

COUR CIVILE

Audience de jugement du 3 novembre 2015

Composition : Mme BYRDE, présidente
 M. Hack et Mme Rouleau, juges
Greffier : M. Cloux

* * * * *

Cause pendante entre :

B. _____

(Me M. Heider)

et

H. _____

(Me J. Michod)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

Remarque liminaire :

En cours d'instruction, neuf témoins ont été entendus, en particulier [...], qui est la fille de la demanderesse. En raison de ses liens familiaux avec cette dernière, ses déclarations ne seront tenues pour probantes que pour autant qu'elles sont corroborées par un autre moyen de preuve.

En fait :

1. La demanderesse B. _____ a rencontré le défendeur H. _____ au mois de février 1993. Les parties ont décidé de vivre ensemble dans la maison que le défendeur louait à [...]. Elles y ont fait ménage commun pendant environ douze ans.

2. Par acte de vente à terme instrumenté le 13 juillet 2000 par le notaire [...], les parties ont acheté une maison sise [...] en copropriété au prix de 510'000 francs. La demanderesse, qui a retiré 150'000 fr. sur son avoir de prévoyance, a acquis 8/10^{èmes} de cette maison et le défendeur 2/10^{èmes}. Les parties ont en outre contracté un crédit de 360'000 fr. auprès de [...]. Cette acquisition a engendré divers frais, notamment des droits de mutation s'élevant à 13'464 fr. pour la demanderesse et à 3'366 fr. pour le défendeur, ainsi que des frais notariaux par 5'781 fr. 65. Le défendeur n'a payé que 18'559 fr. 65 correspondant à l'impôt sur l'avoir de prévoyance retiré par la demanderesse. Du 19 janvier 2001 au 12 décembre 2002, neuf factures ont été établies au nom du défendeur par diverses entreprises de travaux et d'équipement immobilier, pour un montant total - incluant les acomptes versés avant facturation - de 72'734 fr. 85.

Selon une attestation du Fonds de pension [...], la demanderesse était affiliée auprès de cette institution depuis le 1^{er} août 1990 avec un taux d'occupation moyen de 73.38%, mais seulement de 68% au jour de l'attestation, pour un salaire assuré s'élevant alors à 59'628 francs.

3. Il ressort des informations publiées sur le site Internet du registre du commerce – qui sont des faits notoires pouvant librement être pris en compte (ATF 138 III 557 consid. 6.2; ATF 135 III 88 consid. 4.1) – que la société I._____Sàrl a été fondée le 22 avril 1997 et que le défendeur, qui était titulaire d'une part sociale de 19'000 fr., en était l'associé-gérant avec signature individuelle.

Fondée le 28 mars 1995, l'entreprise individuelle O.H._____ a été radiée du Registre du commerce le 14 mai 2002, ses actifs et passifs étant apportés à la société O.H._____Sàrl, qui a été fondée le même jour. La demanderesse était titulaire d'une part sociale de 1'000 fr. de cette société, qu'elle a cédée au défendeur au prix de 1'000 fr. par acte notarié du 3 septembre 2002. Cet acte précise en particulier qu'"en dehors des dettes courantes d'exploitation, (réd. : la société) n'a aucune autre dette que celles indiquées dans son bilan". Le défendeur, qui occupait à l'origine la position d'associé-gérant dans la société, a quitté cette fonction le 12 septembre 2002 pour devenir associé, avant d'être définitivement radié du Registre du commerce le 22 avril 2004.

Il n'est pas établi que la demanderesse ait été rémunérée par O.H._____Sàrl. Elle n'a jamais agi contre cette dernière société en relation avec une activité qu'elle aurait exercée pour elle.

4. Au mois de juin 2003, les parties ont obtenu de [...] un crédit hypothécaire de 510'000 fr. destiné à la reprise de leur prêt hypothécaire antérieur et au financement de travaux futurs.

A la fin de l'année 2003 ou au début de l'année 2004, le défendeur a demandé la demanderesse en mariage. Les parties faisaient à cette époque un voyage à [...], qui a été offert par la demanderesse. Après ces vacances, la demanderesse et le défendeur sont allés souhaiter la bonne année et annoncer leurs fiançailles à la famille de ce dernier. Le défendeur et la fille de la demanderesse sont allés acheter une bague de fiançailles. La date du mariage a été fixée au 6 décembre 2004, la fille du défendeur se mariant dans l'intervalle. Cette date a été reportée.

5. Le défendeur a eu une liaison avec une femme, P._____. La fille de la demanderesse ayant découvert un sms qu'il avait envoyé à cette femme, la demanderesse a quitté le domicile commun au mois de février 2005 et s'est constitué un nouveau domicile à [...]. Elle a été très affectée et a très mal vécu cette situation.

La demanderesse allègue que le comportement du défendeur a eu pour conséquence de la faire plonger dans une profonde dépression, pour laquelle elle serait encore en traitement à la date du dépôt de la demande, au mois de juin 2008. La Dresse Q._____, psychiatre en charge de la demanderesse du 20 juin au 2 octobre 2007 puis au mois d'avril 2008, a témoigné dans ce sens. Son suivi de la demanderesse est toutefois postérieur aux faits ici en cause, qui se sont déroulés entre les années 2005 et 2007, et elle n'a jamais rencontré le défendeur. Cela étant, tant ses déclarations comme témoin que le certificat qu'elle a établi le 24 avril 2008 (cf. *infra* ch. 13) permettent de relever que cette praticienne manque de distance par rapport aux déclarations de sa patiente; ainsi, par exemple, elle s'est dite persuadée que celle-ci avait été "escroquée" par le défendeur. Pour ces motifs, la Cour privilégiera sur ce point le certificat médical plus objectif du Dr [...], médecin chef à la Clinique de [...], que la demanderesse a consulté entre les années 2005 et 2007, faisant état en substance état dépressif réactionnel à un conflit relationnel survenu au cours de l'année 2005 et qui a connu une amélioration rapide en quelques semaines, ainsi que d'une récurrence plus importante au mois de juin 2007, qui a entraîné l'hospitalisation de la demanderesse à [...] pour une durée de

quatre jours durant l'année 2007 (cf. *infra* ch. 11). Du reste, l'incidence limitée de ces épisodes sur la capacité de travail de la demanderesse, révélée par l'expertise comptable et dont il sera question dans la partie "En droit" (cf. consid. IVc), permet de se convaincre que la dépression subie par la demanderesse n'a pas duré sans discontinuer de l'année 2005 jusqu'au mois de juin 2008.

6. A une date que l'instruction n'a pas permis de déterminer, la demanderesse a découvert une annonce de l'agence immobilière [...], selon laquelle la maison dont elle était propriétaire à raison de 8/10^{èmes} était mise en vente. S'étant rendue auprès de cette agence pour avoir plus d'informations, elle a été reçue par [...], que le défendeur avait contacté sans en informer la demanderesse pour faire mettre en vente le bien immobilier, cela sans succès. [...] avait à cette occasion sollicité un extrait du Registre foncier. Il a montré à la demanderesse un contrat de courtage en sa faveur, puis a averti le défendeur de la situation. Les parties se sont alors disputées, mais la demanderesse a finalement indiqué au défendeur qu'elle entendait vendre la maison au plus vite pour acheter un appartement. Elle avait en effet décidé d'acquérir un appartement dès le printemps de l'année 2005 et avait besoin de fonds propres pour cet achat.

Le 6 juin 2005, [...] a adressé aux parties une "proposition de mandat" prévoyant notamment ce qui suit :

"(...)

Prix : Selon instructions de B._____, qui annulent et remplacent celles reçues précédemment de H._____, la villa sera annoncée au prix de départ de **Frs 800'000.- (huit cent mil francs)**, avec l'appel d'offres à prix supérieur.

"(...)"

La villa n'a pas trouvé d'acquéreur.

Par acte de vente à terme instrumenté le 16 août 2005, la demanderesse a acquis au prix de 500'000 fr. un appartement de

3,5 pièces. Elle tenait alors à vendre sa part de copropriété de 8/10èmes pour financer cette acquisition.

Un "Contrôle d'expertise externe" relatif à la maison sise [...] a été établi par la banque [...], avec la teneur suivante :

"(...)

Valeur intrinsèque					
Terrain	569 m2 à	550 CHF/m2	CHF	312'960	33.8 %
	m2 à	CHF/m2	CHF	0	0.0 %
Construction	708 m3 à	650 CHF/m3	CHF	460'200	49.8 %
	m3 à	CHF/m3	CHF	0	0.0 %
	m3 à	CHF/m3	CHF	0	0.0 %
Garage	1 nb à	30'000 CHF	CHF	30'000	3.2 %
Aménag. Ext	473 m2/nb à	140 CHF	CHF	66'220	7.2 %
Frais secondaires	10.0 %		CHF	55'642	6.0 %
Total valeur à neuf			CHF	925'012	100.0 %
Vétusté	1 années à	20.00 %/an	CHF	-92'040	
Valeur intrinsèque			CHF	832'972	

Valeur de rendement					
	<input type="radio"/> Valeur effective	<input checked="" type="radio"/> Pour information (valeur pas prise en compte dans la valeur vénale)			
Logements	51'600 CHF/an	100.0 %	Etat locatif	W. _____	
Autre	CHF/an	0.0 %	Etabli par		
Autre	CHF/an	0.0 %	Date	11.07.2005	
./. Redevance DDP	CHF/an		Val. locative	<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Revenu locatif	51'600 CHF/an				
Taux utilisé	7.50 %	(détail voir tableau page 2)			
Valeur de rendement			CHF	688'000	

Valeur vénale		
Valeur intrinsèque	832'972	832'972
Valeur pondérée		CHF 832'972
./. déductions (justifier)		CHF
Valeur vénale selon pondération		CHF 832'972

Valeur de marché validé	
	CHF 900'000
Rendement brut	5.73 %

Remarques
 L'analyse immobilière ne permet pas de justifier le prix annoncé à CHF 900'000.--.
 Il faut passer par l'analyse du marché pour * comprendre ce prix de vente.

"(...)"

La banque [...] a ultérieurement procédé à une "Evaluation actualisée" de la maison, relevant que sa valeur objective était de 750'000 fr. mais que dans les "conditions actuelles du marché", une valeur de 900'000 fr. pouvait être retenue, telle qu'elle avait déjà été déterminée précédemment.

7. Vers la même période, le défendeur a mis fin à sa relation avec P._____ et a fait la cour à la demanderesse. Il lui a demandé de lui pardonner et de lui accorder une seconde chance. La demanderesse lui a pardonné et a accepté qu'ils reprennent leur relation. Les parties se sont ainsi réconciliées à la fin de l'été 2005, mais sans reprendre la vie commune.

Le défendeur a proposé à la demanderesse qu'elle lui vende sa part de copropriété, qu'elle revienne vivre avec lui et qu'elle loue son appartement.

La demanderesse allègue que dans le cadre des discussions pour la vente de la villa, le défendeur l'y aurait invitée et lui aurait montré un sac en papier contenant des liasses de billets de 1'000 francs. Aucun témoignage n'a confirmé cette allégation. La demanderesse a également proposé, à titre de moyen de preuve, un procès-verbal de ses propres déclarations faites ultérieurement devant le Juge d'instruction. Ces propos de la demanderesse, même verbalisés, n'ont cependant pas de valeur probante, de sorte que les faits allégués ne seront pas retenus.

Le 11 juillet 2005, l'architecte W._____ a établi une expertise de la villa des parties, retenant une valeur de rendement de 860'000 fr., une valeur intrinsèque de 975'000 fr. et une valeur vénale de 900'000 francs. Il s'est par la suite intéressé à l'achat de la villa pour faire une affaire immobilière avec le voisin du défendeur.

8. Le 27 septembre 2005, les parties ont résilié deux prêts hypothécaires auprès de [...], suite au refus de cette dernière d'augmenter leur hypothèque. Le solde du montant prêté s'élevait alors à 510'000 fr. 75 en capital. La résiliation a entraîné une pénalité de dénonciation anticipée de 16'634 fr. 60 et des frais de bouclage par 510 francs. Le défendeur a payé ces montants.

Les parties ont signé, sous la mention "Bon pour accord", un document lui-même intitulé "Accord" et daté du 1^{er} octobre 2005, dont la teneur est la suivante :

"Par la présente, H. _____ confirme devoir pour la vente de la maison sise [...] à [...], une contribution pour solde de tout compte de Fr. 1'000.00 pas (sic) mois pendant 12 ans. En effet, pour ne pas mettre H. _____ dans l'embarras financier, nous avons convenu de cet accord.

B. _____ déclarera ce montant aux impôts et H. _____ pourra déduire ce montant.

Ce contrat se terminera entre les deux parties le 30 septembre 2016.

Bon pour accord : (réd. : signatures)"

Par acte établi le 25 octobre 2005 par le notaire [...], la demanderesse a vendu sa part de 8/10^{èmes}, au prix de 535'000 fr., au défendeur qui a repris l'intégralité de la dette hypothécaire, à l'entière décharge de la demanderesse. Les parties admettent que le prix fixé dans ce contrat était conforme à leur volonté.

A une date indéterminée, le défendeur à une nouvelle fois demandé la demanderesse en mariage. Cette dernière était alors très enthousiaste.

La demanderesse allègue qu'elle a accepté de vendre sa part de copropriété à un prix nettement inférieur au prix du marché immobilier en raison de toutes les promesses faites par le défendeur, dont celle de l'épouser. Deux amies de la demanderesse ont témoigné à ce sujet. Le témoin [...] a exposé qu'elle tenait cette information de la demanderesse, de sorte que son témoignage ne sera pas retenu sur ce point. Le témoin [...] a quant à elle confirmé l'allégation de la demanderesse, sans qu'on sache comment elle pouvait connaître la volonté intime de la demanderesse au moment décisif. Comme on le verra ci-après, ce témoignage est en outre contredit par les déclarations de l'intéressée, qui a expliqué au Juge d'instruction du canton de Vaud qu'elle n'avait procédé à aucune comparaison de prix et que ce n'est qu'après avoir pris connaissance de l'appréciation de l'architecte W. _____ et de l'expertise de la banque [...] qu'elle aurait estimé avoir été trompée par le défendeur (all. 181; cf. *infra* ch. 13). Le fait allégué n'est par conséquent pas établi.

La demanderesse allègue également que le défendeur n'a pas hésité à lui faire miroiter le mariage pour la convaincre de lui vendre les 8/10^{èmes} de la propriété [...] à un prix correspondant pratiquement, à 25'000 fr. près, au prix d'achat, ce que le témoin Q._____ a confirmé. Il s'agit cependant à nouveau d'un fait que le témoin n'a pas pu constater personnellement : celle-ci a en effet précisé que la demanderesse le lui avait dit. Il n'est d'ailleurs pas établi que la promesse de mariage, dont la date est inconnue, était antérieure à la vente. Le témoignage n'étant pas probant sur ce point, le fait allégué ne sera pas retenu.

Le défendeur s'est acquitté de l'impôt sur le gain immobilier à charge de la demanderesse, que l'Office d'impôts du district de [...] avait arrêté à 12'719 fr. 25.

Le 26 octobre 2005, la banque [...] a octroyé un prêt hypothécaire à taux variable de 600'000 fr. au défendeur.

A la fin de l'année 2005, le défendeur a offert à la demanderesse un voyage d'agrément avec vol en première classe à [...].

La demanderesse a été déclarée auprès de l'AVS du 1^{er} août au 31 décembre 2005 en qualité de salariée d'I._____Sàrl. Dès le mois d'août 2005, le défendeur lui a versé 1'000 fr. par mois par l'intermédiaire de cette société, ce montant étant comptabilisé comme salaire jusqu'à la fin de l'année 2005.

Dans sa déclaration d'impôts pour l'année 2005, la demanderesse a indiqué avoir réalisé un revenu accessoire de 5'000 francs. Au cours de l'année 2006, elle a déclaré au fiduciaire U._____, qui s'occupait des déclarations d'impôts des parties, que les versements du défendeur consistaient en un remboursement concernant la maison. U._____ lui a demandé d'annoncer à l'administration fiscale qu'elle n'était plus la salariée d'I._____Sàrl.

La demanderesse n'a invoqué aucun vice de consentement dans l'année qui a suivi la conclusion du contrat du 25 octobre 2005.

9. A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, mais qui se situe dans le courant de l'année 2006, la demanderesse a appris que le défendeur s'affichait avec une femme, [...]. Lorsqu'elle l'a appris, la demanderesse est à nouveau tombée en dépression, et son état dépressif a perduré après une tentative de suicide qu'elle a commise au mois de novembre 2007.

La demanderesse a signé un document daté du 30 janvier 2007, également signé en tant que "témoin" par la sœur du défendeur, intitulé "Accord entre B. _____ et H. _____", qui a notamment la teneur suivante :

"(...) Moi, B. _____, je déclare que H. _____ a respecté tous les engagements financiers à mon égard.

De ce fait je (réd. : la demanderesse) renonce à toute autre demande en ce qui concerne le solde des biens qui se trouvent dans la maison sise [...], hormis la convention d'un paiement de CHF 1000.00 par mois déposée chez Maître [...]. (...)"

10. Le 8 novembre 2007, la demanderesse a adressé à l'Office d'instruction pénale de [...] une lettre de dénonciation et plainte à l'encontre du défendeur, dans laquelle elle a notamment exposé ce qui suit :

"(...) Par la présente, j'accuse H. _____ d'avoir perçu en juillet 2005 Sfr 300'000.00 (comme dessous de table) des mains de W. _____, promoteur, pour influencer la vente " [...]" auprès de ses collègues de la Municipalité de [...], disant qu'il serait très facile de les manipuler.

En effet, H. _____ étant quelqu'un de très vaniteux, il m'a invité (sic) chez lui, pour "fêter quelque chose de spécial". Il a ouvert une bouteille de champagne, et m'a donné le paquet en mains propres pour voir son contenu, trois liasses de Frs 100'000 en m'expliquant sa provenance. Je n'ai pas d'autre preuve que ma parole.

C'est ainsi que H. _____ a pu acheter la maison sise [...] pour un montant de Frs. 660'000 plus les frais Frs 33'000 le 1^{er} octobre 2015, ainsi qu'un bateau tout neuf au printemps 2006 (pour €uros 115'000),

puis un second plus grand en juillet 2007 (€uros 170'000). Voici des photos pour preuve.

Pour mon déménagement (car j'avais tout vendu ou donné lorsque j'ai aménagé aux [...]) il m'a donné Frs. 50'000 pour de nouveaux meubles, lits etc. Maître [...], notre notaire a demandé à H. _____ de payer les impôts de la vente de Frs 16'500, car je n'ai fait aucun bénéfice, lui laissant la maison au prix du solde du crédit. Les frais de notaire étaient de 4'802.70 à sa charge.

En janvier 2006, il a payé un voyage aux [...] en première classe (voir photo) pour plus de Frs. 30'000.

Comment H. _____ aurait-il pu payer tout ceci ?

H. _____ m'a menacée de me faire "liquider" si j'ouvrais la bouche, m'affirmant que personne de toute façon ne me croirait et je dois avouer que j'avais très peur de lui. Comme il me doit encore Frs. 100'000, il m'a fait du chantage en me disant que si je le dénonçais, il ne me paierait plus rien de cette dette.

Je crois savoir qu'il a menacé P. _____, son ex-amie, de la même chose.

C'est pourquoi ce n'est qu'aujourd'hui que j'ose le dénoncer de corruption, cela me demande beaucoup de courage.

Lorsque je lis tout ce qui se passe dans la commune (vente du complexe [...], construction d'un port de plaisance toujours par ces même promoteurs, je ne peux plus me taire. (...)"

Cette dénonciation a abouti à l'ouverture d'une enquête n° PE07. [...] instruite d'office, notamment contre le défendeur pour tentative de contrainte, escroquerie, usure, corruption passive et acceptation d'un avantage.

Le Juge d'instruction du canton de Vaud a entendu la demanderesse lors d'une audition du 27 novembre 2007, au cours de laquelle a en particulier déclaré ce qui suit :

"(...) Finalement, j'ai vendu la maison [...] à H. _____ pour le montant du solde du crédit, soit CHF 510'000.- plus mes fonds propres de CHF 150'000.- soit pour un montant total de CHF 660'000.-. Je n'ai ainsi fait aucun bénéfice. Je précise que H. _____ ne m'a rien versé en paiement de la maison, mais tout est passé par le notaire et les banques. L'hypothèque de CHF 510'000.- a été reprise par H. _____ et les CHF 150'000.- de mes fonds propres ont été versés pour l'achat de mon appartement actuel. En outre, et sur le conseil du notaire [...], (...) nous avons convenu avec H. _____ qu'il me verserait un montant mensuel de CHF 1'000.- pendant 10 ou 12 ans. (...)"

11. a) Le 15 janvier 2008, le psychiatre [...] et le psychologue [...] ont rédigé le certificat suivant :

"(...) B._____ est suivie à [...] depuis le 27 novembre 2007, suite à une tentative de suicide le 9 novembre 2007.

Elle nous a relaté les éléments suivants qui l'ont amenée à ce geste désespéré.

B._____ nous a confié que :

« Je vivais en ménage commun avec mon compagnon, H._____ depuis octobre 1993. Fin janvier 2005, j'ai appris la liaison de ce dernier avec une autre femme dans ma propre maison alors que je m'étais absentée. Me sentant très abusée, j'ai décidé de quitter le domicile, bien qu'il était le mien, pour déménager le 15 janvier dans un appartement en ville de [...].

A la suite de ces faits, je suis tombée en dépression et me suis fait (sic) aider à la Clinique [...], où j'ai commencé un traitement aux antidépresseurs. Le médecin traitant, le Dr. [...], m'a dirigée vers un suivi psychiatrique avec la Doctoresse Q._____.

Pendant cette période de dépression importante, H._____ m'a demandé pardon et s'est excusé, voulant reprendre la relation avec moi. Considérant cela comme un moyen de sortie de mon mal-être, j'ai accepté de reprendre cette relation et dans ce même élan de vendre ma maison pour son solde hypothécaire à H._____.

Une fois cette vente réalisée, H._____ m'a laissé (sic) tomber et a recommencé une autre relation.

A cause des menaces orales et de la position de municipal de H._____, je me suis sentie dans l'impossibilité d'agir et je suis retombée dans un état de dépression plus grave.

Suite à la maladie de ma psychiatre, la Dresse Q._____, je n'ai plus eu de suivi et j'ai plongé complètement jusqu'à cette tentative. Pensant être morte, je me suis sentie libérée des menaces de H._____ et donc j'ai écrit les faits aux autorités. »

A notre avis, B._____ n'était pas capable de déposer plainte jusqu'à présent du fait de son état dépressif et se trouvant sur l'emprise de la peur des représailles de la part de H._____.

Nous restons volontiers à votre disposition pour toute information complémentaire et vous présentons nos meilleures salutations. (...)"

b) Le 20 février 2008, le Dr [...] a établi un certificat dans lequel on peut lire ce qui suit:

"(...) Le soussigné, certifie que B. _____ m'a consulté pour un état dépressif réactionnel à un conflit relationnel pour lequel un traitement médicamenteux a été instauré associé à des séances d'hypnose par [...] avec une amélioration rapide en quelques semaines en 2005.

Elle a été revue en consultation le 8 juin 2007 pour une récurrence plus importante pour laquelle elle a été adressée à la consultation psychiatrique de la Q. _____ qui l'a suivie (sic) avant son séjour à la Clinique de [...] du 9 au 12 novembre 2007. (...)"

12. Le 14 mars 2008, la demanderesse a adressé à Me [...], alors conseil du défendeur, un courrier notamment libellé comme suit :

"(...) La vente de la maison s'est faite devant Me [...] qui est quelqu'un de très bien et en qui j'ai confiance, et je n'ai aucunement insinué ne pas avoir compris les termes de la vente. J'étais très fragile et manipulable en raison de ma dépression et des médicaments que je devais prendre.

H. _____ et moi ne nous sommes jamais remis en ménage ensemble, comme vous l'indiquez dans votre courrier (j'habitais dans mon propre appartement). C'est la promesse qu'il m'a faite pour que je lui vende la maison ; lui aurait la maison et moi l'appartement que je pourrais même louer !. Il m'a donc bel et bien menti et escroqué.

Il est clair qu'un juge et certainement vous-même trouverez impensable que quelqu'un puisse accepter de vendre une maison estimée à Sfr 1000'000 avec jardin, terrasse, terrain, 6 pièces et garage au même prix que l'appartement de 3 pièces de 77m2 que j'ai acheté, s'il n'y avait pas eu cette promesse de la part de H. _____. (...)"

Lors d'une confrontation tenue le 8 avril 2008 devant le Juge d'instruction, la demanderesse a en particulier déclaré ce qui suit :

"(...) J'avais été menacée de mort par H. _____ qui m'avait dit que tout le monde se moquerait de moi en disant que j'étais « la cocue jalouse qui allait se venger ». J'ai voulu par ces copies être sûr (sic) que quelqu'un s'occuperait de ma plainte. Je n'avais pas toute confiance en la justice. Je pensais que H. _____ serait « protégé ». (...)"

13. La Dresse Q. _____ a rédigé un certificat le 24 avril 2008, dans les termes suivants :

"(...) Je soussignée Q. _____, médecin psychiatre, certifie par la présente suivre B. _____, depuis le 20.06.2007 pour un épisode

dépressif moyen (F32.1) réactionnel à une relation affective maltraitante avec un homme dont elle s'est séparée 2 ans auparavant, dont elle n'arrive pas à faire le deuil et qui l'a entre autre escroquée.

Pour des raisons de santé, j'ai été obligée d'interrompre le suivi de B._____ d'octobre 2007 à début avril 2008. En novembre 2007, B._____ a fait une grave tentative de suicide par médicaments en relation avec cet ex qui l'a amenée à être hospitalisée à la [...] du 9 au 12 novembre 2007. Par la suite, elle a été prise en charge par un psychologue de [...].

Je revois B._____ depuis le 11.04.2008. Malgré un traitement antidépresseur conséquent, l'état dépressif reste présent et a nécessité une mise en arrêt de travail ce jour pour une durée de 1 semaine. Il est évident que vu son état psychique, la prise en charge sera encore d'une durée certaine. (...)"

14. Le 2 avril 2008, la Police de sûreté a auditionné W._____, qui a en particulier déclaré ce qui suit :

"(...) H._____ possède un terrain aux [...]. Il s'agit d'une petite parcelle très bien située. Elle peut être complétée par des parcelles voisines et permettraient un projet attractif. Je m'y suis intéressé il y a fort longtemps. J'en ai parlé à H._____ à plusieurs reprises. Il y a 3 ans, il a mordu un peu à l'hameçon. A cette occasion, j'ai rencontré son voisin, [...], qui s'est montré favorable à une éventuelle transaction. Lorsque je suis retourné vers H._____, il n'était plus enthousiaste.

En fonction de mon intérêt pour sa parcelle et celle de son voisin, lorsque H._____ m'a demandé si je pouvais lui prêter de l'argent, je lui ai réclamé une garantie, qu'il m'a donné (sic) sous la forme de cédule hypothécaire d'une valeur de CHF 80'000.--. Vous avez d'ailleurs retrouvé ce papier valeur chez moi ce matin. Ces derniers temps, H._____ a de nouveau manifesté un intérêt pour vendre sa parcelle. J'ai dès lors repris contact avec [...] et un autre voisin, [...]. (...)"

Plus tard le même jour, la Police de sûreté a entendu le défendeur, dont les déclarations ont notamment été verbalisées de la manière suivante :

"(...) Pour quelles raisons aviez-vous une autre dette de Sfr 120'000.- envers B._____ ?

R. Cette dette de Sfr 120'000.- était à bien plaisir. Elle était totalement étrangère à l'achat de la maison. Un jour, après notre séparation, au début novembre 2006, B._____ est venue me trouver dans un lieu public. Elle m'a présenté une reconnaissance de

dette et m'a menacé de faire du scandale si je ne la signalais pas. J'ai vu le montant réclamé de Sfr 120'000.-, remboursable à raison de Sfr 1'000.- par mois, pendant 10 ans. J'ai signé car j'ai toujours dit que je l'aiderai (sic) si elle avait des ennuis financiers. (...)"

On peut en particulier lire ce qui suit dans le procès-verbal d'une nouvelle audition de la demanderesse par le Juge d'instruction, le 24 novembre 2008 :

"(...) Q. L'accord passé entre vous et H. _____ daté du 1^{er} octobre 2005 concerne-t-il une partie du prix de vente de CHF 535'000.- ou vient-il s'ajouter à ce prix ? La date n'est-elle pas le 1^{er} octobre 2006 (...) ?

R. Cet accord que vous me présentez ne concerne pas la vente de la maison, contrairement au texte. H. _____ m'a proposé de me rémunérer pour le travail que j'avais fourni et que je fournissais encore pour sa société I. _____ Sàrl, ce afin de pouvoir les déduire de ses propres impôts. Vous me demandez pour quelle raison le texte mentionne qu'il s'agit d'un montant en relation avec la vente de la maison. Je me souviens avoir lu cela mais la contradiction avec ce qu'il me disait ne m'a pas frappée. Quant à la date de l'accord, je n'en suis plus certaine, il est possible que ce soit le 1^{er} octobre 2006 malgré la date qui y est mentionnée. Il me semble que cet accord est postérieur à la vente de la maison. Je vous fournirai le contrat de travail que H. _____ m'avait fait pour mon activité dans I. _____ Sàrl, en lien avec cet accord.

Q. Confirmez-vous que c'est sur conseil du Notaire [...] que vous avez conclu cet accord ?

R. Non. Je ne peux plus aujourd'hui vous confirmer cela. Me [...] m'avait dit en fait que je ne pouvais pas vendre les 8/10 de la maison pour le montant du solde du crédit hypothécaire, soit CHF 510'000.-, car le fisc ne l'accepterait pas. C'est pour cette raison que le prix de vente a été fixé à 535'000.-. Je n'ai pas touché les CHF 25'000.- de bénéfice. En conclusion, je ne sais pas pourquoi je vous ai dit que l'accord du 1^{er} octobre 2005 a été conclu sur conseil de Me [...]. Je rappelle que lorsque vous m'avez entendue le 27 novembre 2007, je venais de sortir de l'hôpital [...] après ma tentative de suicide.

Q. Dans quelles conditions psychologiques vous trouviez-vous à l'époque de la vente ?

R. Après notre rupture du mois de février 2005 j'allais très mal et j'ai été suivie par le Dr [...], chef de la clinique [...]. Puis lorsque nous avons recommencé à nous voir avec H. _____, ma situation s'est nettement améliorée mais j'étais toujours sous anti-dépresseur. Pour vous répondre, lorsque H. _____ m'a proposé de racheter la maison, je dois dire que je me sentais bien. Pour vous répondre, c'est précisément en raison des promesses et de l'attitude de H. _____ que je me sentais à nouveau mieux. Je précise que je suis toujours sous anti-dépresseur à ce jour et que je vais de plus en plus mal. Je suis actuellement suivie par la Dresse Q. _____, à [...]. (...)

Q. Avez-vous comparé le prix de vente proposé par H. _____ avec ceux proposés pour des immeubles similaires dans la même région ou avez-vous procédé à d'autres recherches ?

R. C'est effectivement H. _____ qui m'a proposé de reprendre la dette hypothécaire et de me rembourser mes fonds propres pour acquérir les 8/10 de la maison. Comme j'avais confiance, je n'ai fait aucune vérification. Je me suis dit qu'il n'allait pas me faire un coup pareil deux fois de suite. (...)"

Le lendemain, 25 novembre 2008, le Juge d'instruction a auditionné le défendeur, dont les propos ont notamment été retranscrits comme suit :

"(...) Q. (...) S'agit-il effectivement de la dette qui fait l'objet de l'accord apparemment signé le 1^{er} octobre 2005 que je vous présente (...) ?

R. (...) En novembre 2006, au [...], B. _____ s'est présentée en faisant du scandale et m'a tendu ce document en me disant « Tu me paies CHF 1'000.- par mois pendant 10 ans ». Je précise que nous avons déjà convenu quelques semaines auparavant que je devais lui verser ce montant pendant 10 ans. Il n'avait jamais été question de lier cette « pension » à la vente de la maison des [...]. J'estimais que je ne pouvais pas mettre 12 ans de vie commune à la poubelle et qu'il était normal que j'aide financièrement B. _____. Pour vous répondre, je n'ai pas eu le temps de lire le texte du document qu'elle m'a présenté. (...)"

15. Dans le cadre de la procédure pénale ouverte à la suite de la dénonciation de la demanderesse, le Juge d'instruction a ordonné une expertise de la villa sise [...], qu'il a confiée à [...]. Ce dernier a déposé son rapport le 30 janvier 2009, concluant que la valeur vénale du bâtiment s'élevait à 720'000 fr. au mois d'octobre 2005.

Le défendeur a été entendu à nouveau le 2 mars 2010 par le Juge d'instruction, exposant en particulier ce qui suit :

"(...) C'est B. _____ qui l'a rédigé (réd. : l'accord daté du 1^{er} octobre 2005). J'explique que j'avais eu une discussion avec elle dans le courant 2005 au sujet de notre situation de couple et, compte tenu de ses problèmes d'argent, je lui avais proposé de lui verser CHF 1'000.- par mois, ce que j'ai commencé à faire en 2005. Vous me parlez d'août 2005. Je pensais que j'avais commencé à payer avant. Je lui versais déjà de l'argent lorsque nous vivions ensemble, avant 2005. (...) Je précise que, comme je l'ai déjà dit, il est à mon sens anti-daté et était établi en novembre 2006, date à laquelle il m'a été

présenté par B. _____ au [...] dans les circonstances que j'ai décrites dans mon audition de novembre 2008. (...)

(Réd. : S'agissant du document daté du 30 janvier 2007":) J'ai rédigé plusieurs propositions d'accord que j'ai adressée à B. _____ par e-mail, qu'elle m'a renvoyé avec ses corrections. Ce document correspond à la version définitive qu'elle a rédigée sur la base de mes indications et de ses corrections."
(...)"

Par ordonnance du 7 septembre 2009, le Juge d'instruction a notamment prononcé un non-lieu en faveur du défendeur s'agissant des chefs de prévention de tentative de contrainte, d'escroquerie et d'usure, en particulier pour les motifs suivants :

"(...) considérant que l'enquête a également été dirigée contre H. _____ pour escroquerie et usure,

que B. _____ et H. _____ ont été copropriétaires de la villa sise à [...], no d'immeuble [...] du Registre Foncier, à raison de 8 dixièmes pour la première et de 2 dixièmes pour le second,

que par acte notarié du 25 octobre 2005, H. _____ a racheté la part de son ex-compagne B. _____ pour le prix de 535'000.-,

que la prénommée reproche à H. _____ d'avoir profité de l'état de faiblesse découlant de sa dépendance affective à son égard pour obtenir qu'elle lui cède les 8 dixièmes de l'immeuble susmentionné à un prix très inférieur à sa valeur réelle,

que le prévenu se serait ainsi rendu coupable d'usure,

que cette infraction suppose non seulement que son auteur exploite un état de faiblesse particulière du lésé, mais également qu'il obtienne de lui un avantage pécuniaire en disproportion évidente avec la prestation qu'il lui offre ou lui promet (...),

qu'en l'espèce, une expertise a été mise en œuvre par décision du 3 décembre 2008, en vue de déterminer la valeur vénale du marché de la villa de [...] au moment de l'acquisition des 8/10 de celle-ci par H. _____ en octobre 2005,

que selon le rapport déposé par l'expert [...] en date du 30 janvier 2009, cette valeur s'élevait à CHF 720'000.- en octobre 2005 (...),

que les 8 dixièmes de ce montant correspondent à la somme de 576'000.-, soit 41'000.- de plus que le montant versé par H. _____,

qu'une telle différence, inférieure aux 10% du prix versé, ne constitue pas une disproportion évidente au sens où l'entend la jurisprudence du Tribunal fédéral (...),

que l'infraction réprimée par l'article 157 CP n'apparaît ainsi pas réalisée,

qu'au vu de ce qui précède, la dénonciatrice ne saurait être lésée par l'opération susmentionnée,

que le crime d'escroquerie n'est par conséquent pas non plus réalisé,

qu'un non-lieu sera dès lors prononcé en faveur de H. _____ sur ces chefs de prévention, (...)"

Par arrêt du 18 décembre 2009, le Tribunal d'accusation de [...] a confirmé ce non-lieu, relevant notamment ce qui suit :

"(...) qu'en ce qui concerne l'état de faiblesse dans lequel doit se trouver la partie lésée, B. _____, bien qu'attachée à H. _____, n'était pas en octobre 2005, dans un état de faiblesse tel que requis pour que l'infraction d'usure soit retenue,

que la réception d'une demande en mariage, faisant suite à une importante dispute ayant débouché sur la décision de vendre la maison commune, ne relève pas de la gêne, de la dépendance, de l'inexpérience ou de la faiblesse de la capacité de jugement,

qu'enfin, il n'existe au dossier aucun indice permettant de retenir une quelconque intention délictueuse sur ce point de la part de H. _____,

que c'est donc à bon droit que le magistrat instructeur a prononcé un non-lieu en faveur de H. _____ en ce qui concerne l'infraction d'usure,

qu'il en va de même en ce qui concerne l'infraction d'escroquerie, aucun comportement astucieux ne pouvant être retenu à la charge de H. _____ ;

attendu que B. _____ a également reproché à H. _____ de l'avoir menacée de mort si elle le dénonçait en raison des montants qu'il aurait reçus dans le cadre de son activité professionnelle,

que, sur ce point, les versions des parties sont contradictoires,

que le témoin cité par la recourante et qui aurait entendu ces menaces, soit la sœur de H. _____, n'a pas pu amener d'éléments confirmant les dires de la recourante (...),

qu'aucune mesure d'instruction ne paraît susceptible d'apporter des indices nouveaux,

que le non-lieu se justifie également en ce qui concerne la tentative de contrainte (...); (...)"

Au mois d'avril 2010, le défendeur a cessé ses versements à la demanderesse, invoquant la nullité de "l'accord" intervenu.

Par ordonnance complémentaire du 5 mai 2010, le Juge d'instruction a renvoyé les deux parties devant le Tribunal correctionnel de [...] comme accusés d'obtention frauduleuse d'une constatation fausse. On peut lire ce qui suit dans cette ordonnance :

"(...) En raison des faits suivants :

Entretenant une relation amoureuse depuis le mois de février 1993 avec H._____, B._____ est venue s'installer au mois d'octobre de la même année dans la villa que louait le prénommé à [...]. Le 13 juillet 2000, B._____ et H._____ ont acquis cette villa à raison de 8/10 pour la première et de 2/10 pour le second, auprès du propriétaire [...], pour le montant de CHF 510'000.- (...).

Dans un premier temps situé entre avril et juillet 2005, à [...], H._____ et B._____ se sont mis d'accord sur le principe du rachat par le premier à la seconde des 8/10 de la villa susmentionnée. Dans un second temps, entre août et octobre 2005, les accusés ont convenu d'un prix officiel de 535'000.- auquel s'ajouterait un montant non déclaré de CHF 144'000.-, à verser par tranches de CHF 1'000.- par mois durant douze ans. Le 16 août 2005, H._____ a signé un ordre permanent de CHF 1'000.-, exécutable dès le 25 du même mois, par le débit du compte no [...] ouvert au nom de la société I._____ Sàrl auprès du [...], en faveur du compte no [...] ouvert au nom de B._____ auprès [...] (...).

Le 25 août 2005, H._____ a pris contact avec le notaire [...] pour lui faire part de sa volonté de racheter les 8/10 de sa villa à l'accusée (...).

Le 1^{er} octobre 2005, les accusés ont signé un document intitulé « Accord » et matérialisant cette convention dont le texte est le suivant :

« Par la présente, H._____ confirme devoir pour la vente de la maison sise [...], une contribution pour solde de tout compte de Fr. 1'000.00 pas (sic) mois pendant 12 ans. En effet, pour ne pas mettre H._____ dans l'embarras financier, nous avons convenu de cet accord.

B._____ déclarera ce montant aux impôts et H._____ pourra déduire ce montant.

Ce contrat se terminera entre les deux parties le 30 septembre 2016. Bon pour accord : (signatures) » (...).

Le montant total versé à ce titre à B._____ s'élevait au 31 janvier 2010 à CHF 62'400.-.

Le 25 octobre 2005, à l'étude du notaire [...], les accusés, scellant à cet officier public l'accord susmentionné, ont signé un acte

authentique stipulant que B. _____ vendait à H. _____ la part de 8/10 de la villa sise [...] pour le prix de CHF 535'000.-, ce dernier supportant les droits de mutation, les frais de notaire et l'impôt éventuel sur le gain immobilier (...).
(...)"

Le Tribunal d'accusation a confirmé cette ordonnance le 15 juin 2010, précisant que le document intitulé "Accord" avait été signé par les parties "le 1^{er} octobre 2005, ou à une date ultérieure".

Par jugement du 3 septembre 2010, le Tribunal correctionnel [...] a en particulier condamné la demanderesse à une peine de 90 jours-amende - le jour-amende étant fixé à 50 fr. - avec sursis pendant deux ans pour obtention frauduleuse d'une constatation fausse (ch. I) et le défendeur à une peine privative de liberté de 15 mois avec sursis pendant 2 ans pour acceptation d'un avantage et obtention frauduleuse d'une constatation fausse (ch. VI), ce dernier ayant par ailleurs été reconnu débiteur envers l'Etat de Vaud d'une créance compensatrice de 125'000 fr. (ch. VIII). Ce jugement retient notamment les passages suivants :

"(...) Les témoins suivants sont entendus :
(...)

- U. _____, expert comptable, domicilié à [...]. Il est invité à dire la vérité.

En 2005, mon entreprise a enregistré les mensualités de fr. 1'000.- versées par la société de H. _____ à B. _____ sous forme de salaire. En 2006, j'ai le souvenir que B. _____ est venue à mon bureau pour déclarer que ces mensualités ne correspondaient pas à un salaire mais à un remboursement. H. _____ lui remboursait de la sorte les apports qu'elle avait fait (sic) en 2006 pour l'achat de la maison, maison qu'il avait intégralement repris (sic) en 2005. (...)

Vous me présentez la pièce 2. Le contenu correspond au souvenir que j'ai eu de la pièce, mais la date me paraît fausse, elle devrait être postérieure.
(...)

Le Tribunal retient ce qui suit **en fait et en droit** :
(...)

III.- **LA VILLA DES COLONDALLES**
(...)

2.- **Analyse du grief**

a) (...)

La convention datée du 1^{er} octobre 2005 s'offre à une interprétation littérale de la volonté des parties : il demeure entre elles une dette dont H._____ est le débiteur et B._____ la créancière, du chef de la vente immobilière instrumentée le 25 octobre 2005. Ne disposant pas des fonds pour acquitter le capital, H._____ honorera la dette par mensualités.
(...)

Cette interprétation a été corroborée par la déposition de B._____ du 27 novembre 2007. Elle analyse les conditions financières de la cessation et lie les mensualités à la vente immobilière. La cause de l'obligation a une origine réelle :

"J'ai vendu la maison [...] à H._____ pour le montant du solde du crédit, soit CHF 510'000.-, plus mes fonds propres de CHF 150'000.-... En outre (souligné réd.)..., nous avons convenu avec H._____ qu'il me verserait un montant mensuel de CHF 1'000.- pendant 10 ou 12 ans."

La cause réelle de l'obligation fait résurgence dans l'accord du 30 janvier 2007, puisque B._____ renonce à toute prétention sur l'immeuble [...], sous réserve de la poursuite du paiement des mensualités.

b) Quels moyens opposent les parties à l'interprétation littérale ?

Elles affirment avec ensemble (sic) que la convention du 1^{er} octobre 2005 a été antidatée, sciemment ou par inadvertance, et que la signature de l'acte est effectivement intervenue le 1^{er} octobre 2006.

La date effective de la signature importe peu dans la mesure où la convention rapporte la volonté des parties en automne 2005 déjà, puisque les premières mensualités ont été versées à ce moment.

B._____ s'est rétractée. Elle a prêté aux mensualités la nature d'un salaire, rétribuant son activité au service d'I._____ Sàrl, puis la nature d'une indemnité, récompensant son activité accessoire dans les entreprises de H._____ pendant la vie commune et, enfin, s'est bornée à qualifier sommairement les mensualités de "remboursement".

On observe que, excepté la déclaration 2005, les déclarations ultérieures d'impôt de l'intéressée ne font pas état d'un revenu accessoire.

H._____, pour sa part, analyse les mensualités comme une manière de contribution d'entretien, accordée à bien plaie après rupture du concubinage. Une audition qualifie les premières mensualités de salaires.

Ainsi, les explications des parties évoluent et ne se rejoignent pas toujours ce qui ne parle pas en faveur de leur authenticité.

La thèse de B._____ est confuse, voire abracadabrante et contredit l'explication limpide livrée à l'orée de l'instruction avant qu'elle ait fait la toilette du dossier. La thèse ne convainc pas.

La thèse de H._____ repose sur la souscription volontaire à une obligation gracieuse. Or, l'accusé est endetté. Déjà contraint de répondre à des obligations légales (crédit hypothécaire, endettement envers des tiers ou à l'égard de la société).

Il n'est pas plausible dans ces conditions qu'il assume une nouvelle obligation de longue durée à bien plaisir. Sa thèse de convaincre pas davantage.

En conclusion, les versions reconstituées des accusés ne mettent à bas ni même n'ébrèchent le mur de l'interprétation littérale des volontés, étayé par la déposition du 27 novembre 2007 et l'accord du 30 janvier 2007.

Le tribunal a acquis la conviction absolue, que ne ternit l'ombre d'un doute, que la convention datée du 1^{er} octobre 2005 traduit un dessous-de-table de fr. 144'000.-.

Verba volant, scripta manent.

(...)

IV. APPRECIATION / SANCTION

(...)

5. Le contrat de prêt du 18 février 2006 conclu entre W._____ et H._____ a été le moyen de l'infraction aux art. 322 quinquies et 322 sexies CP. Le contrat a pour objet une chose illicite à raison de la fin poursuivie. Il est entaché de nullité.

(...)

H._____ demeure enrichi faute de répétition de l'indu et réalise un avantage illicite qui doit générer une créance compensatrice que l'on arrêtera au montant du capital (115'000 fr.), le taux d'intérêt à retenir restant hypothétique.

L'accord conclu entre B._____ et H._____, daté du 1^{er} octobre 2005, a concrétisé l'intention dolosive des parties. L'accord est illicite et, partant, frappé de nullité.

L'accord a entraîné une diminution des honoraires du notaire, des droits de mutation et de l'impôt sur le gain immobilier dans une mesure que l'on peut décentement arrêter à 10'000 fr.

Cet avantage illicite a été réalisé par H._____ et entraîne le prononcé d'une créance compensatrice du même montant.

La créance compensatrice totale due par H._____ s'élève donc à 125'000 fr. (115'000 fr. + 10'000 fr.).

(...)"

Par arrêt du 9 novembre 2010, envoyé pour notification le 29 mars 2011, la Cour de cassation pénale du Tribunal cantonal du canton de Vaud a confirmé ce jugement, notamment pour les motifs suivants :

"(...) **D. Recours de B.**_____

I. B._____ a pris des conclusions tant en nullité qu'en réforme. En l'espèce, on examinera en premier lieu les moyens de nullité.

II. Recours en nullité

1. (...)

En l'espèce, l'argumentation de la recourante à l'appui de son recours en nullité ne révèle pas clairement en quoi consistent les différentes violations de la loi invoquées et son exposé s'apparente davantage à une longue plaidoirie qu'à un mémoire de recours au sens de l'art. 425 CPP. Dans la mesure où elle ne se réfère pas à un passage précis du jugement pour se prévaloir de l'irrégularité dénoncée, où elle se fonde sur les dépositions de témoins entendus à l'audience qui n'ont pas été protocolées, ou sur des éléments ne figurant pas au dossier, ou encore lorsqu'elle donne sa propre version des faits sans démontrer en quoi l'appréciation des preuves à laquelle a procédé le tribunal serait entachées d'arbitraire, ses moyens sont irrecevables (...).

(...)

Mal fondé, le moyen doit être rejeté ainsi que le recours en nullité dans son intégralité.

III. Recours en réforme

1. L'argument soulevé par B._____ présuppose l'admission de ses moyens de nullité, la prénommée prétendant en effet elle-même se fonder sur les moyens invoqués dans son recours en nullité. Or, dès lors que les moyens de nullité ont été rejetés, c'est en vain qu'elle invoque une mauvaise application de l'art. 253 CP.

Pour le surplus, la recourante n'invoque pas un autre moyen à l'appui de sa conclusion en acquittement. A juste titre, car les faits retenus sont bien constitutifs de l'infraction retenue.

(...)"

Statuant notamment sur les recours interjetés par les parties par arrêt du 5 septembre 2011, le Tribunal fédéral a en particulier considéré ce qui suit :

"(...) **4.1.2** A l'exception de ceux formulés par le recourant H._____ à l'encontre de l'appréciation des déclarations de la recourante B._____, les griefs d'arbitraire concernant ce fait ont été jugés irrecevables, car appellatoires, par l'autorité précédente (...). Les recourants n'explicitent pas conformément aux exigences de motivation rappelées ci-dessus en quoi cette décision d'irrecevabilité serait infondée, car résultant d'une application arbitraire des

dispositions cantonales en matière de cognition de l'autorité précédente. Ils se bornent à soutenir que la cour cantonale aurait dû entrer en matière sans exposer précisément dans quelle mesure l'une ou l'autre disposition cantonale aurait été appliquée arbitrairement ni démontrer que les moyens soulevés l'auraient été dans le respect des exigences cantonales. Leurs moyens, exposés à nouveau dans leur recours en matière pénale, sont dès lors irrecevables (...)"

16. a) Dans le cadre de l'instruction du présent procès, une expertise immobilière a été confiée à [...]. Celui-ci a établi son rapport le 12 décembre 2013, dans lequel il a retenu que la valeur intrinsèque de la maison durant l'année 2005 était de 730'000 fr., indiquant que le revenu locatif et la valeur de rendement brut étaient sans pertinence dans le cas d'une villa occupée par son propriétaire.

b) L'expertise de [...] n'ayant pas été conduite de manière contradictoire, dès lors que l'expert a visité la maison en l'absence de la demanderesse, une seconde expertise a été confiée à [...]. Ce dernier a rendu son rapport le 8 décembre 2014, dont il ressort ce qui suit.

A dire d'expert immobilier, la valeur de la villa en 2005 était de 880'000 fr., ce montant découlant du calcul suivant :

	m2 / m3	CHF m2 / m3	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	569	660	375'540	38.0%			375'540
Bâtiment	708	800	566'400	57.3%	17.00%	-96'288	470'112
Aménagements extérieurs	473	100	47'300	4.8%	20.00%	-9'460	37'840
Totaux			989'240	100.0%		-105'748	883'492

Soit une valeur intrinsèque en 2005 arrondie de **880'000 CHF**.

Les travaux effectués avant la vente du 25 octobre 2005 - dont l'expert immobilier a tenu compte dans ses calculs - ont apporté une plus-value à l'immeuble. Celle-ci est cependant très marginale, la rénovation de la salle de bain correspondant à une compensation de la vétusté de l'objet.

Relevant que la banque [...] avait estimé la valeur de l'immeuble à 900'000 fr. durant l'année 2005 puis avait confirmé cette estimation au cours de l'année 2007, l'expert immobilier a constaté que ce montant était proche de sa propre estimation.

17. Une expertise comptable a également été mise en œuvre dans le cadre du présent procès et confiée à [...], qui a rendu son rapport le 22 juin 2013, constatant ce qui suit :

Selon l'expert comptable, la demanderesse a travaillé auprès de [...] à 100% jusqu'à la fin de l'année 1993, puis a réduit son taux d'activité à 72,72% dès le début de l'année 1994 avant d'augmenter à nouveau son taux d'occupation à 90% dès le mois de février 2005 puis à 100% dès le mois d'octobre 2007. Sans se prononcer sur les causes de ces modifications, l'expert a déterminé qu'elles avaient entraîné une perte de salaire de 38'281 fr., ainsi qu'une perte de prévoyance professionnelle de 3'868 fr. en capital à laquelle s'ajoutaient 1'494 fr. d'intérêts, ceux-ci étant calculés sur la base du rendement minimal des caisses de pension.

L'expert comptable a également relevé que la demanderesse avait intégralement perçu son salaire annuel brut de 94'188 fr. pour l'année 2008, mais que ses revenus avaient par la suite diminué jusqu'à l'année 2012 pour disparaître dès l'année suivante. La demanderesse a indiqué à l'expert que cette diminution était due à des problèmes de santé faisant suite à sa rupture d'avec le défendeur. A nouveau sans se prononcer quant à la cause effective de cette diminution des revenus, l'expert comptable a retenu qu'elle représentait une perte, jusqu'à la retraite de la demanderesse au 31 décembre 2017 – soit à 4 jours près, l'intéressée étant née le 4 janvier 1954 –, de 206'039 francs.

Le défendeur ayant indiqué que la demanderesse n'avait jamais été salariée d'O.H. _____ Sàrl, l'expert comptable a retenu qu'aucun montant ne devait être déduit à ce titre des pertes susmentionnées. Il a cependant relevé qu'aux dires du défendeur et au vu de la déclaration fiscale pour l'année 2005 de la demanderesse, cette dernière avait alors perçu 5'000 fr. d'l. _____ Sàrl à titre de salaire.

18. Jusqu'à l'ouverture de la présente procédure, la demanderesse n'a pas déclaré au défendeur qu'elle résiliait le contrat de vente, ni n'a demandé des dommages-intérêts. Elle n'a pas non plus déposé de réquisition de poursuite ni ouvert action en justice contre lui.

19. Le défendeur invoque la péremption des droits de la demanderesse découlant d'un éventuel vice de consentement. "A toutes fins utiles", il soulève également l'exception de prescription à l'encontre de toutes ses prétentions, et y oppose encore un montant de 65'400 fr. en compensation, savoir le montant total qu'il soutient lui avoir versé en exécution de l'accord daté du 1^{er} octobre 2005.

20. Par demande du 9 juin 2008, la demanderesse, qui plaide au bénéfice de l'assistance judiciaire, a pris contre le défendeur les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- I.** H._____ est reconnu débiteur de la somme de **fr. 400'000.--** (...) envers B._____ avec intérêt à 5 % l'an dès le 1.11.2005, à titre de dommages-intérêts correspondant au complément du prix d'achat de la part de copropriété de cette dernière sur le bien immobilier sis [...].
- II.** H._____ est reconnu débiteur d'un montant supérieur à **fr. 400'000.--**(...), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1.11.2005, envers B._____, qui se réserve de préciser ce montant en fonction du résultat de l'expertise immobilière à intervenir sur le bien immobilier sis [...].
- III.** H._____ est reconnu débiteur d'une indemnité de **fr. 50'000.--** (...) à titre de tort moral envers B._____.
- IV.** H._____ est reconnu débiteur d'une indemnité de **fr. 120'000.--** (...) envers B._____ à titre de dommages-intérêts pour le manque à gagner de cette dernière pour son travail au sein de l'entreprise O.H._____ Sàrl, avec intérêt moyen à 5 % l'an dès le dépôt de la présente."

Répondant le 14 juillet 2009, le défendeur a conclu au rejet de ces conclusions, avec suite de frais et dépens.

En droit :

I. Selon l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur de ce code – soit le 1^{er} janvier 2011 – sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Denis Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée in JdT 2010 III 11, p. 19).

La demanderesse ayant ouvert action le 9 juin 2008, la cause est en l'espèce soumise à l'ancien droit de procédure, en particulier le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966; RSV 272.11).

II. La demanderesse fait grief au défendeur de l'avoir trompée, en particulier sur son intention de l'épouser, l'incitant ainsi à lui céder sa part de la maison sise [...], à un prix de 535'000 fr. qui serait inférieur à sa valeur réelle. Elle conclut au paiement de 400'000 fr. correspondant au solde de cette valeur prétendue réelle, à titre de dommages-intérêts. Elle fait en outre valoir une prétention en indemnisation du tort moral qu'elle prétend avoir subi. Soutenant par ailleurs avoir réduit son taux d'activité auprès de [...] afin de travailler pour O.H. _____ Sàrl, mais sans être rémunérée en retour, elle fait valoir un dommage de 120'000 fr. sous la forme d'une perte de salaire et de prévoyance professionnelle, dont elle exige le remboursement par le défendeur. Enfin, elle réclame un montant de 400'000 fr., sans en indiquer le fondement.

Le défendeur s'oppose à l'entier de ces prétentions. S'agissant de la vente de la part de la villa, il conteste que la demanderesse se soit trouvée dans l'erreur lorsqu'elle a contracté et relève qu'elle n'a pas invalidé la vente, perdant ainsi tout droit éventuel à la réparation d'un dommage. Selon lui, les conditions d'une prétention en réparation du tort moral ne sont par ailleurs pas établies, l'action de la demanderesse étant en outre prescrite. Le défendeur invoque les mêmes moyens à l'encontre des autres prétentions de la demanderesse, relatives à des pertes de

salaire et de prévoyance intervenues pendant leur relation et après leur rupture. En ce qui concerne le dommage que la demanderesse aurait subi en raison du temps qu'elle aurait consacré à O.H. _____ Sàrl, le défendeur conteste encore sa légitimation passive, faisant valoir que la demanderesse aurait dû agir contre cette société.

Il convient d'examiner successivement les différentes prétentions de la demanderesse.

III. a) La demanderesse réclame d'abord le paiement d'un montant de 400'000 fr. à titre de "dommages-intérêts correspondant au complément du prix d'achat".

Il faut constater d'emblée qu'elle n'expose pas précisément le raisonnement juridique qui lui permettrait de prétendre à ce montant à titre de dommages-intérêts. En particulier, elle ne soutient pas avoir été la victime d'une violation contractuelle (cf. art. 97 ss et 197 ss CO [loi fédérale complétant le Code civil suisse - livre cinquième: Droit des obligations - du 30 mars 1911; RS 220]) ou d'un acte illicite (art. 41 ss CO). Son argumentation repose - exclusivement - sur le fait qu'elle aurait été la victime d'un dol au sens de l'art. 29 CO lors de la conclusion du contrat de vente du 25 octobre 2005 (cf. all. 46, 51 et 57; mémoire de droit, pp. 9 à 13). Ainsi, dans son mémoire de droit, elle invoque le fait qu'elle "a accepté de vendre sa part de copropriété à un prix nettement inférieur au prix du marché en raison de toutes les promesses faites par le défendeur, dont celle de l'épouser" (mémoire de droit, p. 5), que le prix de vente "était à l'évidence conditionné par les promesses du défendeur" (*idem* p. 9), et qu'elle "s'est fondée sur les promesses et les déclarations du défendeur pour accepter le prix de vente de sa part de 8/10 du bien immobilier par fr. 535'000.--" (*idem* p. 10); s'agissant du délai d'invalidation, elle prétend qu'elle a "découvert le dol dont elle a été victime au plus tôt lorsqu'elle a su que le défendeur avait une nouvelle liaison avec une femme qu'il a épousée depuis lors, après sa seconde demande en mariage et au plus tard lorsqu'elle a eu connaissance des rapports d'expertise" (*idem* p. 11).

b)aa) Selon l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle; il suffit que, sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2, rés. *in* SJ 2011 I 267; ATF 132 II 161 consid. 4.1; ATF 129 III 320 consid. 6.3, JdT 2003 I 331). La tromperie peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de son silence sur un fait qu'elle avait l'obligation juridique de révéler. La dissimulation de faits ne constitue toutefois une tromperie que s'il existe un devoir de renseigner, qui peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi (TF 4C.226/2002 du 27 septembre 2002 consid. 4).

La charge de la preuve incombe à la victime, qui doit alléguer et prouver qu'elle a subi un dol au sens précité, d'une part, et que ce dol a influencé sa volonté de contracter d'une façon causale, comme condition *sine qua non*, d'autre part (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]; ATF 129 III 320 consid. 6.3, rés. *in* JdT 2003 I 331 et SJ 2004 I 33; TF 4A_125/2014 du 2 juin 2014 consid. 3.1; Schmidlin, Commentaire romand CO I, n. 61 ad art. 28 CO ; Oser/Schönenberg, Commentaire zurichois, n. 12 ad art. 28 CO; Schwenger, *in* Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), Commentaire bâlois OR I, n. 26 ad art. 28 CO).

bb) Selon l'art. 31 al. 1 CO, le contrat entaché d'erreur ou de dol est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé. Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert (art. 31 al. 2 CO). Il est de jurisprudence que l'art. 31 CO n'instaure pas un délai de prescription, mais un délai de péremption (ATF 114 II 131 consid. 2b), qui ne peut être ni suspendu ni interrompu en application des art. 134 ss CO (Schwenger, *op. cit.*, n. 11 ad art. 31 CO). L'acte d'invalidation doit exprimer avec suffisamment de clarté, explicitement ou implicitement, que la victime n'entend pas maintenir le

contrat pour vice de la volonté (ATF 106 II 346 consid. 3a; TF 4A_173/2010 du 22 juin 2010, consid. 3.3; Schwenger, op. cit., n. 3 ad art. 31 CO, p. 271 ; Schmidlin, Commentaire romand précité, n. 14 ad art. 31 CO; Schmidlin, Commentaire bernois, n. 68 ss ad art. 31 CO). Une déclaration implicite d'invalidation peut résider dans le fait de réclamer la restitution des prestations déjà échangées, ou le refus d'accepter la prestation offerte par l'autre partie, si ce comportement peut être interprété de bonne foi par le cocontractant comme une mise à néant du contrat ; le seul fait d'indiquer qu'un montant a été perçu indûment ne suffit toutefois à cet égard pas (Schwenger, op. et loc. cit.; Schmidlin, commentaire bernois, n. 71 ad art. 31 CO, p. 314; TF 4A_173/2010 précité consid. 3.4). En outre, en tant que déclaration de volonté formatrice, la déclaration d'invalidation ne peut être conditionnelle (TF 4C.53/2002 du 4 juin 2002 consid. 3.1; ATF 98 II 15 spéc. p. 22; ATF 79 II 144 spéc. p. 145 ; Schwenger, op. cit., n. 7 ad art. 31 CO, p. 272; Schmidlin, Commentaire bernois, n. 74 ad art. 31 CO, p. 315); autrement dit, le cocontractant ne dispose que du droit d'invalider le contrat, mais pas de le faire en imposant certaines conditions (Schmidlin, Commentaire bernois, loc. cit.). Enfin, la déclaration d'invalidation est sujette à réception, ce qui signifie qu'elle n'a d'effet que si elle est arrivée dans la sphère d'influence du cocontractant (Schmidlin, Commentaire bernois, n. 68 ad art, 31 CO, p. 314; Schwenger, op. cit., n. 10 ad art. 31 CO, p. 272).

C'est à celui qui prétend avoir invalidé le contrat en temps utile de le prouver (art. 8 CC; Schwenger, op. cit., n. 16 ad art. 31 CO). Lorsqu'un contrat est invalidé en raison d'un vice de la volonté et que cette invalidation est fondée, le contrat est résolu avec un effet *ex tunc* (ATF 128 III 70, JdT 2003 I 4).

c) En procédure, la demanderesse a allégué qu'elle avait "accepté de vendre sa part de copropriété sur le bien à un prix immobilier (...) à un prix nettement inférieur au prix du marché immobilier en raison de toutes les promesses faites par le défendeur, dont celle de l'épouser" (Demande, all. 51); elle a par ailleurs allégué ce qui suit : "Pensant que le défendeur avait fait amende honorable et qu'il allait finalement l'épouser,

la demanderesse a accepté de vendre sa part de copropriété sur le bien immobilier (...) au défendeur pour le vil prix de fr. 535'000.--" (Demande, all. 46). Elle a fait également valoir qu'il lui "avait miroiter le mariage pour la convaincre de vendre (...)" (Réplique, all. 177). Elle en a déduit deux allégués pour lesquels elle n'a pas offert de preuve (cf. all. 56 et 57), dont l'allégué 57 selon lequel elle a été victime d'un dol de la part du défendeur.

En l'occurrence, l'instruction n'a pas permis d'établir les faits allégués ci-dessus. Aucun dol du demandeur n'a été prouvé en relation avec la décision de la demanderesse d'accepter de conclure la vente immobilière en question, ni de la conclure aux conditions du contrat de vente en cause.

Pour ce premier motif, la conclusion en paiement de 400'000 fr. à titre de dommages-intérêts est dénuée de tout fondement et doit être rejetée.

d) En réalité, il semble que la demanderesse se prévaut plutôt d'avoir conclu sous l'empire d'une erreur, que ce soit sur un fait futur (que le défendeur l'épouserait), ou encore sur la valeur réelle de l'objet vendu (qui serait supérieure à celle convenue).

aa) A teneur de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, parmi d'autres cas, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat. Dans cette hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1; ATF 135 III 537 consid. 2.2; ATF 132 III 737 consid. 1.3).

Une invalidation en raison d'une erreur de base sur les faits futurs est admise par la jurisprudence, mais uniquement si ces faits sont prévisibles, et considérés comme sûrs et certains ; la doctrine est toutefois réticente (ATF 117 II 218, JdT 1994 I 167 ; Schmidlin, Commentaire romand, n. 36 à 38 ad art. 23 et 24 CO et les réf. cit.).

Quant à l'erreur sur la valeur d'estimation d'une chose, par exemple une chose vendue, il s'agit en principe d'un cas d'erreur sur les motifs, qui n'ouvre pas la voie de l'invalidation, sauf à prouver les éléments précités (art. 24 al. 2 CO ; Schmidlin, Commentaire romand, n. 29 ad art. 23 et 24 CO).

C'est à la partie qui prétend être dans l'erreur d'alléguer et de prouver le fait de l'erreur de base, à savoir qu'elle était dans l'erreur au sujet de faits qu'elle considérait subjectivement comme une condition *sine qua non*, ensuite que la loyauté commerciale permettait de leur donner cette importance et, enfin, que l'autre partie aurait pu et dû la reconnaître (Schmidlin, Commentaire romand, n. 60 ad art. 23 et 24 CO et les réf. cit.).

bb) En l'occurrence, la demanderesse n'a pas allégué ni a fortiori prouvé ces éléments de fait, et notamment ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure. Il s'ensuit que, pour ce motif, à supposer que ses arguments relèvent de l'erreur essentielle et non (seulement) du dol, sa prétention en dommages-intérêts devrait être également rejetée.

aaa) A titre superfétatoire, il convient de relever que l'instruction n'a pas révélé que la volonté de la demanderesse de conclure le contrat de vente du 25 octobre 2005 avait un lien avec une prétendue promesse de mariage du défendeur. L'instruction a au contraire révélé qu'elle avait besoin de fonds propres pour acquérir un appartement, qu'en août 2005, elle avait signé une vente à terme au prix de 500'000 fr. et qu'elle tenait alors à vendre sa part de copropriété de 8/10^{èmes} pour financer cette acquisition.

bbb) Quant à l'argument selon lequel la demanderesse aurait été trompée, ou qu'elle aurait été dans l'erreur, au sujet du prix de vente de l'immeuble vendu, il confine à la témérité. En effet, la demanderesse fonde toute son argumentation sur le prix de vente prévu dans l'acte de vente passé par devant notaire le 25 octobre 2005, de 535'000 francs. Ce faisant, elle fait complètement abstraction de l'acte du 1^{er} octobre 2005, signé par elle et le défendeur, intitulé "Accord", aux termes duquel le défendeur reconnaissait lui devoir "pour solde de tout compte" un montant de 1'000 fr. par mois pendant douze ans, soit un total de 144'000 fr., "pour la vente de la maison [...]". Or, par jugement du 3 septembre 2010, confirmé par la Cour de cassation du Tribunal cantonal le 9 novembre 2010, puis le Tribunal fédéral le 5 septembre 2011, la demanderesse et le défendeur ont été tous deux condamnés pénalement pour obtention frauduleuse d'une constatation fautive pour avoir, en substance, convenu d'un dessous-de-table d'un montant de 144'000 fr. dans le cadre de la vente immobilière litigieuse, dessous-de-table traduit dans l'acte précité du 1^{er} octobre 2005. La cour de céans ne voit pas de motif de s'écarter sur ce point du jugement pénal, qui est convaincant et démonte les explications - contradictoires, non constantes et pour partie abracadabrantes (selon le jugement pénal lui-même) - que les parties (et en particulier la demanderesse qui avait d'abord admis qu'il s'agissait d'une partie du prix de vente avant de soutenir qu'il s'agissait d'un salaire), avaient alors fournies au sujet de la signification et de la portée de l'acte du 1^{er} octobre 2005 ainsi que de la cause du versement par le défendeur d'un montant de 1'000 fr. par mois à la demanderesse depuis août 2005.

Comme le juge pénal, dont elle fait sienne l'argumentation, la cour de céans est ainsi absolument convaincue que la volonté des parties portait sur un prix de vente supérieur à celui énoncé dans l'acte authentique, plus précisément que le prix de vente réellement convenu était de 679'000 (535'000 + 144'000). Sur ce point (la détermination de la volonté réelle des parties), la Cour de céans ne saurait être liée par le fait que les parties sont d'accord entre elles pour nier toute simulation.

Or, le prix de 679'000 fr. est dans l'ordre de grandeur de celui fourni par l'expert judiciaire [...], qui estime qu'en 2005 la valeur de l'immeuble entier ascendait à 880'000 fr., soit 704'000 fr. pour les 8/10èmes correspondant à la part de la demanderesse. L'estimation de l'expert judiciaire pour la valeur totale rejoint grosso modo celles faites en 2005 et 2007 par la banque [...] (832'972 fr. puis 750'000 fr. de valeur objective et 900'000 fr. aux conditions actuelles du marché) et par l'expert Klunge commis au pénal (720'000 fr.).

Ainsi, en conclusion, à supposer que l'erreur apparemment invoquée ne soit pas une simple erreur de base – ce qui n'est pas allégué ni démontré comme dit plus haut –, le prix réellement convenu entre les parties ne consacrerait aucun motif d'invalidation, ni *a fortiori* d'indemnisation.

e) Ayant conclu un acte simulé, pour lequel elle a été condamnée pénalement, la demanderesse ne saurait de bonne foi invoquer à l'appui de sa prétention en dommages-intérêts le fait que l'acte du 1^{er} octobre 2005 ne serait pas revêtu de la forme authentique (art. 216 al. 1 CO) et qu'il ne serait ainsi pas contraignant pour le défendeur (ATF 117 II 382 consid. 2a, JdT 1993 I 130; TF 4A_429/2012 du 2 novembre 2012 consid. 4.2, SJ 2013 I p. 286 et les réf. ; ATF 71 II 99). Il faut reconnaître qu'elle ne le fait pas, mais elle soutient tout de même que c'est le défendeur qui commettrait un abus de droit en se prévalant de la nullité de l'acte de vente du 25 octobre 2005 (cf. all. 186). A cet égard, il convient de relever qu'en réalité, et contrairement à ce qu'affirme la demanderesse, aucune des parties ne se prévaut dans ses conclusions de la nullité de l'acte authentique passé le 25 octobre 2005, et en particulier pas le défendeur. En effet, dans le présent procès, aucune des parties ne conclut au transfert de la propriété à la demanderesse contre restitution par celle-ci du prix de vente payé par le défendeur. Il apparaît ainsi que, depuis plus de dix ans, les parties ont renoncé à contester la validité du contrat en question, ce qui leur était loisible de faire (cf. Kramer, Commentaire bernois, n. 162 ad art. 18 CO; Jäggi/Gauch, Commentaire zurichois, n. 129 ad art. 18 CO; Winiger, Commentaire romand CO I, n. 87 ad art. 18 CO).

f) Enfin, et toujours à titre très superfétatoire, il convient de constater que la demanderesse a manifestement ratifié l'acte de vente du 25 octobre 2005. En effet, c'est au plus tôt dans sa demande du 9 juin 2008 - soit près de trois ans après - qu'elle a invoqué l'existence d'un dol en relation avec la passation de cet acte. Elle n'a toutefois nullement déclaré en procédure invalider l'acte de vente en cause, ni pris de conclusions en conséquence. A supposer que cette simple invocation puisse être interprétée comme une déclaration d'invalidation - ce qui est très douteux au vu du type de conclusion qu'elle a prises, en "complément du prix" - cette invocation est manifestement tardive. La demanderesse invoque certes que le délai ne devrait pas courir dès la passation de l'acte, mais depuis une date ultérieure. Or, elle ne précise pas cette date, alors qu'il lui incombait de l'alléguer et de l'établir, puisque le défendeur avait invoqué la péremption sur ce point. Quoi qu'il en soit, les dates qui ressortent de l'instruction pour les deux griefs qu'elle invoque (promesse de mariage et erreur sur le prix) démontrent qu'il y a eu ratification.

aa) S'agissant de la prétendue promesse de mariage (dont l'existence en lien avec le contrat de vente n'est pas établie, comme on l'a dit), la demanderesse pouvait de toute manière constater son caractère vain dans le courant 2006, quand le demandeur a commencé à s'afficher avec une autre femme et qu'elle l'a appris. Une invocation en 2008 est donc manifestement tardive.

bb) S'agissant du prétendu vrai prix de vente l'objet vendu, la demanderesse prétend n'avoir constaté qu'elle avait été "trompée et abusée par le défendeur" à ce sujet qu'"après avoir pris connaissance de l'appréciation de l'architecte W. _____ et de l'expertise du [...]" (cf. all. 181); or, ces rapports datent de 2005 et 2007, et la demanderesse n'établit pas quand elle en a eu connaissance. De toute manière, ce qui est déterminant, c'est que la demanderesse n'était absolument pas dans l'erreur ou sujet du prix de vente, mais au contraire connaissait le prix du marché, au vu de la vraie nature de l'acte du 1^{er} octobre 2005. Au surplus, s'il fallait encore un argument, on pourrait souligner que les parties avaient

tenté, en vain, de vendre ensemble l'immeuble en cause à un tiers pour 800'000 fr. en 2005, comme cela ressort de la proposition de mandat que [...] leur a soumise en juin 2005. La demanderesse ne pouvait donc pas ignorer, en 2005 déjà, quelle était approximativement la valeur de son bien immobilier. A supposer qu'elle ne soit pas téméraire pour les motifs susmentionnés, une invocation en 2008 au sujet de la prétendue fausseté du prix de vente serait donc également tardive.

cc) Dans ses écritures, la demanderesse a invoqué un état dépressif. Elle n'a cependant pas fait valoir qu'elle ne disposait pas de sa pleine capacité de jugement lors de la conclusion du contrat du 25 octobre 2005. A juste titre. En effet, elle a reconnu, lors de son audition du 24 novembre 2008 par le Juge d'instruction, qu'elle se sentait "bien" lorsqu'elle a contracté; en outre, en 2005, elle a passé une série d'actes importants (autre vente notariée, résiliation de crédits hypothécaires, etc.) dont il n'est pas établi que la validité aurait été remise en cause.

En outre, elle n'a pas démontré qu'elle se trouvait dans un état dépressif grave et ininterrompu depuis sa première rupture avec le défendeur. Au contraire, selon le certificat du Dr [...] du 20 février 2008, elle a connu un premier épisode dépressif durant l'année 2005 mais celui-ci, qui a d'ailleurs connu une amélioration rapide en quelques semaines, n'était pas sévère. A lire ce praticien, ce n'est que le 8 juin 2007, près de deux ans après la conclusion du contrat, que la demanderesse a connu une récurrence plus importante. Dans son rapport du 24 avril 2008, la Dresse Q._____ qualifie toutefois ce second épisode dépressif de moyen. On peut ainsi exclure tout trouble psychique propre à entraver la capacité de décision de la demanderesse à la date de passation de l'acte de vente et dans l'année qui a suivi.

dd) En définitive, les droits qu'elle fait valoir, tiré des vices du consentement, sont donc non seulement complètement infondés, mais périmés du fait de la ratification du contrat.

IV. a) La demanderesse exige par ailleurs l'indemnisation d'un tort moral, qu'elle chiffre à 50'000 fr., en raison des souffrances qu'elle soutient avoir subies après ses deux ruptures d'avec le défendeur à la suite des promesses de mariage non tenues par ce dernier. Selon la demanderesse, ce comportement l'a en particulier plongée dans une profonde dépression.

b) Les fiançailles se forment par la promesse de mariage (art. 90 al. 1 CC). Du point de vue juridique, leur portée pratique est restreinte. Les fiancés ne sont généralement pas considérés comme les conjoints pour les droits réservés aux couples mariés, et ne bénéficient pas de privilège par rapport aux simples couples de concubins affichant une certaine stabilité (Christinat *in* Bohnet/Guillod (éd.), Droit matrimonial : fond et procédure, Bâle 2015, n. 48 ad art. 90 CC).

En cas de rupture des fiançailles, un fiancé peut exiger la restitution des présents qu'il a offerts à l'autre (cf. art. 91 CC) ou, à certaines conditions, une participation financière aux frais engagés en vue du mariage (art. 92 CC). Cette dernière action ne porte que sur le dommage patrimonial subi et n'englobe pas la réparation du tort moral (Christinat, *op. cit.*, n. 28 ad art. 92 CC et les réf. cit.), qui est régie par les règles ordinaires en la matière (Bohnet, *Actions civiles : conditions et conclusions*, Bâle 2014, §12 n. 4 p. 131 et la réf. cit.). Ces règles sont celles des art. 41 ss CO qui visent la réparation d'un préjudice et en particulier d'un tort moral causé par un acte illicite (art. 41 al. 1 CO) ou un acte contraire aux mœurs (art. 41 al. 2 CO; cf. Bohnet, *op. cit.*, §60, n. 1 p. 720). Il faut à cet égard distinguer la réparation morale octroyée en cas de mort d'homme ou de lésions corporelles – qui englobe la santé psychique – (art. 47 CO) de celle allouée en cas d'atteinte à la personnalité (art. 49 CO).

En vertu de l'art. 47 CO, le juge peut, en tenant compte de circonstances particulières, allouer à la victime de lésions corporelles une indemnité équitable à titre de réparation morale. Les "circonstances particulières" à prendre en compte se rapportent à l'importance de l'atteinte à la personnalité du lésé (cf. art. 49 CO). Les lésions corporelles, physiques ou psychiques, doivent donc en principe impliquer une

importante douleur physique ou morale, ou avoir causé une atteinte durable à la santé. Une longue période de souffrance et d'incapacité de travail, ou des préjudices psychiques importants, tel un état post-traumatique avec changement durable de la personnalité, peuvent ainsi justifier une indemnité (TF 6B_213/2012 du 22 novembre 2012 consid. 3.1, S.J. 2013 I 169; TF 4C.283/2005 du 18 janvier 2006 consid. 3.1.1, JdT 2006 I 476; cf. ég. ATF 132 II 117 consid. 2.2.2). S'il s'agit d'une atteinte passagère, elle doit être grave, prenant par exemple la forme d'une exposition à un risque de mort, d'une longue hospitalisation ou de douleurs particulièrement intenses (TF 4C.283/2005 précité; pour le tout : TF 4A_307/2013 du 6 janvier 2014 consid. 3.2).

En vertu de l'art. 49 al. 1 CO, celui qui subit une atteinte illicite à sa personnalité a par ailleurs droit à une somme d'argent à titre de réparation morale, pour autant que la gravité de l'atteinte le justifie et que l'auteur ne lui ait pas donné satisfaction autrement. La gravité objective de l'atteinte doit être ressentie par celui qui l'invoque, également sur le plan subjectif, comme une souffrance psychique. Dès lors que toute personne ne réagit pas de la même manière à une atteinte à son état psychique, le juge doit se fonder lors de son examen sur une échelle de référence moyenne. Afin que le juge puisse seulement se représenter la survenance et la portée d'une atteinte, le lésé doit alléguer les circonstances permettant de conclure à l'existence de son ressenti subjectivement grave. Le fait que le domaine des sentiments ne soit pas facile à prouver ne libère pas le lésé de l'obligation de fournir cette preuve (ATF 120 II 97 consid. 2b, JdT 1996 I 119; TF 5A_658/2014 du 6 mai 2015 consid. 15.2). Landolt (Commentaire zurichois) admet l'indemnisation d'un tort moral lorsqu'un tiers porte atteinte à l'union conjugale en entretenant une relation avec l'un des conjoints (nn. 631 ss ad art. 49 CO), ou lorsque ce dernier viole ses devoirs matrimoniaux (nn. 637 ss ad art. 49 CO). Brehm est également d'avis qu'un tiers qui brise l'union conjugale porte atteinte à la personnalité du conjoint trompé, ce qu'il justifie par le statut particulier que le législateur a voulu conférer à l'institution du mariage (Commentaire bernois, nn. 69 s. ad art. 49 CO).

A l'exception du dommage, les autres conditions usuelles de la responsabilité - faute et lien de causalité - doivent être remplies (ATF 126 III 161 consid. 5b/aa; Werro, Commentaire romand CO I, n. 6 ad Intro. art. 47-49 CO). L'action en réparation du tort moral se prescrit par un an dès le jour où le lésé a connaissance du dommage (art. 60 al. 1 CO). En matière de rupture de fiançailles, le délai court dès la rupture (Werro, Concubinage, mariage et démariage, Berne 2000, n. 231 p. 64).

c) Comme on l'a vu ci-dessus (consid. IV/b), pour qu'un dommage soit réparé au sens des art. 41 ss CO, il faut en principe que l'auteur ait commis un acte illicite, à savoir qu'il ait violé une norme de comportement qui protège le bien considéré. Or, d'après la doctrine et la jurisprudence (ancienne) qui se prononce sur la question, une infidélité ne peut être considérée comme illicite au sens des art. 41 ss CO que si le couple en cause se doit fidélité, donc s'il s'agit d'un couple des personnes mariées. Toutefois, en l'occurrence, les parties n'ont jamais été mariées. La demanderesse et le défendeur vivaient en concubinage lors de la première infidélité de celui-ci en 2005, et ils ne vivaient plus ensemble lors de la seconde en 2006. Faute d'illicéité au sens juridique précité, le comportement du défendeur, peut-être moralement blâmable, ne peut donc donner lieu à une réparation.

Il est vrai qu'en matière de biens absolus, tels que la vie ou l'intégrité corporelle, il peut y avoir droit à réparation du simple fait de la lésion, fautive, de ce bien par l'auteur. Il faut donc se demander si l'intégrité corporelle de la demanderesse a été durablement atteinte, au sens de la jurisprudence précitée, en raison des deux "infidélités" du défendeur.

L'examen des circonstances ressortant du jugement conduit à répondre par la négative à cette question.

D'abord, il n'est pas possible de dire que la demanderesse a subi une atteinte importante et/ou durable à son intégrité corporelle ou à sa personnalité en raison d'un manquement imputable à faute au défendeur.

En effet, selon le certificat du Dr [...], elle a connu en 2005 un premier "état dépressif réactionnel à un conflit relationnel" qui n'était ni sévère ni durable, ayant connu une amélioration rapide en quelques semaines, suite à un traitement médicamenteux et à des séances d'hypnose. Cet état dépressif réactionnel a été léger, ou tout au plus moyen. Il était indubitablement en lien avec la rupture qui avait eu lieu entre les parties suite à l'"infidélité" du défendeur. Par la suite, la demanderesse a connu une récurrence en juin 2007, que le Dr [...] - qui l'a alors à nouveau prise en charge - a qualifié de "plus importante". La Dresse Q._____, dont on a vu qu'elle faisait preuve d'un manque de distance par rapport à sa patiente et dont les dires doivent pour ce motif être pris avec circonspection, qualifie elle-même cette récurrence d'"épisode dépressif moyen (F32.1)" dans son certificat médical du 24 avril 2008. C'est dire qu'aucun des certificats au dossier ne confirme que la demanderesse ait souffert de dépression grave, comme celle-ci le prétend. Il est vrai que la demanderesse a été hospitalisée à [...] du 9 au 12 novembre 2008 après une tentative de suicide. Mais, d'une part, cette tentative est prise en compte par la Dresse Q._____ dans son diagnostic, et d'autre part, il est difficile - sans plus ample instruction sur ce point, en particulier sous la forme d'une expertise médicale en bonne et due forme - d'en cerner la cause, et plus particulièrement d'en attribuer la cause à l'infidélité du défendeur. La tentative de suicide s'est produite durant l'absence du médecin de la demanderesse, et elle fait suite directement (le lendemain) à la lettre que la demanderesse a adressée le 8 novembre 2008 à l'Office d'instruction pénale de l'arrondissement de l'Est vaudois pour dénoncer pénalement le défendeur et porter plainte contre lui pour "corruption". C'est dire qu'à cette époque, l'état émotionnel de la demanderesse s'inscrivait indéniablement dans un contexte dont le défendeur était le centre. Mais, de là à dire qu'il était (encore) en lien de causalité naturelle et adéquate avec le comportement "infidèle" de celui-ci - seul à pouvoir être incriminé en l'occurrence -, il y a un pas que la Cour de céans ne peut pas franchir. Du reste, dans son certificat, la Dresse Q._____ n'attribue pas cet "épisode dépressif moyen" à un manquement particulier du défendeur, mais à "une relation affective maltraitante avec un homme dont elle s'est séparée 2 ans auparavant, dont elle n'arrive pas à faire le deuil et qui l'a entre autre

escroquée". Force est toutefois de constater que l'instruction n'a pas révélé que les griefs factuels mentionnés par cette praticienne - de maltraitance affective et d'escroquerie - étaient réalisés. Ils ne sauraient donc être retenus. Quant à l'hospitalisation en cause, elle n'a pas été de longue durée, puisqu'elle a été de quatre jours, du 9 au 12 novembre 2007. Enfin, s'il faut donner acte à la demanderesse qu'elle a souffert psychiquement de la situation même après son hospitalisation, et notamment qu'elle a revu la Dresse Q. _____ en avril 2008, il est d'autant moins possible de dire que cette souffrance psychique, attestée par les témoins, était à ce moment-là en lien de causalité adéquate avec un manquement fautif du défendeur. Il suffit de rappeler en particulier que la demanderesse subissait à cette époque le poids d'une procédure pénale qu'elle avait initiée contre lui, et qui devait aussi jouer un rôle dans ce cadre.

Enfin, parmi les circonstances que la jurisprudence commande de prendre en compte pour mesurer la gravité de l'atteinte à l'intégrité corporelle figure non seulement la longueur d'un séjour à l'hôpital, mais aussi les conséquences sur la situation économique et sociale de cette atteinte. Or, en l'espèce, il faut bien constater que la demanderesse n'a rien allégué sur ce point, mais que l'expertise comptable judiciaire [...] a révélé que la demanderesse avait augmenté son taux d'activité de 72,2% à 90% au mois de février 2005, soit à l'époque de sa première rupture d'avec le défendeur, puis avait maintenu ce taux jusqu'au mois d'octobre 2007 pour reprendre alors une activité à temps complet. Les troubles affectant la demanderesse n'ont ainsi pas atteint sa capacité de travail. La demanderesse a ensuite pu maintenir son activité à plein temps malgré sa courte hospitalisation et a perçu l'intégralité de son salaire annuel durant l'année 2008, ce qui confirme que son état de santé était alors stabilisé. Ce n'est que dès l'année 2009 que ses revenus ont à nouveau baissé, sans qu'aucun document médical n'atteste toutefois d'une péjoration de sa santé à ce moment, ni *a fortiori* d'une péjoration attribuable à une faute du défendeur.

En conclusion, la demanderesse, qui a le fardeau de la preuve des éléments en cause, n'établit pas que les conditions posées par les art. 47 et 49 CO pour justifier l'allocation d'un tort moral sont remplies.

De toute manière, sa prétention en tort moral est prescrite, pour les motifs suivants.

Si elle a certes subjectivement souffert du fait que le défendeur, avec lequel elle avait fait ménage commun pendant douze ans, l'a trompée au début de l'année 2005 après lui avoir promis le mariage en 2004, il faut constater d'une part qu'elle lui a pardonné, et d'autre part qu'elle a accepté de reprendre leur relation; les parties se sont ainsi réconciliées à la fin de l'été 2005. Pour ces faits, la souffrance a été limitée, et le défendeur s'est amendé. Surtout, l'action en réparation du tort moral aurait dû être intentée dans l'année qui a suivi la rupture des fiançailles, ou l'infidélité, à savoir au plus tard au début de l'année 2006. Or, cette action a été déposée le 9 juin 2008. Pour ces motifs, l'exception de prescription soulevée expressément par le défendeur doit être admise. Les conclusions en tort moral, en tant qu'elles reposent sur la souffrance morale qui a suivi cette première infidélité et cette première rupture, doivent donc être rejetées.

Par la suite, l'instruction a permis d'établir que, dans le courant de l'année 2006, la demanderesse a appris que le défendeur s'affichait avec une autre femme. Celle-ci a allégué du reste elle-même avoir rompu définitivement avec le défendeur en octobre 2006, lorsqu'elle avait appris qu'il s'affichait avec une autre femme (cf. all. 161). Dès ce moment-là, elle connaissait son dommage et l'auteur de celui-ci, au sens de l'art. 60 al. 1 CO. Ainsi, elle aurait dû réclamer un tort moral en relation avec cet événement au plus tard en octobre 2007. L'exception de prescription soulevée expressément par le défendeur doit donc également être admise à l'égard des prétentions en tort moral qui seraient fondées sur ce second épisode d'infidélité, ou cette seconde rupture.

Mal fondées, les prétentions en tort moral, ne peuvent qu'être rejetées.

V. a) La demanderesse réclame enfin 120'000 fr. "à titre de dommages-intérêts pour le manque à gagner de cette dernière pour son travail au sein de l'entreprise O.H._____Sàrl" (conclusion IV) et 400'000 fr., sans fondement (conclusion II). Dans son mémoire, elle précise avoir dû réduire son taux d'activité chez [...] entre l'année 1994 et le mois de janvier 2005, mais sans être rémunérée en retour. Elle prétend que cette réduction de son taux d'activité a entraîné une perte de revenu de 206'039 fr. jusqu'à la retraite, qui devrait être indemnisée; elle invoque que ce manque à gagner a le même fondement que l'atteinte illicite à sa personnalité, savoir que le défendeur a trompé par deux fois sa confiance (mémoire, pp. 14 s.). Le défendeur y oppose qu'il n'a pas la légitimité passive et que la demanderesse devait s'en prendre à la société pour laquelle elle soutient avoir travaillé.

b) La légitimation active - ou qualité pour agir - dans un procès civil, de même que la légitimation passive - ou qualité pour défendre - relèvent du fondement matériel de l'action : elles appartiennent respectivement au sujet actif et passif du droit invoqué en justice et l'absence de l'une ou l'autre de ces qualités entraîne non pas l'irrecevabilité de l'action, mais le rejet de celle-ci (ATF 136 III 365 consid. 2.1, JdT 2010 I 514, SJ 2011 I 77; TF 5A_792/2011 du 14 janvier 2013 consid. 6.1; Fabienne Hohl, Procédure civile, Tome I, 2001, nn 434 ss, p. 97).

Les prétentions en paiement du salaire doivent être soulevées à l'encontre de l'employeur (art. 322 CO; Bohnet, op. cit., §87 n. 43 p. 1032), soit en l'espèce la société O.H._____Sàrl. Le défendeur - qui était à l'origine associé-gérant dans cette société, puis simple associé dès le 12 septembre 2002 avant d'être définitivement radié du Registre du commerce le 22 avril 2004 - n'a ainsi pas la qualité pour défendre pour de telles prétentions.

c) La demanderesse ne prétend toutefois pas directement au paiement d'un salaire - bien qu'elle mentionne expressément son "travail au sein de l'entreprise O.H. _____Sàrl" dans sa conclusion IV -, mais à un manque à gagner dont elle attribue la responsabilité au défendeur. Cette thèse - dont on peine à discerner les fondements juridiques - ne repose toutefois sur aucun fondement factuel. D'abord, les raisons pour lesquelles la demanderesse a réduit son taux d'activité chez [...] ne sont pas alléguées ni établies. *A fortiori* n'est-il pas démontré que cette baisse aurait pour origine un acte illicite commis par le défendeur, ni en particulier une atteinte à la personnalité de la demanderesse.

Il ne ressort du reste même pas de l'état de fait que la demanderesse a travaillé pour le compte d'O.H. _____Sàrl. Selon l'expert comptable [...], elle a bien réduit son taux d'activité de 100% à 72,2% durant l'année 1994, soit peu après le début de sa relation avec le défendeur. Il n'est toutefois pas démontré que cette diminution était due à la prise d'une activité au sein d'O.H. _____Sàrl. Sur ce point, la demanderesse allègue avoir tenu la comptabilité, la facturation et le contrôle des paiements pour cette société. Le témoin U. _____ a déclaré qu'elle avait passé des écritures pour une autre société du défendeur, I. _____Sàrl, ce qui n'entre pas dans les conclusions de l'intéressée, qui y mentionne expressément O.H. _____Sàrl. Quoiqu'il en soit, aucune activité de la demanderesse pour cette société n'est établie, ni *a fortiori* l'ampleur de cette activité et la perte de gain qui en aurait découlé. En outre, comme déjà exposé, le "salaire" de 5'000 fr. que la demanderesse aurait reçu de la société O.H. _____Sàrl était en réalité un dessous-de-table.

d) Enfin, dans la mesure où elle fait valoir que son prétendu manque à gagner a pour fondement l'atteinte à sa personnalité résultant du fait que le défendeur aurait trompé par deux fois sa confiance (cf. mémoire pp. 14 s.), ce qui a été dit plus au sujet de la prescription des conclusions en indemnisation du tort moral vaut *mutatis mutandis*. Prétendument victime d'atteintes au cours des années 2005 et 2006, la

demanderesse devait agir avant la fin de l'année 2007 en réparation d'un quelconque dommage. L'exception de prescription soulevée expressément par le défendeur est bien fondée.

e) La demanderesse doit par conséquent être déboutée de sa conclusion IV en paiement de 120'000 fr. et de sa conclusion II en paiement de 400'000 fr., dont le fondement n'est pas précisé.

VI. Les conclusions de la demanderesse étant clairement infondées, il n'est pas nécessaire d'examiner la portée de la renonciation signée par elles le 30 janvier 2007 (cf. état de fait, ch. 9).

VII. Obtenant gain de cause, le défendeur a droit à de pleins dépens, à la charge de la demanderesse (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient d'arrêter à 44'757 fr. 50, savoir :

- a 35'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;
- b 1'750 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 8'007 fr 50 en remboursement de son coupon de
. justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
prononce :**

- I.** Les conclusions prises par la demanderesse B._____ à l'encontre du défendeur H._____, selon demande du 9 juin 2008, sont rejetées.

II. Les frais de justice sont arrêtés à 21'099 fr. 50 (vingt-et-un mille nonante-neuf francs et cinquante centimes) pour la demanderesse et à 8'007 fr. 50 (huit mille sept francs et cinquante centimes) pour le défendeur.

III. La demanderesse versera au défendeur le montant de 44'757 fr. 50 (quarante-quatre mille sept cent cinquante-sept francs et cinquante centimes) à titre de dépens.

La présidente :

Le greffier :

F. Byrde

L. Cloux

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 17 novembre 2015, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

Le greffier :

L. Cloux