

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 mai 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Bendani et Courbat, juges
Greffière : Mme Wack

* * * * *

Art. 24 al. 1 ch. 4 et 31 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, demandeur, contre le jugement rendu le 6 mai 2025 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec la **C.**_____, à R***, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 6 mai 2025, motivé le 21 octobre 2025, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la chambre patrimoniale ou les premiers juges) a rejeté l'action en libération de dette déposée le 15 décembre 2021 par B._____ à l'encontre de la C._____, dans la mesure de sa recevabilité (I), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 78'672 fr. 50, étaient mis à la charge de B._____ (II), a dit que B._____ devait verser à la C._____ la somme de 63'000 fr. à titre de dépens (III), a fixé l'indemnité finale du conseil d'office de B._____ pour la période du 18 juillet 2024 au 13 février 2025 (IV), a dit que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire était, dans la mesure de l'art. 123 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de son conseil d'office, laissés provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'il serait en mesure de le faire (V) et a relevé le conseil d'office de B._____ de sa mission (VI).

En droit, la chambre patrimoniale a considéré que la C._____ était au bénéfice d'une reconnaissance de dette, fondée sur deux contrats de prêt hypothécaire signés respectivement le 20 janvier 2012 et le 24 janvier 2014 qu'elle avait dénoncés en raison d'une échéance impayée. Il appartenait dès lors à B._____ d'établir que la cause de l'obligation sur laquelle reposait cette reconnaissance de dette n'était pas valable. Celui-ci invoquait notamment avoir conclu les contrats sous l'emprise d'une erreur essentielle, d'un dol, voire d'une crainte fondée, dès lors que les crédits octroyés reposaient sur une valeur vénale du bien mis en gage largement surévaluée, ce qu'il aurait appris à la lecture d'une estimation immobilière du 5 novembre 2020 réalisée par A._____ Sàrl pour le compte de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. A cet égard, les premiers juges ont d'abord relevé qu'il n'était pas établi que la banque lui aurait communiqué en 2011 que la valeur vénale de sa maison sise à S*** oscillait entre 6'700'000 fr. et 6'800'000 fr., la banque ayant estimé la valeur de marché du bien à 5'525'000 fr., ce qui ressortait uniquement d'un document à usage interne. En tout état, la valeur de marché n'était pas

comparable à la valeur vénale. A cela s'ajoutait que B._____ ne pouvait ignorer que la valeur vénale de sa villa ne se situait pas entre 6'700'000 fr. et 6'800'000 fr., dès lors qu'il avait mis sa maison en vente début 2019 pour 4'000'000 fr., qu'il avait déclaré le 1^{er} avril 2015 devant le Ministère public que sa maison valait 4'800'000 fr. et que selon une évaluation du 10 février 2016 qu'il avait produite dans la procédure de divorce qui l'opposait à son ex-épouse, l'estimation de la valeur vénale de sa maison oscillait entre 3'700'000 fr. et 3'800'000 francs. Il ne pouvait de surcroît affirmer, sur la base d'une expertise réalisée en 2020, avoir été dans l'erreur au moment de la conclusion des contrats sur le montant auquel il aurait pu revendre sa villa des années plus tard, ce qui constituait un fait futur et incertain soumis aux aléas du marché immobilier. En outre, B._____ devait être considéré comme un professionnel de l'immobilier, dès lors qu'il exerçait, au moment de la conclusion des contrats, une activité de courtier dans le domaine de l'immobilier de luxe, de sorte qu'il lui appartenait de solliciter une estimation de la valeur vénale de sa villa avant de la grever davantage. Ainsi, en substance, les premiers juges ont retenu que B._____ ne pouvait se prévaloir d'une quelconque erreur essentielle, pas plus que d'un dol, le délai péremptoire d'une année à compter de la découverte de la prétendue erreur essentielle ou du prétendu dol pour invalider les contrats étant par ailleurs largement échu. Il ne pouvait pas davantage se prévaloir d'une crainte fondée, n'alléguant au demeurant pas en quoi la banque aurait fait peser sur lui une quelconque menace illicite.

B. a) Par appel du 21 novembre 2025, B._____ (ci-après : l'appelant) a conclu en substance, avec suite de frais, à la réforme du jugement précité en ce sens qu'il soit constaté qu'il ne devait pas à la C._____ (ci-après : l'intimée) la somme de 3'131'661 fr. 55 avec intérêts à 1,1 % l'an du 1^{er} juillet 2017 au 31 juillet 2017, puis à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2017, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 9 mars 2021, poursuite en réalisation du gage n° ***, qu'il soit ordonné à l'intimée de lui restituer la cédule hypothécaire au porteur n° *** du ***2012, que l'intimée soit condamnée à lui verser la somme de 700'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 décembre 2023, que les frais judiciaires, arrêtés à

78'672 fr. 50, soient mis à la charge de l'Etat et que l'intimée doive lui verser un montant à dire de justice à titre de dépens.

b) L'appelant a également requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance.

La décision définitive sur l'assistance judiciaire a été réservée.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. a) L'appelant, né le ***1966, exerçait, au moment de la conclusion des contrats litigieux à tout le moins, une activité de courtier dans le domaine de l'immobilier de luxe.

Depuis le ***2019, il est l'unique associé-gérant liquidateur de la société E._____ Sàrl, en liquidation, le but de la société consistant notamment en l'achat, la vente, la construction et la rénovation d'immeubles. L'appelant a par ailleurs été l'unique associé gérant de la société H._____ Sàrl, inscrite au Registre du commerce le ***1993, désormais radiée, dont le but était l'activité de courtage immobilier, l'achat et la vente d'immeubles.

Au vu de son domaine d'activité et des fonctions qu'il a exercées par le passé au sein des sociétés précitées notamment, l'appelant est un professionnel de l'immobilier.

b) L'intimée est une entreprise de droit public dont le but est l'exploitation d'une banque universelle de proximité.

2. Le 12 avril 2006, l'appelant s'est marié avec D._____ en U***. Deux enfants sont issus de leur union :

- F._____, née le ***2007 ;

- G._____, né le ***2008.

3. Le 27 juin 2007, l'appelant a acquis la parcelle n° aaa (plan n° ***) de la Commune de S***, composée d'un pré-champ, d'une habitation et d'un garage (ci-après : la villa de S***) au prix de 900'000 francs. A la suite de cet achat, la Commission d'estimation fiscale des immeubles du district de T*** a procédé à une nouvelle estimation de ladite parcelle et l'a évaluée à 720'000 fr. au lieu de 650'000 francs.

4. Le 9 juillet 2007, la valeur de la villa de S*** a été estimée à 997'410 fr. 79 par l'Etablissement cantonal d'assurance (ci-après : l'ECA).

5. Le 2 juillet 2009, l'appelant a conclu un premier prêt hypothécaire d'un montant de 1'200'000 fr. auprès de la banque Q._____ SA, en vue de la reprise du prêt hypothécaire existant sur la villa de S*** et du financement partiel de travaux de rénovation et d'agrandissement. Sur ce montant, seul un montant de 445'000 fr. était destiné au financement des travaux de rénovation et d'agrandissement, lesquels devaient être achevés à la fin de l'année 2010 au plus tard, tandis que l'appelant s'était engagé envers la banque à financer par des fonds propres le solde des travaux devisés à 1'100'000 francs. Ce prêt a été garanti par quatre cédules hypothécaires au porteur de 1^{er} à 4^e rangs et par le nantissement des prétentions résultant de la police d'assurance vie de l'appelant n° *** auprès de K._____, laquelle devait échoir le 1^{er} mars 2022.

6. Le 21 juillet 2009, la valeur ECA de la villa de S*** a été estimée à 2'281'743 fr. 61.

7. Le 30 septembre 2010, l'appelant a conclu un second prêt hypothécaire d'un montant de 2'900'000 fr. auprès de la banque Q._____ SA, lequel a été garanti par six cédules hypothécaires au porteur de 1^{er} à 6^e rangs ainsi que par le nantissement des prétentions résultant de l'assurance vie de l'appelant n° *** auprès de K._____, laquelle devait échoir le 1^{er} mars 2022. Ce prêt avait pour but de financer les travaux de transformation envisagés, l'appelant s'étant engagé à les financer partiellement par des

fonds propres pour un montant minimum de 600'000 francs. Dans ce contrat, sous la rubrique « *Dispositions particulières* », il était mentionné : « *Après achèvement des travaux de rénovation et d'agrandissement (mais au plus tard à fin juin 2011), la banque mandatera un architecte accrédité qui devra confirmer la valeur du gage, respectivement les coûts de transformation de min. CHF 3'100'000.00 (hors acquisition de la parcelle)* ».

Bien que le domicile conjugal de l'appelant et de son épouse D._____ ne se soit pas trouvé à S***, le contrat de prêt portait néanmoins la mention suivante : « *Consentement du conjoint : D._____ (selon l'article 169 Code Civil)* ».

8. Le 5 octobre 2010, l'appelant a conclu un contrat de prêt avec L._____ portant sur la somme de 600'000 fr. afin de pouvoir payer les travaux de rénovation et d'agrandissement prévus pour la villa de S*** qu'il s'était engagé à financer par des fonds propres.

9. Le 18 novembre 2010, L._____ a prêté à l'appelant la somme de 160'000 francs.

10. En 2010, le revenu annuel imposable de l'appelant s'est élevé à 418'710 francs.

11. Le 1^{er} avril 2011, une cédule hypothécaire au porteur de 2^e rang, d'un montant de 1'050'000 fr. et grevant la parcelle n° aaa de la Commune de S***, a été constituée en faveur de L._____ et lui a été transmise à titre de propriété.

12. Le 13 avril 2011, l'appelant et D._____ se sont séparés judiciairement, leurs deux enfants continuant à demeurer avec leur mère et l'appelant devant verser une contribution d'entretien à sa famille.

13. Le 15 avril 2011, L._____ a prêté à l'appelant la somme de 600'000 francs.

14. Quelque temps plus tard, l'appelant s'est mis en ménage avec sa nouvelle compagne, M._____.

15. Le 13 octobre 2011, L._____ a prêté à l'appelant la somme de 200'000 francs.

Ainsi, entre le 18 novembre 2010 et le 13 octobre 2011, L._____ a prêté à l'appelant la somme de 960'000 fr., soit 160'000 fr. le 18 novembre 2010, 600'000 fr. le 15 avril 2011 et 200'000 fr. le 13 octobre 2011.

16. Le 14 novembre 2011, la banque Q._____ SA a résilié le contrat de prêt conclu le 30 septembre 2010 avec l'appelant et exigé le remboursement de la somme de 2'900'000 fr. pour le 30 décembre 2011 au plus tard.

17. a) En décembre 2011, l'intimée a procédé à une estimation de la villa de S***. Cette estimation, datée du 16 décembre 2011, a été produite en procédure par l'intimée à la requête de l'appelant (cf. pièce requise 100). Il en ressort que la valeur de marché du bien précité a été arrêtée par l'intimée à 5'525'000 francs. Dans la section « *Commentaires annexes* », il est fait mention du fait que le client souhaitait placer cet objet à plus de 7'000'000 fr., mais que le prix plancher était de 6'800'000 francs. Il était en outre précisé que cet objet s'adressait tout particulièrement à une clientèle d'amateurs, qu'au vu du marché immobilier actuel dans la V***, une plus-value de 15 % sur la valeur de référence était admise et qu'il serait bienvenu que le client adapte sa couverture auprès de l'ECA, le montant assuré étant trop faible.

b) L'expert immobilier N._____, expert fédéral diplômé en estimations immobilières, c/o J._____ SA, à W***, mandaté aux fins de la procédure (cf. ch. 86 let. n) *infra*), a été invité à se déterminer sur l'estimation de l'intimée réalisée en décembre 2011 par rapport à la valeur vénale de la parcelle n° aaa sise à S*** à la même période.

L'expert a tout d'abord relevé que l'intimée avait utilisé le système CIFI (reposant sur la méthode d'évaluation hédoniste), couramment utilisé par les banques et les organismes de crédit, pour établir son estimation et que ce système permettait de déterminer une valeur de marché et non une valeur vénale, avec une limite importante tenant au fait que le système CIFI ne fonctionnait que dans le cadre d'un environnement riche en transactions, tel que dans des villes comme Lausanne, Genève ou Zurich. Par conséquent, si un objet immobilier situé dans un environnement à faible quantité de transactions – comme c'était le cas de la commune de S*** – était soumis à une analyse CIFI, le système avait une forte tendance à se bloquer sur certains paramètres et à donner des résultats qui étaient, dans la majorité des cas, totalement aberrants, ce qui s'était manifestement produit dans le cas particulier, la valeur de marché indiquée par l'intimée lui paraissant totalement exagérée en comparaison de sa propre estimation (environ 4'000'000 francs).

S'agissant de la valeur des coûts de construction (CFC 2) retenue par l'intimée, l'expert a relevé une très sérieuse différence d'appréciation du prix au mètre cube par rapport à sa propre expertise. L'intimée avait en effet retenu une valeur du cube de construction de 2'185 fr. en 2011, alors que l'ECA avait retenu une valeur de 1'511 fr. en juillet 2009, de 1'534 fr. en 2012 et de 1535 fr. en janvier 2016, la valeur ECA pour l'année 2023 (année de reddition du rapport d'expertise) étant de 1'658 francs. Par conséquent, l'expert était d'avis qu'une première correction de 755'000 fr. devrait être appliquée à l'estimation de l'intimée. Quant à la valeur des aménagements extérieurs (CFC 4), l'expert était d'avis qu'ils avaient été surévalués par l'intimée, qui avait retenu un montant de 600 fr. le mètre carré, alors que la valeur des aménagements extérieurs oscillait généralement entre 50 et 150 fr. le mètre carré. L'expert a exposé que la différence de prix par mètre carré entre 2011 et 2023 pouvait facilement être expliquée par l'évolution des prix du marché dans la région de S*** (environ 2 % d'augmentation par an), de sorte qu'on pouvait tenir compte d'une augmentation d'environ 24 % sur ces dix dernières années. En opérant plusieurs corrections à l'estimation de l'intimée, soit en ôtant à la valeur de marché établie par cette dernière

(5'525'000 fr.) les montants de 755'000 fr. à titre de correction sur les coûts de construction (CFC 2) surévalués, de 570'000 fr. à titre de correction sur les aménagements extérieurs (CFC 4) surévalués et de 100'000 fr. à titre de correction préconisée dans l'estimation automatique s'agissant de la valeur de marché ressortant de la pièce requise 100, l'expert judiciaire a retenu une valeur finale de marché de 4'100'000 fr. (5'525'000 fr. - 755'000 fr. - 570'000 fr. - 100'000 fr.). Dans tous les cas, selon l'expert, l'estimation de l'intimée ne pouvait pas être mise en parallèle avec celle établie en novembre 2020 par A._____ Sàrl pour le compte de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (cf. ch. 60 let. a) *infra*), cette dernière expertise ayant été réalisée dans le but de déterminer la valeur vénale de la villa de S*** et non sa valeur de marché, laquelle est influencée par les réalités du marché immobilier au moment de la transaction.

c) S'agissant de l'allégation selon laquelle l'intimée aurait indiqué à l'appelant fin 2011 que ses experts avaient estimé sa villa à un montant de 6'700'000 fr., l'expert a relevé que l'estimation interne de l'intimée faisait état d'une valeur de marché de 5'525'000 fr. et non de 6'700'000 fr., l'appelant ayant seulement émis le souhait de mettre en vente sa villa à ce prix-là. L'expert a également relevé qu'il s'agissait-là d'une valeur d'amateur n'ayant aucune incidence par rapport à l'estimation interne de l'intimée qui faisait état d'un montant de 5'525'000 francs.

d) BB._____, ancien réviseur de certaines sociétés dans lesquelles l'appelant possédait des intérêts (notamment la société O._____ SA) et ancienne personne de confiance de ce dernier, dès lors qu'il le conseillait sur toutes les questions liées au financement de ses activités professionnelles et privées, a été entendu en qualité de témoin. Il a déclaré qu'en 2011, l'appelant s'était fait résilier son prêt par la banque Q._____ SA, de sorte qu'il avait entrepris des démarches auprès d'autres établissements bancaires pour obtenir le refinancement de ce prêt. L'appelant avait approché l'intimée, qui lui avait alors proposé d'augmenter son hypothèque de 2'900'000 fr. à 3'300'000 fr. sur la base d'une évaluation de 6'700'000 fr., indiquée par l'intimée. Le témoin a exposé que le montant de 100'000 fr. avait été retranché pour arriver à 6'600'000 fr. et que 50 %

de ce montant représentait les 3'300'000 fr. proposés, l'intimée finançant en principe les biens de luxe à hauteur de 50 %, ce qui était normal. Il a précisé qu'il avait été personnellement présent lors des discussions avec l'intimée, qu'O._____ SA avait confirmé que cette valeur était correcte lors des révisions et qu'il existait toute une documentation à ce sujet.

Les déclarations de ce témoin ne sont corroborées par aucune pièce au dossier, étant rappelé que comme l'a relevé l'expert, l'estimation interne de l'intimée retient une valeur de marché de 5'525'000 fr. et non de 6'700'000 francs.

18. En 2011, le revenu annuel imposable de l'appelant s'est élevé à 240'105 francs.

19. Le 9 janvier 2012, l'appelant, accompagné d'un apporteur d'affaires, a eu un entretien avec un conseiller de l'intimée en vue de conclure un nouveau contrat de prêt hypothécaire portant sur la villa de S***, aux fins d'éviter la réalisation du gage immobilier par la banque Q._____ SA ensuite de la dénonciation du contrat-cadre de prêt hypothécaire par celle-ci en novembre 2011.

Le document caviardé établi par l'intimée à cette date indique notamment ce qui suit :

« Hormis le financement de son logement principal (reprise PH [prêt hypothécaire] de 3.3/mios), négociation développement business avec sa société et sa fortune ».

A l'issue de cet entretien, l'intimée a remis une offre de prêt hypothécaire à l'appelant pour signature. Toutefois, l'appelant a indiqué à l'intimée qu'il souhaitait la soumettre à son avocat avant de la signer.

20. Le 18 janvier 2012, l'intimée a adressé à l'appelant une offre de crédit portant sur un prêt hypothécaire [...] n° *** d'un montant de 3'300'000 fr. et prévoyant à titre de couverture la cession en pleine propriété d'une cédule hypothécaire au porteur de 3'300'000 fr. minimum,

grevant en 1^{er} rang la parcelle n° aaa de la Commune de S***. Dans cette offre, sous la rubrique « *Formalité* », l'intimée a sollicité de l'appelant l'augmentation de la valeur ECA à un minimum de 3'800'000 francs.

Selon l'appelant, l'ECA a refusé cette augmentation pour le moins inhabituelle, ayant déjà augmenté la valeur assurée à presque 2'300'000 fr. en juillet 2009 (cf. ch. 6 *supra*).

21. Le 20 janvier 2012, l'appelant a signé l'offre de crédit de l'intimée portant sur un prêt hypothécaire [...] n° *** de 3'300'000 fr., réparti sur plusieurs tranches. Un taux d'intérêt de 1,25 % l'an net a été fixé pour une durée de deux ans sur la première tranche de 2'000'000 francs. Un taux d'intérêt de 1,07 % l'an net a été fixé pour une durée de trois mois sur la seconde tranche de 1'300'000 francs. Le contrat prévoyait également un amortissement semestriel de 1 % l'an calculé sur 3'300'000 fr., exigible, la première fois, six mois après la sortie des fonds, à valoir sur la première tranche de 2'000'000 francs.

Les conditions générales et le tarif des frais de crédit de l'intimée faisaient partie intégrante du contrat, lesquels documents ont d'ailleurs été produits par l'appelant.

Sous la rubrique « *Autres clauses* », le contrat stipulait :

- « - *Le Client s'engage pour toute la durée du crédit à remettre, sur demande de la Banque, une copie de sa dernière déclaration fiscale complète.*
- *Le Client s'engage, jusqu'au remboursement intégral des crédits accordés par la Banque, à domicilier ses revenus provenant de ses commissions de courtage auprès de la Banque.*
- *Le Client s'engage à maintenir auprès de la Banque un niveau global d'avoirs (sous forme de comptes, de livrets, de dépôts-titres, de placements fiduciaires) de CHF 400'000.00 pendant la durée de la convention de taux fixe ».*

L'intimée n'a pas requis le consentement écrit de l'épouse de l'appelant lors de la signature du contrat hypothécaire le 20 janvier 2012.

22. Le contrat hypothécaire précité stipule que le prêt est garanti par la cession en propriété d'une cédule hypothécaire au porteur de 3'300'000 fr., grevant en 1^{er} rang la parcelle n° aaa sise à S***. A cet égard, l'appelant a également signé le 20 janvier 2012 un acte de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire. Par cet acte, l'appelant s'est engagé à céder à titre de garantie à l'intimée la propriété de la cédule hypothécaire précitée, en vue d'assurer le remboursement des prétentions que l'intimée pourrait avoir contre lui. L'acte de cession contient notamment les conditions suivantes :

*« 2. Conditions applicables à la créance incorporée dans le titre hypothécaire
[...]*

2.2 Le cédant se reconnaît débiteur du titre hypothécaire cédé en garantie à la C. _____.

[...]

2.4 Outre les cas légaux d'exigibilité de la créance incorporée dans le titre hypothécaire, la C. _____ a en tout temps le droit d'en demander le remboursement immédiat et sans préavis :

[...]

- Lorsque le cédant fait l'objet de procédures de recouvrement au sens de la Loi suisse sur la poursuite pour dettes et faillite et ses ordonnances complémentaires d'exécution.

[...]

*3. Conditions applicables aux créances découlant des prétentions garanties
[...]*

3.3 Il est aussi signalé que les crédits en comptes courants peuvent être dénoncés au remboursement en tout temps, sauf dispositions particulières, et ceux accordés sous forme de prêts hypothécaires ne peuvent être dénoncés au remboursement qu'aux mêmes conditions que la créance incorporée dans le titre hypothécaire qui les garantit.

[...] ».

23. La cédule hypothécaire au porteur n° ***, de 1^{er} rang, établie le ***2012 par le Registre foncier des districts d'Aigle, de la Riviera et Lavaux-Oron portant sur la somme de 3'300'000 fr. et grevant la parcelle n° aaa de la Commune de S*** au taux d'intérêt maximum de 12 %, indique que « moyennant un préavis de six mois, le créancier ou le débiteur peuvent dénoncer, sauf convention contraire, le prêt au remboursement total ou partiel pour la fin d'un mois ».

Le montant totalisant 3'300'000 fr. issu du prêt hypothécaire [...] n° *** a été débité en faveur de l'appelant le 15 février 2012 par 2'000'000 fr. pour la première tranche, valeur le 31 janvier 2012, 900'000 fr. pour la seconde tranche, valeur le 31 janvier 2012, et 400'000 fr. pour la seconde tranche également, valeur le 8 février 2012.

L'appelant a transmis la cédule hypothécaire à l'intimée le ***2012.

24. Le 20 février 2012, la valeur ECA de la villa de l'appelant sise à S*** a été estimée à 2'317'395 fr. 82.

25. Le 29 mars 2012, l'appelant s'est entretenu avec un conseiller financier dans les locaux de l'intimée. D'après un document interne à cette dernière, l'appelant aurait indiqué à son conseiller qu'il avait l'intention de vendre sa villa sise à S*** à 6'000'000 fr. pour en acheter une nouvelle à Z*** au prix de 3'600'000 francs. Durant cet entretien, le conseiller lui a répondu que les critères de l'intimée étaient serrés et qu'ils pouvaient aller de l'avant « *au cas par cas* ».

26. Le 21 août 2012, L. _____ a prêté un montant de 150'000 fr. à l'appelant.

27. En 2012, le revenu annuel imposable de l'appelant s'est élevé à 99'909 francs. Contrairement à ce qu'il prétend, il n'est pas établi que l'appelant aurait immédiatement informé l'intimée, en cours d'année, de ce que sa situation financière se péjorait.

28. Le 22 mars 2013, L. _____ a prêté à l'appelant une somme supplémentaire de 950'000 fr. contre remise d'une cédule hypothécaire au porteur en 2^e rang d'un montant de 1'550'000 fr., garantissant le total des sommes prêtées. Le contrat de prêt mentionne que le prêt porte intérêt à 10 % maximum l'an.

29. L'appelant a eu un autre enfant, BJ._____, né à Q*** le 15 septembre 2013, avec sa compagne M._____.

30. En 2013, le revenu annuel imposable de l'appelant s'est élevé à 0 franc.

31. Le 24 janvier 2014, l'appelant a signé une nouvelle offre de crédit, établie le 22 janvier 2014 par l'intimée, portant sur un prêt hypothécaire d'un montant de 3'232'869 fr. 55 prévoyant un taux d'intérêt de 1,08 % l'an net pour une durée de trois mois, un taux d'amortissement de 1 % l'an, une facturation des échéances semestrielle, la première fois le 31 janvier 2014, et une couverture par la cession en propriété et à fin de garantie par le client d'une sûreté hypothécaire de 3'300'000 fr. minimum, grevant en 1^{er} rang la parcelle n° aaa de la Commune de S***. Selon le contrat, l'appelant s'est engagé à maintenir auprès de l'intimée un niveau global d'avoirs de 400'000 fr. pendant la durée de la convention de taux.

L'intimée n'a pas donné suite à la réquisition de production de la pièce 101, dont le libellé est le suivant : « *toutes les pièces permettant de démontrer que C._____ a demandé à B._____ des renseignements sur sa situation financière en relation avec les offres de crédits hypothécaires [...] n° *** des 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014* ». Il semble ainsi qu'elle n'a pas sollicité de renseignements et de documents actualisés pour attester des moyens financiers de l'appelant en 2014.

L'appelant a disposé de trente jours pour accepter l'offre de l'intimée du 22 janvier 2014 et de 48 heures pour accepter le taux d'intérêt à 1,08 % l'an net pour une durée de trois mois. L'offre précise toutefois que « *passé ce délai [de 48 heures pour accepter le taux d'intérêt], les conditions de taux ci-dessus seront réactualisées* ».

Il ressort ce qui suit des conditions générales applicables aux prêts hypothécaires [...] de l'intimée, figurant au verso de l'offre :

« Dénonciation

Chaque tranche du prêt hypothécaire [...] peut et doit être dénoncée au remboursement pour elle-même. Le préavis de dénonciation ordinaire est de 6 mois au moins avant l'échéance d'une tranche de durée supérieure à 12 mois et de 1 mois au moins avant l'échéance d'une tranche de durée inférieure ou égale à 12 mois.
[...] ».

32. Le 30 juin 2014, l'intimée a adressé un courrier à l'appelant afin de l'informer que la facturation des intérêts et de l'amortissement de son prêt hypothécaire interviendrait désormais à la fin de chaque trimestre (mars, juin, septembre et décembre).

33.

34. Par courrier du 9 septembre 2014, la Municipalité de S*** a fait interdiction à l'appelant d'habiter la villa de S*** en raison de problèmes d'insalubrité et lui a ordonné d'effectuer des travaux de remise en ordre.

35. En 2014, le revenu annuel imposable de l'appelant s'est élevé à 0 franc.

36. Au mois de novembre 2015, l'appelant a demandé à l'intimée s'il pouvait augmenter l'hypothèque sur son bien immobilier de 1'500'000 fr. afin de rembourser un créancier privé – soit L._____.

37. Par courriel du 27 novembre 2015, l'intimée a répondu à l'appelant qu'elle ne pouvait pas lui prêter un tel montant, mais uniquement la somme de 470'000 fr., « *pour autant que la tenue des charges soit démontrée* ». L'intimée y a précisé que ses experts avaient établi, fin 2011, une estimation de la villa de S***, à la fin de sa construction.

38. Le 18 janvier 2016, la valeur ECA de la villa de S*** a été estimée à 2'319'280 francs.

39. **a)** Par courrier du 5 février 2016, l'appelant a demandé à l'intimée de lui communiquer par écrit le montant de l'estimation que ses experts avaient établi en 2011 s'agissant de sa résidence sise à S***, aucun document écrit ne lui ayant été remis à l'époque.

b) Le même jour, l'intimée a répondu à l'appelant qu'elle ne pouvait pas lui communiquer de telles informations, ayant pour pratique de ne jamais communiquer ses estimations « *bancaires* » des biens immobiliers, lesquelles étaient destinées à un usage strictement interne.

40. A compter de la fin de l'année 2016, l'appelant a mis la villa de S*** en vente à un prix oscillant entre 6'500'000 fr. et 8'000'000 francs.

41. Le 25 avril 2017, la Commune de S*** a délivré à l'appelant le permis d'habiter sa villa sise à S***.

42. L'appelant n'a pas toujours respecté ses obligations résultant du prêt hypothécaire conclu avec l'intimée. Entre 2012 et 2017, il a en effet laissé s'accumuler du retard dans le paiement des intérêts et de l'amortissement en violation du contrat de prêt hypothécaire conclu entre les parties.

43. a) Le 4 juillet 2017, alors que l'échéance du prêt du 30 juin 2017 était impayée, l'intimée a résilié le contrat de prêt hypothécaire n° *** avec effet au 31 juillet 2017 et a fixé un nouveau taux à 5 % l'an net (le dernier taux applicable étant de 1,1 %), en raison du non-respect des obligations contractuelles de l'appelant et des mesures de recouvrement dont ce dernier faisait l'objet, soit notamment un séquestre.

Le même jour, l'intimée a également dénoncé au remboursement la sûreté hypothécaire constituée par la cédule hypothécaire au porteur, RF n° ID *** du Registre foncier des districts d'Aigle, de la Riviera et Lavaux-Oron, d'un montant de 3'300'000 fr. grevant en 1^{er} rang la parcelle n° aaa sise sur la Commune de S*** et a exigé pour le surplus le paiement du solde de ses créances. L'intimée a mis formellement en demeure l'appelant de lui payer, le 31 juillet 2017 au plus tard, 3'131'661 fr. 55 (capital dû au 31 juillet 2017), plus intérêts dès le 1^{er} juillet 2017, et 19'848 fr. 55 (échéance impayée au 30 juin 2017, y compris l'indemnité de retard), plus intérêts dès le 1^{er} juillet 2017.

Le courrier du 4 juillet 2017 de l'intimée adressé à l'appelant a la teneur suivante :

*« En préambule, nous relevons que l'échéance au 31 mars 2017 sur notre prêt hypothécaire n° *** a été payée le 31 mai 2017. Toutefois, nous devons malheureusement constater que celle du 30 juin 2017 de CHF 19 848,55 est impayée à ce jour. Cette situation n'est plus de nature à nous satisfaire.*

Selon un relevé de l'Office des poursuites de Genève, du 19 mai 2017, plusieurs poursuites ont été introduites à votre encontre et un acte de défaut de biens a été délivré.

*De plus, suite au courrier du 14 décembre 2016 du Ministère public de Genève, nous avons été informés que vous faites l'objet d'une ordonnance de séquestre. Nous avons également constaté que votre bien immobilier, financé auprès de notre banque, fait l'objet d'un séquestre inscrit au Registre foncier sous la mention ***.*

*La tenue des charges n'étant clairement plus démontrée, nous vous informons que nous ne renouvelerons pas la tranche du prêt hypothécaire no *** à son échéance du 31 juillet 2017 et qu'un nouveau taux de 5 % l'an net sera fixé.*

Eu égard à ce qui précède, les clauses contractuelles de notre prêt n'étant plus respectées, nous le résilions et dénonçons au remboursement, conformément aux dispositions de l'article 818 CCS, la sûreté hypothécaire suivante :

☐ *cédule hypothécaire au porteur, RF n° ID *** du Registre foncier de UUU***, au porteur, CHF 3 300 000,00 grevant en 1^{er} rang la parcelle n° aaa sise sur la commune de S***.*

conformément aux conditions figurant dans l'acte de cession en propriété et à fin de garantie signé le 23 décembre 2010 qui stipulent : « 2.4. Outre les cas légaux d'exigibilité de la créance incorporée dans le titre hypothécaire, la C. _____ a en tout temps le droit d'en demander le remboursement et sans préavis : ...

- lorsque le cédant fait l'objet de procédures de recouvrement au sens de la Loi suisse sur la poursuite pour dettes et faillite ... »

et faisons valoir l'exigibilité du solde de nos créances.

Nous vous mettons donc formellement en demeure de nous faire parvenir d'ici le 31 juillet 2017 :

- CHF 3 131 661,55, représentant le capital du prêt hypothécaire n° *** au 30 juin 2017, plus intérêts au taux de 1,10% l'an net dès le 1^{er} juillet 2017 et jusqu'au 31 juillet 2017, puis au taux de 5 % dès le 1^{er} août 2017 ;
 - CHF 19 848,55 représentant l'échéance impayée du 30 juin 2017, y compris l'indemnité de retard, sur le prêt no ***, plus intérêts au taux de 5 % dès le 1^{er} juillet 2017.
- [...] ».

b) L'appelant n'a pas contesté la bonne réception de ce courrier, qu'il a lui-même produit en procédure.

44. L'appelant ne s'est pas exécuté dans le délai imparti par l'intimée, échéant le 31 juillet 2017.

45. Le 21 août 2017, à la réquisition de l'intimée, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a notifié à l'appelant un commandement de payer, poursuite n° ***, pour un montant de 3'300'000 fr., avec intérêts à 12 % l'an dès le 2 août 2014.

Ce dernier y a formé opposition.

46. Le 6 novembre 2017, l'intimée a déposé une requête de mainlevée provisoire auprès du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut afin que la mainlevée de l'opposition soit prononcée à hauteur d'un montant de 3'300'000 fr., avec intérêts à 12 % l'an dès le 2 août 2014, dans le cadre de la poursuite n° ***.

47. De 2015 à fin 2017, les revenus annuels moyens de l'appelant se sont élevés à 39'926 francs.

48. Par prononcé du 12 mars 2018, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a rejeté la requête de mainlevée provisoire déposée par l'intimée au motif qu'elle n'avait pas respecté le délai de préavis de dénonciation prévu contractuellement d'un mois pour la fin d'un mois lors

du dépôt de la réquisition de la poursuite, commandement de payer n° ***. L'opposition totale formée par l'appelant n'a dès lors pas été levée.

49. Sur requête de l'intimée du 25 avril 2018, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a, le 9 mai 2018, notifié à l'appelant un nouveau commandement de payer, poursuite n° *** en réalisation de gage immobilier, pour un montant de 3'300'000 fr., plus intérêts à 12 % l'an dès le 25 avril 2015, lequel a été frappé d'opposition totale par l'appelant.

50. Le 25 mai 2018, l'intimée a déposé une nouvelle requête de mainlevée provisoire auprès du Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, afin que la mainlevée de l'opposition soit prononcée à hauteur de 3'300'000 fr., plus intérêts à 12 % l'an dès le 25 avril 2015. L'intimée a ultérieurement modifié ses conclusions, en ce sens qu'elle a requis que la mainlevée provisoire soit prononcée en ce qui concernait tant la créance que le droit de gage, à concurrence de 3'131'661 fr. 55, plus intérêts au taux de 1,1 % du 1^{er} juillet au 31 juillet 2017, puis de 5 % l'an dès le 1^{er} août 2017.

51. Début 2019, l'appelant a pris la décision de mettre en vente sa villa sise à S*** au prix de 4'000'000 fr., afin notamment de pouvoir rembourser sa dette hypothécaire envers l'intimée.

52. Le 22 janvier 2019, l'intimée a écrit ce qui suit à l'appelant :

« Nous nous référons à votre courriel du 17 janvier 2019 et à l'entretien que vous avez eu avec le soussigné de droite le 21 courant.

Ainsi, nous vous confirmons que, dans le cadre de la vente de gré à gré de l'immeuble cité en titre, notre établissement entend être remboursé intégralement en capital, intérêts et frais. Votre proposition transactionnelle est donc rejetée. [...] ».

53. Le 30 janvier 2019, Me BK._____, conseil de L._____, a pris contact avec l'intimée afin que celle-ci reconsidère sa position et proposant subsidiairement que son mandant reprenne lui-même l'hypothèque en 1^{er}

rang souscrite par l'intimée, à condition que l'intimée renonce aux intérêts moratoires. Dans son courrier, Me BK. _____ a notamment relevé ceci :

« En maintenant sa position en violation du contrat de prêt au moment où se présente une solution lui permettant de récupérer le capital et les intérêts conventionnels, votre établissement bloque la vente de l'immeuble de manière indue en causant un préjudice important à la fois à M. B. _____, à mon Mandant ainsi qu'aux autres créanciers. Il n'est manifestement dans l'intérêt d'aucune des parties concernées que la vente envisagée échoue, que des procédures soient engagées par divers créanciers, et que l'immeuble soit vendu à un prix qui sera nettement inférieur à celui fixé dans la vente envisagée ».

54. Par courrier du 1^{er} février 2019, l'intimée a invoqué son devoir de discrétion pour ne pas discuter de l'affaire avec Me BK. _____.

55. Par courrier du 3 février 2019, Me BK. _____ a adressé à l'intimée un document signé le même jour par l'appelant, par lequel ce dernier l'a pleinement et sans réserve délié du secret bancaire à l'égard de l'intimée, et lui a demandé de lui faire parvenir les informations requises dans son courrier du 30 janvier 2019.

56. Par courrier du 7 février 2019, l'intimée a refusé la proposition faite par L. _____, indiquant qu'elle ne pouvait accepter qu'une partie du produit de la vente soit distribué à un créancier de rang postérieur tant que sa propre créance n'était pas totalement payée.

57. L'intimée ayant refusé de libérer la cédule hypothécaire au porteur n° *** du ***2012 que l'appelant lui avait transmise en propriété, ce dernier n'a pas été en mesure d'aliéner son bien immobilier afin de rembourser ses dettes envers l'intimée et d'autres créanciers.

58. Par jugement de divorce du ***2019, le Tribunal civil de première instance de Genève a prononcé le divorce de l'appelant d'avec D. _____ et a condamné ce dernier à lui verser la somme de 1'784'941 fr. 30 à titre de liquidation du régime matrimonial, le Tribunal précité ayant tenu compte d'une valeur vénale de 6'700'000 fr. s'agissant de la villa de

S***. Aujourd'hui définitif et exécutoire, ce jugement de divorce constitue un titre de mainlevée définitive.

Dans ce jugement, il est mentionné que l'appelant a lui-même allégué que sa villa était grevée de prêts hypothécaires pour un montant total de 4'850'000 fr. (soit 3'300'000 fr. dus à l'intimée et 1'550'000 fr. dus à L._____, hors intérêts conventionnels), qu'il a lui-même déclaré au Ministère public, le 1^{er} avril 2015, que sa villa valait 4'800'000 fr., et que selon une estimation du 10 février 2016 réalisée par BL._____, la valeur vénale de sa villa oscillait entre 3'700'000 fr. et 3'800'000 francs. Cela étant, dans le cadre du calcul de la créance due par l'appelant à son épouse résultant de la liquidation du régime matrimonial, le Tribunal civil de première instance de Genève a retenu une valeur de 6'700'000 fr. au motif que *« le défendeur [soit l'appelant] a expliqué lors de l'audience du 13 septembre 2017 que la villa était désormais mise en vente au prix de CHF 6'700'000.-- »*.

59. Le 2 octobre 2019, l'appelant a signé une reconnaissance de dette d'un montant de 1'550'000 fr. en faveur de L._____, laquelle mentionne ce qui suit :

« Je m'engage à lui rembourser cette somme, au plus tard au moment de la vente, majorée d'un taux d'intérêts de 1% ».

60. En 2019, bien que l'appelant ait déclaré être toujours domicilié au QQ*** 33, à Q***, l'administration fiscale cantonale vaudoise a considéré que les liens les plus étroits de ce dernier étaient ceux qu'il avait créés dans la Commune de S***, celle-ci correspondant à son lieu de vie avec sa compagne, et leur fils BJ._____ y étant scolarisé. A compter du 1^{er} janvier 2019, l'appelant a ainsi été taxé dans le canton de Vaud, tandis que l'administration fiscale cantonale genevoise a renoncé à le taxer à compter de cette même date.

61. **a)** Le 5 novembre 2020, la société A._____ Sàrl a rendu, à la requête de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut,

un rapport d'expertise immobilière concernant la villa de S*** et a estimé sa valeur vénale à 3'000'000 fr., soit un montant fort éloigné de celui estimé par l'intimée en décembre 2011 (cf. ch. 17 let. a) *supra*) et de ceux fixés ultérieurement par différentes agences immobilières, notamment BL._____ (cf. ch. 77 let. a) *infra*).

b) Invité à se déterminer sur l'allégation de l'appelant selon laquelle rien ne justifierait que la valeur de sa villa sise à S*** puisse être passée de 6'700'000 fr. en 2011 à 3'000'000 fr. en 2022, l'expert mandaté dans la présente procédure a relevé que ces deux valeurs ne pouvaient être comparées, dès lors que la première se rapportait à une valeur de marché tandis que l'autre correspondait à une valeur vénale. L'expert a par ailleurs rappelé que dans le cas particulier, la valeur de 6'700'000 fr. (ou de 6'800'000 fr.) avait été évoquée en 2011 par le seul appelant, qui avait « *pris ses désirs pour des réalités* ». Il a aussi rappelé qu'il s'agissait-là d'une valeur d'amateur, ne correspondant pas à une valeur de marché professionnellement établie (cf. ch. 17 let. c) *supra*).

Pour sa part, l'expert a arrêté la valeur vénale de la villa de S*** à un montant de 3'350'000 fr., soit une valeur supérieure de 10 % à celle retenue par A._____ Sàrl en novembre 2020. Aux yeux de l'expert, un tel écart paraissait acceptable si l'on tenait compte de perceptions différentes pour certains éléments de l'objet immobilier. Quant à la valeur de marché de la villa, l'expert a observé qu'entre l'estimation réalisée par l'intimée en décembre 2011 (soit 5'525'000 fr.) et la sienne (4'000'000 fr.) réalisée en 2023, qu'il a donnée non sans une certaine réticence, 12 ans s'étaient écoulés. Or, en appliquant à la première valeur le degré de vétusté de près de 17 %, on aurait obtenu une valeur de marché d'environ 4'600'000 fr., soit une différence d'environ 15 % par rapport à la valeur de marché qu'il avait lui-même estimée.

62. Le 17 décembre 2020, le Tribunal civil de première instance de Genève a rendu une ordonnance de séquestre en faveur de l'ex-épouse de l'appelant sur la base du jugement de divorce du ***2019, entré en force et exécutoire.

63.

64. Par prononcé du 9 mars 2021 directement motivé, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a, dans le cadre de la poursuite n° ***, prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 3'131'661 fr. 55, plus intérêts à 1,1 % l'an du 1^{er} juillet au 31 juillet 2017, puis à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2017, et a constaté l'existence du droit de gage. Par ce prononcé, il a été confirmé que l'intimée était légitimée à poursuivre l'appelant en réalisation du gage immobilier et qu'elle était titulaire d'une créance à l'encontre de l'appelant, à concurrence du montant susmentionné. Dans la décision motivée, il est notamment relevé ce qui suit :

« Eu égard aux conditions applicables au crédit, c'est à juste titre que la poursuivante soutient qu'elle pouvait dénoncer la créance causale au remboursement immédiat et sans délai, c'est-à-dire aux mêmes conditions que la créance cédulaire. Partant, la créance causale était exigible au jour de la réquisition de poursuite, le 25 avril 2018. A supposer le régime de dénonciation contractuel du prêt applicable, la dénonciation du 4 juillet 2017 vaudrait pour l'échéance du 30 septembre 2017. La poursuivante n'avait pas à renouveler sa dénonciation, le courrier du 4 juillet 2017 étant clair quant à sa volonté de mettre un terme à la relation de crédit et de dénoncer la créance et la cédule au remboursement. Dans ce cas également, la créance apparaît exigible au jour de la réquisition de poursuite. Il en va de même si l'on admet l'application du préavis de 6 mois pour la dénonciation tant de la cédule hypothécaire que de la créance causale ».

L'appelant a recouru contre le prononcé de mainlevée du 9 mars 2021 auprès de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, étant précisé que sa requête d'effet suspensif a été rejetée par décision présidentielle du 26 mars 2021.

65. a) Le 12 avril 2021, sans l'aide d'un mandataire professionnel, l'appelant a déposé une requête de conciliation à l'encontre de l'intimée auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, au pied de laquelle il a notamment conclu, à titre principal, à ce qu'il soit libéré du paiement d'un montant de 3'131'661 fr. 55, avec intérêts à 1,1 % l'an du 1^{er} juillet 2017 au 31 juillet 2017, puis à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2017,

« selon prononcé de mainlevée provisoire du Juge de paix de l'Est vaudois du 9 mars 2021 ».

b) Le même jour, l'appelant a déposé auprès du même tribunal une action en libération de dette à l'encontre de l'intimée, dont les conclusions sont identiques à celles de sa requête de conciliation.

66. Le 21 avril 2021, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a déclaré irrecevables l'action en libération de dette et la requête de conciliation de l'appelant, estimant que la valeur litigieuse était supérieure à 100'000 fr., ce qui justifiait la compétence de la chambre patrimoniale, et qu'au surplus, il n'y avait pas de conciliation préalable en matière d'action en libération de dette.

67. Par acte du 30 avril 2021, posté le 6 mai 2021, l'appelant a interjeté recours à l'encontre du prononcé du 21 avril 2021.

68. Par courrier du 11 juin 2021, l'intimée a fait parvenir à l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut une attestation de la chambre patrimoniale datée du 10 juin 2021, à teneur de laquelle celle-ci n'avait enregistré l'ouverture d'aucune action en libération de dette émanant de l'appelant ensuite du prononcé du 9 mars 2021 rendu par la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans le cadre du litige divisant ce dernier d'avec l'intimée (poursuite n° ***).

69. Au mois de mai ou juin 2021, l'intimée a adressé à l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut une réquisition de vente portant sur la villa de S***, dans la poursuite n° ***.

70. Le 14 juin 2021, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a avisé l'appelant de la réquisition de vente de sa villa sise à S*** émanant de l'intimée dans la poursuite susmentionnée, dont le solde s'élevait alors à 3'774'413 fr. 70.

71. Par arrêt du 6 juillet 2021, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a rejeté le recours formé par l'appelant à l'encontre du prononcé de mainlevée provisoire de l'opposition du 9 mars 2021. Dans cette décision, il est notamment mentionné ceci :

« [...] l'intimée pouvait, vu les conditions applicables au crédit, dénoncer la créance causale au remboursement immédiat et sans délai, c'est-à-dire aux mêmes conditions que la créance cédulaire : en effet, il est prévu au verso des conditions applicables au prêt hypothécaire qu'un remboursement anticipé (résiliation extraordinaire) est possible aux motifs et moyennant respect des dispositions applicables à la sûreté hypothécaire, soit la cédule remise en garantie ; au chiffre 3.3. de l'acte de cession en propriété, il est rappelé que les crédits accordés sous forme de prêts hypothécaires ne peuvent être dénoncés qu'aux mêmes conditions que la créance incorporée dans le titre hypothécaire qui les garantit. En d'autres termes, le régime applicable à la créance cédulaire autorisait l'intimée à dénoncer la créance causale avec effet immédiat en cas de procédés découlant de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite au préjudice du débiteur ».

72. Par arrêt du 7 juillet 2021, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a déclaré irrecevable pour défaut de motivation le recours daté du 30 avril 2021 formé par l'appelant à l'encontre du prononcé du 21 avril 2021 rendu par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. Notifié à l'appelant le 15 juillet 2021, l'arrêt n'a pas fait l'objet d'un recours en matière civile ni d'un recours constitutionnel subsidiaire auprès du Tribunal fédéral de la part de l'appelant.

73. Par acte daté du 10 septembre 2021, mais envoyé le 14 septembre 2021, l'appelant a recouru au Tribunal fédéral contre l'arrêt rendu le 6 juillet 2021 par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal.

74. Par courrier du 15 septembre 2021, l'appelant a, par le biais de son ancien conseil, informé l'intimée qu'il résolvait avec effet *ex tunc* les contrats de prêt hypothécaire signés les 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014, notamment pour cause de dol (art. 28 CO) et de crainte fondée (art. 29 CO).

75. Par courrier du 17 septembre 2021, l'appelant a, par le biais de son ancien conseil, adressé à l'intimée un nouveau courrier remplaçant celui du 15 septembre 2021, dans lequel il est mentionné ce qui suit :

« Monsieur B. _____ déclare résoudre formellement les contrats de crédits hypothécaires suivants avec effet ex tunc, soit avec effet rétroactif, notamment pour causes de dol (art. 28 CO) et crainte fondée (art. 29 CO) :

☐ *le contrat de prêt hypothécaire [...] n° ***, portant sur la somme de CHF 3'300'000.- signé [...] le 20 janvier 2012 ;*

☐ *le contrat de prêt hypothécaire [...] n° ***, portant sur la somme de CHF 3'232'869.55 signé [...] le 24 janvier 2014 ».*

76. Le 21 septembre 2021, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a informé l'ancien conseil de l'appelant de ce que la procédure de poursuite en réalisation de gage immobilier n° 8'709'923 dirigée à l'encontre de son mandant était suspendue jusqu'à droit connu sur le séquestre pénal.

77. Le 22 septembre 2021, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours de l'appelant formé à l'encontre de l'arrêt rendu le 6 juillet 2021 par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal. L'appelant a été *« expressément avisé que d'ultérieures écritures du même style – en particulier des requêtes en révision – [seraient] classées sans suite ».*

Il s'ensuit que le prononcé de mainlevée provisoire rendu le 9 mars 2021 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la poursuite n° *** en réalisation de gage immobilier est entré en force.

78. Par courrier du 22 septembre 2021, l'intimée a accusé réception de la lettre de l'appelant du 17 septembre 2021.

79. **a)** Selon plusieurs estimations réalisées par des agences immobilières mandatées par l'appelant, la valeur vénale de la villa de S*** oscillait en 2021 entre 3'582'422 fr., selon l'estimation la plus haute établie le 28 septembre 2021 par BP. _____ SA, et 2'920'000 fr., selon l'estimation la plus basse établie le 6 décembre 2021 par BL. _____.

b) Contactée en octobre 2021 par l'appelant, la banque CB._____ SA a estimé qu'elle pouvait lui proposer – sur la base des informations fournies par ce dernier en lien avec sa villa et sans que cela constitue une offre de financement – un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 2'178'000 fr. avec mise en gage du bien immobilier et un amortissement minimum de 32'670 fr. par an, sous réserve d'un examen approfondi des données complètes relatives à sa situation financière. Pour sa part, la banque CC._____ SA a estimé qu'elle pouvait lui proposer un prêt hypothécaire d'un montant maximum de 1'920'000 fr., avec un amortissement minimum de 24'000 fr. par an sur quinze ans, sous réserve également d'un examen approfondi des données complètes relatives à sa situation financière.

80. Par décision rendue le 30 juin 2022, la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice de Genève a déclaré irrecevable une plainte au sens de la LP (Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1) déposée par l'appelant et mis en garde ce dernier en ces termes :

« [...] qu'il s'expose à ce que ses procédés soient sanctionnés en application de l'art. 20a al. 2 chiffre 5 LP à l'avenir dans la mesure où il persiste à déposer des actes prolixes, inconsistants et hors-sujets [...] ».

81. Dans le cadre de la vente aux enchères forcée de la villa de S***, l'intimée a produit une créance d'un montant de 3'966'701 fr. 45, lequel a été admis à l'état de charges établi le 2 août 2022 par l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, sans être contesté par l'appelant. Ce montant était précédé d'hypothèques légales privilégiées d'un montant total de 25'437 fr. 95.

Interrogé sur ce point, l'appelant a déclaré qu'il avait adressé une plainte LP au Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, ne sachant pas à quelle autorité s'adresser pour contester l'état des charges, n'étant lui-même pas avocat. Cette plainte n'avait pas été transmise d'office à l'autorité compétente.

82. Par avis du 10 juin 2022, l'Office des poursuites de la Riviera-Pays-d'Enhaut a annulé la réquisition de vente de l'intimée au motif qu'une action en libération de dette avait en réalité été déposée en temps utile par l'appelant. Toutefois, dès lors que des créanciers saisissants (au sens de l'art. 105 ORFI [Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920 ; RS 281.42]) au bénéfice d'hypothèques légales privilégiées avaient également requis la réalisation de l'immeuble, la vente aux enchères forcée de celui-ci a été maintenue par l'Office.

83. Le 31 août 2022, l'Office des poursuites de la Riviera-Pays-d'Enhaut a déposé les conditions de la vente immobilière aux enchères relatives à la villa de S***. Ces conditions indiquent que selon le rapport d'expertise établi le 5 novembre 2020 par A. _____ Sàrl, la valeur vénale du bien immobilier était de 3'000'000 francs. Ces conditions de vente n'ont pas été contestées par l'appelant.

84. La vente aux enchères de la villa de S*** a eu lieu le 18 novembre 2022. A cette occasion, une seule offre a été enregistrée, soit celle de l'intimée pour la somme de 2'920'000 francs. La villa a ainsi été acquise par l'intimée à ce prix. L'appelant n'a pas contesté cette vente.

85.

86. Le 9 novembre 2023, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a délivré à l'intimée un certificat d'insuffisance de gage, reçu par l'intimée le 10 novembre 2023 au plus tôt. Il ressort de ce certificat que le produit net de la vente de la parcelle n° aaa de la Commune de S*** s'est élevé à un montant de 2'839'763 fr. 10.

87. Le 10 novembre 2023, l'intimée a requis auprès de l'Office des poursuites de Genève la continuation de la poursuite pour le montant impayé de 1'181'737 fr. 30, avec intérêts à 5 % l'an dès le 19 novembre 2022, dont elle estime l'appelant encore débiteur envers elle, les frais de vente, l'impôt sur les gains immobiliers et les hypothèques légales privilégiées étant à la charge de l'appelant.

88. Le 20 mars 2024, l'intimée a reçu de l'Office des poursuites de Genève un acte de défaut de biens daté du 18 mars 2024 concernant l'appelant pour un montant total de 1'260'782 fr., frais et intérêts compris. L'acte de défaut de biens dispose que l'appelant est débiteur envers l'intimée d'un montant de 1'181'737 fr. 30, auquel s'ajoutent un montant de 78'618 fr. 36 à titre d'intérêts ainsi qu'un montant de 426 fr. 34 à titre de frais. La créance faisant l'objet de l'acte de défaut de biens du 18 mars 2024 fait suite au certificat d'insuffisance de gage émis le 9 novembre 2023 en faveur de l'intimée et découle du solde du prêt réclamé par l'intimée faisant l'objet de la présente procédure.

89. **a)** Le 11 mai 2021, la chambre patrimoniale a reçu un acte daté du 1^{er} avril 2021 et intitulé « *Action en libération de dettes et requête d'assistance judiciaire* », déposé par l'appelant à l'encontre de l'intimée.

Par courrier du 26 mai 2021, la Juge déléguée de la chambre patrimoniale (ci-après : la juge déléguée) a imparti à l'appelant un délai échéant le 30 juin 2021 pour rectifier son acte daté du 1^{er} avril 2021 mais reçu le 11 mai 2021 et l'a invité à renoncer à procéder seul et à consulter un avocat.

b) Le 28 septembre 2021, l'appelant a déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de l'intimée auprès de la chambre patrimoniale, concluant notamment à la suspension de la procédure de poursuite en réalisation de gage immobilier n° *** intentée par l'intimée à l'encontre de l'appelant.

c) Par décision du 30 septembre 2021, la juge déléguée a rejeté la requête d'extrême urgence de l'appelant et a imparti à l'intimée un délai pour se déterminer.

d) Par courrier du 5 octobre 2021, l'ancien conseil de l'appelant a informé la juge déléguée du fait que son mandant avait déposé une écriture reçue le 11 mai 2021, correspondant à une action en libération de dette, et a sollicité que son mandant soit autorisé à rectifier son acte déposé le 12 avril 2021 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois

(cf. ch. 63 let. a) *supra*) et rédigé sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

e) Par décision du 18 octobre 2021, l'appelant a été mis au bénéfice de l'assistance judiciaire et un conseil d'office lui a été désigné.

f) Par courrier du 25 octobre 2021, l'ancien conseil de l'appelant a requis de la juge déléguée qu'elle annule l'attestation du 10 juin 2021 délivrée à l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (cf. ch. 66 *supra*).

Le 28 octobre 2021, le greffe de la chambre patrimoniale a délivré à l'ancien conseil de l'appelant une nouvelle attestation annulant celle du 10 juin 2021, à teneur de laquelle il était cette fois-ci mentionné qu'une action en libération de dette avait été déposée par l'appelant contre l'intimée.

Par courrier du 29 octobre 2021, l'ancien conseil de l'appelant a adressé une copie de l'attestation du 28 octobre 2021 du greffe de la chambre patrimoniale à l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut et a requis que celui-ci suspende la procédure de poursuite n° ***, la mainlevée provisoire prononcée le 9 mars 2021 n'étant pas définitive.

Le 1^{er} novembre 2021, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a transmis à l'ancien conseil de l'appelant une copie de l'avis de rejet de la réquisition de vente portant sur la villa de l'appelant et l'a informé que sans opposition de la part de l'intimée dans un délai de 10 jours, il serait procédé à la radiation de la restriction du droit d'aliéner LP consécutive à sa réquisition de vente déposée le 28 mai 2021.

g) Le 1^{er} décembre 2021, le greffe de la chambre patrimoniale a accordé à l'appelant un ultime délai non prolongeable, échéant le 15 décembre 2021, pour rectifier l'action en libération de dette déposée par le 11 mai 2021.

h) Le 15 décembre 2021, l'appelant a déposé auprès de la chambre patrimoniale une action en libération de dette, aux termes de laquelle il a pris les conclusions suivantes :

« a. A la forme

1. Déclarer la présente écriture recevable.

b. Au fond

Préalablement

*2. Ordonner à la C. _____ de produire la pièce 100 : Estimation immobilière effectuée en 2011 par la C. _____ sur le bien immobilier propriété de Monsieur B. _____, situé au [...] 3, S***, parcelle n° aaa.*

3. Menacer la C. _____ de la peine prévue par l'art. 292 Code pénal suisse, au cas où elle ne devait pas se conformer à la décision que prendra votre Chambre suite à la conclusion 2 supra.

Cela fait

Principalement

*4. Constater que Monsieur B. _____ ne doit pas à la C. _____ la somme de CHF 3'131'661.55 plus intérêts à 1,1% l'an du 1^{er} juillet 2017 au 31 juillet 2017, puis à 5% l'an dès le 1^{er} août 2017, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 9 mars 2021, poursuite en réalisation de gage n° ***.*

*5. Ordonner à la C. _____ de restituer à Monsieur B. _____ la cédule hypothécaire au porteur n° *** du ***2012.*

6. Débouter la C. _____ de toutes ses autres et/ou contraires conclusions.

Subsidiairement

7. Acheminer Monsieur B. _____ à prouver par toute voie de droit utile les faits allégués dans la présente écriture ».

i) Par décision du 4 février 2022, l'ancien conseil de l'appelant a été indemnisé pour la période du 23 juillet au 31 décembre 2021 et a été relevé de sa mission de conseil d'office de l'appelant.

j) Le 16 février 2022, l'intimée a déposé une réponse, aux termes de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des

conclusions de l'action en libération de dette déposée le 15 décembre 2021 par l'appelant.

k) Par décision du 18 mars 2022, un nouveau conseil d'office a été désigné à l'appelant, avec effet au 8 mars 2022.

l) Par ordonnance du 7 juin 2022 directement motivée, la juge déléguée a constaté que la requête de mesures provisionnelles déposée le 28 septembre 2021 par l'appelant était sans objet, les frais et les dépens suivant le sort de la cause au fond.

m) Le 14 juillet 2022, l'appelant a déposé une réplique, aux termes de laquelle il a pris les conclusions suivantes :

« a. A la forme

l. Déclaration la présente écriture recevable.

b. Au fond

Préalablement

2. Ordonner à la C._____ de produire la pièce 100 : Estimation immobilière effectuée en 2011 par la C._____ sur le bien immobilier propriété de M. B._____, situé au [...] parcelle n° aaa.

3. Menacer la C._____ de la peine prévue à l'art. 292 CP qui punit de l'amende celui qui ne se soumet pas à une décision lui ayant été notifiée par une autorité, en relation avec la conclusion 1.

Principalement

*4. Constater que M. B._____ a valablement résolu les contrats de crédit hypothécaires [...] n° *** des 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014.*

*5. Constater que M. B._____ ne doit pas à la C._____ la somme de CHF 3'131'661.55 avec intérêts à 1.1% l'an du 1er juillet 2017 au 31 juillet 2017, puis à 5% l'an dès le 1er août 2017, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 9 mars 2021, poursuite en réalisation du gage n° ***.*

*6. Ordonner à la C._____ de restituer à Monsieur B._____ la cédule hypothécaire au porteur n° *** du ***2012.*

*7. Condamner la C._____ à restituer à M. B._____ l'intégralité des intérêts perçus sur les contrats de crédits hypothécaires [...] n° *** des*

20 janvier 2012 et 24 janvier 2014, dont le montant sera chiffré ultérieurement dès remise du décompte par la C._____.

- 8. Débouter la C._____ de toutes ses autres et/ou contraires conclusions.
Subsidiairement*
- 9. Constaté que les contrats de crédits hypothécaires [...] n° *** des 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014, ainsi que tout droit de gage y relatif sont nuls.*
- 10. Constaté que M. B._____ ne doit pas à la C._____ la somme de CHF 3'131'661.55 avec intérêts à 1.1% l'an du 1er juillet 2017 au 31 juillet 2017, puis à 5% l'an dès le 1er août 2017, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 9 mars 2021, poursuite en réalisation du gage n° ***.*
- 11. Ordonner à la C._____ de restituer à Monsieur B._____ la cédule hypothécaire au porteur n° *** du ***2012.*
- 12. Condamner la C._____ à restituer à M. B._____ l'intégralité des intérêts perçus sur les contrats de crédits hypothécaires [...] n° *** des 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014, dont le montant sera chiffré ultérieurement dès remise du décompte par la C._____.*
- 13. Débouter la C._____ de toutes ses autres et/ou contraires conclusions ».*

Le 18 août 2022, l'intimée a déposé une duplique, aux termes de laquelle elle a conclu au rejet des conclusions prises le 15 décembre 2021 par l'appelant et à l'irrecevabilité des conclusions nouvelles n^{os} 4, 7 et 9 à 13 susmentionnées, au motif qu'elles étaient essentiellement constatatoires.

Le 22 novembre 2022, l'appelant a déposé des déterminations, aux termes desquelles il s'est déterminé sur les allégués de la duplique de l'intimée, a allégué des faits nouveaux et a confirmé les conclusions prises au pied de sa réplique du 14 juillet 2022.

Le 5 décembre 2022, l'intimée a déposé des déterminations sur les novas.

n) Le 6 décembre 2022 a eu lieu une audience d'instruction et de premières plaidoiries. A cette occasion, l'appelant a déposé des déterminations et invoqué des novas.

L'ordonnance de preuves a été rendue le 19 janvier 2023.

Par ordonnance de preuves complémentaire du 9 mai 2023, un nouvel expert immobilier, soit N._____, expert fédéral diplômé en estimations immobilières, c/o J._____ SA, à W***, a été désigné en remplacement d'CK._____, qui avait refusé la mission d'expert.

o) Lors d'une audience du 14 juin 2023, BB._____ a été entendu en qualité de témoin et l'appelant a été interrogé en qualité de partie.

p) Par courrier du 16 juin 2023, l'appelant a indiqué qu'il renonçait à l'audition du témoin L._____.

q) L'expert N._____ a rendu son rapport d'expertise le 17 novembre 2023, sa mission portant principalement sur l'estimation de la valeur vénale actuelle ainsi que celle de 2011 et 2012 de la villa de S*** (cf. allégués de première instance n^{os} 309 et 318), l'expert l'ayant visitée les 18 et 26 septembre 2023.

r) Le 20 novembre 2023, l'intimée a déposé une requête de novas.

Le 13 décembre 2023, l'appelant a déposé un acte comportant des déterminations ainsi qu'une requête de novas, aux termes duquel il a pris les conclusions suivantes :

« Principalement :

1. Constaté que M. B._____ a valablement résolu les contrats de crédit hypothécaires [...] n° *** des 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014.
2. Constaté que M. B._____ ne doit pas à la C._____ la somme de CHF 3'131'661.55 avec intérêts à 1.1% l'an du 1er juillet 2017 au 31 juillet

2017, puis à 5% l'an dès le 1er août 2017, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 9 mars 2021, poursuite en réalisation du gage n° ***.

3. Ordonner à la C. _____ de restituer à Monsieur B. _____ la cédule hypothécaire au porteur n° *** du ***2012.
4. Condamner la C. _____ à restituer à M. B. _____ l'intégralité des intérêts perçus sur les contrats de crédits hypothécaires [...] n° *** des 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014, dont le montant sera chiffré ultérieurement dès remise du décompte par la C. _____.
5. Condamner la C. _____ à verser à M. B. _____ la somme de CHF 700'000.- avec intérêts à 5% l'an dès le 13 décembre 2023.
6. Débouter la C. _____ de toutes ses autres et/ou contraires conclusions.

Subsidiairement :

7. Constater que les contrats de crédits hypothécaires [...] n° *** des 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014, ainsi que tout droit de gage y relatif sont nuls.
8. Constater que M. B. _____ ne doit pas à la C. _____ la somme de CHF 3'131'661.55 avec intérêts à 1.1% l'an du 1er juillet 2017 au 31 juillet 2017, puis à 5% l'an dès le 1er août 2017, faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 9 mars 2021, poursuite en réalisation du gage n° ***.
9. Ordonner à la C. _____ de restituer à Monsieur B. _____ la cédule hypothécaire au porteur n° *** du ***2012.
10. Condamner la C. _____ à restituer à M. B. _____ l'intégralité des intérêts perçus sur les contrats de crédits hypothécaires [...] n° *** des 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014, dont le montant sera chiffré ultérieurement dès remise du décompte par la C. _____.
11. Condamner la C. _____ à verser à M. B. _____ la somme de CHF 700'000.- avec intérêts à 5% l'an dès le 13 décembre 2023.
12. Débouter la C. _____ de toutes ses autres et/ou contraires conclusions ».

Le 27 mars 2024, l'intimée a déposé une requête de novas.

Le 24 avril 2024, l'appelant a déposé des déterminations.

s) Par ordonnance de preuves complémentaire du 14 août 2024, la juge déléguée a statué sur l'introduction en procédure des allégués nouveaux et des offres de preuve correspondantes et a pris acte de la renonciation de l'intimée à la mise en œuvre d'une expertise judiciaire confiée à un expert-comptable.

t) Le 10 décembre 2024, les parties ont déposé des plaidoiries écrites, puis des plaidoiries responsives le 13 février 2025.

u) Une séance de délibérations a eu lieu le 8 avril 2025, lors de laquelle la chambre patrimoniale *in corpore* a délibéré à huis clos. Le dispositif du jugement a été adressé le 6 mai 2024 pour notification aux parties.

L'appelant en a requis la motivation le 12 mai 2024.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 Pour satisfaire à l'obligation de motivation prévue à l'art. 311 al. 1 CPC, l'intéressé doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre,

ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_206/2024 du 25 juin 2025 consid. 3.1.2 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4).

1.3 En l'espèce, l'appel, écrit et motivé, a été formé en temps utile par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance portant sur des conclusions supérieures à 10'000 francs. Il est donc recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 *loc. cit.* ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1).

3.

3.1 L'appelant fait valoir en substance qu'il a conclu les contrats de prêt hypothécaire des 20 janvier 2012 et 24 janvier 2014 sous l'emprise d'une erreur essentielle et d'un dol en ce sens que l'intimée aurait sciemment et volontairement surévalué la réelle valeur de marché ou valeur vénale de son bien immobilier, valeurs qui étaient en fait largement inférieures à celle retenue ; s'il avait eu connaissance de la véritable valeur de son bien, il ne l'aurait « *évidemment* » pas grevé comme il l'avait fait.

3.2 Selon l'art. 23 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Les cas d'erreur essentielle sont énumérés à l'art. 24 CO.

L'erreur est essentielle notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO). Pour que l'erreur soit essentielle au sens de cette disposition, il faut tout d'abord qu'elle porte sur un fait subjectivement essentiel : en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que, subjectivement, son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat : le cocontractant doit pouvoir se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; ATF 135 III 537 consid. 2.2 ; ATF 132 III 737 consid. 1.3 ; TF 4A_624/2018 du 2 septembre 2019 consid. 4.4.1). Savoir si et dans quelle mesure une partie se trouve dans l'erreur au moment où elle manifeste une volonté relève du fait ; apprécier si l'erreur constatée est essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO relève du droit (ATF 135 III 537 consid. 2.2 ; TF 4A_249/2017 du 8 décembre 2017 consid. 3.2).

La question de savoir si l'erreur essentielle peut aussi porter sur des faits futurs est controversée. La jurisprudence l'admet à condition que les faits futurs aient objectivement pu être considérés comme certains au moment de la conclusion du contrat ; une erreur essentielle sur un fait futur expectatif ou aléatoire est par contre exclue (cf. ATF 118 II 297 consid. 2 ; TF 4A_279/2007 du 15 octobre 2007 consid. 4.1).

Selon l'art. 31 al. 1 CO, le contrat entaché d'erreur est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé. Le délai court dès que l'erreur a été découverte (art. 31 al. 2 CO). Selon la jurisprudence, l'art. 31 CO n'instaure pas un délai de prescription, mais un délai de péremption (ATF 114 II 131 consid. 2b), qui ne peut être ni suspendu ni interrompu en application des art. 134 ss CO

(Schwenzer/Foutoulakis, *in* Widmer Lüchinger/Oser [éd.], Basler Kommentar Obligationenrecht I, 7^e éd., 2025, n. 11 *ad* art. 31 CO). Déterminer à quel moment une partie a découvert son erreur et quand elle a manifesté sa volonté d'invalidier le contrat sont des questions de fait (ATF 135 III 537 consid. 2.1).

3.3 Les premiers juges ont retenu que contrairement à ce que soutenait l'appelant, il ne ressortait pas de l'estimation réalisée en 2011 par l'intimée que celle-ci lui aurait communiqué que la valeur vénale de la villa de S*** oscillait entre 6'700'000 fr. et 6'800'000 francs. Selon l'estimation produite en procédure par l'intimée à la requête de l'appelant, laquelle estimation ne lui avait jamais été communiquée dès lors qu'il s'agissait d'un document interne, il était seulement fait mention du fait que l'appelant souhaitait placer son bien immobilier à plus de 7'000'000 fr., mais que le prix plancher était de 6'800'000 francs. En sus, l'intimée n'y avait arrêté qu'une « *valeur de marché* » estimée à à 5'525'000 francs. Or, comme l'avait relevé l'expert, une estimation « *à la valeur de marché* » n'avait rien de comparable avec la valeur vénale et ne pouvait ainsi être mise en parallèle avec l'estimation établie en 2020 par A._____ Sàrl pour le compte de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Par ailleurs, les premiers juges ont relevé que l'appelant ne pouvait soutenir, sauf à être de particulière mauvaise foi, qu'il ignorait que la valeur vénale de sa villa ne se situait pas entre 6'700'000 fr. et 6'800'000 fr., dès lors qu'il avait lui-même affirmé dans ses écritures qu'il avait pris la décision de mettre en vente sa maison début 2019 pour 4'000'000 fr., qu'il ressortait du jugement de divorce du ***2019 qu'il avait lui-même déclaré le 1^{er} avril 2015 devant le Ministère public que sa maison valait 4'800'000 fr. et qu'il avait produit une estimation de BL._____ SA du 10 février 2016 selon laquelle la valeur vénale de sa maison oscillait entre 3'700'000 fr. et 3'800'000 francs. Ces éléments démontraient ainsi que l'appelant savait, à compter du 1^{er} avril 2015 au moins, soit plus de six ans avant son courrier de résolution des contrats litigieux du 17 septembre 2021, que sa maison n'avait pas une valeur vénale de 6'700'000 francs.

Il ne pouvait pas non plus affirmer, sur la base d'une expertise réalisée en 2020, avoir été dans l'erreur essentielle au moment de la conclusion des contrats. En effet, d'un point de vue temporel, il ne pouvait pas avoir été dans l'erreur au moment de la conclusion des contrats sur le montant auquel il aurait pu revendre sa villa des années plus tard, puisqu'il s'agissait d'un fait futur et incertain, soumis aux aléas du marché immobilier.

Enfin, l'appelant devait être considéré comme un professionnel de l'immobilier, dès lors qu'il exerçait, au moment de la conclusion des contrats, une activité de courtier dans le domaine de l'immobilier de luxe, de sorte qu'il lui appartenait de solliciter une estimation de la valeur vénale de sa villa avant de la grever davantage.

Ainsi, les premiers juges ont retenu que l'appelant ne pouvait se prévaloir d'une quelconque erreur essentielle, le délai péremptoire d'une année à compter de la découverte de la prétendue erreur essentielle pour invalider les contrats étant au demeurant largement échu.

3.4 L'appelant invoque en appel les mêmes griefs pour chacun des deux contrats conclus respectivement en 2012 et 2014 avec l'intimée et fait valoir qu'il était bien dans l'erreur lors de leur conclusion.

Selon l'appelant, du fait que le niveau général des prix n'a connu qu'une progression depuis 2012 et qu'il serait notoire que les prix de l'immobilier dans la V*** n'ont fait qu'augmenter ces dix dernières années, la valeur vénale du bien en 2012 et 2014 était nécessairement inférieure à celle estimée en 2020, soit 3'000'000 fr., ce qui était d'ailleurs corroboré par les expertises indépendantes qu'il avait produites dans le courant de l'année 2021. La distinction opérée par les premiers juges entre « *valeur de marché* » et « *valeur vénale* » était artificielle et dénuée de pertinence dans le contexte de l'évaluation immobilière, AA._____ Sàrl ayant d'ailleurs assimilé ces deux notions dans son expertise. Ainsi, la valeur de marché arrêtée en 2011 à 5'500'000 fr. devait être comparée à la valeur vénale – donc de marché – de 3'000'000 fr. en 2020. Cette comparaison relevait un

écart incompatible avec les données du marché. Ainsi, la valorisation retenue par l'intimée était largement supérieure à la valeur du bien et avait induit l'appelant dans une erreur déterminante quant au risque des prêts contractés, la valeur du bien servant de gage constituant l'élément central dans un prêt hypothécaire.

L'appelant expose ensuite que le prix de 5'000'000 fr. à tout le moins lui avait bien été communiqué par l'intimée et que c'est en se fondant sur ce prix qu'il avait contracté les deux prêts hypothécaires. Peu importait que l'appelant ait évoqué 6'700'000 fr. ou que la banque ait retenu en interne 5'500'000 fr., puisqu'en tout état la banque avait laissé croire à l'appelant que la valeur de son bien se situait dans ces ordres de grandeur, soit bien au-delà de la valeur réelle.

L'appelant invoque encore que contrairement à ce qu'a retenu la chambre patrimoniale, sa qualité de « *professionnel de l'immobilier* » ne pouvait à elle seule neutraliser le vice du consentement ni exonérer la banque de toute responsabilité. Le fait qu'il ait exercé une activité de courtier en immobilier de luxe ne faisait pas de lui un expert indépendant en évaluation immobilière. Il était paradoxal de lui reprocher de ne pas avoir sollicité une estimation de la valeur vénale alors que la banque ne l'avait ni exigée ni suggérée.

Enfin, l'appelant considère que c'est à tort que le jugement attaqué retient que le délai d'invalidation n'a pas été respecté. Il soutient que la mise en vente de 2019 s'inscrivait dans un contexte particulier d'arrangement avec la banque, visant à obtenir une vente rapide pour réduire l'endettement. Quant à l'expertise de 2016, il s'agissait d'une « *estimation privée, établie par un acteur commercial* ». Ce n'était qu'en 2020, avec l'expertise « *officielle* » établie par A._____ Sàrl, que l'appelant avait pu constater pour la première fois que son bien ne valait que 3'000'000 francs. Cette expertise avait constitué un « *tournant décisif* », révélant que la valeur du bien était inférieure au montant des prêts hypothécaires.

3.5

3.5.1 En l'espèce, il convient d'abord de relever que l'appelant ne saurait se fonder sur la valeur vénale de son bien immobilier en 2020 pour prétendre qu'il se serait trouvé dans l'erreur en 2012 et 2014 au motif qu'il aurait contracté sur la base d'une estimation de la valeur de marché supérieure. Admettre un tel raisonnement reviendrait à permettre à n'importe quel emprunteur d'invalidier un contrat pour vice du consentement au motif qu'il tenait pour certain que le crédit serait couvert par le gage. Or, l'évolution de la valeur d'un actif immobilier constitue, par nature, un fait futur incertain et aléatoire ; elle ne saurait être assimilée à un fait futur dont la réalisation pouvait objectivement être tenue pour certaine au moment de la conclusion du contrat. Ainsi, seule la valeur de marché telle qu'elle pouvait être estimée en 2011 est pertinente pour déterminer si l'intimée a surévalué le bien avant la conclusion des prêts litigieux. Au demeurant, une telle surévaluation par l'intimée au moment de la conclusion des prêts litigieux ne saurait à elle seule établir que l'appelant s'est trouvé dans l'erreur et que son consentement a été vicié, ce que l'appelant semble omettre. En effet, encore lui faut-il apporter la preuve qu'il n'était pas conscient de cette surévaluation et qu'il n'aurait pas contracté s'il l'avait été.

A cet égard, il importe de rappeler que ce n'est pas l'intimée qui a approché l'appelant pour lui soumettre spontanément une offre ni même lui suggérer de conclure un prêt supplémentaire. C'est bien l'appelant qui a sollicité la banque pour grever davantage son bien immobilier, ensuite de la résiliation du contrat de prêt conclu le 14 novembre 2022 par la banque Q. _____ SA pour un montant de 2'900'000 francs. Il est d'ailleurs rappelé qu'il avait déjà grevé son bien d'une cédula hypothécaire d'un montant de 1'050'000 fr. en faveur de L. _____, ce dernier lui ayant prêté divers montants. Il en découle que c'est donc bien l'appelant qui souhaitait obtenir un financement, dont il avait besoin pour rembourser Q. _____ SA et éviter la réalisation de son bien immobilier. Dans ce contexte, il paraît déjà peu vraisemblable que l'appelant se soit trouvé dans une erreur l'ayant effectivement déterminé à conclure les contrats pour le montant octroyé.

3.5.2 En tout état de cause, force est de constater que le délai d'invalidation d'une année dès la découverte de l'erreur prévu par l'art. 31 CO n'a manifestement pas été respecté en l'occurrence. En effet, les éléments que plaide l'appelant à cet égard, à savoir un « *contexte particulier* » d'arrangement avec la banque visant à obtenir une vente rapide ou le fait que l'expertise de 2016 consistait dans une estimation privée établie par un acteur commercial, ne fondent aucunement son point de vue, soit qu'il ne savait pas avant de recevoir l'expertise d'A._____ Sàrl en 2020 que sa villa ne valait pas au moins 5'000'000 francs. Au contraire, à suivre le raisonnement de l'appelant, même à considérer qu'il ait conclu les crédits hypothécaires en pensant que sa villa valait au moins 5'000'000 fr., il devait nécessairement savoir à la lecture en 2016 d'une expertise par laquelle une entreprise spécialisée estimait la valeur vénale du même bien entre 3'700'000 fr. et 3'800'000 que son bien immobilier avait été surévalué à l'époque. Le fait qu'il ait mis sa villa en vente début 2019 pour 4'000'000 fr. le confirme, le prétendu arrangement avec la banque dont se prévaut l'appelant étant sans effet à cet égard dès lors qu'il n'est pas établi qu'il était question de vendre le bien en dessous du prix du marché. En outre, l'appelant ne s'en prend nullement au motif du jugement selon lequel il a lui-même déclaré au Ministère public en 2015 déjà que sa maison valait 4'800'000 fr., soit une valeur largement inférieure à la valeur de 6'700'000 à 6'800'000 fr. dont il s'est prévalu et même à celle de 5'525'000 fr. retenue à l'interne par la banque. L'ensemble de ces éléments démontre que l'appelant savait pertinemment que sa villa avait une valeur inférieure à celle retenue par la banque. Le fait qu'il allègue autre chose ne saurait contredire ce constat, dès lors qu'il a lui-même articulé, dès 2015, des montants nettement inférieurs pour l'estimation de sa maison.

Le fait que l'appelant prétende que ce serait l'estimation d'A._____ Sàrl de 2020 qui aurait constitué un « *tournant décisif* » en lui faisant réaliser que son crédit n'était pas même couvert par le gage ne peut quoiqu'il en soit fonder une erreur qui aurait prétendument existé six ans auparavant, pour les motifs déjà exposés (cf. consid. 3.5.1 *supra*). En effet, à supposer même que l'appelant ait pris conscience en 2020 que la valeur de son bien était inférieure à celle qu'il escomptait, cette circonstance ne

permettrait pas de retenir qu'il se trouvait déjà dans l'erreur en 2012 et 2014, dès lors que l'évolution de la valeur d'un bien immobilier est aléatoire. Partant, l'invalidation des contrats de crédit par l'appelant par courrier du 15 septembre 2021 était clairement tardive, de sorte que pour ce seul motif déjà, l'appel doit être rejeté.

3.5.3 Même si par impossible on devait considérer que l'appelant avait agi dans les temps, les griefs invoqués sont manifestement infondés.

L'appelant plaide que son statut de professionnel de l'immobilier ne ferait pas obstacle au vice du consentement qu'il invoque. Or, pour déterminer si une partie est dans l'erreur, il faut bien se placer du point de vue de cette partie, en tenant compte de ses connaissances subjectives (cf. consid. 3.2 *supra*). Il était donc pertinent de prendre en compte les connaissances propres à la profession de l'appelant. Quand bien-même la valeur de la villa aurait été surévaluée à l'époque et l'estimation de l'intimée connue de l'appelant, toujours est-il que c'est bien ce dernier qui a sollicité un crédit hypothécaire et qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, il était en mesure d'apprécier la valeur de marché de son bien ou d'effectuer les vérifications nécessaires pour s'assurer de la valeur du gage. Or, il n'expose pas avoir entrepris de quelconque démarche en ce sens. Au contraire, au vu des circonstances, il est plausible que l'appelant ait lui-même surévalué sa villa afin d'obtenir les crédits qu'il souhaitait, tout en étant parfaitement au courant du fait que le prix était surévalué puisqu'il a affirmé dans d'autres procédures, soit devant le Ministère public ainsi que dans sa procédure de divorce, que sa villa valait entre 3'700'000 fr. et 4'700'000 francs.

Les allégations toutes générales qu'il formule selon lesquelles il serait notoire que le prix du marché sur la V*** n'aurait fait qu'augmenter ne suffisent pas à démontrer que l'appelant se trouvait dans l'erreur lors de la conclusion des contrats en 2012 et 2014, dès lors qu'elles ne renseignent nullement sur ce qu'il savait et devait savoir subjectivement à l'époque. Il n'y a au demeurant pas lieu de s'attarder sur la distinction entre valeur vénale et valeur de marché. Comme déjà indiqué (cf. consid. 3.5.1 *supra*),

une éventuelle surévaluation du bien est à elle seule insuffisante ; en sa qualité de professionnel de l'immobilier de luxe, l'appelant a parfaitement pu spéculer sur le meilleur prix auquel il pourrait le cas échéant revendre sa villa et chercher à en convaincre la banque. Quand bien même il se serait finalement trompé à cet égard, cela ne lui permettrait en aucun cas d'invalider les contrats conclus des années plus tôt en invoquant une erreur.

3.5.4 Si l'appelant semble également invoquer dans son appel qu'il aurait fait l'objet d'un dol, il ne motive nullement en quoi les conditions du dol seraient réalisées et ne s'attaque pas aux motifs du jugement entrepris à cet égard. En ce qui concerne l'existence d'un prétendu dol, ses griefs sont dès lors irrecevables pour défaut de motivation.

4. Faute de grief motivé concernant la conclusion relative au versement par l'intimée à l'appelant d'une somme de 700'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 décembre 2023, cette conclusion est irrecevable.

5. S'agissant de la conclusion tendant à ce que les frais judiciaires de première instance soient mis à la charge de l'Etat, dès lors que l'appelant succombe, les frais de première instance doivent être mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC). Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point également.

6. Une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC).

En l'espèce, au vu du dossier et des arguments soulevés dans l'acte d'appel, il n'existait aucune chance d'admission, même partielle, des conclusions prises par l'appelant en deuxième instance. Une personne raisonnable plaidant à ses propres frais aurait renoncé à former appel. Dès

lors que la cause était d'emblée dépourvue de chance de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée.

7. Vu ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 39'316 fr., soit 1'000 fr. plus 1 % de la valeur litigieuse de 3'831'661 fr. 55 (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimée, celle-ci n'ayant pas été invitée à procéder.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire formée par l'appelant B._____ est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 39'316 fr. (trente-neuf mille trois cent seize francs), sont mis à la charge de l'appelant B._____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Ludovic Tirelli (pour B. _____),
- Me Alain Dubuis (pour la C. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge présidant la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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), le 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).

La greffière :