

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 avril 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Cherpillod et M. Segura, juges
Greffière : Mme Ayer

Art. 86 al. 1, 2 et 3 LP ; art. 104 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____, à [...] (Portugal), demandeur, contre le jugement rendu le 27 septembre 2023 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec la **Q.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 septembre 2023, dont les motifs ont été adressés pour notification le 3 avril 2024 aux parties, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou l'autorité précédente) a dit que Q._____ devait verser à P._____ le montant de 194 fr. 60 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 20'699 fr. 80, intégralement à la charge de P._____ (II), a dit que P._____ devait rembourser à Q._____ la somme de 7'689 fr. 80 au titre de son avance de frais judiciaires (III), a dit que P._____ devait verser à Q._____ un montant de 18'375 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté tout autre ou plus ample conclusion (V).

En droit, les premiers juges ont tout d'abord considéré que P._____ avait fondé sa conclusion en paiement - concernant le remboursement d'une somme de 363'241 fr. 45 prétendument versée de manière indue à Q._____ - sur l'art. 86 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), que le délai de l'art. 86 al. 2 LP était respecté et que le fardeau de la preuve de l'inexistence de la dette incombait à P._____. Ils ont ensuite qualifié le contrat de prêt hypothécaire [...] n° [...] des 15 juillet et 6 août 2014 de contrat de crédit ferme. Ils se sont en particulier fondé sur les « *Conditions applicables aux prêts hypothécaires [...]* » (édition 18 octobre 2011), sur les « *Conditions générales* » (édition janvier 2010), sur le « *Tarif des frais crédits* », sur les « *Actes de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire* » du 21 octobre 2011 concernant les cédule hypothécaires au porteur n° [...] du 14 novembre 2008 et n° [...] du 28 février 2012, sur l'« *Acte de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire* » du 3 avril 2012 concernant la cédule hypothécaire au porteur n° [...] du 28 février 2012, ainsi que sur l'« *Acte de gage et cession spécial limité* » du 21 octobre 2011 relatif aux liquidités de 300'000 fr. cédées à titre de garantie par P._____. Faute d'allégation et de moyen de preuve suffisant, l'autorité précédente a rejeté le grief de P._____ tendant à soutenir que ce montant de 300'000 fr., constitué en garantie

du prêt hypothécaire, aurait dû porter intérêts. Les premiers juges ont ensuite retenu que la créance causale, soit le montant dû en vertu du prêt hypothécaire susmentionné, était dénonçable aux conditions de la créance abstraite, incorporée dans le titre hypothécaire, laquelle pouvait l'être en tout temps et sans préavis lorsque le débiteur est en retard dans le règlement des échéances convenues. Ils ont donc estimé que la dénonciation du prêt hypothécaire effectuée par Q._____ dans son courrier du 17 septembre 2015 à l'intention de P._____, pour la prochaine échéance au 25 octobre 2015, était valable. S'agissant du taux d'intérêt de 5% appliqué par Q._____ à la suite de cette dénonciation, les premiers juges ont considéré que la seule clause traitant des conséquences éventuelles de la dénonciation du prêt était celle contenue dans les « *Conditions applicables aux prêts hypothécaires [...]* » des 15 juillet et 6 août 2014 relative à une indemnité due en cas de dénonciation anticipée. Ils ont estimé qu'il s'agissait d'une indemnité assimilable à une clause pénale au sens des art. 160 ss CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220). Selon l'autorité précédente, Q._____ n'a pas réclamé le paiement d'une telle indemnité mais entendait modifier le taux après l'échéance de trois mois en application des « *Conditions applicables aux prêts hypothécaires [...]* » susmentionnées. Les premiers juges ont toutefois retenu que c'était à tort que Q._____ s'était référée à cette clause au motif qu'un tel taux ne pouvait être modifié qu'en cas de renouvellement du contrat de prêt et non pas dans le cas d'une dénonciation de celui-ci. Dans cette dernière hypothèse, les premiers juges se sont interrogés quant à savoir si un taux d'intérêt moratoire inférieur à 5% avait été convenu et ont retenu que tel n'avait pas été le cas, de sorte que P._____ devait rembourser le solde du prêt dès le 26 octobre 2015 avec un intérêt de 5 % l'an. Les premiers juges ont encore considéré que l'interdiction de l'anatocisme s'appliquait et que Q._____ ne devait pas faire porter d'intérêts sur les échéances du prêt dues au 30 juin et au 30 septembre 2015. Finalement, pour déterminer le montant payé en trop par P._____, l'autorité précédente s'est référée aux calculs effectués par l'expert, de sorte qu'elle est parvenue à un trop perçu de

194 fr. 90 par Q. _____ qu'elle a accordé à P. _____, sans intérêt, faute d'allégation suffisante sur ce dernier point.

B. **a)** Par acte du 7 mai 2024, P. _____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que Q. _____ (ci-après : l'intimée) soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 363'241 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 31 octobre 2018 (I), que les frais judiciaires, arrêtés à 20'699 fr. 80, soient intégralement mis à la charge de l'intimée (II), que son avance de frais, par 11'500 fr. lui soit remboursée (III) et que l'intimée doive lui verser une somme de 30'000 fr. à titre de dépens. Subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation et au renvoi à l'autorité précédente du jugement entrepris.

b) Le 28 juin 2024, la Juge déléguée de la Cour de céans (ci-après : la juge déléguée) a ordonné à l'intimée de produire, dans un délai au 30 août 2024, la pièce 154bis, à savoir le « *dossier complet de M. P. _____, soit portant notamment [sic] sur la période allant du 08.04.2015 au 29.09.2017* ».

c) Le 23 août 2024, l'intimée a déposé une réponse, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité.

Par courrier du même jour, l'intimée a indiqué en substance que la pièce 154bis, à savoir le fichier de suivi des contacts ([...]), avait déjà été produite en original et de manière complète le 30 septembre 2021 et figurait dès lors dans le dossier de première instance, exception faite des documents d'ores et déjà produits par les parties à l'appui de leurs écritures, des échanges et notes strictement internes – notamment les échanges entre collaborateurs – et du contenu postérieur à l'ouverture d'action. L'intimée a au surplus attesté qu'aucun élément n'avait été reporté dans ledit fichier entre le 8 avril 2015 et le 29 septembre 2017.

d) Par courrier du 6 septembre 2024, l'appelant s'est déterminé sur le courrier du 23 août 2024 précité et a réitéré sa réquisition de production de la pièce 154bis. Au surplus, l'appelant a requis la production de plusieurs autres pièces en mains de l'intimée, soit le journal des modifications apportées au [...], sous forme de fichier informatique, le dossier complet et le [...] - Suivi des contacts, nommé dans la législation bancaire [...] (« [...] »), en format papier et informatique, ainsi qu'une copie de sauvegarde de l'entier du dossier.

e) Par courrier du 9 septembre 2024, l'intimée s'est opposée aux réquisitions formulées par l'appelant dans son courrier du 6 septembre 2024.

f) Le 11 septembre 2024, la juge déléguée a imparti un délai au 20 septembre 2024 à l'appelant pour exercer son droit de réplique spontané compte tenu du fait qu'un second échange d'écritures n'avait pas été ordonné et a rejeté les requêtes de production de preuves formulées dans le courrier du 6 septembre 2024 susmentionné.

g) L'appelant a déposé des déterminations le 20 septembre 2024, persistant dans les conclusions prises dans son mémoire d'appel et réitérant les réquisitions de preuve figurant dans son courrier du 6 septembre 2024.

h) Par courrier du 30 septembre 2024, la juge déléguée a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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 est domicilié à [...], au [...].

b) L'intimée, dont le siège est sis à [...], est une entreprise de droit public, inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud depuis le [...] et a pour but « *l'exploitation d'une banque universelle de proximité* ».

2. a) L'appelant a été propriétaire de l'immeuble n° [...] de la commune de [...], sis [...], au lieu-dit [...] entre 1988 et 2018.

b) Cet immeuble était grevé par deux cédules hypothécaires, soit une cédule hypothécaire au porteur n° [...] du 14 novembre 2008 d'un montant de 1'800'000 fr. au taux d'intérêt maximal de 10 % en 1^{er} rang, ainsi qu'une cédule hypothécaire au porteur n° [...] du 28 février 2012 d'un montant de 1'500'000 fr. (initialement de 1'200'000 fr.) au taux d'intérêt maximal de 10 % en deuxième rang.

3. a) L'appelant a fait appel à l'intimée afin de reprendre le financement de son immeuble, soit un prêt hypothécaire accordé initialement par la banque [...].

b) Le 18 octobre 2011, l'intimée a adressé à l'appelant une offre de crédit hypothécaire « [...] », enregistrée sous le numéro [...], pour un montant de 3'000'000 fr., renouvelable de trois mois en trois mois.

Cette offre a été signée par l'appelant le 21 octobre 2011.

c) A teneur du site Internet de l'intimée, l'hypothèque « [...] » « *offre de la stabilité grâce à une bonne maîtrise de révolution des taux* » et « *la construction même de ce prêt hypothécaire réduit les risques liés à de fortes variations de taux grâce à la diversification des échéances. Les taux fixes permettent en outre une planification rigoureuse* » du budget du client. En d'autres termes, ce type de prêt a normalement pour but de prévoir plusieurs tranches, afin de lisser les taux d'intérêts et de dénoncer, cas échéant, chaque tranche pour elle-même. Ceci a été confirmé par B._____, représentant de l'intimée, interrogé lors de l'audience du 22 février 2022, lequel a ajouté qu'il arrivait parfois qu'il n'y ait qu'une seule

tranche et que c'était ce que l'on conseillait « *systématiquement aux clients désireux de vendre leur immeuble pour leur faciliter le remboursement des prêts et éviter d'attendre des échéances fixes plus lointaines* ».

d) L'offre de crédit hypothécaire « [...] » des 18 et 21 octobre 2011 avait notamment la teneur suivante :

« **Montant** **CHF 3 000 000.00**, réparti sur une ou plusieurs tranches.

Forme Prêt hypothécaire [...] N° [...].

Utilisation des fonds Le Client s'engage à utiliser les fonds en vue de reprendre le financement actuellement auprès du [...] [ndlr : remplacé par la mention manuscrite « [...] ») et de palier à un besoin de liquidités dans le cadre de projets en cours. [ndlr : signatures manuscrites dans la marge]

La présente fait également office d'ordre de transfert pour l'investissement projeté selon les indications du Client.

Intérêts *A titre indicatif, les conditions de taux à la date d'émission de la présente offre sont les suivantes :*

0.80 % l'an net sur la tranche 1 de CHF 3 000 000.00 pour une durée de 3 mois.

Les conditions définitives seront établies lorsque la date de concrétisation de cette opération de financement sera connue.

En cas d'intérêt, le Client voudra bien prendre contact avec son conseiller afin de fixer les conditions de taux et la durée du contrat.

Renouvellement A défaut d'instructions de renouvellement transmises à la Banque 30 jours avant son échéance, la tranche mentionnée ci-dessus est automatiquement renouvelée tous les 3 mois pour le montant restant dû, selon les mêmes modalités, à l'exception des avantages offerts par la Banque dans le cadre de bonus ou d'actions promotionnelles ponctuelles

Amortissement **Tranche 1**

Aucun jusqu'à nouvel avis.

Frais Aucuns [*sic*].

Paiements Par le débit du compte courant lié N° [...].

Echéances Semestrielles, la première intervenant 6 mois après la sortie des fonds.

- Couverture(s)**
- Cession en pleine propriété par le Client d'une cédule hypothécaire au porteur de CHF 1 800 000.00, grevant en 1^{er} rang la parcelle N° [...], sise à [...], selon acte séparé.
 - Cession en pleine propriété par le Client d'une cédule hypothécaire au porteur de CHF ~~1 200 000.00~~ minimum [ndlr : remplacé par la mention manuscrite « 1 300 000.- »], grevant en 2^{ème} rang la parcelle N° [...], sise à [...], selon acte séparé.

Le Client est chargé de prendre contact avec le notaire de son choix afin qu'il procède à l'instrumentation du titre en question, et à cet effet, autorise la Banque à lui transmettre une copie de la présente offre. Les honoraires et débours relatifs à l'instrumentation sont à la charge du Client.

- Cession par le Client des avoirs déposés sur le compte N° [...] auprès de la Banque, à concurrence de CHF 300 000.00, selon acte séparé.
- Cession par le Client de l'intégralité du revenu locatif actuel et futur de la parcelle N° [...] sise à la [...], selon acte séparé.
- Cession par le Client de des droits découlant de la police d'assurance bâtiment relative à la parcelle N° [...] de la commune de [...], selon acte séparé [ndlr : signatures manuscrites dans la marge].
- Cession par le Client du produit de la vente éventuelle de Parcelle [...] [*sic*] de la commune de [...], selon acte séparé.

Plan de financement Coûts :

Reprise établissement tiers	CHF 2 500 000.00
Besoin de liquidités	CHF 500 000.00

Total	CHF 3 000 000.00
-------	------------------

Financement :

Financement [...]	CHF 3 000 000.00
-------------------	------------------

Total	CHF 3 000 000.00
-------	------------------

- Autre(s) clause(s)**
- Le Client s'engage pour toute la durée du crédit à remettre, sur demande de la Banque, une copie des états locatifs des immeubles grevés.
 - Le présent financement n'étant exploitable qu'en une seule tranche, celle-ci ne peut être dénoncée au remboursement que moyennant le respect d'un préavis de 6 mois, nonobstant sa durée. Le préavis plus court de dénonciation d'un mois, prévu dans les dispositions figurant au verso de la présente offre pour les tranches d'une durée jusqu'à 12 mois, n'est pas applicable ici. Pour le surplus, les autres dispositions restent applicables.

(...)

Pour le surplus, **les conditions figurant au verso sont applicables.**

(...) »

e) Au verso de l'offre de crédit hypothécaire « [...] » susmentionnée figurait les « *Conditions applicables aux prêts hypothécaires [...]* » (édition du 18 octobre 2011) dont la teneur est la suivante :

Intérêts

Les taux d'intérêts figurant sur les offres de la Q. _____ (ci-après, « la Banque ») sont mentionnés à titre indicatif, notamment en fonction des conditions du marché applicables au jour de l'établissement de l'offre, de l'intensité de la relation d'affaires avec le Client et de son profil de risque.

Les taux effectifs applicables au prêt hypothécaire [...] sont déterminés par la Banque selon les mêmes conditions le jour de la sortie des fonds ou à l'occasion du renouvellement d'une tranche. Les intérêts sont exigibles aux échéances et courent jusqu'au remboursement de toutes les sommes dues en capital, intérêts, commissions et frais.

Les intérêts sont calculés sur les tranches selon l'usage ordinaire (360 jours sur 360), sauf si la durée d'une des tranches du prêt hypothécaire [...] est inférieure ou égale à 12 mois, auquel cas la norme internationale (nombre de jours réels sur 360)

Un remboursement anticipé de tout ou partie du prêt, respectant néanmoins les délais de dénonciation susmentionnés, est possible sur demande de la Banque (une hausse des taux sur les marchés de l'argent ne pouvant cependant justifier à elle seule une telle demande) ou sur demande du Client, moyennant le paiement par le Client d'une participation aux frais administratifs de la Banque engendrés par cette opération conformément au tarif qu'elle fixe.

Dans la mesure où le remboursement anticipé doit être effectué sur demande du Client, quelle qu'en soit la cause, ou sur celle de la Banque, lorsque le Client est en retard dans les paiements de sa dette ou que son insolvabilité est manifeste ou que la Banque estime que la valeur des couvertures remises a diminué ou que l'utilisation du crédit est modifiée sans l'accord de la Banque ou que les documents

s'applique à toutes les tranches du prêt.

Couverture

La Banque facture au Client ses frais pour la gestion et la conservation des couvertures conformément au tarif qu'elle fixe. Un exemplaire du tarif actuellement en vigueur figure en annexe. Le Client s'oblige, à première réquisition de la Banque, à fournir une couverture complémentaire, au choix et à la convenance de la Banque, lorsque celle-ci estime que la garantie de ses prétentions n'est plus suffisamment assurée.

Paiements

L'amortissement, les intérêts, les commissions et les frais du prêt hypothécaire [...] sont débités, sous réserve d'encaissement effectif, sur le compte courant lié, lequel est également couvert par les couvertures données pour le prêt hypothécaire [...]. Le Client s'engage à l'approvisionner suffisamment.

Tout paiement sera réparti proportionnellement entre les tranches.

En cas de retard dans les paiements, la Banque peut extourner tout ou partie du montant débité sur le compte courant lié. De plus, elle peut procéder à une majoration des taux d'intérêt du prêt hypothécaire [...], conformément au tarif qu'elle fixe. La majoration est appliquée sur le solde restant dû du prêt dès la première échéance en souffrance jusqu'à la régularisation du retard.

Echéances

La Banque détermine les échéances pour le paiement des amortissements, frais - et intérêts. Elle peut en tout temps les adapter ou en modifier le nombre.

Dénonciation

Chaque tranche du prêt hypothécaire [...] peut et doit être dénoncée au remboursement pour elle-même. Le préavis de dénonciation 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. Est assimilé à une dénonciation un amortissement extraordinaire. Ce n'est qu'après remboursement intégral des sommes dues en capital, intérêts, commissions et frais que le prêt hypothécaire est considéré comme définitivement éteint.

exigés par la Banque au cours de la relation contractuelle ne sont pas fournis par le Client et/ou ses auxiliaires, le Client est redevable d'une indemnité tenant compte des conditions au marché fixées par la Banque.

Cette indemnité est calculée sur chacune des tranches sur la différence entre :

- le taux qui est appliqué à la tranche du prêt hypothécaire [...], diminué de la partie du taux relative au coût du risque du crédit déterminé par la Banque à la conclusion du contrat et
- les taux fixes créanciers respectifs déterminés par la Banque, en tenant compte de ceux en vigueur sur le marché des capitaux pour les durées restant à courir.

Cette différence est multipliée par la durée comprise entre le jour du remboursement effectif et l'expiration du taux arrêté pour cette tranche, mais au minimum en respectant le délai de dénonciation précité, et le montant du remboursement.

En cas de remboursement de plusieurs tranches, la somme des indemnités détermine donc le montant total dû par le Client. Il n'est dû aucune indemnité de part et d'autre si les taux fixes créanciers respectifs en vigueur sur les marchés sont identiques ou supérieurs aux taux du prêt hypothécaire [...] diminué du coût du risque.

Mise à disposition

L'utilisation du prêt est subordonnée à la constitution des couvertures convenues ou la remise des titres en attestant avec les autres documents prévus et à l'accomplissement des formalités requises.

Conditions générales

L'exemplaire ci-joint des conditions générales de la Banque fait partie intégrante des présentes conditions, en particulier les clauses relatives au for à [...] et à l'application du droit suisse.

f) Les « Conditions applicables aux prêts hypothécaires [...] »

font référence au « Tarif » de l'intimée, ainsi qu'à ses « Conditions

générales ». Il s'agit du « *Tarif des frais crédits* » et des « *Conditions générales (édition janvier 2010)* ». Le « *Tarifs des frais crédits* » a notamment la teneur suivante :

« (...)

D) Prêts hypothécaires

(...)

capital dû **Majoration du taux en cas de retard** Majoration du taux de 0,5 % sur le
dans le règlement d'une échéance depuis l'échéance en souffrance
jusqu'à sa régularisation.

(...)

Le tarif pouvant être modifié par nos soins en tout temps et sans préavis, ce document n'a qu'une valeur informative et ne constitue ni une offre, ni un appel d'offre. (...) »

g) Les « *Conditions générales* » (édition janvier 2010), annexées aux « *Conditions applicables aux prêts hypothécaires [...]* », ont notamment la teneur suivante :

« (...)

7. RECLAMATION DU CLIENT

Toute réclamation du Client relative à l'exécution ou à l'inexécution d'un ordre quelconque ou toute contestation d'un extrait de compte ou de dépôt doit être remise à la Banque immédiatement après la réception ou la prise de connaissance de l'avis correspondant, mais au plus tard dans le délai qu'elle fixe. En particulier, les extraits de comptes et les états de dépôts de valeurs sont tenus pour approuvés par le Client à défaut d'une réclamation présentée dans le délai d'un mois dès leur communication, cela conformément à la déclaration figurant sur chaque relevé.

S'il ne reçoit pas d'avis, le Client doit présenter sa réclamation dès le moment où il aurait dû normalement recevoir un avis qui lui aurait été envoyé par courrier. En cas de mise à disposition par un autre support ou moyen de transfert de l'information, la réclamation doit être formulée dès que l'avis aurait normalement dû être consultable. Le dommage résultant d'une réclamation tardive est à la charge du Client.

(...)

10. MODIFICATION DES TAUX ET TARIFS

La Banque se réserve le droit de modifier en tout temps ses tarifs de frais, taux d'intérêts et de commissions, les échéances auxquelles elle les prélève ou les verse et leur modalité de calcul, notamment si la situation change sur le marché de l'argent. Elle en informera à l'avance le Client par

voie de circulaire, par mise à disposition de brochures dans ses locaux ou par tout autre moyen qu'elle jugera approprié. Les modifications des conditions de la Banque figurant notamment sur les relevés de compte ou l'état du dossier des titres qu'elle communique au Client lient les débiteurs ou titulaires d'avoirs, sauf opposition expresse de leur part adressée par écrit à la Banque dans le délai prévu à l'article 7 ci-dessus

11. RESILIATION DES RELATIONS D'AFFAIRES

Le Client comme la Banque ont le droit de dénoncer leurs relations d'affaires en tout temps. La Banque peut notamment annuler des crédits ou engagements promis ou accordés, auquel cas le remboursement de toutes créances est immédiatement exigible. Ce n'est qu'après remboursement intégral, en capital et en intérêts, des sommes dues que les relations seront considérées comme définitivement closes. En particulier, la dénonciation des relations d'affaires n'entraîne ni la résiliation des taux d'intérêts conventionnels ni celle des garanties spéciales ou générales accordées à la Banque avant le remboursement intégral de ses prétentions.

(...)

17. DROIT APPLICABLE ET FOR

Toutes les relations juridiques entre le Client et la Banque sont soumises au droit suisse.

Le lieu d'exécution, le for exclusif de tous genres de procédure et le for de poursuite, mais en ce qui concerne ce dernier seulement pour le Client non domicilié en Suisse, est au lieu du siège de la Banque à [...]. Les fors impératifs prévus par la législation applicable et les conventions internationales ratifiées par la Suisse sont réservés.

La Banque demeure toutefois en droit d'ouvrir action eu domicile du Client ou devant tout autre tribunal compétent.

18. MODIFICATION DES CONDITIONS GENERALES

La Banque se réserve le droit de modifier les conditions générales en tout temps. Ces modifications sont communiquées au Client par voie de circulaire ou par tout autre moyen qu'elle jugera approprié. Faute de contestation dans un délai d'un mois dès leur communication, elles sont considérées comme approuvées. »

4. a) Conformément à l'offre de crédit hypothécaire « [...] » des 18 et 21 octobre 2011 susmentionnée, l'appelant a offert plusieurs garanties en couverture du prêt, à savoir en particulier la cédule hypothécaire au porteur n° [...], la cédule hypothécaire au porteur n° [...], ainsi que des avoirs déposés sur le compte n° [...] auprès de l'intimée, à concurrence de 300'000 francs.

b) La cession en garantie à l'intimée de la cédule hypothécaire au porteur n° [...] du 14 novembre 2008 d'un montant de 1'800'000 fr. a été formalisée par un « *Acte de cession en propriété et à fin de garantie*

d'un titre hypothécaire » du 21 octobre 2011, dont les conditions sont les suivantes :

« (...)

garantie **1. Conditions applicables à la cession en propriété à fin de**

1.1. Lorsqu'il existe plusieurs prétentions garanties par la cession, Q. _____ a le droit de déterminer à son gré à quelle prétention et dans quelle proportion le produit de la créance incorporée dans le titre hypothécaire s'applique.

1.2. La cession en propriété n'étant effectuée qu'à fin de garantie, il est précisé que :

- le cédant peut demander en tout temps à Q. _____ qu'elle lui rétrocède la propriété du titre hypothécaire cédé en garantie et le tienne à sa disposition, si, au jour de la demande, toutes les prétentions à l'encontre du débiteur sont remboursées et toutes les prétentions garanties éteintes. Dans la mesure où des prétentions conditionnelles sont comprises dans le montant des prétentions garanties par la cession, Q. _____ est autorisée à conserver la part y afférente jusqu'à l'avènement de la condition qui lui permet d'en disposer. Si elle fait usage de ce droit et que ses prétentions conditionnelles, en totalité ou en partie, viennent à s'éteindre définitivement, Q. _____ rétrocède la part concernée.
- si la réalisation du titre hypothécaire laisse un découvert, Q. _____ conserve ses droits pour le solde éventuel des prétentions garanties. De même, Q. _____ rétrocède alors le solde éventuel du produit de réalisation du titre hypothécaire cédé, après remboursement complet et extinction de toutes les prétentions garanties.
- Q. _____ est autorisée à percevoir des frais pour la conservation du titre hypothécaire cédé en garantie, conformément au tarif qu'elle édicte.

1.3. Q. _____ peut à son choix rechercher le débiteur avant de réaliser les gages immobiliers, sans pour autant renoncer à son droit de propriété, ou l'inverse, nonobstant les formalités prévues par la Loi suisse sur la poursuite pour dettes et faillites et ses ordonnances complémentaires d'exécution.

1.4. Lorsque Q. _____ exerce son droit de réaliser les gages immobiliers cédés en garantie, elle peut à son choix les réaliser de gré à gré ou par voie d'exécution forcée, nonobstant les formalités prévues par la Loi suisse sur la poursuite pour dettes et faillites et ses ordonnances complémentaires d'exécution.

1.5. La présente cession en propriété est indépendante de toute autre garantie que Q. _____ pourrait détenir, actuellement ou dans le futur, en couverture de ses prétentions garanties.

2. Conditions applicables à la créance incorporée dans le titre hypothécaire

2.1. La créance incorporée dans le titre hypothécaire et cédée en garantie à Q. _____ comprend les accessoires échus courants et futurs de la créance incorporée dans le titre. Q. _____ est ainsi autorisée à faire valoir, pour le montant qu'elle estime nécessaire à la couverture de ses prétentions garanties, la

créance incorporée dans le titre hypothécaire en qualité de créancière, pour sa valeur maximale, y compris les accessoires mentionnés à l'article 818 du Code civil suisse.

2.2. Le cédant se reconnaît débiteur du titre hypothécaire cédé en garantie à Q._____. Si plusieurs personnes ont la qualité de cédant, chacune d'entre elle confirme qu'elle se reconnaît débitrice solidaire du titre hypothécaire cédé en garantie.

2.3 La créance incorporée dans le titre hypothécaire cédé en garantie porte intérêt au taux maximum mentionné dans le titre hypothécaire. Elle n'est pas et ne sera pas amortie. Au cas où l'amortissement aurait été précédemment effectué, le capital de la créance incorporée dans le titre hypothécaire est expressément reporté à son montant nominal.

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

- en cas d'aliénation, de mauvais entretien, de détérioration de l'immeuble grevé ou d'une quelconque diminution de la valeur du gage immobilier ;
- en cas de constitution d'une hypothèque légale ;
- en cas de refus ou de négligence du propriétaire de l'immeuble ou des immeubles grevés de faire inscrire au Registre foncier une mention d'accessoires s'il en a été requis, ou en cas de refus du cédant et/ou du propriétaire de l'immeuble ou des immeubles grevés de signer une réquisition de modification du taux maximum inscrit au Registre foncier ;
- si, après notification d'un commandement de payer relatif à une prétention garantie par la cession, plus d'un mois s'écoule, sans que le montant réclamé ait été versé ;
- en cas de non-paiement des primes d'assurance ;
- 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 ou lorsque le revenu locatif éventuel de l'immeuble ou des immeubles grevés fait l'objet de prétentions de tiers par le biais de la loi précitée.
- si, lorsque Q._____ estime que la garantie de ses prétentions n'est plus suffisamment assurée et après sommation écrite ou, en cas d'urgence par tout moyen que Q._____ jugera approprié, le cédant n'a pas apporté une couverture complémentaire jugée convenable par Q._____.

2.5. Les frais que nécessitent les mesures conservatoires du droit de gage sur l'immeuble résultant du titre hypothécaire cédé en garantie, les inscriptions dans le Registre foncier, de même que tout droit, timbre et contribution, sont supportés par le cédant.

3. Conditions applicables aux créances découlant des prétentions garanties

3.1. **Les conditions applicables aux créances garanties par la cession, telles que les remboursements et amortissements de crédits, sont fixées selon des conventions séparées** entre

le débiteur et Q._____, cette dernière n'étant pas tenue d'en exiger le respect.

- 3.2. Il est néanmoins rappelé que le taux d'intérêt des crédits peut être modifié en tout temps, notamment en cas de modification des conditions du marché de l'argent, des risques du crédit, de quelque nature qu'ils soient, ou de l'intensité des relations d'affaires entre Q._____ et le débiteur. De plus, en cas de retard dans les paiements ou de dépassement de la limite de crédit, Q._____ peut procéder à des majorations du taux d'intérêt.
- 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.

4. Autres conditions applicables

- 4.1 Le cédant est tenu de contracter ou faire contracter les assurances usuelles pour les objets mobiliers ou immobiliers sur lesquels portent les droits de Q._____ découlant de la présente cession. Ces droits s'étendent à toutes les indemnités d'assurance ou autres et le cédant autorise Q._____ à notifier ses droits, à encaisser pour son compte toutes indemnités et à en donner valablement quittance.
- 4.2 Le cédant s'engage à informer Q._____, sans délai, lorsque l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est requise.
- 4.3 Q._____ n'encourt aucune responsabilité si elle fait ou ne fait pas usage des droits qui lui sont conférés par le présent acte ou si elle en fait un usage partiel. Les droits de Q._____ ne s'éteignent pas dans les cas prévus à l'article 35 du Code suisse des obligations.
- 4.4 Les **relations juridiques** du cédant et du débiteur avec Q._____ sont **soumises au droit suisse**. Le lieu d'exécution, le for de tout genre de procédure et le for de la poursuite, mais en ce qui concerne ce dernier seulement pour le cédant non domicilié en Suisse, sont au **lieu du Siège de Q._____ à [...]**. Q._____ demeure toutefois en droit d'ouvrir action au domicile du cédant, du débiteur ou devant toute autre autorité compétente.
- 4.5. Pour le surplus, les **conditions générales de Q._____ sont applicables**. Le cédant et le débiteur déclarent en avoir reçu un exemplaire, en avoir pris connaissance et les accepter en signant le présent acte.

(...) »

c) Le même jour, la cession en garantie à l'intimée de la cédule hypothécaire au porteur n° [...] du 28 février 2012 d'un montant de 1'200'000 fr. a également été formalisée par un « *Acte de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire* » dont les conditions sont identiques à celles mentionnées ci-dessus.

d) Le 21 octobre également, la cession par l'appelant des avoirs déposés sur le compte [...] n° [...] auprès de l'intimée, à hauteur de 300'000 fr., a été formalisée par un « *Acte de gage et cession spécial limité* » dont la teneur est notamment la suivante :

« (...)

2. Le droit de gage s'étend à tous les accessoires des valeurs remises en gage, tels qu'intérêts, dividendes, droits de souscription, plus-values, accroissement, bonus, privilèges et autres, échus, courants et futurs. En cas d'échange, de renouvellement, de remplacement, etc., le droit de gage porte sur toutes les valeurs remplaçant celles remises en gage primitivement.

3. La garantie porte sur toutes les créances de la Banque concernées par le présent acte, en capital, intérêts échus et courants, commissions, provisions et tous frais de garde, de réalisation, de procédure, etc.

La Banque a le droit de déterminer à son gré à quelles créances et dans quelle proportion les garanties ou le produit de leur réalisation s'appliquent.

Le droit de gage subsiste sans formalités ultérieures, jusqu'à extinction complète et définitive des créances garanties.

(...)

6. Le présent acte est indépendant de toute autre garantie que la Banque pourrait posséder, actuellement ou dans le futur, en couverture des créances susmentionnées.

7. La Banque a le droit d'exiger du débiteur des gages supplémentaires ou le remboursement du montant qu'elle exigera si une diminution de la valeur des gages se produisait ou paraissait à son avis imminente ou si, pour tout autre motif, la Banque devait estimer les gages comme étant insuffisants.

Si, nonobstant sommation par lettre recommandée ou, en cas d'urgence, par tout moyen qu'elle jugera approprié, le débiteur n'exécute pas son obligation, la Banque a le droit, même si sa créance n'est pas encore exigible, de réaliser tout ou partie des gages. La Banque peut aussi rechercher le débiteur par la voie ordinaire avant de réaliser les valeurs remises en gage sans pour autant renoncer à son droit sur lesdites valeurs.

La Banque a le même droit, lorsque le débiteur est en retard pour le paiement de tout ou partie de sa dette ou en demeure dans l'accomplissement d'un autre engagement.

8. Lorsqu'elle exerce son droit de réaliser les gages, la Banque peut à son choix procéder, moyennant avertissement, à une réalisation privée de gré à gré (si possible en bourse ou sur un marché représentatif), nonobstant les formalités prévues par la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite et ses ordonnances complémentaires d'exécution, ou procéder par voie d'exécution forcée ; en matière de réalisation privée des valeurs mises en gage, la Banque peut aussi, moyennant avertissement, se les approprier et imputer leur valeur - fondée

sur un marché représentatif - sur les prétentions garanties ; l'éventuel excédent de réalisation est dans tous les cas restitué au constituant ; si le constituant est un investisseur dit qualifié au sens de la loi fédérale sur les titres intermédiés (dépositaire, entreprise d'assurance soumise à une surveillance prudentielle, corporation de droit public, institution de prévoyance ou entreprise disposant d'une trésorerie gérée à titre professionnel), la Banque est dispensée de tout avertissement à son égard, préalablement à la réalisation des valeurs mises en gage.

Le constituant s'engage à prêter son concours à la Banque et à remplir immédiatement toutes les formalités qu'elle lui aura indiquées pour le transfert des gages. Pour la réalisation des papiers-valeurs qui ne sont pas au porteur, le présent acte tient lieu de cession en blanc par le constituant en faveur de la Banque, dite cession constatant la constitution du droit de gage au sens de l'art. 901, al. 2 du Code civil.

(...)

- 11.** La Banque n'encourt aucune responsabilité si elle ne fait pas usage des droits qui lui sont conférés par le présent acte ou si elle n'en fait qu'un usage partiel.

Les droits et pouvoirs conférés à la Banque dans le présent acte ne s'éteignent ni au décès du constituant et/ou débiteur, ni dans les autres cas prévus à l'art.35 du Code des obligations.

(...)

- 13. Toutes les relations juridiques du constituant et/ou du débiteur avec la Banque sont soumises au droit suisse.**

Le lieu d'exécution, le for exclusif de tous genres de procédure et le for de poursuite, mais en ce qui concerne ce dernier seulement pour le constituant et/ou le débiteur non domicilié(s) en Suisse, est au lieu du Siège de la Banque à [...]. La Banque demeure toutefois en droit d'ouvrir action au domicile du constituant et/ou du débiteur ou devant tout autre tribunal compétent.

14. Pour le surplus, les **conditions générales** de la Banque sont applicables. Le constituant et le débiteur déclarent en avoir reçu un exemplaire, en avoir pris connaissance et les accepter en signant le présent acte.

(...) »

e) Lors de son audition en qualité de partie à l'audience du 22 février 2022, l'appelant a confirmé la teneur des documents précités, ajoutant en particulier qu'il « *n'y avait aucune référence à l'époque à l'art. 104 du code des obligations* ».

5. a) Par courrier du 26 janvier 2012 adressé à l'appelant, l'intimée l'a informé que le taux d'intérêt de son prêt hypothécaire allait passer à 0.85 % pour une durée de trois mois, les autres conditions afférentes au financement restant inchangées.

b) Le 17 février 2012, l'intimée a établi une nouvelle offre de crédit à l'attention de l'appelant portant sur un crédit de 3'300'000 francs. Cette offre a été signée par ce dernier le 24 février 2012.

Malgré l'augmentation du capital prélevé, le taux d'intérêt hypothécaire figurant dans ladite offre est resté de 0.85 %. Un amortissement de 1 % l'an sur la somme de 3'300'000 fr. avait été convenu. Il aurait dû être exigible la première fois le 25 octobre 2012.

c) La cédule hypothécaire au porteur n° [...], constituée le 28 février 2012, a été portée à un montant de 1'500'000 fr. et a fait l'objet d'un nouvel « *Acte de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire* » du 3 avril 2012 dont les conditions sont identiques à celles mentionnées sous chiffre 4.b) ci-dessus.

d) D'entente entre les parties et conformément aux besoins de l'appelant, le prêt hypothécaire n'a été augmenté que de 100'000 fr., portant ainsi le total du prêt hypothécaire à 3'100'000 francs.

e) Le 10 décembre 2012, l'appelant a signé une offre de crédit portant sur un montant de 3'100'000 fr., au taux d'intérêt de 0.80 % l'an net jusqu'au 25 janvier 2013. Il était notamment précisé sous la rubrique « *amortissement* » :

« Actuellement aucun. Puis 1.00% l'an calculé sur CHF 3'100'000.00, exigible la première fois le 25 avril 2013, puis, sauf variation du taux d'intérêt, par montant constant aux échéances suivantes, l'amortissement augmentant graduellement de la somme dont l'intérêt diminue ».

f) Le même jour, l'appelant a signé un document intitulé « *Conditions spéciales relatives aux sûretés hypothécaires constituées à fin de garantie* » dont la teneur est notamment la suivante :

« (...)

A En général

1. La constitution **a lieu aux fins de garantir l'exécution de toutes les créances actuelles et futures que la Banque détient ou pourrait détenir envers le constituant et qui résultent des contrats conclus ou à conclure dans le cadre de leurs relations d'affaires.**

(...)

3. Lorsqu'il existe plusieurs prétentions garanties par la/les sûreté(s) hypothécaire(s), la Banque a le droit de déterminer à son gré à quelle prétention et dans quelle proportion le produit de la créance incorporée dans la/les sûreté(s) hypothécaire(s) s'applique.

(...)

5. La constitution n'étant effectuée qu'à fin de garantie, il est précisé que
 - le constituant peut demander en tout temps à la Banque qu'elle lui rétrocède ou lui transfère la propriété de la/des sûreté(s) hypothécaire(s) détenues si, au jour de la demande, toutes les prétentions à son encontre et/ou à celle du débiteur sont remboursées et toutes les prétentions garanties éteintes. Dans la mesure où des prétentions conditionnelles sont comprises dans le montant des prétentions garanties par la constitution, la Banque est autorisée à conserver la part y afférente jusqu'à l'avènement de la condition qui lui permet d'en disposer. Si elle fait usage de ce droit et que ses prétentions conditionnelles, en totalité ou en partie, viennent à s'éteindre définitivement, la Banque rétrocède ou transfère la part concernée.
 - si la réalisation de la/des sûreté(s) hypothécaire(s) laisse un découvert, la Banque conserve ses droits pour le solde éventuel des prétentions garanties. De même, la Banque rétrocède alors le solde éventuel du produit de réalisation de la/des sûreté(s) hypothécaire(s), après remboursement complet et extinction de toutes les prétentions garanties.
 - la Banque est autorisée à percevoir des frais pour l'administration de la/des sûreté(s) hypothécaire(s), conformément au tarif qu'elle édicte.

6. La Banque peut à son choix rechercher le débiteur avant de réaliser la/les sûreté(s) hypothécaire(s), sans pour autant renoncer à ses droits, le constituant renonçant en particulier au bénéfice légal de discussion réelle découlant de la Loi suisse sur le poursuite pour dettes et faillites et ses ordonnances complémentaires d'exécution (ci-après « la LP »).
7. Lorsque la Banque exerce son droit de réaliser la/les sûreté(s) hypothécaire(s), elle peut à son choix les réaliser de gré à gré ou par voie d'exécution forcée, nonobstant les formalités prévues par la LP.
8. La constitution est indépendante de toute autre garantie que la Banque pourrait détenir, actuellement ou dans le futur, en couverture de ses prétentions garanties.

B Conditions applicables à la créance incorporée dans la/les sûreté(s) hypothécaire(s)

1. La créance incorporée dans la/les sûreté(s) hypothécaire(s) comprend les accessoires échus courants et futurs. La Banque est ainsi autorisée à faire valoir, pour le montant qu'elle estime nécessaire à la couverture de ses prétentions garanties, la créance incorporée dans la/les sûreté(s) hypothécaire(s) en qualité de créancière, pour sa valeur

maximale, y compris les accessoires dans toute la mesure autorisée par l'article 818 du Code civil suisse.

2. Le constituant se reconnaît débiteur envers la Banque de la créance incorporée dans la/les sûreté(s) hypothécaire(s). Si plusieurs personnes ont la qualité de constituant, chacune d'entre elle confirme qu'elle se reconnaît débitrice solidaire envers la Banque de la créance résultant de la/des sûreté(s) hypothécaire(s).
3. La créance incorporée dans la/les sûreté(s) hypothécaires) porte intérêt au taux maximum mentionné au Registre foncier. Elle n'est pas et ne sera pas amortie. Au cas où l'amortissement aurait été précédemment effectué, le capital de la créance incorporée dans la/les sûreté(s) hypothécaire(s) est expressément reporté à son montant nominal.

La créance incorporée dans la/les sûreté(s) hypothécaire(s) peut être dénoncée pour la fin d'un mois moyennant en général **le respect d'un préavis ordinaire de dénonciation de 6 mois**.

La Banque se réserve toutefois la faculté de réduire en tout temps le préavis à 3 mois, si les circonstances l'exigent, soit en particulier dans les cas suivants

- en cas d'aliénation, de mauvais entretien, de détérioration de l'immeuble grevé ou d'une quelconque diminution de la valeur du gage immobilier ;
- en cas de constitution d'une hypothèque légale ;
- en cas de refus ou de négligence du propriétaire de l'immeuble ou des immeubles grevés de faire inscrire au Registre foncier une mention d'accessoires s'il en a été requis, ou en cas de refus du constituant et/ou du propriétaire de l'immeuble ou des immeubles grevés de signer une réquisition de modification du taux maximum inscrit au Registre foncier,
- si, après notification d'un commandement de payer relatif à une prétention garantie par la cession, plus d'un mois s'écoule, sans que le montant réclamé ait été versé ;
- en cas de non-paiement des primes d'assurance ;
- lorsque le constituant fait l'objet de procédures de recouvrement au sens de la LP ou lorsque le revenu locatif éventuel de l'immeuble ou des immeubles grevés fait l'objet de prétentions de tiers par le biais de la loi précitée ;
- si, lorsque la Banque estime que la garantie de ses prétentions n'est plus suffisamment assurée et après sommation écrite ou, en cas d'urgence par tout moyen que la Banque jugera approprié, le constituant n'a pas apporté une couverture complémentaire jugée convenable par la Banque:

et, dans tous ces cas, **d'exiger le remboursement Immédiat et sans préavis de la créance incorporée dans la/les sûreté(s) hypothécaire(s) lorsque le débiteur des créances garanties est en retard dans le règlement des échéances convenues.**

5. Les frais que nécessitent les mesures conservatoires du droit de gage sur l'immeuble résultant du/des sûreté(s) hypothécaire(s), les inscriptions dans le Registre foncier, de même que tout droit, timbre et contribution, sont supportés par le constituant.

C Autres conditions applicables

(...)

3. La Banque n'encourt aucune responsabilité si elle fait ou ne fait pas usage des droits qui lui sont conférés par le présent acte ou si elle en

fait un usage partiel. Les droits de la Banque ne s'éteignent pas dans les cas prévus à l'article 35 du Code suisse des obligations.

4. **Les relations juridiques du constituant avec la Banque sont soumises au droit suisse. Le lieu d'exécution, le for de tout genre de procédure et le for de la poursuite, mais en ce qui concerne ce dernier seulement pour le constituant non domicilié en Suisse, sont au lieu du siège de la Banque à [...].** La Banque demeure toutefois en droit d'ouvrir action au domicile du constituant ou devant toute autre autorité compétente.
 5. Pour le surplus, les **Conditions générales de la Banque** sont applicables. Le constituant déclare en avoir reçu un exemplaire, en avoir pris connaissance et les accepter en signant le présent acte.
- (...) »

g) Le 28 juin 2013, l'appelant a signé une offre de crédit portant sur un montant de 3'084'327 fr. 75 au taux d'intérêt de 1.05 % l'an net jusqu'au 25 juillet 2013. La rubrique « *Amortissement* » prévoyait notamment ce qui suit :

« Aucun pour l'échéance au 25 avril 2013, puis : 1.00% l'an calculé sur CHF 3'100'000.00, exigible la première fois le 25 octobre 2013, puis, sauf variation du taux d'intérêt, par montant constant aux échéances suivantes, l'amortissement augmentant graduellement de la somme dont l'intérêt diminue ».

h) Par courrier du 30 juin 2014 adressé à l'appelant, l'intimée l'a informé que les conditions du prêt hypothécaire avaient évolué en ce sens que la facturation interviendrait désormais à la fin de chaque trimestre, la prochaine échéance étant fixée au 30 septembre 2014.

6. a) Le 6 août 2014, l'appelant a signé une offre de crédit, établie le 15 juillet 2014 par l'intimée, portant sur un montant de 3'068'316 fr. 25 au taux d'intérêt de 1.05 % l'an net jusqu'au 25 juillet 2014 dont la teneur est notamment la suivante :

« Montant	CHF 3 068 316.25 , réparti sur une ou plusieurs tranches.
Forme	Prêt hypothécaire [...] N° [...].
Taux d'intérêt	1.05 % l'an net jusqu'au 25 juillet 2014.
Renouvellement	A défaut d'instructions de renouvellement transmises à la Banque 30 jours avant son échéance, la tranche

mentionnée ci-dessus est automatiquement renouvelée pour le montant restant dû, pour la même durée et selon les mêmes modalités, à l'exception des avantages offerts par la Banque dans le cadre de bonus ou d'actions promotionnelles ponctuelles

Amortissement Actuellement aucun.

Puis CHF 7 963.00 trimestriellement, exigible la première fois le 30 mars 2015 [ndlr : modifié manuscritement en 31 mars].

Frais Frais d'intervention de CHF ~~250.00~~ facturés sur la prochaine échéance [ndlr : montant tracé et initiales manuscrites].

Facturation des échéances Trimestrielle, la prochaine fois le 30 septembre 2014. Les échéances sont débitées du compte courant lié N° [...].

- Couvertures**
- Cession/constitution en propriété et à fin de garantie par le client d'une sûreté hypothécaire de CHF 1 500 000.00 au minimum, grevant en 2ème rang la parcelle N° [...], sise à [...].
 - Cession/constitution en propriété et à fin de garantie par le client d'une sûreté hypothécaire de CHF 1 800 000.00 minimum, grevant en 1er rang la parcelle N° [...], sise à [...].
 - Cession par le Client des avoirs déposés sur le compte N° [...] auprès de la Banque, à concurrence de CHF 300 000.00, selon acte signé le 21.10.2011.
 - Cession par le Client de l'intégralité du revenu locatif actuel et futur de la parcelle N° [...] sise à la [...] [...], selon acte signé le 21.10.2011.
 - Cession par le Client des droits découlant de la police d'assurance bâtiment N° [...] auprès de la [...] à [...] relative à la parcelle N° [...], sise à [...], selon acte signé le 21.10.2011.
 - Cession par le Client du produit de la vente éventuelle de la parcelle N° [...] de la commune de [...], [...] [...], selon acte signé le 21.10.2011.

Disposition particulière Un bordereau rectificatif pour l'échéance du 25 avril 2014 sera adressé au Client à réception de la présente offre dûment signée.

Autre clause Le Client s'engage pour toute la durée du crédit à remettre, sur demande de la Banque, une copie des états locatifs des immeubles grevés.

Validité de la présente offre 30 jours à compter de la date d'émission

Pour le surplus, **les conditions figurant au verso sont applicables.** »

b) Au verso de l'offre de crédit hypothécaire « [...] » susmentionnée figurait les « *Conditions applicables aux prêts hypothécaires [...]* » (édition du 15 juillet 2014) dont la teneur est identique à l'édition du 18 octobre 2011 (cf. *supra* ch. 3/e), à l'exception des passages suivants :

« (...)

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. Si aucune tranche du prêt hypothécaire [...] n'a une durée supérieure à 12 mois, le préavis de dénonciation au remboursement pour chacune des tranches ne peut être inférieur à 6 mois.

Est assimilé à une dénonciation un amortissement extraordinaire ou la non-utilisation d'un crédit accordé. Ce n'est qu'après remboursement intégral des sommes dues en capital, intérêts, commissions et frais que le prêt hypothécaire est considéré comme définitivement éteint.

Indemnité due en cas de dénonciation anticipée

Un remboursement anticipé de tout ou partie du prêt est possible sur demande de la Banque aux motifs (et moyennant respect des délais) de dénonciation applicables à la sûreté hypothécaire (une hausse des taux sur les marchés de l'argent ne pouvant cependant justifier à elle seule une telle demande) ou sur demande du Client, moyennant le paiement par le client d'une participation aux frais administratifs de la Banque engendrés par cette opération conformément au tarif qu'elle fixe.

Dans la mesure où le remboursement anticipé doit être effectué sur demande du Client, quelle qu'en soit la cause, ou sur celle de la Banque, lorsque, outre les autres motifs sur lesquelles elle est en droit de se fonder, elle invoque notamment et alternativement que

- le Client est en retard dans le paiement des échéances convenues,
- son insolvabilité est manifeste,
- la Banque estime que la valeur des couvertures remises a diminué,

- l'utilisation du crédit est modifiée sans l'accord de la Banque,
- les documents exigés par la Banque au cours de la relation contractuelle ne sont pas fournis par le Client et/ou ses auxiliaires,

le Client **est redevable d'une indemnité tenant compte des conditions du marché fixées par la Banque.**

(...) »

c) Par courrier du 7 août 2014 adressé à l'appelant, l'intimée est revenue sur les discussions portant sur l'offre de crédit hypothécaire et a indiqué avoir pris note que l'appelant avait accepté l'offre du 15 juillet 2014 sous réserve que les frais d'intervention soient supprimés à titre de geste commercial, que l'amortissement de 7'963 fr. par trimestre soit exigible dès le 31 mars 2015, qu'à titre exceptionnel l'échéance du 30 septembre 2014 soit payée au plus tard le 31 octobre 2014, sans pénalité entre le 30 septembre et le 31 octobre 2014 et que le taux sur la tranche LIBOR 3 mois soit de 1,05 %.

7. a) Le 27 octobre 2014, le crédit des 15 juillet et 6 août 2014 a été renouvelé pour trois mois, pour le montant de 3'084'241 fr. 25, avec un taux d'intérêt de 1.05 %.

b) Ce crédit a ensuite été renouvelé pour trois mois le 23 janvier 2015 pour le même montant et le même taux.

8. a) Le 9 mars 2015, l'intimée a adressé à l'appelant un avis d'échéance pour le 31 mars 2015, comprenant, d'une part, un montant de 8'096 fr. 10 d'intérêts et, d'autre part, un montant de 7'963 fr. d'amortissement, soit une somme totale de 16'059 fr. 10 pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2015.

b) Le 27 avril 2015, le crédit des 15 juillet et 6 août 2014 a, une nouvelle fois, été renouvelé pour une durée de trois mois, pour le même montant et le même taux.

c) Le 15 mai 2015, l'intimée a adressé un rappel à l'appelant pour le montant de 16'079 fr. 10 susmentionné, comprenant 20 fr. de frais de rappel.

Le même jour, l'appelant a versé un montant de 8'096 fr. 10, correspondant aux intérêts dus à fin du mois de mars 2015. Ce montant a été reçu par l'intimée le 19 mai 2015.

d) Le 1^{er} juin 2015, l'intimée a adressé un rappel à l'appelant pour un montant de 16'099 fr. 10, comprenant 20 fr. de frais de rappel supplémentaire.

e) Le 8 juin 2015, l'intimée a adressé à l'appelant un avis d'échéance au 30 juin 2015 faisant état d'un solde ouvert de 36'146 fr. 30, à savoir des sommes de 8'186 fr. 05 d'intérêts et de 7'963 fr. d'amortissement, d'une « *indemnité de retard PH* » de 3'898 fr. 15 et d'échéances impayées de 16'099 fr. 10.

f) Par courrier du 12 juin 2015, l'appelant a relevé qu'il avait acquitté un montant de 8'096 fr. 10 le 15 mai 2015 relatif aux intérêts dus au 31 mars 2015.

g) Le 16 juin 2015, l'intimée a adressé un courrier à l'appelant dont la teneur est la suivante :

« Nous accusons réception de votre courrier du 12 ct qui a retenu notre meilleure attention.

En effet, notre courrier du 8 juin mentionne un rappel pour l'échéance de mars 2015 et informe de l'annuité de juin (intérêts et amortissement), pour un total de CHF 36'146.30.

Par la présente, nous attestons avoir pris bonne note du versement relatif aux intérêts de l'échéance du 30 mars 2015, soit CHF 8'096.10 sur le compte [...].

Par ailleurs, et conformément à l'entretien téléphonique que vous avez eu avec Monsieur B. _____, nous profitons de ce courrier pour vous informer des indemnités de retard liées à l'échéance de mars 2015. Celles-ci s'élevaient, à la date du 8 juin 2015, à CHF 3'898.15. Sitôt l'annuité réglée, nous vous informerons de l'indemnité exacte générée par le retard de paiement afin que vous puissiez la communiquer à qui de droit. (...) ».

h) Le 27 juillet 2015, le crédit des 15 juillet et 6 août 2014 a été renouvelé jusqu'au 25 octobre 2015 au taux de 1.05 %.

i) Le 31 juillet 2015, l'appelant a réglé le montant d'amortissement de 7'963 fr., dû au 31 mars 2015 (cf. *supra* ch. 8/a). Ce montant a été reçu par l'intimée le 4 août 2015.

9. a) Le 5 août 2015, l'intimée, par l'intermédiaire de C. _____ du secteur contentieux, a adressé à l'appelant un avis d'échéance au 30 juin 2015 pour un solde total de 21'546 fr. 45 à cette date, à savoir des sommes de 8'186 fr. 05 à titre d'intérêts, de 7'963 fr. d'amortissement et d'une « *indemnité de retard PH* » de 5'397 fr. 40.

Au bas de cet avis d'échéance figurait la mention suivante : « *Conformément aux instructions, le débit sous réserve d'encaissement effectif sera effectué sur le compte lié No [...] (IBAN [...])* », à savoir le compte courant mentionné dans le contrat de prêt hypothécaire et à partir duquel les paiements étaient effectués.

b) Le même jour, l'intimée a adressé à l'appelant un « *rappel de facture impayée* » pour un montant de 21'586 fr. 45, frais de rappel inclus.

c) S'agissant de la quotité de l'indemnité de retard, à hauteur de 5'397 fr. 40, l'expert [...] de la société [...] a précisé ce qui suit dans son rapport du 26 juillet 2022 :

« Le « *Tarif des frais crédits* » sur lequel se base la majoration du taux lors d'un retard dans le règlement d'une échéance hypothécaire ne précise pas comment est traité le cas d'un paiement partiel d'une échéance en souffrance.

Q. _____ n'a pas tenu compte du paiement partiel des intérêts hypothécaires comptabilisé le 19 mai 2015, mais a calculé l'indemnité de retard sur l'échéance du 31 mars 2015 jusqu'au paiement complet de celle-ci, intervenu le 4 août 2015.

Si Q. _____ avait limité le calcul de l'indemnité de retard à la date de paiement des intérêts, celle-ci aurait été réduite de 126 à 49 jours. Il en résulterait une diminution de l'indemnité de retard, passant de CHF 5'397.40 à CHF 2'099.

En revanche, même si l'on admet que l'indemnité de retard est due jusqu'au paiement intégral de l'échéance en souffrance, l'expert est d'avis que seule la part de l'indemnité pour la période du 1^{er} avril au 30 juin est échue au 30 juin 2015, soit CHF 3'898.15. La part de l'indemnité afférant à la période du 1^{er} juillet au 4 août 2015, soit CHF 1'499.25, n'est échue qu'à cette dernière date et n'aurait dès lors pas dû figurer dans l'avis

d'échéance corrigé au 30 juin 2015 (valeur 30 juin 2015) établi le 5 août 2015.

Il est même légitime de se poser la question si cette indemnité de retard n'aurait pas tout simplement dû faire l'objet d'un avis de débit séparé, en date du 4 août 2015. »

d) Le 19 août 2015, l'intimée a adressé à l'appelant une « *sommation de facture impayée* » pour un montant de 21'606 fr. 45, comprenant 20 fr. de frais de rappel supplémentaire.

e) Le 8 septembre 2015, l'intimée a adressé à l'appelant un nouvel avis d'échéance au 30 septembre 2015, concernant les échéances de juin et septembre 2015, pour un montant total dû de 41'823 fr. 15 en faveur de l'intimée, à savoir des sommes de 8'262 fr. 75 à titre d'intérêts, de 7'963 fr. d'amortissement, d'une « *indemnité de retard PH* » de 3'940 fr. 95, de « *frais éch. avec BVR* » de 50 fr. et d'échéances impayées de 21'606 fr. 45.

S'agissant de ces montants, l'expert [...] a notamment précisé ce qui suit :

« Sous réserve des remarques faites par l'expert au sujet de l'indemnité de retard due au paiement tardif de l'échéance du 31 mars 2015 et du recalcul de l'indemnité de retard pour le non-paiement de l'échéance du 30 juin 2015, le décompte dû au 30 septembre 2015 s'établit à CHF 41'816.85 en lieu et place du décompte de CHF 41'823.15 établi par Q._____. Ce décompte comprend également l'échéance impayée du 30 juin 2015, l'indemnité de retard pour non-paiement de l'échéance du 30 juin 2015 ainsi que les frais d'édition d'un bulletin de versement ».

f) Le 8 septembre 2015, l'appelant n'avait payé ni les intérêts, ni l'amortissement, ni l'indemnité de retard dus au 30 juin 2015.

10. a) Le 17 septembre 2015, l'intimée a adressé un courrier au conseil de l'appelant, dont la teneur est la suivante :

« **Prêt hypothécaire n° [...]**

Maître,

Nous vous informons que votre dossier a été transféré à notre secteur du contentieux et son suivi repris par le soussigné de gauche [ndlr :

C. _____], auquel nous vous invitons à vous adresser directement à l'avenir.

Cette décision est motivée par le fait que, malgré notre patience toute particulière, l'échéance trimestrielle au 30 juin 2015 due sur le prêt hypothécaire n° [...] demeure impayée à ce jour. A cette échéance, viendra s'ajouter celle du 30 septembre 2015.

De plus, nous ne disposons pas d'informations suffisantes permettant d'établir votre capacité à faire face aux charges du crédit.

Cela étant, si nous faisons un bref historique, nous observons que

- depuis l'octroi du crédit en 2011, vous nous avez annoncé à maintes reprises la vente imminente de l'immeuble grevé, sans résultat concret ;
- pour vous permettre de régler certaines échéances, nous avons, à titre exceptionnel, suspendu plusieurs amortissements sur le prêt hypothécaire n° [...].

Au vu de ce qui précède, il paraît difficile de maintenir nos relations d'affaires dans leur forme existante.

Par conséquent, conformément à l'acte *Conditions spéciales relatives aux sûretés hypothécaires constituées à fin de garantie* signé le 10 décembre 2012, la Banque est en droit d'exiger le remboursement immédiat et sans préavis de la créance incorporée dans les sûretés hypothécaires lorsque le débiteur des créances garanties est en retard dans le règlement des échéances convenues.

Dès lors, nous dénonçons donc avec effet immédiat les titres hypothécaires suivants, selon les dispositions de l'article 818 CCS :

- cédule hypothécaire au porteur de CHF 1 800 000, 1^{er} rang, n° [...] du Registre foncier de [...], grevant l'immeuble de [...], parcelle n° [...];
- cédule hypothécaire au porteur de CHF 1 500 000, 2^{ème} rang, n° [...] du Registre foncier de [...], grevant l'immeuble de [...], parcelle n° [...].

et faisons valoir l'exigibilité de nos créances.

Cela étant, nous vous informons que le taux d'intérêt à 1.05 % sur cet engagement ne sera pas renouvelé à son échéance du 25 octobre 2015. Conformément à notre politique de tarification, qui tient compte du risque que la banque estime encourir, ainsi que du degré de solvabilité de nos débiteurs, le taux d'intérêt en vigueur sera augmenté à 5 % l'an dès et y compris le 26 octobre 2015.

Nous vous mettons donc en demeure de nous faire parvenir, d'ici au 30 novembre 2015, les montants suivants :

- **CHF 21 606.45** représentant l'échéance trimestrielle du 30 juin 2015 sur le prêt hypothécaire n° [...], frais de rappel compris par CHF 60, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2015, sous déduction du disponible du compte immeuble n° [...] par CHF 159.75;
- **CHF 20 216.70** représentant l'échéance trimestrielle du 30 septembre 2015 sur le prêt hypothécaire n° [...], frais sur facture compris par CHF 50, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2015 ;
- **CHF 3 060 352.25** représentant le capital du prêt hypothécaire n° [...] au 30 septembre 2015, plus intérêt aux taux de 1.05 % du 1^{er} au 25 octobre 2015, puis à 5 % l'an dès le 26 octobre 2015.

Nous tenons à vous rendre attentif qu'en cas de règlement avant la date d'échéance du taux fixe du 25 octobre 2015, une indemnité pour le remboursement anticipé sera perçue.

Passé le délai du 30 novembre 2015 et si nous n'avons pas obtenu satisfaction, nous nous verrons contraints d'introduire à votre rencontre une poursuite en réalisation de gage immobilier.

Un décompte de remboursement à la date de votre choix vous sera fourni sur simple requête.

Enfin, nous vous signalons que, aux termes de l'article 8 des conditions générales de notre établissement, nous faisons valoir un droit de compensation sur tous vos avoirs et un droit de gage sur vos valeurs, y compris les éventuels dépôts CECV, reposant sous notre garde.

Dans l'attente de vos nouvelles, nous vous présentons, Maître, nos salutations distinguées. (...) »

b) Dans son rapport d'expertise du 26 juillet 2022, l'expert [...] a confirmé qu'au 30 septembre 2015, le capital dû par l'appelant s'élevait à 3'060'352 fr. 25, en tenant compte des deux amortissements de 7'963 fr., facturés les 30 juin et 30 septembre 2015.

c) Par courrier du 9 octobre 2015, l'appelant a fait part à l'intimée de son étonnement quant à la teneur du courrier du 17 septembre 2015.

11. a) Le 11 décembre 2015, l'intimée a adressé une réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier à l'Office des poursuites du canton de [...] à l'encontre de l'appelant.

b) Le commandement de payer du 16 décembre 2015, poursuite n° [...], a été notifié à l'appelant le 21 décembre 2015 et portait sur les montants de 1'800'000 fr., avec intérêts à 10% l'an dès le 11 décembre 2012, et de 1'500'000 fr., avec intérêts à 10% l'an dès le 11 décembre 2012, correspondant à la valeur des cédules hypothécaires au porteur cédées en propriété à l'intimée.

c) L'appelant a formé opposition totale au commandement de payer précité.

d) Une procédure de mainlevée d'opposition a opposé les parties par-devant le Tribunal de première instance du canton de [...] (ci-après : le tribunal de première instance). Les parties ont mené des pourparlers transactionnels entre le 5 et le 18 août 2016 visant à ce que l'appelant retire son opposition.

e) Par jugement du 18 août 2016, le tribunal de première instance a pris acte du retrait par l'intimée de la requête de mainlevée déposée à l'encontre de l'appelant compte tenu de la déclaration de retrait d'opposition signée le 2 août 2016 par ce dernier.

12. a) Le 1^{er} novembre 2016 et faute de tout paiement par l'appelant au 31 octobre 2016, l'intimée a déposé une réquisition de vente auprès de l'Office des poursuites du canton de [...] dans le cadre de la poursuite n° [...].

b) En parallèle à la procédure d'exécution forcée, l'appelant a effectué des démarches dans le but de procéder à la vente de son immeuble de gré à gré.

c) Les parties ont été opposées dans une procédure de plainte par-devant la Chambre de surveillance de la Cour de Justice du canton de [...] (ci-après : la chambre de surveillance) quant à la détermination de la valeur vénale de l'immeuble de l'appelant.

Par décision du 26 décembre 2017, la chambre de surveillance a fixé la valeur de l'immeuble de l'appelant, sis à [...], à 2'457'000 francs.

d) Par acte du 3 octobre 2018 par-devant le notaire M. _____ à [...], l'appelant a vendu à la société G. _____ SA l'immeuble n° [...] de la commune de [...] pour un prix de 4'800'000 fr., payable à concurrence de 480'000 fr., valeur au 3 octobre 2018, et de 4'320'000 fr., valeur au 31 octobre 2018, sans intérêts jusqu'à cette date.

e) L'acompte de 480'000 fr. a été reçu par l'intimée le 15 octobre 2018.

f) Par courrier du 17 octobre 2018, l'intimée a adressé à Me M. _____ un décompte détaillé des montants restants dus par l'appelant, laissant apparaître un solde de 2'800'447 fr. 45 après déduction de l'acompte précité. L'intimée a également précisé qu'à réception de ce

montant elle s'engageait à remettre les cédules hypothécaires libres de gage et à retirer la poursuite en réalisation de gage immobilier.

Le décompte établi par l'intimée avait la teneur suivante :

<u>Prêt hypothécaire n° 5282.44.44</u>		
- échéance au 30 juin 2015 due et impayée		CHF
21'606.45		
- intérêt de retard à 5 % au 31 octobre 2018		CHF
3'601.10		
- échéance au 30 septembre 2015 due et impayée		CHF
20'216.70		
- intérêt de retard à 5 % au 31 octobre 2018		CHF
3'116.75		
- capital au 30 septembre 2015	CHF	3'060'352.25
- intérêt à 1.05 % du 1 ^{er} au 25 octobre 2015		CHF
2'231.50		
- intérêt à 5 % du 26 octobre 2015 au 15 octobre 2018		CHF
454'802.35		
- acompte, valeur 15 octobre 2018	./.	CHF
480'000.00		
- intérêt à 5 % du 16 au 31 octobre 2018		
s/CHF 2'580'352.25	CHF	<u>5'375.75</u>
Dû sur le prêt hypothécaire no [...]		CHF
3'091'302.85		
<u>Compte immeuble no [...]</u>		
- découvert dû (frais de procédure)		CHF
9'144.60		
-		
<u>Compte portfolio no [...]</u>		
- disponible	./.	CHF
<u>300'000.00</u>		
Total dû au 31 octobre 2018		CHF
2'800'447.45		

g) L'appelant s'est acquitté du montant de 2'800'447 fr. 45.

h) Par courrier du 25 octobre 2018 à l'attention de l'Office des poursuites du canton de [...], l'intimée a retiré la poursuite pendante à l'encontre de l'appelant.

i) Par courrier du 31 octobre 2018, l'intimée a adressé un décompte à l'appelant, confirmant que le montant de 3'280'447 fr. 45, comprenant l'acompte de 480'000 fr., avait été dûment acquitté par ce dernier en date du 25 octobre 2018.

j) Dans son rapport du 26 juillet 2022, l'expert [...] a confirmé les décomptes établis par l'intimée les 17 et 31 octobre 2018.

Sur la base d'éléments non contestés devant la Cour de céans, l'expert [...] a toutefois établi un décompte rectificatif faisant apparaître un solde dû de 2'802'891 fr. en faveur de l'intimée, après déduction du dépôt de garantie de 300'000 francs.

13. a) Par courrier du 16 novembre 2018, l'appelant a interpellé l'intimée afin de comprendre, d'une part, pour quelle raison le taux d'intérêt hypothécaire avait été majoré, passant de 1.05 % à 5 % et, d'autre part, pourquoi le montant de 300'000 fr. n'avait pas porté intérêt, précisant qu'en l'état, il estimait que la perception d'un intérêt à 5 % au lieu d'un intérêt à 1.05 % était infondée.

b) Par courrier du 28 novembre 2018, l'intimée a répondu ce qui suit en substance :

« [...] En préambule, nous vous rappelons que, par courrier recommandé avec accusé de réception du 17 septembre 2015, nous avons dénoncé le prêt hypothécaire et les cédules hypothécaires puis exigé le remboursement de ce qui était dû et échu pour le 30 novembre 2015.

A cette occasion, il vous a été communiqué que les conditions de taux de la tranche unique du prêt hypothécaire n° [...], également dénoncée au remboursement, seraient fixées à 5% l'an à compter du lendemain de son échéance, soit dès le 26 octobre 2015. Nous précisons que la convention de crédit, à son verso, accordait à notre établissement la faculté de déterminer à son gré les conditions d'intérêts au moment d'une échéance de taux et relevons que vous ne l'avez jusqu'ici jamais remis en question. Enfin, on peut encore ajouter que ce taux correspond à l'intérêt moratoire légal applicable à la demeure (art. 104 al. 1 CO).

De plus, la convention de crédit prévoyait que, en cas de retard dans les paiements, la Banque était en mesure de procéder à une majoration du taux d'intérêt applicable au prêt hypothécaire.

Le taux de 0.5% que vous mentionnez dans vos lignes correspond à celui appliqué en cas de retard dans le règlement d'une échéance d'un prêt.

Quant aux avoirs déposés sur le compte [...] n° [...], ils ne sont pas rémunérés, selon les conditions en vigueur. En annexe, vous trouverez un

dépliant relatif à la rémunération des différents comptes de notre gamme.
[...] »

c) Par courrier du 21 décembre 2018 adressé à l'intimée, l'appelant est revenu sur ce qui précède, relevant que les conditions de l'intimée mentionnaient simplement que « *les taux d'intérêt figurant sur les offres de Q. _____ sont mentionnés à titre indicatif, notamment en fonction des conditions du marché applicables au jour de l'établissement de l'offre, de l'intensité de la relation d'affaires avec le Cliente et de son profil de risque* » et qu'au surplus la convention de crédit stipulait qu' « *en cas de retard dans les paiements, la Banque peut (...) procéder à une majoration des taux d'intérêt du prêt hypothécaire [...], conformément au tarif qu'elle fixe. La majoration est appliquée sur le solde restant dû du prêt dès la première échéance en souffrance jusqu'à la régularisation du retard* ».

L'appelant a indiqué à l'intimée qu'il considérait que cette disposition faisait référence aux retards dans le règlement d'une échéance d'un prêt et non aux majorations applicables au moment de l'échéance du taux. Il a encore ajouté que l'art. 104 CO ne trouvait pas application en cas d'un intérêt fixé dans le cadre d'un contrat de crédit.

d) Par courrier du 15 janvier 2019, l'intimée a en substance apporté les mêmes informations à l'appelant que dans son courrier du 28 novembre 2018 et a indiqué qu'elle ne voyait pas à quel titre elle devrait entrer en matière sur sa demande.

e) En complément des échanges qui précèdent, l'appelant a relevé en procédure que, dans un premier temps, l'intimée avait indiqué appliquer un taux de 5% « *conformément à [sa] politique de tarification, qui tient compte du risque que la banque estime encourir, ainsi que du degré de solvabilité de nos débiteurs* ». L'appelant a encore allégué que le « *risque-client* » qu'il représentait pour l'intimée était faible et qu'elle ne pouvait ainsi procéder à une majoration de 5% dès le 26 octobre 2015. Il a

au surplus requis la production « *de tout document permettant d'évaluer le risque client* ».

La production de cette pièce a été requise par la juge déléguée de l'autorité précédente dans le cadre de l'ordonnance de preuves du 28 juillet 2021. L'intimée n'a toutefois pas produit de pièce particulière en lien avec le risque-client et a seulement précisé dans le courrier accompagnant la production des autres pièces requises que « *[ce] risque a été évalué sur la base des documents fournis par le client et la visite de l'objet immobilier par la banque* ».

14. Le 12 mars 2019, l'appelant a déposé une demande de médiation par-devant l'Ombudsman des banques. Cette instance a interpellé l'intimée, puis a répondu aux parties le 1^{er} juillet 2019 indiquant que cette dernière n'avait pas accepté d'entrer en matière sur une médiation, de sorte qu'elle ne pouvait pas assister les parties dans cette démarche.

15. Le 17 mars 2020, l'appelant a adressé un courrier au président du conseil d'administration de l'intimée afin de lui faire part de sa position en procédure. Par courrier du 14 avril 2020, le Département des affaires spéciales crédits de l'intimée a maintenu son refus d'entrer en matière en invoquant l'application de l'art. 104 CO.

16. a) L'appelant a déposé une requête de conciliation à l'encontre de l'intimée le 11 octobre 2019. A la suite de l'échec de la tentative de conciliation, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 9 janvier 2020.

b) Par demande du 6 mai 2020, l'appelant a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'intimée soit condamnée à lui verser la somme de 363'241 fr. 45, avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 octobre 2018.

c) L'intimée a déposé une réponse le 12 octobre 2020 au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande du 6 mai 2020.

d) L'appelant a déposé une réplique le 2 décembre 2020 et l'intimée une duplique le 5 février 2021, chaque partie confirmant sa position.

e) L'appelant a déposé des déterminations sur duplique le 27 avril 2021.

f) Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 18 mai 2021 et une ordonnance de preuves a été notifiée aux parties le 28 juillet 2021, laquelle prévoyait notamment la mise en œuvre d'une expertise.

g) Aux audiences d'instruction du 22 février 2022, l'appelant et B. _____ ont été interrogés en qualité de parties. I. _____, H. _____, F. _____, ainsi que C. _____ ont été entendus en qualité de témoins.

A la question de savoir s'il avait obtenu l'accord de B. _____ pour procéder au règlement des échéances du mois de mars 2015 dans un délai au 31 juillet 2015, l'appelant a déclaré qu'il avait toujours été transparent et avait averti B. _____ en cas de retard de paiement. Selon l'appelant, B. _____ lui disait toujours dit qu'il s'agissait d'abord de régler les intérêts et que l'amortissement était secondaire. L'appelant a également indiqué qu'un délai de paiement au 31 juillet 2015 lui avait été accordé par B. _____ lors d'une conversation téléphonique ayant eu lieu le 10 juillet 2015, laquelle avait eu lieu en présence de son épouse et d'un ami, F. _____. L'appelant a encore déclaré que ce délai de paiement avait finalement été fixé au 30 septembre 2015

B. _____ - responsable « *private banking gestion de fortune* » auprès de l'intimée - a déclaré qu'il était au courant de la présente affaire. Il a confirmé bien se rappeler du contexte mais pas des dates précises et

des montants en cause. Il a précisé n'avoir aucune compétence en matière de crédit et ne pas avoir les pouvoirs de donner un délai supplémentaire, ni des reports ni des suspensions d'amortissement. B._____ a indiqué avoir simplement eu des discussions avec l'appelant sur les arriérés en retard et avoir, à chaque fois, essayé de trouver des solutions concernant les arriérés de celui-ci pour quelques jours ou quelques semaines. Il relève que l'appelant prétendait toujours qu'il aurait de l'argent qui allait rentrer mais cela sans que rien ne soit formalisé. B._____ a confirmé ne pas pouvoir engager la banque sur des reports de crédit. Il a encore ajouté n'avoir, à aucun moment, donné d'accord pour un paiement en retard. Il a répété avoir donné « *une certaine souplesse de quelques jours / semaines* » pour permettre au client de payer les arriérés et que, formellement, il ne pouvait pas donner de report tant que ce qui était dû n'était pas payé. S'agissant de l'appel téléphonique du 10 juillet 2015, B._____ a déclaré n'en avoir aucun souvenir.

H._____, employé de l'intimée de 2000 à 2017, s'est souvenu qu'un délai oral avait été donné à l'appelant par B._____ pour le paiement des annuités hypothécaires. A sa connaissance, tout s'était fait par téléphone. A son avis, il n'y a pas eu de document écrit interne confirmant cela. Il a déclaré que cela s'était fait entre l'appelant, B._____ et lui-même. S'agissant du délai, il ne s'est pas souvenu des détails mais a déclaré : « *on parle de quelques semaines, peut-être 2-3 ou 4 maximum* ». Selon lui, il y avait eu un accord de B._____ pour retarder certaines échéances. Il a toutefois précisé : « *mais vu les échéances que vous énoncez, six mois me semblent un délai trop long pour avoir obtenu un tel accord* ».

I._____, épouse de l'appelant, a déclaré être présente, en compagnie de F._____, lors de l'entretien téléphonique de son époux avec B._____ en juillet 2015. Elle a précisé que ledit entretien avait eu lieu devant elle, que le téléphone était sur haut-parleur en raison du fait que l'appelant n'aimait pas « *mettre le téléphone directement à l'oreille* ». Elle a rajouté que son époux se serait éloigné mais avoir « *quand même entendu un peu* » Elle a indiqué se souvenir que B._____ avait confirmé

à l'appelant son accord pour que l'échéance du 31 mars 2015 soit payée dans un délai au 31 juillet 2015 et que celle du 30 juin soit acquittée jusqu'à la fin du mois de septembre 2015.

F. _____ - ami de l'appelant - a indiqué se rappeler avoir été dans le salon de ce dernier, en sa compagnie et celle de son épouse, au moment où l'appelant a reçu un téléphone. A son souvenir, l'appelant s'était éloigné et n'avait pas mis le haut-parleur. Il a déclaré avoir compris que l'interlocuteur était B. _____ car l'appelant aurait cité son nom pour le saluer au début de l'appel. Il a ensuite précisé que l'appelant avait dit, lors de ce téléphone, qu'il « *allait respecter ses engagements pris en commun avec B. _____, à savoir l'un en juillet et l'autre en septembre* ».

C. _____ - conseiller contentieux auprès de l'intimée depuis 1996 - a déclaré s'être occupé du dossier de l'appelant à son arrivée au service contentieux. Il a notamment expliqué que l'intimée était en droit de réaliser les différentes garanties en sa possession dans l'ordre qu'elle préférait mais que, de manière constante, la cédule hypothécaire était privilégiée avant les autres types de garantie.

h) Par courrier du 7 mars 2022 adressé à la juge déléguée de l'autorité précédente, l'appelant a indiqué qu'il renonçait à la preuve par expertise sur ses allégués.

i) A l'audience d'instruction du 25 mai 2022, le notaire M. _____ a été entendu en qualité de témoin.

j) Le 27 juillet 2022, l'expert [...] a déposé son rapport d'expertise.

k) Par prononcé du 13 octobre 2022, la juge déléguée de l'autorité précédente a arrêté les honoraires de l'expert à un montant de 7'689 fr. 80.

l) L'audience de plaidoiries finales a eu lieu le 29 août 2023, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger.

m) Le dispositif du jugement entrepris a été adressé aux parties pour notification le 27 septembre 2023. Le conseil de l'appelant en a requis la motivation par courrier du 9 octobre 2023.

En droit :

1.

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 patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

1.2 Formé en temps utile - compte tenu des fêtes de Pâques (cf. art. 145 al. 1 let. a CPC) - contre une décision finale dans une cause patrimoniale, dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

Déposée en temps utile et dans les formes prescrites, la réponse de l'intimée, ainsi que les explications fournies dans son courrier du 23 août 2024 relatives à la pièce 154bis, dont production était requise

par l'appelant, sont également recevables. Il en va de même des déterminations formées le 20 septembre 2024 par l'appelant, celui-ci ayant fait usage de son droit de réplique inconditionnel (cf. TF 5A_755/2022 du 20 février 2023 consid. 3.2 et les réf. citées).

2.

2.1 L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

2.2

2.2.1 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Pour satisfaire à cette obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée 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). Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1). Tel est notamment le cas lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (ATF 141 III 69 consid. 2.3.3 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2). La procédure d'appel selon le CPC n'a pas

pour fonction de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé de la décision attaquée sur la base des griefs des parties.

2.2.2 Dans son acte d'appel, l'appelant commence par un paragraphe « *A) Introduction : le jugement entrepris* » (cf. appel, p. 3) et invoque, notamment, les questions du risque-client, de la valeur de l'immeuble et du taux de l'intérêt moratoire.

Force est de constater que l'appelant se borne à reprendre l'état de fait du jugement entrepris, sans plus amples explications et ne formule qu'une critique générale de celui-ci qu'il n'accompagne d'aucun grief de constatation inexacte des faits. Il s'ensuit que cette partie du mémoire d'appel ne satisfait pas aux réquisits rappelés ci-dessus et doit être déclarée irrecevable.

L'appelant fait ensuite valoir que le fichier interne de suivi-client de l'intimée aurait été produit de manière incomplète. Il développe également le principe du « [...] » (« [...] ») que l'intimée n'aurait, selon lui, pas respecté et se réfère à des pièces qu'il reproduit dans son appel (cf. appel, paragraphe B.2.2, ch. 23 à 36). L'appelant fait également référence à un courrier de l'Ombudsman des banques au chiffre 80 de son appel, à l'instar de l'intimée qui se réfère, quant à elle, à un courrier de cette instance du 1^{er} juillet 2019.

Toutefois, comme exposé précédemment, les faits que les parties invoquent à l'appui de leur argumentation, qui n'ont pas été constatés par l'autorité précédente, et qu'elles n'accompagnent pas non plus d'un grief de constatation inexacte des faits, sont également irrecevables.

3.

3.1

3.1.1 L'appelant reproche tout d'abord à l'autorité précédente de n'avoir pas retenu en fait qu'un délai de paiement lui avait été accordé.

Cela ressortirait des témoignages et devrait en outre être déduit du manque de collaboration de l'intimée, conformément à l'art. 164 CPC. Il requiert la production à nouveau de la pièce 154bis. Dans ces conditions, l'appelant estime qu'il ne faisait pas l'objet de retard lors de la résiliation donné le 17 septembre 2015 par l'intimée de sorte que celle-ci ne pouvait résilier le contrat pour ce motif. La résiliation n'était donc pas valable et « *les divers frais qui lui ont été réclamés n'étaient pas dus* ».

3.1.2 Dans leur appréciation de la valeur probante des témoignages, les premiers juges ont retenu que les déclarations de l'appelant et de B._____ devaient être appréciées avec circonspection, compte tenu du fait qu'ils avaient été interrogés en qualité de partie et qu'ils avaient un intérêt évident au sort de la cause. Quant au témoignage de l'épouse de l'appelant, les premiers juges l'ont écarté compte tenu des liens familiaux la liant à celui-ci. L'autorité précédente s'est donc fondée sur le témoignage de H._____, lequel avait déclaré qu'une certaine tolérance quant à la date du paiement de certaines échéances du prêt hypothécaire avait été accordée ponctuellement à l'appelant, pour une durée maximum de quatre semaines.

3.2 Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] ; Schweizer, *in* Bohnet et *al.*, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd, Bâle 2019, n. 1 ad art. 152 CPC). Le droit à la preuve, découlant de l'art. 152 al. 1 CPC, n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte en temps utile selon les règles de la procédure (ATF 138 V 125 consid. 2.1 ; ATF 135 I 187 consid. 2.2 ; TF 8C_558/2016 du 4 mai 2017 consid. 5.2 ; TF 4A_381/2016 du 29 septembre 2016 consid. 3.1.2). Par moyens de preuve « adéquats », il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (Schweizer, *op. cit.*, n. 8 ad art. 152

CPC). Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

Le juge ne peut refuser une mesure probatoire que lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; ATF 133 III 295 consid. 7.1 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; ATF 114 II 289 consid. 2a). Le droit à la preuve ne s'oppose ainsi pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 141 I 60 consid. 3.3 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; ATF 136 I 229 consid. 5.3 ; ATF 134 I 140 consid. 5.3) ou lorsque le moyen de preuve n'est d'emblée pas susceptible de prouver l'allégation (TF 5A_645/2016 du 18 mai 2017 consid. 3.2.1).

3.3

3.3.1 Il ressort des faits constatés par l'autorité précédente, qu'en date de la résiliation, le 17 septembre 2015, il était notamment reproché à l'appelant de ne pas avoir payé le montant de 21'606 fr. 45 représentant l'échéance trimestrielle du 30 juin 2015 sur le prêt. Ce montant, au vu de l'avis d'échéance adressé à l'appelant le 5 août 2015, comprenait les intérêts dus au 30 juin 2015, par 8'186 fr. 05, un amortissement par 7'963 fr. et une « *indemnité de retard PH* » de 5'397 fr. 40. Ces deux premiers montants avaient été réclamés à l'appelant par avis d'échéance daté du 8 juin 2015, indiquant expressément qu'ils étaient dus au 30 juin 2015. Un rappel a ensuite été envoyé à l'appelant le 5 août 2015 portant notamment sur le paiement des intérêts et de l'amortissement précités pour la période 1^{er} avril au 30 juin 2015. Le 19 août 2015, une « *sommation de facture impayée* » a été adressée à l'appelant pour un montant de 21'606 fr. 45 comprenant 20 fr. de frais de rappel supplémentaire.

L'appelant invoque avoir payé l'amortissement et les intérêts dus au 31 mars 2015 le 15 mai 2015 et le 31 juillet 2015. Il ne dit toutefois pas qu'il aurait également payé, au jour de la dénonciation, l'ensemble des montants, notamment les intérêts et amortissements dus au 30 juin 2015 que l'intimé lui avait rappelés les 8 juin, 5 et 19 août 2015. Dans ces conditions, on ne peut retenir que ceux-ci auraient été acquittés, la preuve incombant à l'appelant.

3.3.2 L'appelant invoque toutefois avoir obtenu un délai de paiement. Il allègue à cet égard que « *sans l'ombre d'un doute, il est établi l'existence de contacts entre l'appelant et l'intimée au sujet de l'échéance de mars 2015 entre les mois d'avril et de septembre 2015* » (cf. appel, p. 12, ch. 47, passage souligné par l'appelant), que l'intimée n'aurait pas contesté « *l'existence même d'un contact situé entre mai et juillet 2015 entre M. B. _____ et l'appelant* » (cf. appel, p. 12, ch. 49, passage souligné par l'appelant) ou encore que les montants payés les 15 mai et 31 juillet 2015 l'ont été dans « *le délai accordé par M. B. _____, chef du Département Private Banking de l'intimée* » (cf. appel, p. 4, ch. 13). Il invoque également le témoignage de l'employé H. _____ qui a indiqué : « *de mémoire il y a eu un délai oral donné par M. B. _____ au demandeur pour le paiement des annuités hypothécaires. A ma connaissance tout s'est fait par téléphone... je ne me souviens plus des détails* ». L'appelant indique à l'appui de « *l'existence d'un accord au 31 juillet* » que ce n'est que le 2 août 2015 que son dossier a été envoyé au service contentieux de l'intimée et que « *le demandeur (aujourd'hui appelant) avait respecté le délai donné par M. B. _____ en payant par la Poste le 31 juillet 2015, mais celui-ci ayant mis 3 jours pour créditer le compte postal de Q. _____, la banque avait entre-temps envoyé le dossier au contentieux* » (cf. appel, p. 13, ch. 52).

Ce faisant, la Cour de céans constate que l'appelant invoque avoir disposé pour certaines échéances de mars 2015 - le témoin H. _____ ne parle que des annuités hypothécaires et non des intérêts dus trimestriellement - d'un délai, qu'il aurait selon lui respecté en effectuant

des paiements en juillet 2015. C'est d'ailleurs ce qu'il avait allégué dans sa demande, mentionnant qu'il aurait obtenu un délai pour payer les échéances de mars 2015 (cf. all. 45 à 47 de la demande). L'octroi d'un délai, en fait l'acceptation que l'appelant sera en retard, ressort en effet des pièces produites sur réquisition par l'intimée, soit l'écriture du 8 avril 2015, qui fait toutefois uniquement état d'un retard annoncé par l'appelant de 1 à 2 semaines. Cela dit la question n'est pas là. En effet, l'intimée, comme dit ci-dessus, a résilié en septembre 2015 le contrat de crédit car l'appelant était en retard notamment pour les montants dus au 30 juin 2015. Or pour ceux-ci l'appelant n'invoque pas dans son appel de manière un tant soit peu claire qu'il aurait obtenu un délai, qui plus est de plus de deux mois, encore moins ne le démontre, alléguant expressément un délai - non établi - au 31 juillet 2015. Dut-on considérer par impossible qu'un tel délai aurait également porté sur les montants dus au 30 juin 2015, que force est de constater que ce délai n'a pas été respecté par l'appelant. Or celui-ci n'invoque pas non plus clairement, encore moins ne démontre que l'intimée lui aurait imparti un nouveau délai après celui éventuellement octroyé pour les montants dus en mars 2015. Le fait qu'immédiatement après le 31 juillet 2015, censé être l'échéance d'un délai pour payer l'annuité due au 31 mars 2015, le dossier ait été transféré au service contentieux pour les montants d'ores et déjà échus, dont les montants dus au 30 juin 2015 parle à l'encontre de l'existence d'un tel délai que, soulignons-le une fois encore, l'appelant n'invoque pas dans son appel avoir eu pour les montants dus au 30 juin 2015. L'appelant fait valoir que l'intimée n'aurait pas produit la documentation utile. Or il ressort du dossier qu'en date des 8 juin, 5 août et 19 août 2015, l'intimée a, par écrit, réclamé à l'appelant le paiement de l'amortissement et des intérêts dus pour la période du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015 « *dû le 30 juin 2015* ». Le dossier ayant passé au service contentieux le 2 août 2015, comme le souligne l'appelant, rien ne permet de penser que B._____ ait encore été en charge de celui-ci et apte à tolérer une quelconque tolérance dans les délais de paiement. B._____ a, à cet égard, par ailleurs contesté avoir jamais eu la compétence d'octroyer seul des délais de paiements, déclarations dont l'appelant n'a pas démontré l'inexactitude. Au surplus, les courriers de l'intimée sont clairs. Le 8 juin

2015, le 5 août et le 19 août 2015, elle réclamait à l'appelant le paiement des montants dus au 30 juin 2015. Il n'était à cette occasion nullement fait état d'un délai pour s'acquitter de ces montants. On notera encore qu'à réception de tels courriers, l'appelant ne s'est pas plaint auprès de l'intimée qu'il aurait obtenu un délai pour effectuer le paiement des montants dus au 30 juin 2015, plus tard que ces courriers. On soulignera à cet égard que les chiffre 7 des conditions générales (édition janvier 2010) (cf. *supra* ch. 3/g), imposaient au client, insatisfait d'un décompte, de faire une réclamation. L'appelant n'invoque pas ni ne démontre, à réception des décomptes des 5 ou 19 août 2015, avoir contesté leur justesse en invoquant qu'un délai lui aurait été accordé pour effectuer le paiement des échéances de juin 2015 et partant que ces montants n'auraient pas été dus au moment de l'établissement des décomptes des 5 et 19 août 2015. Il ne fait notamment pas mention d'un délai octroyé au-delà de juillet 2015 dans son long courrier du 9 octobre 2015 à l'intimée. Dans ces conditions, l'autorité de céans ne peut retenir comme établi que l'intimée aurait accepté que l'appelant s'acquitte de l'un ou l'autre des montants dus au 30 juin 2015 plus tard qu'à cette date et notamment après le 17 septembre 2015, date de la dénonciation. Un tel délai, de plus de deux mois, apparaît en outre totalement excessif, ne serait-ce qu'au vu de la tolérance d'une à deux semaines que l'intimée avait seulement admis pour l'appelant pour les échéances de mars 2015.

S'agissant des témoignages, l'appelant a attesté qu'un délai au 31 juillet 2015 lui aurait été accordé par B. _____ au téléphone (cf. all. 49 de la demande). Son épouse a fait de même, ne mentionnant qu'une prolongation de délai à fin juillet 2015 dans un premier temps. Interrogée sur l'allégué 315 de la réplique qui invoquait finalement un délai à fin septembre 2015 pour l'échéance du 30 juin 2015, l'épouse de l'appelant a indiqué qu'il était exact. Sa déposition est toutefois sujette à caution et ne peut être à elle seule probante de rien, même ajoutée à celle de son mari, vu leur intérêt au litige. En outre, l'épouse de l'appelant a indiqué que le téléphone avait eu lieu devant elle et un ami, F. _____ (cf. all. 318 de la réplique), puis que son époux se serait éloigné mais qu'ils auraient entendu « *un peu* » et que son mari lui aurait ensuite « *confirmé le*

contenu de la conversation ». Dans ces circonstances on ne saurait retenir qu'elle aurait entendu directement clairement que B._____ aurait accordé - en aurait-il les compétences, ce qui n'est pas démontré - un délai, et ce qui plus est au-delà du 17 septembre 2015 pour s'acquitter des montants dus au 30 juin 2015. La valeur de son témoignage est cela dit réduite à néant par celle de l'ami, F._____, qui a indiqué que l'appelant n'avait pas mis le haut-parleur et s'est contenté de rapporter les paroles de l'appelant, sans être en mesure de pouvoir attester des propos tenus par B._____. Dans ces conditions, on ne saurait retenir que les témoignages précités permettraient de retenir comme établi que B._____ aurait accordé à l'appelant un délai de paiement « *en septembre* » pour les montants dus en juin 2015. Enfin, reste le témoignage de H._____, ancien employé de l'intimée et donc *a priori* plus impartial que les précités. Ce témoin a certes admis des tolérances ou « *un* » délai, mais jamais au-delà du 31 juillet 2015, indiquant que le délai donné par oral, sans trace ensuite écrite, par B._____ n'avait pas été respecté par l'appelant, raison pour laquelle son dossier avait été transféré au service contentieux (cf. all. 326 de la réplique). Le transfert ayant eu lieu le 2 août 2015, c'est bien encore la preuve que l'appelant ne s'était en aucun cas vu octroyer un délai de paiement pour des échéances au-delà de cette date. Au surplus le témoin H._____ a indiqué que si délai il y avait il était de quelques semaines, maximum quatre. Dans ces conditions, même si par impossible, on avait dû admettre l'octroi d'un délai pour les montants dus au 30 juin 2015, ce délai n'aurait jamais été de plus de deux mois et demi compte tenu du fait que la résiliation a eu lieu le 17 septembre 2015. Il est en outre totalement irréaliste dans ces conditions de penser, alors que le dossier avait été transmis au contentieux le 2 août 2015, qu'un délai aurait été accordé avant cette date échéant plus d'un mois et demi après.

Le grief de constatation des faits que soulève sur ce point l'appelant est ainsi infondé. Au vu des éléments mentionnés ci-dessus, il est évident qu'aucun délai de paiement n'a été imparti par l'intimée au-delà du 2 août 2015 pour les montants dus au 30 juin 2015.

3.3.3

3.3.3.1 L'appelant réclame la production de son courrier du 9 octobre 2015. Or, celui-ci figure déjà au dossier.

3.3.3.2 L'appelant se plaint au surplus que l'intimée ait produit un fichier de suivi-client incomplet et a requis en appel la production de la pièce 154bis, selon lui, plus complète, respectivement sollicite l'application de l'art. 164 CPC.

3.3.3.3 Conformément à l'art. 160 al. 1 CPC, les parties sont tenues de collaborer à l'administration des preuves. Si l'une d'elles le refuse sans motif valable, l'art. 164 CPC prévoit que le tribunal en tient compte lors de l'appréciation des preuves. Cette dernière disposition ne donne toutefois aucune instruction s'agissant des conséquences que le tribunal doit tirer du refus de collaborer dans l'appréciation des preuves. Elle ne prescrit en particulier pas que le juge devrait automatiquement conclure à la véracité de l'état de fait présenté par la partie adverse ; il s'agit bien plus de traiter le refus injustifié de collaborer comme un élément parmi d'autres à prendre en compte dans la libre appréciation des preuves (art. 157 CPC ; ATF 140 III 264 consid. 2.3, JdT 2020 II 144 ; TF 5A_978/2020 du 5 avril 2022 consid. 7.5.2 ; TF 5A_622/2020 du 25 novembre 2021 consid. 3.2.4 ; TF 5A_689/2020 du 27 avril 2021 consid. 4.2.1).

3.3.3.4 En l'occurrence, interpellée, l'intimée a indiqué, dans le courrier du 23 août 2024 de son conseil, que la pièce produite en première instance était complète, qu'il n'y avait eu aucune écriture entre le 8 avril 2015 et le 29 septembre 2017 et par conséquent rien à produire de plus. L'appréciation des autres preuves au dossier, présentées ci-dessus, exclut clairement l'octroi d'un délai pour verser les différents montants dus au 30 juin 2015 au-delà du 15 septembre 2015, en particulier les courriers des 8 juin, 5 août et 19 août 2015 de l'intimée à l'appelant lui rappelant qu'il était en retard dans le paiement des montants dus au 30 juin 2015 et qui n'ont suscité alors aucune opposition de la part de celui-ci. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de requérir de l'intimée qu'elle produise, en plus des documents papiers constituant la pièce 154bis, également une «

archive électronique » de dits documents « *avec indication des dates de toutes les modifications intervenues afin d'être en mesure de s'assurer du caractère complet de la pièce produite* » (cf. appel, p. 19, ch. 99). Il n'apparaît en effet pas qu'une telle forme de production, serait-elle possible ce qui semble peu probable, permette de modifier l'appréciation qui précède que le délai invoqué par l'appelant pour éluder la dénonciation du prêt n'existe pas. Au vu de ce qui précède, il est ainsi exclu, en application de l'art. 164 CPC, de retenir que faute d'inscription ressortant du fichier produit, la Cour de céans devrait considérer comme établi que la banque aurait en réalité octroyé à l'appelant un délai pour verser les différents montants dus au 30 juin 2015 au-delà du 15 septembre 2015. Enfin, la violation de différentes législations en matière bancaire invoquées par l'appelant, celles-ci fussent-elles déjà en vigueur en 2015 et leur violation fusse-elle avérée, ne change rien à cette appréciation (cf. appel, p. 9, ch. 30).

En rapport avec l'application de l'art. 164 CPC, l'appelant invoque que les allégués 118, 141, 283 à 287, 301, 307, 315, 317, 332 et 333 étaient en réalité bel et bien établis. Une telle allégation, ne contenant même pas les faits précis qui devraient être considérés comme établis, est irrecevable. Au demeurant, au vu de ce qui précède, même si la Cour de céans avait considéré que la pièce 154bis était incomplète, cela n'aurait pas conduit à retenir pour établis des faits que l'appelant ne prend même pas le soin de préciser, outre la prolongation de délai au-delà du 17 septembre 2015.

3.4 Au vu de ce qui précède, on ne saurait retenir en droit, vu l'absence de preuve de l'existence d'un délai de paiement au-delà du 17 septembre 2015 accordé par l'intimée à l'appelant, que l'appelant n'était pas en demeure à cette date et partant que l'intimée n'était pas en droit de résilier le contrat. Les moyens soulevés à cet égard en droit par l'appelant sont infondés.

On relèvera à cet égard que du fait de la demeure de l'appelant, l'intimée était en droit de résilier le contrat. Savoir si le risque

client le permettait aussi est dans ces circonstances sans pertinence (cf. appel, p. 14 à 16, en particulier ch. 65 et 72).

4.

4.1 L'appelant conteste le taux d'intérêt de 5% appliqué par l'intimée - et retenu par les premiers juges - dès le 26 octobre 2015. Il estime que l'intimée pouvait tout au plus élever le taux de 0,5%, soit à 1,05%.

4.2 On ne saurait ici suivre le premier juge qui a estimé que, faute de renouvellement, les « *Conditions applicables aux prêts hypothécaires [...]* » n'étaient plus applicables. En effet, les « *Conditions applicables aux prêts hypothécaires [...]* » (édition du 15 juillet 2014) prévoient qu'en cas de dénonciation, ce n'est qu'après remboursement intégral des sommes dues en capital, intérêts, commissions et frais que le prêt hypothécaire est considéré comme définitivement éteint (cf. *supra* ch. 6/b). Le chiffre 11 des « *Conditions générales* » (édition janvier 2010) (cf. *supra* ch. 3/g) prévoit, quant à lui, que la dénonciation des relations d'affaires n'entraîne pas la résiliation des taux d'intérêts conventionnels. Dans ces conditions, force est de constater que les parties avaient admis que leurs rapports seraient et resteraient régis par ces conditions générales jusqu'à paiement intégral des sommes dues et non pas seulement jusqu'à la date d'échéance initiale du contrat, soit au 25 octobre 2015. L'appelant ne conteste d'ailleurs pas que ces conditions générales régissaient les rapports des parties encore après la résiliation. Au contraire, alors assisté, il l'a implicitement admis en procédure, arguant avoir, le 16 novembre 2018, interpellé l'intimée afin de comprendre la majoration du taux d'intérêt hypothécaire de 1,05% à 5% (cf. all. 177 de la demande du 6 mai 2020) et arguant avoir par là respecté le délai de trente jours pour contester le décompte final du 31 octobre 2018 (all. 179 de la demande du 6 mai 2020 se référant notamment aux « *Conditions générales* » (édition janvier 2010) produites sous pièce 5 ; cf. également acte d'appel, p. 3).

Cela étant dit, le chiffre 10 des « *Conditions générales* » (édition janvier 2010) prévoit que l'intimée a le droit de modifier, en tout temps, ses tarifs de frais, taux d'intérêts et de commissions, les échéances auxquelles elle les prélève ou les verse et leur modalité de calcul, notamment si la situation change sur le marché de l'argent. Il prévoit également que les modifications des conditions de l'intimée figurant notamment sur les relevés de compte ou l'état du dossier des titres qu'elle communique au client lient les débiteurs ou titulaires d'avoirs, sauf opposition expresse de leur part adressée par écrit à l'intimée dans le délai prévu à l'article 7 des « *Conditions générales* » (édition janvier 2010). Cette disposition prévoit un délai d'opposition d'un mois.

Le courrier du 17 septembre 2015 de l'intimée à l'appelant indiquait expressément des majorations des taux pour les différents montants dus (cf. également acte d'appel, p. 4). Or les faits constatés par les premiers juges ne permettent pas de retenir que l'appelant aurait contesté les taux indiqués dans ce courrier dans le délai rappelé ci-dessus. L'appelant n'invoque pas dans son appel à cet égard de constatation inexacte des faits, ni ne fait valoir qu'il aurait contesté en temps utile, soit dans le mois suivant la réception du courrier du 17 septembre 2015, les taux indiqués dans ce courrier. La contestation faite par courrier du 16 novembre 2018 est, quant à elle, manifestement tardive. Dans ces conditions, force est donc de constater que les taux indiqués dans le courrier du 17 septembre 2015 le liaient et qu'il ne saurait les remettre en question par la suite, notamment dans le cadre de la présente procédure. Il s'ensuit que les griefs qu'ils soulèvent à l'encontre de tels taux ne peuvent qu'être écartés et le taux d'intérêt de 5% indiqué par l'intimée dans son courrier du 17 septembre 2015, pour les montants indiqués et les dates indiquées, confirmé. Au demeurant, pour les montants qui avaient déjà fait l'objet de mises en demeure notamment via les avis d'échéance, de même que pour les autres montants au-delà du délai de paiement accordé par l'intimée dans son courrier du 17 septembre 2015 au 30 novembre 2015, l'art. 104 al. 1 CO trouvait pleinement application et justifiait, dès le lendemain de l'échéance du délai de paiement, un intérêt de 5% l'an.

Faute d'autres griefs, notamment sur les calculs et leur appréciation, le jugement sera confirmé sur ce point.

5.

5.1 L'appelant estime que l'intimée aurait dû recourir à la garantie avant de dénoncer le prêt hypothécaire. Il se réfère sur ce point à l'avis du 30 juin 2015, produit sous pièce 31, qui indiquait que « *conformément aux instructions, le débit sous réserve d'encaissement effectif sera effectué sur le compte lié n° H [...] (IBAN [...])* ». Il estime que cet avis signifiait « *sans l'ombre d'un doute* » que faute de s'exécuter dans les temps la somme que l'appelant était censé devoir serait prélevée sur la garantie.

5.2 Dans son grief, l'appelant mélange allégrement les différentes garanties en main de l'intimée et les documents y relatifs. En effet, l'appelant se réfère aux « *Conditions spéciales relatives aux sûretés hypothécaires constituées à fin de garantie* » (cf. appel, p. 17 et 18, ch. 86 et 87). Or dès lors qu'il n'invoque que l'utilisation des avoirs cédés en garantie, ce dernier document est sans pertinence et c'est en réalité l'« *Acte de gage et cession spécial limité* » du 21 octobre 2011 qui doit être examiné pour traiter du grief soulevé par l'appelant.

5.3 Le grief de l'appelant présuppose déjà que la garantie ait été déposée sur le compte sur lequel étaient débités les intérêts et autres montants dus. Or, comme l'avis du 30 juin 2015 le précise, le débit ne pouvait se faire sur le compte n° [...] que sous réserve d'encaissement effectif préalable. Cela indique déjà bien que ce compte devait être régulièrement provisionné et qu'*a fortiori* il ne l'était pas du montant de la garantie, s'élevant à 300'000 francs. Au demeurant, comme dit ci-dessus, pour retenir que la garantie s'y serait trouvée et aurait donc pu être utilisée, il aurait fallu qu'elle soit déposée sur ce compte. L'appelant est muet à cet égard. L'offre de crédit du 18 octobre 2011, puis des 15 juillet et 6 août 2014, indique en revanche clairement que le client déposera le montant de 300'000 fr. sur le compte n° [...] (cf. *supra* ch. 3/d et 6/a),

l'« *Acte de gage et cession spécial limité* » du 21 octobre 2011 prévoyant, quant à lui, que l'appelant cédait tous les avoirs sur le compte n° [...] (cf. *supra* ch. 4/d). Il ne s'agit donc pas du même compte que celui sur lequel devaient être prélevés les intérêts. La garantie n'était donc pas déposée sur ce compte, ce que l'appelant feint d'ignorer.

5.4 L'appelant invoque en vain le principe de la bonne foi et qu'il était légitimé à penser que la garantie spécialement constituée à cet effet serait utilisée par l'intimée. D'une part, comme dit ci-dessus, les comptes utilisés pour le paiement des intérêts hypothécaires et autres montants et celui sur lequel était déposée la garantie étaient des comptes différents ce qui ne pouvait lui échapper. D'autre part, l'« *Acte de gage et cession spécial limité* » signé le 21 octobre 2011 par l'appelant (cf. *supra* ch. 4/d, ch. 3 et 7) prévoit expressément que l'intimée a le droit de déterminer à son gré à quelles créances et dans quelle proportion la garantie s'applique et - lorsque le débiteur est en retard pour le paiement de tout ou partie de sa dette - de réaliser tout ou partie des gages ou rechercher le débiteur par la voie ordinaire, même si sa créance n'est pas encore exigible. Si l'intimée renonce à faire usage des droits qui lui sont conférés par ledit acte, elle n'encourt aucune responsabilité (cf. *supra* ch. 4/d, ch. 11). En d'autres termes, l'intimée pouvait *in casu* choisir d'utiliser ou non la garantie constituée par l'appelant.

Enfin et surtout, l'appelant savait très bien qu'il devait alimenter le compte n° [...] afin qu'il soit débité des intérêts hypothécaires et autres montants régulièrement dus une fois ceux-ci exigibles. Si tel n'est pas le cas, on ne voit pas pourquoi l'appelant invoque avoir demandé des délais pour s'acquitter des frais hypothécaires, ni la raison d'être des rappels de la banque à cet égard, auxquels l'appelant n'a pas réagi.

Pour le surplus, et comme le relève lui-même l'appelant, l'intimée s'était réservé le choix de rechercher le débiteur avant de réaliser les sûretés, ainsi que cela a été développé ci-dessus. Le fait pour la banque de procéder comme elle l'a fait, résiliant un contrat de prêt plutôt que le maintenir en réduisant les sûretés dont elle disposait n'est

pas contraire à la bonne foi. Il s'agit au contraire d'un droit qu'elle s'est réservée, que l'appelant a expressément accepté et qui fait sens.

6.

6.1 L'appelant invoque à plusieurs reprises une violation de son droit d'être entendu.

6.2 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst.) de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; ATF 127 V 431 consid. 3d/aa). Ce moyen doit par conséquent être examiné avec un plein pouvoir d'examen (ATF 135 I 279 consid. 2.2 ; ATF 127 III 193 consid. 3 ; sur le tout : TF 8C_119/2020 du 26 novembre 2020 consid. 4.2). En procédure civile, le droit d'être entendu est concrétisé à l'art. 53 CPC.

Le droit d'être entendu implique pour l'autorité l'obligation de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer son droit de recours à bon escient (ATF 145 IV 407 consid. 3.4.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3). Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 146 II 335 consid. 5.2 ; TF 5A_891/2021 du 28 janvier 2022 consid. 3.1). L'autorité n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; ATF 134 I 83 consid. 4.1 ; TF 5A_320/2022 du 30 janvier 2023 consid. 6.2 ; TF 5A_211/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_891/2021 précité consid. 3.1).

La violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen quant aux faits et au droit. Cependant, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité, qui aboutirait à un allongement inutile de la procédure et entraînerait des retards inutiles, incompatibles avec l'intérêt des parties à ce que la cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 4D_76/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2 non publié à l'ATF 147 III 440).

6.3

6.3.1 L'appelant invoque sans détail que le témoin F._____ aurait entendu le témoin B._____ octroyer « *un délai de paiement* » à l'appelant. Il reproche aux premiers juges de ne pas l'avoir évoqué, y voyant une violation de son droit d'être entendu. Si la substance du témoignage de F._____ a été ajouté à l'état de fait aux fins de discuter du grief de l'appelant relatif à l'octroi d'un délai de paiement, il ressort desdites déclarations que ce témoin n'a jamais attesté avoir entendu B._____ octroyer un délai de paiement à l'appelant. Par conséquent, le grief est vain.

6.3.2 L'appelant fait également valoir qu'il aurait invoqué le caractère incomplet des pièces remises par l'intimée – dès lors qu'un délai lui aurait été accordé et que celui-ci aurait dû être inscrit dans le logiciel – ce qu'a confirmé le témoin H._____, et que cette question n'a jamais été discutée par l'autorité précédente (cf. appel, p. 4 ch. 8). Il invoque également avoir soulevé la question de l'application de l'art. 164 CPC vu ces documents incomplets et reproche à l'autorité précédente de ne pas en avoir discuté, y voyant encore une violation de son droit d'être entendu. Il requiert que cette question soit tranchée par l'autorité de céans (cf. appel, p. 11, ch. 39).

La question de l'examen de l'octroi d'un délai a été examinée par l'autorité précédente et par l'autorité de céans. Il s'avère que s'il y a pu y avoir des délais pour des échéances passées, notamment certaines de mars 2015, il n'est pas établi qu'il y en ait eu pour celles de juin 2015, pertinentes ici. Comme exposé ci-dessus, l'appelant n'invoque au demeurant pas clairement avoir eu pour les échéances de juin 2015 des délais de plus de deux mois pour les payer. Toutes les pièces produites par l'intimée indiquent clairement le contraire. Le caractère incomplet à cet égard d'autres pièces produites ne peut par conséquent être retenu sur ce point. On ne saurait partant constater une violation du droit d'être entendu de l'autorité précédente à ne pas traiter soit un point non pertinent (absence de mention de délai passé), soit un point clairement contredit par les autres pièces au dossier et qui permettraient à elles seules d'établir les faits ici pertinents. Au demeurant, y eut-il eu par impossible une violation du droit d'être entendu qu'on devrait considérer que celle-ci est réparée par l'examen qui précède, vu le pouvoir d'examen de l'autorité de céans.

Quant à l'examen voulu par l'appelant de l'application de l'art. 164 CPC, il a été fait comme le voulait ce dernier par l'autorité de céans (cf. *supra* consid. 3.3.3). Ici encore dût-on admettre une violation du droit d'être entendu de l'appelant que celle-ci devrait être considérée comme réparée.

S'agissant pour finir de la contradiction que l'appelant voit entre le témoignage de B._____ et celui de H._____, on relève que selon le jugement entrepris, B._____ n'a pas dit qu'il n'avait « *accordé aucun délai* », il a au contraire indiqué, relevant que cela n'était pas de sa compétence, qu'« *on a chaque fois essayé de trouver des solutions avec M. P._____ pour ses arriérés pour quelques jours ou quelques semaines* ». Ainsi la Cour de céans retient, à l'instar de l'autorité précédente, qu'une certaine tolérance quant à la date du paiement de certaines échéances avait été accordée ponctuellement pour une durée maximum d'un mois. Il s'ensuit que la contradiction n'avait pas à être examinée plus avant.

6.3.3 L'appelant invoque enfin avoir fait valoir le fait que l'intimée aurait dû recourir à la garantie avant de dénoncer le prêt hypothécaire et que cela n'aurait pas été traité par l'autorité précédente, violant son droit d'être entendu (cf. appel, p. 17, ch. 84). Faute de preuve du premier fait, la violation invoquée ne peut être admise. Au demeurant, la Cour de céans a traité la question ci-dessus (cf. *supra* consid. 5).

7.

7.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'630 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) compte tenu d'une valeur litigieuse de 363'046 fr. 80, sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

7.3 L'appelant versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, qu'il convient d'arrêter, vu l'ampleur de la réponse, l'enjeu de la procédure et les questions qu'elle pose, à 4'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'630 fr. (quatre mille six cent trente francs), sont mis à la charge de l'appelant P._____.
- IV.** L'appelant P._____ versera la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à l'intimée Q._____, à titre de dépens de deuxième instance.
- 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 Eric Muster (pour P._____),
- Me Jacques Haldy (pour Q._____),

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

- Mme la Juge président 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 :