur existence et leur teneur n'auraient pas été alléguées par l'intimée. En outre les conditions générales existant au jour de la signature du contrat-cadre n'auraient pas été produites. Le grief surprend. Les appelants ont eux-mêmes déclaré que le contrat-cadre, comprenant les conditions générales de l'intimée, était censé allégué en son entier (all. 7 de la demande). A l'appui de cet allégué, ils ont eux-mêmes produit le contrat-cadre accompagné des conditions générales de la banque. Le contrat-cadre précisait à cet égard qu'en signant ce document, « les preneurs de crédits confirment avoir reçu les conditions générales du prêteur et les accepter ». Les appelants se réfèrent au surplus eux-mêmes auxdites conditions générales (all. 57 de la demande). En conséquence, il convient d'une part de constater que les conditions générales ont été dûment alléguées, que cela ne soit pas par l'intimée étant sans importance (cf. ATF 143 III 1 consid. 4.1). D'autre part, il est constaté que leur contenu, tel que repris dans la partie fait dans la mesure utile, est établi. Elles étaient en outre connues de l'appelante dès le début des rapports avec l'intimée et lui étaient pleinement opposables. Cela précisé, il résulte des conditions générales annexées au contrat-cadre, ad ch. 5, que toute réclamation du client, autre que celle visant les relevés de compte ou de dépôt (qui doivent eux être contestés dans le délai d'un mois), doit être présentée immédiatement après réception de l'avis correspondant. Les appelants ont au demeurant admis l'allégué selon lequel les confirmations de crédit portaient la mention suivante « les communications et les actes relatifs sont considérés comme acceptés par le client si la banque n'a pas reçu de réclamation écrites immédiatement après la réception » (all. 131 admis). Les confirmations, produites sous pièce 124 offerte comme preuve à cet allégué, rappelaient en outre clairement être régies par les dispositions du contrat-cadre liant l'intimée d'une part, l'appelante d'autre part. En l'espèce, chaque utilisation du crédit a été convenue séparément entre les parties puis confirmée par écrit à l'appelante sous la forme de pièces comptables sans signature, conformément au contrat (all. 130 admis). Les confirmations de crédit produites tant par les appelants que par l'intimé indiquent en effet expressément et clairement le montant de la dette et le taux d'intérêt net appliqué à la durée du crédit (cf. par ailleurs all. 133 admis par les appelants). Les appelants qui ont eux-mêmes produits ces documents n'invoquent d'ailleurs pas que l'appelante ne les aurait pas reçus à l'époque. Faute pour elle d'avoir contesté le contenu de ces confirmations en temps utile, les taux d'intérêt qui y sont indiqués pour les périodes visées lui sont opposables. En particulier, les taux d'intérêt mentionnés dans les confirmations de crédit relatives aux périodes des 22 mars 2013 au 22 avril 2013, 22 avril 2013 au 22 mai 2013 et 22 mai 2013 au 24 juin 2013 correspondent à l'engagement pris par l'intimée dans son courrier du 19 avril 2013 de repousser la mise en place du taux d'intérêt augmenté à la fin du mois de juin 2013, plus précisément le 24 juin 2013 (all. 140 admis), suite à la contestation – le 20 mars 2013 – par le frère de l'appelante, de l'augmentation envisagée du taux d'intérêt pour le

renouvellement du prêt hypothécaire valeur 22 mars 2013, puis à la proposition de l'appelante – le 12 avril 2013 – de retarder la mise en place de « la marge à 250 bps » à la fin juin 2013. A cet égard, que les confirmations en question ne contiennent pas toutes les informations que les appelants estiment désormais qu'elles auraient dû contenir ne change rien à ce qui précède : l'appelante a reçu un avis lui indiquant précisément le taux appliqué et ne l'a pas contesté en temps utile, alors même que sa composition n'était manifestement pas indiquée dans la confirmation. Le taux indiqué lui est, partant, opposable. On relève au demeurant, comme l'indiquent les appelants, que la lecture du contrat-cadre pourrait laisser penser que dans certaines circonstances, d'autres informations devraient être données au preneur de crédit. La première hypothèse, visée au deuxième paragraphe du titre « Taux d'intérêt du crédit », ne serait toutefois applicable que si « le taux d'intérêt est redéfini à plusieurs reprises pendant la durée d'une utilisation de crédit ». Tel n'est pas le cas en l'espèce, les confirmations de crédit prévoyant un taux d'intérêt linéaire pendant toute la durée du prêt et certaines d'entre elles précisant de surcroît que ce taux est stipulé « fixe pendant toute la durée » (cf. par exemple confirmations des 25 mars 2011, 26 septembre 2011 ou 26 mars 2012). Au vu de la nature des taux appliqués au prêt de l'appelante, l'hypothèse mentionnée au troisième paragraphe du titre « Taux d'intérêt du crédit », invoqué par les appelants, qui ne traite que de taux « pas expressément qualifiés de fixe » n'entre pas non plus en considération. Quant au premier paragraphe du titre précité, lequel prévoit que « Les taux d'intérêt du crédit sont définis par le prêteur pour chaque utilisation en fonction du type de crédit et des conditions déterminantes (p. ex. conditions du marché, valeur des garanties, solvabilité). Le prêteur les consigne dans les confirmations de crédit correspondantes », on ne saurait déduire du pronom « les » figurant dans la deuxième phrase que cette disposition imposait à l'intimée d'indiquer plus que le taux d'intérêt mentionné au début du paragraphe. En effet, cette disposition fait référence aux « conditions déterminantes » en tant que critère applicable à la fixation du taux d'intérêt. La construction grammaticale de cette disposition ne permet en revanche pas de retenir, comme le soutiennent les appelants, qu'elle imposait à l'intimée d'indiquer dans les confirmations de crédit correspondantes la décomposition du taux d'intérêt appliqué. Le grief est vain. Il n'aurait de toute façon pas empêché l'opposabilité à l'appelante de confirmations qu'elle avait reçues et qu'elle n'avait pas contestées. Au demeurant, le fait que l'appelante ait sollicité, dans son courrier du 12 avril 2013, que les conditions de financement du 22 mars 2013 soient corrigées et que la mise en place de la marge commerciale à 250 bps soit reportée à fin juin 2013 démontre que les critères de fixation du taux d'intérêt ne lui étaient pas inconnus comme elle le prétend en appel et que des échanges sur cette question ont eu lieu entre l'appelante et l'intimée, à tout le moins au cours du printemps 2013, lorsque le taux d'intérêt du prêt a plus que doublé, passant de 1.201 % pour les périodes du 22 mars au 22 avril 2013 et du 22 avril au 22 mai 2013 et 1.206 % pour la période du 22 mai 2013 au 24 juin 2013, à 2.701 % dès le 24 juin 2013.

E. 3.3.3

A l'appui de sa créance, l'intimée a également produit un extrait de compte pour la période du 29 avril 2009 au 5 mars 2015, aboutissant selon son allégué 146 à une créance en sa faveur de 7'373'276 fr. 27.

E. 3.3.3.1

Conformément à la jurisprudence et compte tenu de la teneur de l'extrait de compte produit à l'appui de son allégation, on doit considérer que l'intimée a valablement allégué sa

créance et suffisamment motivé son allégation en produisant l'extrait de compte, sans que soit nécessaire la reprise du contenu explicite de celle-ci (cf. ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2).

E. 3.3.3.2

Selon cette jurisprudence, la partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués, puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve (Beweislast) et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves. Le Tribunal fédéral estime toutefois que dans certaines circonstances exceptionnelles, il est possible d'exiger de la partie adverse qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation; Substanziierung der Bestreitungen ; onere di sostanziare la contestazione), de façon que la partie demanderesse puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe. Plus les allégués de la partie demanderesse sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées. Ainsi, lorsque la partie demanderesse allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, on peut exiger de la partie adverse qu'elle indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'elle conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.). En l'espèce, l'intimée fonde sa réclamation pécuniaire sur un extrait de compte, dont on ignore s'il a été remis avant à l'appelante (cf. réponse, ad all. 146). Dans leur réplique, les appelants se sont contentés de contester le montant de la créance alléguée, et son exigibilité, sans prendre position sur cet extrait de compte, comportant un relevé détaillé de toutes les opérations de débit et crédit effectuées entre le 28 avril 2009 et le 5 mars 2015. Pour autant, on ne saurait retenir, comme l'ATF 144 III 519 le prévoit de manière exceptionnelle, que les appelants auraient failli à leur devoir de motiver leur contestation et en conséquence considérer que la créance aurait été admise. En effet, avant même que l'intimée n'allègue le montant dû en se référant à l'extrait de compte précité, les appelants ont clairement contesté les montants d'intérêts qui ont été facturés (cf. demande, ad all. 40 ss), au motif qu'ils ne disposaient pas des informations nécessaires pour déterminer si cette facturation était conforme aux conditions contractuelles, les avis bancaires ne comportant aucune indication quant à la décomposition du taux d'intérêt appliqué. Il s'ensuit que les appelants n'ont pas failli à leur devoir d'indiquer les positions du compte qu'ils contestent, ni les motifs de leur contestation, celle-ci portant clairement sur la facturation des intérêts.

E. 3.3.3.3

Cela dit, au vu des allégués des parties, en particulier du contrat-cadre et de la confirmation de crédit du 25 mars 2011, il est établi que l'intimée a versé à l'appelante un montant de 9'000'000 fr., prêt reconduit à plusieurs reprises, après amortissements. A la suite de la résiliation du contrat-cadre par l'intimée, l'appelante devait donc la restitution de ce montant, auquel s'ajoutaient les intérêts relatifs aux différentes périodes de prêt, dont à déduire les montants crédités par ou pour l'appelante et le montant des valeurs nanties. Le montant initialement prêté était de 9'000'000 francs. Celui dernièrement prêté était de 8'910'000 francs. Le montant des intérêts dus résulte quant à lui des indications formulées dans les confirmations de crédit, non contestées par l'appelante en temps utile et que l'intimée invoque en sa faveur. A cet égard, les intérêts dus ont été acquittés régulièrement jusqu'au 22 avril 2014, notamment par des versements correspondant exactement aux

montants facturés. On ne voit pas que les appelants puissent ensuite, au vu de ce qui précède, en contester le fondement. Reste donc à examiner les intérêts échus après le 22 avril 2014. Sur la base des confirmations de crédit produites et calculés selon l'usage commercial sur une durée annuelle de 360 jours, ces intérêts se montent à 215'072 fr. 89 selon le détail suivant :

Période	Nombre de jours	Montant de la dette	Taux d'intérêt	Intérêts
17.04.2014 – 16.05.2014	29 jours	8'955'000.-	2.695 %	19'441.06
16.05.2014 – 16.06.2014	31 jours	8'955'000.-	2.693 %	20'766.40
16.06.2014 – 16.07.2014	14 jours	8'955'000.-		
16.07.2014 – 29.06.2014	16 jours	8'910'000.-		
30.06.2014 – 15.08.2014	30 jours	8'910'000.-	2.743 %	9'552.50 + 10'862.28
15.08.2014 – 15.09.2014	31 jours	8'910'000.-	2.746 %	20'389.05
15.09.2014 – 15.10.2014	30 jours	8'910'000.-	2.753 %	21'122.39
15.10.2014 – 14.11.2014	30 jours	8'910'000.-	2.746 %	20'389.05
14.11.2014 – 12.12.2014	28 jours	8'910'000.-	2.748 %	20'403.90
12.12.2014 – 12.01.2015	31 jours	8'910'000.-	2.75 %	19'057.50
12.01.2015 – 12.02.2015	31 jours	8'910'000.-	2.75 %	21'099.38
12.02.2015 – 28.02.2015	16 jours	8'910'000.-	2.75 %	21'099.38
Total intérêts dus				215'072.89

En partant du solde positif existant au 22 avril 2014 par 127 fr. 14, en en déduisant les intérêts dus, par 215'072 fr. 89, et les amortissements échus depuis cette date-ci, par 45'000 fr. et le montant du prêt dénoncé, par 8'910'000 fr., on obtient un solde négatif de 9'169'945 fr. 75. De ce montant, il convient encore de déduire les valeurs nanties, par 1'800'000 fr., les appelants n'invoquant ni ne démontrant avoir fait d'autres versements au-delà du 22 avril 2014 pour rembourser les montants dus à l'intimée. L'appelante reste donc devoir à l'intimée un montant de 7'369'945 fr. 75. Il convient en conséquence d'admettre très partiellement l'action en libération de dette intentée par les appelants et de constater que sur la créance de 7'373'276 fr. 27 qui fait l'objet de la poursuite en réalisation de gage immobilier engagée par l'intimée, l'appelante ne doit pas la somme de 3'330 fr. 52 (7'373'276 fr. 27 – 7'369'945 fr. 75) avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2015, la conclusion I de l'action en libération de dette étant rejetée pour le surplus. L'intimée n'ayant pas pris dans sa réponse du 30 janvier 2018 de conclusion reconventionnelle en paiement, il n'y a pas lieu de condamner les appelants à payer la somme de 7'369'945 fr. 75, ni de prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée par les appelants au commandement de payer qui leur a été notifié dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier.

E. 3.3.3.4

Vu la mise en demeure figurant dans le courrier de l'intimée du 26 août 2014 pour le 28 février 2015, ce montant porte intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2015, aspect par ailleurs non contesté par les appelants. Conformément à l'art. 85 al. 1 CO, le débiteur ne peut imputer un paiement partiel sur le capital qu'en tant qu'il n'est pas en retard pour les intérêts ou les frais. Dès lors on doit considérer que le montant de 1'800'000 fr. a servi principalement au paiement des intérêts moratoires impayés, de sorte que le solde porte intérêt à 5% dans son entier.

E. 4.1

Les appelants contestent ensuite la validité de la cession des titres hypothécaires aux fins de garantie au regard de l'art. 169 CC.

E. 4.2

Selon l'art. 169 al. 1 CC, un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres

actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille. L'arrêt du Tribunal fédéral 5A_203/2016 du 10 novembre 2016, partiellement publié aux ATF 142 III 720, statue sur un recours interjeté par les appelants à la présente procédure contre la décision cantonale confirmant la mainlevée provisoire de leur opposition aux commandements de payer notifiés à la demande de l'intimée. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a rappelé, ad consid. 4.2.2, que l'art. 169 al. 1 CC avait pour objectif d'empêcher, en particulier en cas de tensions, que le conjoint titulaire des droits réels ou personnels dont dépend le logement familial puisse disposer unilatéralement de ce logement, qui a une importance vitale pour l'autre époux (ATF 114 II 396 consid. 5a p. 398 et 399). Le législateur a tenu à protéger le logement familial par une réglementation légale de nature impérative (ATF 115 II 361 consid. 4a p. 364; ATF 114 II 396 consid. 5a p. 398/399), édictée également dans l'intérêt public (TF 5A_169/2010 du 23 août 2010 consid. 2.3 et la référence). L'absence de consentement entraîne la nullité absolue de l'acte juridique en cause, sans qu'il faille tenir compte de l'éventuelle bonne foi du cocontractant (ATF 118 II 489 consid. 2 p. 490/491 ; TF 5A_695/2008 du 27 novembre 2008 consid. 4.1). Toujours dans l'arrêt partiellement publié aux ATF 142 III 720, le Tribunal fédéral a également précisé ce qu'il fallait entendre par la notion d'« autres actes juridiques » susceptibles de restreindre les droits dont dépend le logement de la famille au sens de l'art. 169 CC. Il a souligné à cet égard que cette disposition vise à éviter le risque pour la famille de perdre la jouissance de son logement (consid. 5.2.1). S'agissant de la mise en gage d'un immeuble abritant le logement de la famille, il s'agit ainsi de déterminer si cet acte juridique est, dans les circonstances concrètes du cas d'espèce, de nature à mettre en péril, à terme, le droit de bénéficier du logement de la famille. Il faut donc procéder à un examen du cas concret et définir si l'engagement excède le seuil susceptible de conduire à une telle restriction. Les actes juridiques qui, même s'ils ne limitent pas au départ les possibilités d'habiter, exposent l'autre conjoint à un danger important de perte future du logement de famille, doivent aussi être soumis à son consentement (consid. 5.2.2). Il convient ainsi de considérer que le fait de grever le logement familial d'un droit de gage immobilier peut, dans certaines circonstances – et non systématiquement –, mettre en péril les droits dont le logement dépend, en particulier lorsque l'immeuble est déjà lourdement hypothéqué. Pour déterminer si une telle hypothèse est réalisée, il y a lieu de fixer certains critères et d'admettre, en particulier, que le consentement du conjoint est en règle générale nécessaire si la charge hypothécaire excède environ les deux tiers de la valeur vénale pour les immeubles non agricoles. Ces questions de proportion ne sont toutefois pas strictement déterminantes : en effet, le danger d'une réalisation, respectivement d'une poursuite en réalisation de gage, que la loi veut prévenir, résulte de la capacité ou non de supporter les charges du logement familial, parmi lesquelles les intérêts hypothécaires. Si l'on peut tenter de déterminer le seuil d'exposition tolérable aux risques d'un immeuble pris isolément, il ne faut pas perdre de vue que le point de savoir si une charge hypothécaire pourra ou non être assumée doit être tranché au regard de la situation financière des époux prise dans son ensemble. En effet, une mise en danger pourrait être niée nonobstant le fait qu'un immeuble serait très fortement hypothéqué (même au-delà des normes bancaires) si les charges qui en sont induites peuvent être supportées sans difficultés, compte tenu des revenus confortables des époux. Il faut ainsi laisser la possibilité aux parties de la relativiser par la prise en considération d'autres éléments, qu'il leur appartient d'alléguer (consid. 5.2.3). Toujours dans le même arrêt, rendu dans une procédure de mainlevée provisoire, le Tribunal fédéral a de surcroît considéré que lorsqu'il oppose la protection conférée par l'art. 169 CC à titre de moyen libératoire, le conjoint doit,

outre le caractère familial de l'immeuble grevé, rendre vraisemblable que l'engagement hypothécaire dépasse les normes usuelles. La protection de l'art. 169 CC ne peut en effet être invoquée que pour autant que les droits sur le logement familial sont menacés par la remise de la cédule hypothécaire et que cet acte de disposition constitue un danger concret pour le logement en raison de la charge hypothécaire. Celui qui invoque l'application de l'art. 169 CC – et qui soutient ce faisant que le consentement du conjoint à l'acte de disposition litigieux était nécessaire – doit donc rendre vraisemblable que le logement familial est mis en péril en raison du fait que la charge hypothécaire excède environ les deux tiers de la valeur vénale de l'immeuble grevé (consid. 6). Dans la présente procédure, il convient d'en déduire que le conjoint qui invoque la protection de l'art. 169 CC doit établir d'une part le caractère familial de l'immeuble grevé, d'autre part que ce logement familial est mis en péril par la charge hypothécaire attaquée.

E. 4.3

En l'espèce, il résulte de l'instruction que le crédit conclu l'a été afin de couvrir un précédent prêt contracté sur l'immeuble auprès de la banque X. _____, que celle-ci a par la suite dénoncé. Au sujet de ce prêt, il a été établi qu'en 2009, la banque X. _____ était en possession des trois cédules hypothécaires grevant l'immeuble pour une valeur nominale globale de 9'600'000 francs. La troisième cédule hypothécaire, d'une valeur nominale de 3'100'000 fr., avait d'ailleurs été constituée le 15 avril 2009 à l'attention non pas de l'intimée, mais de X. _____. Cela permet de penser que le prêt contracté auprès de celle-ci, à garantir encore en avril 2009, était de 9'600'000 francs. La déclaration d'instrumentation indique en outre que les débiteurs sont non seulement l'appelante, mais aussi l'appelant, qui a également signé cette déclaration. Or, malgré ces circonstances, les appelants, qui ne contestent à cet égard pas qu'ils en supportaient le fardeau de la preuve, n'ont pas établi que par le contrat-cadre conclu avec l'intimée, la charge hypothécaire grevant l'immeuble se serait aggravée, soit aurait été plus lourde que celle existant auparavant. Rien ne permet de le retenir, le montant remboursé à la banque X. _____ en 2011 ne permettant à cet égard pas d'établir la quotité du montant emprunté à cette banque avant 2009. Les déclarations de l'appelant démontrent en outre le contraire, puisqu'il a admis que la fiduciaire des époux avait approché l'intimée pour qu'elle accepte de « reprendre » le prêt précédemment contracté auprès de X. _____. Or une reprise simple va à l'encontre d'une augmentation du montant emprunté. Cela impose déjà d'écarter l'application de l'art. 169 CC. En effet, cette disposition ne vise pas à empêcher de contracter un prêt hypothécaire pour rembourser un précédent prêt hypothécaire sur le logement familial dénoncé, afin d'éviter la réalisation des gages. Faute d'avoir démontré que le prêt litigieux serait supérieur au précédent prêt contracté, l'art. 169 CC n'entre pas en considération et ne saurait conduire à la nullité ou l'annulation du transfert de propriété des cédules hypothécaires.

E. 4.4

Au surplus, il résulte tout autant de l'instruction qu'au moment de la conclusion du contrat-cadre, les appelants avaient déjà pris des mesures pour vendre l'immeuble, ce le plus tôt possible, comme cela ressort de la notice de vente d'[...] Sàrl, transmise dès le 8 avril 2009 à l'intimée par la fiduciaire V. _____ SA, proposant l'immeuble à la vente pour le prix de 15'000'000 francs. Les appelants ont par ailleurs cessé d'être formellement domiciliés dans l'immeuble dès le 30 septembre 2009, date à laquelle ils ont été inscrits à la Commune de [...]. Le contrat-cadre prévoit quant à lui expressément que le « crédit est

octroyé en tant que crédit relais sur la base d'un scénario de remboursement à court terme (6-12 mois) via le produit de la vente de la villa ■ [...] ■ qui a d'ores et déjà été mise en vente par le preneur de crédit ». Dans ces circonstances, on ne peut considérer qu'en juin 2009 encore, l'immeuble aurait constitué le logement familial des appelants, respectivement que ceux-ci auraient eu l'intention de continuer à y vivre, même à brève échéance. On ne saurait, partant, retenir qu'en juin 2009, les parties, en particulier l'appelante, auraient en conséquence disposé du logement familial des appelants et ainsi mis, à terme, en péril son maintien. L'art. 169 CC qui ne vise qu'à éviter le risque pour la famille de perdre la jouissance de son logement n'entre ici pas en considération, dès lors qu'au moment de la conclusion du contrat-cadre déjà, les appelants n'avaient plus l'intention, qui plus est à court terme, de se servir de cet immeuble comme logement familial, mais avaient clairement pris les mesures pour que celui-ci soit vendu le plus tôt possible, avec l'intention claire de ne plus y habiter à très court terme, leur changement formel de domicile étant intervenu le 30 septembre 2009 déjà. A cet égard, on relève encore que si le contrat-cadre a été conclu en 2009, il n'a été utilisé qu'en 2011, à la suite de la demande de la fiduciaire V. _____ SA de confirmer le prêt mis à disposition « de nos clients » et de verser, en mars 2011, 9'000'000 francs. C'est également à cette époque seulement que le transfert de propriété des trois cédules a été concrétisé par le biais du transfert desdites cédules de la banque X. _____ à l'intimée. Avant 2011, les appelants ne devaient ainsi rien à l'intimée et celle-ci n'aurait par conséquent pas pu réaliser les cédules. Le risque pour l'immeuble d'être réalisé à la demande de l'intimée est ainsi né lorsque la fiduciaire des appelants a demandé concrètement le versement d'argent à l'intimée, ce qui ne s'est fait qu'en 2011, période où les appelants n'habitaient clairement plus l'immeuble litigieux, les appelants ayant formellement réintégré la villa conjugale d' [...] à partir du 15 août 2012 seulement. Pour ce motif encore, l'application de l'art. 169 CC n'entre pas en considération ici.

E. 4.5

En outre, comme exposé ci-dessus, l'appelant était codébiteur du précédent prêt contracté auprès de la banque X. _____, prêt que celle-ci avait dénoncé, ce que l'appelant ne pouvait ignorer vu sa qualité de débiteur. Dans ces circonstances, on ne voit pas que l'appelant n'ait pas eu connaissance de la conclusion d'un nouveau prêt pour rembourser le premier prêt dont il était codébiteur et éviter ainsi des poursuites de la part de X. _____. Les déclarations de l'appelant le démontrent d'ailleurs puisque l'appelant a admis que « X. _____ avait résilié le prêt hypothécaire. Notre fiduciaire a approché la banque [ndlr : l'intimée], qui a accepté de reprendre celui-ci ». En d'autres termes, l'appelant, par sa fiduciaire, a admis la reprise du prêt, qui lui-même impliquait que les cédules hypothécaires précédemment grevées continuent de l'être. On ne voit au demeurant pas non plus qu'il n'y ait pas donné son consentement, ce nouveau prêt étant clairement dans son intérêt : il obtenait en effet la reconduction d'un prêt dont il n'était plus débiteur mais qui le libérait du prêt qu'il avait précédemment contracté. Le doute quant à l'acceptation par l'appelant de la volonté de son épouse d'emprunter de l'argent en mettant en garantie l'immeuble litigieux est encore totalement dissipé par le fait que lorsque l'appelante a voulu concrètement emprunter de l'argent à l'intimée, en mars 2011, la demande en a été faite par leur fiduciaire, par courriels des 4 août 2010 à 14h39 et 16 août 2010 à 14h54 notamment. L'appelant figurait en copie de ces courriels et a par conséquent eu connaissance de ce qui précède. Il ne s'est toutefois jamais opposé à dites demandes, alors qu'il aurait pourtant eu tout loisir de le faire, attendu que ces demandes ont été faites en août 2010 et que le montant prêté n'a été versé qu'en mars 2011. Dans ces conditions, arguer de l'absence de consentement exprès de

l'appelant est contraire à la bonne foi et n'est pas protégé par le droit (art. 2 al. 2 CC).

E. 4.6

Ce qui précède rend sans objet les autres griefs des appelants, notamment sur la capacité qu'ils n'auraient selon eux pas eue d'assumer la charge de la dette, constituée alors des seuls intérêts, aucun amortissement n'ayant jamais été convenu. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner si, comme le soutiennent les appelants, la somme de 3'145'446 fr. reçue par l'appelante en 2009, même réduite du montant de 1'800'000 fr. nanti, ne leur aurait permis que de « vivre », mais non de « faire face, sans difficulté, aux charges du crédit ». Comme exposé en outre ci-dessus, les appelants n'avaient aucun intérêt hypothécaire en faveur de l'intimée à supporter en 2009 dès lors que la ligne de crédit n'avait pas encore été utilisée, ce qui n'a été le cas qu'en 2011 alors que les appelants avaient quitté depuis longtemps l'immeuble en question. Or selon les avis de confirmation de crédit et de remboursement produits par les parties, les intérêts annuels dus à l'intimée s'élevaient en moyenne à quelque 110'000 fr., ce que l'appelante, au vu du montant reçu, pouvait aisément assumer, respectivement que l'on pouvait clairement attendre qu'elle assume.

E. 5.1

Au vu ce qui précède, l'appel doit donc être très partiellement admis dans le sens des considérants qui précèdent, le jugement étant confirmé pour le surplus.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 50'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent dans une très large mesure (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Au vu de la valeur litigieuse et de la difficulté de la cause, la charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 10'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) pour chacune des parties. Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée a donc droit à des pleins dépens de deuxième instance, les appelants, débiteurs solidaires, devant lui verser à ce titre le montant précité de 10'000 francs.

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