

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 5 février 2016

---

Composition : Mme ROULEAU, présidente  
Mme Carlsson et M. Maillard, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 82 al. 1 et 2, 153 al. 2 let. b LP; 169, 855 al. 1 CC**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par **A.G.**\_\_\_\_\_ et **B.G.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le prononcé rendu le 14 juillet 2015, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause qui les oppose à **BANQUE Z.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Sur requête de Banque Z. \_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié le 14 avril 2015 à A.G. \_\_\_\_\_ un commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 7'427'921, requérant paiement de 7'373'276 fr. 27 plus intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2015 et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Cédule hypothécaire au porteur n° [...] du 20 décembre 1991, cédule hypothécaire au porteur n° [...] du 27 mars 2007 et cédule hypothécaire au porteur n° [...] du 16 avril 2009 ». L'immeuble est désigné comme il suit : « Parcelle RF n° [...] de la commune d' [...] ».

Le même jour, l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié un exemplaire du commandement de payer qui précède à B.G. \_\_\_\_\_, en sa qualité d'époux de la débitrice A.G. \_\_\_\_\_.

Les deux époux ont formé opposition totale.

Le 8 mai 2015, Banque Z. \_\_\_\_\_ SA a requis du Juge de paix du district de Lausanne la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A.G. \_\_\_\_\_ et B.G. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° 7'427'921. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original des commandements de payer et une procuration :

- un extrait du Registre du commerce du canton de [...] concernant Banque Z. \_\_\_\_\_ SA, indiquant notamment que celle-ci était désignée jusqu'au 30 mai 2013 sous la raison sociale Banque C. \_\_\_\_\_ SA ;

- une copie du « contrat-cadre concernant les [...] crédits sur gage immobilier » signé les 10 et 17 juin 2009 par Banque C. \_\_\_\_\_ SA, d'une part, et la poursuivie A.G. \_\_\_\_\_, d'autre part, en vertu duquel la première a accordé à la seconde un crédit maximum de 9'000'000 francs ; le contrat renvoie à un contrat distinct pour ce qui est de l'utilisation du crédit, du montant, du type de crédit et de sa durée, du taux d'intérêt et

de l'amortissement ; il prévoit que sous réserve de dispositions contraires dans les confirmations de crédit, les intérêts applicables à toutes les utilisations de crédit sont exigibles semestriellement, les 30 juin et 31 décembre de chaque année, ainsi qu'à l'échéance de capital global d'une utilisation de crédit ; il dispose également que « *le plafond de crédit peut être résilié immédiatement dans son intégralité ou en partie par le prêteur ou les preneurs de crédit par écrit à tout moment* »; il prévoit encore que « *le prêteur peut résilier immédiatement par écrit à des fins de remboursement toutes les utilisations de crédit en circulation régies par le présent contrat-cadre avec durée fixe ou indéterminée à tout moment en cas de raisons importantes et notamment (...) en cas de non-respect d'une disposition ou condition de présent contrat-cadre, d'une confirmation de crédit en vigueur ou d'un document mentionné ci-dessous à la rubrique « Autres fondements contractuels », notamment en cas de retard d'un ou de plusieurs paiements exigibles (par ex. intérêts, frais, remboursements de capital, amortissements directs ou indirects inclus, etc.) de plus de 30 jours* » ; le contrat précise que « *le plafond de crédit inclut toutes les hypothèques actuelles et futures conclues entre le preneur de crédit et le prêteur, garanties par l'immeuble (...) n° [...] de la commune d' [...], propriété de A.G. \_\_\_\_\_* » et que « *tous les engagements des preneurs de crédit découlant du présent contrat-cadre et des confirmations de crédit en vigueur, y compris les éventuels arriérés sur le compte de paiement, ainsi des engagements globaux du preneur de crédit envers le prêteur* » sont garantis par :

« cédule hypothécaire au porteur en 1er rang d'une valeur nominale de 3'000'000.00 CHF,

cédule hypothécaire au porteur en 2ème rang d'une valeur nominale de 3'500'000.00 CHF,

cédule hypothécaire au porteur en 3ème rang d'une valeur nominale de 3'100'000.00 CHF,

les trois grevant l'immeuble grevé du gage selon le « Transfert de propriété à fin de garantie » devant être signé séparément,

et mise en nantissement des valeurs patrimoniales, au nom de Mme B. \_\_\_\_\_ et de Mme A.G. \_\_\_\_\_, enregistrées sous la relation n° [...] auprès du prêteur selon l'Acte de nantissement » du 13 mai 2009 déjà signé avec une valeur de nantissement minimale de 1'800'000.00 CHF. La valeur de nantissement des valeurs patrimoniales mises en nantissement est fixée par le prêteur et peut être modifiée en tout temps selon sa propre estimation.

L'ordre d'une éventuelle réalisation des garanties est déterminé par le prêteur. »

Dans les « conditions complémentaires » du contrat, il est encore précisé que « *le crédit est octroyé en tant que crédit relais sur la base d'un scénario de remboursement à court terme (6-12 mois) via le produit de la vente de la villa de « [...] » qui a d'ores et déjà été mise en vente par le preneur de crédit* » ;

- un exemplaire des « conditions générales » annexées au contrat ;

- un extrait au 24 mars 2015 du Registre foncier de l'immeuble n° [...] de la commune d' [...], sis [...], propriété de A.G. \_\_\_\_\_ ( [...]) qui l'a acquise par succession le 22 août 1989 et ensuite de partage le 20 décembre 1991. L'extrait mentionne une estimation fiscale de 7'207'000 francs ;

- une copie d'un acte de transfert de propriété à fin de garantie signé le 17 juin 2009 par A.G. \_\_\_\_\_, en qualité de débitrice, de donneur de sûretés et de propriétaire de l'immeuble grevé, par lequel celle-ci a déclaré remettre en propriété à la poursuivante les trois cédules hypothécaires mentionnées dans le contrat de prêt et grevant la parcelle [...] de la commune d' [...] ; l'acte précise notamment ce qui suit :

ch. 4 : « La nouvelle relation ou le transfert de cédules hypothécaires n'a pas d'effet novateur sur les relations d'affaires existantes entre les parties. »

ch. 5 : « La Banque peut faire valoir les créances incorporées dans les cédules hypothécaires aux mêmes conditions que les créances garanties elles-mêmes, notamment en ce qui concerne les délais et les dates de dénonciation. Cette règle s'applique aussi en dérogation d'éventuelles dispositions mentionnées dans les cédules hypothécaires elles-mêmes. En présence de dispositions

déroatoires impératives du droit cantonal, le délai de dénonciation minimum prescrit portant sur la prochaine date utile est réputé avoir été convenu. »

ch 10 : « Les Conditions générales de la Banque constituent une partie intégrante du présent contrat. Les personnes soussignées ont pris connaissance de leur contenu et elles l'approuvent dans tous ses éléments. » ;

- une copie d'une lettre de la poursuivante du 28 mars 2011, contresignée pour accord le lendemain par la poursuivie et le 7 avril 2011 par B.\_\_\_\_\_, valant acte de nantissement en faveur de la banque des valeurs déposées au nom de la poursuivie selon acte du 27 avril 2009 et au nom de la poursuivie et de B.\_\_\_\_\_ ;

- une photocopie de la cédule hypothécaire au porteur 1<sup>er</sup> rang de 3'000'000 fr. n° [...] ;

- idem de la cédule hypothécaire au porteur 2<sup>ème</sup> rang de 3'500'000 fr. n° [...] ;

- idem de la cédule hypothécaire au porteur 3<sup>ème</sup> rang de 3'100'000 fr. n° [...] ;

- un extrait du compte courant de la poursuivie du 29 avril 2009 au 5 mars 2015, faisant état à cette dernière date d'un solde débiteur de 7'373'276 fr. 27 ;

- des copies de confirmations et de remboursements de crédit ;

- une copie de la lettre recommandée du 26 août 2014 de la poursuivante à la poursuivie, accordant à cette dernière un ultime délai au 15 septembre 2014 pour régler les échéances, l'avisant qu'à défaut elle exercera son droit de compenser les valeurs sur le montant de 1'800'000 fr., déclarant résilier pour le 28 février 2015 le prêt accordé d'un montant de 8'910'000 fr. et pour la même date les créances incorporées dans les trois cédules hypothécaires et l'informant qu'à défaut de remboursement à cette date, elle se réservait d'appliquer un taux de crédit rétroactif de

5% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et de procéder par voie judiciaire, ou d'entamer des poursuites ou de réaliser les gages immobiliers ;

- une copie de la lettre du 5 mars 2015 de la poursuivante à la poursuivie, l'informant qu'elle avait exercé son droit de compensation sur le montant de 1'800'000 fr. et augmenté le taux de crédit à 5% à compter du 1<sup>er</sup> mars 2015 et l'avisant de l'introduction d'une poursuite en réalisation de gage immobilier dans le courant du mois de mars 2015, si la dette n'était pas remboursée ;

- une copie de la réquisition de poursuite du 9 avril 2015.

La requête de mainlevée a été notifiée à la poursuivie et à son époux par pli recommandé du 21 mai 2015 avec une citation à comparaître à l'audience de mainlevée du 14 juillet 2015.

A dite audience, à laquelle se sont présentés les conseils des parties, le conseil des époux G. \_\_\_\_\_ a produit, outre deux procurations, une attestation du Contrôle des habitants de la commune d' [...] du même jour, indiquant que B.G. \_\_\_\_\_ avait été régulièrement inscrit et domicilié à [...], au [...], du 1<sup>er</sup> septembre 1988 au 30 septembre 2009 et qu'il l'était à nouveau depuis le 15 août 2012.

**2.** Par prononcé rendu à la suite de l'audience du 14 juillet 2015, notifié à la poursuivie et à son époux le 24 août 2015, le Juge de paix du district de Lausanne a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition, constaté l'existence du droit de gage, arrêté à 2'000 fr. les frais judiciaires mis à la charge de la poursuivie et dit que cette dernière devait rembourser à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 2'000 fr. et lui verser le montant de 6'000 fr. à titre de dépens.

Par lettre du 25 août 2015, les époux G. \_\_\_\_\_ ont requis la motivation du prononcé.

Les motifs leur ont été notifiés le 9 décembre 2015. En bref, le premier juge a retenu l'existence de créances cédulaires incorporées dans les trois cédules hypothécaires au porteur à côté des créances causales et a reconnu à la poursuivante la qualité de propriétaire fiduciaire desdites cédules, nonobstant le fait que l'époux de la poursuivie n'avait pas signé l'acte de transfert de propriété. Il a en outre retenu que la créance en poursuite était exigible, que la créance causale l'était également et que le pactum de non petendo était respecté.

**3.** Par acte du 16 décembre 2015, A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ ont déclaré recourir contre le prononcé qui précède, concluant avec suite de frais et dépens au maintien de l'opposition.

Par prononcé du 18 décembre 2015, la présidente de la cour de céans a accordé l'effet suspensif au recours.

Le 25 janvier 2016, l'intimée a déposé une réponse, concluant avec suite de frais et dépens au rejet du recours. A l'appui de son écriture, elle a produit un onglet de cinq pièces nouvelles sous bordereau.

### **En droit :**

**I. a)** Le recours a été déposé en temps utile, dans le délai de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Il est motivé (art. 321 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable.

La réponse, déposée dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC est également recevable.

**b)** En vertu de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables dans la

procédure de recours. Le recours étant limité au droit, l'autorité de recours statue en procédure sommaire sur la base du dossier tel qu'il a été constitué devant le premier juge. Ce principe ne connaît pas d'exception (art. 326 al. 2 CPC) en procédure de mainlevée d'opposition, que ce soit dans le CPC ou dans la LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), contrairement à ce qui est le cas notamment en procédure de faillite (cf. art. 174 LP; Jeandin, in Bohnet et al. (éd.), Code de procédure civile commenté, n. 4 ad art. 326 CPC).

En l'espèce, les faits invoqués par les recourants à l'appui de leur recours ressortent tous des pièces produites en première instance et de la décision attaquée. Contrairement à ce qu'affirme l'intimée dans sa réponse, le recours ne contient pas de faits nouveaux.

En revanche, les pièces produites par l'intimée à l'appui de sa réponse et les faits que cette dernière entend en déduire sont nouveaux et, partant irrecevables, en vertu de l'art. 326 al. 1 CPC.

**II.** La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et de ses caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblables des moyens libératoires (art. 82 al. 2 LP). Le débiteur peut soulever et rendre vraisemblable tout moyen libératoire pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (ATF 132 III 140, cons. 4.1.1, p. 142).

Le prononcé de mainlevée ne sortit que des effets de droit des poursuites et la décision du juge de la mainlevée provisoire ne prive pas les parties du droit de soumettre à nouveau la question litigieuse au juge

ordinaire (TF 5A\_577/2013 du 7 octobre 2013, c. 4.1; ATF 136 III 528 c. 3.2).

**III.**           **a)** Le droit de la cédula hypothécaire a été modifié lors de la révision du Code civil du 11 décembre 2009, entrée en vigueur le 1er janvier 2012 (RO 2011 pp. 4637 ss, p. 4657). En l'espèce, la cédula hypothécaire ayant été remise en garantie avant l'entrée en vigueur du nouveau droit, le recours doit être examiné sous l'angle de l'ancien droit (art. 1 al. 1 et 26 al. 1 T. fin. CC ; Denis Piotet, Le droit transitoire de la révision du Code civil du 11 décembre 2009 et la pratique notariale, Le notaire bernois 2010, pp. 225 ss, p. 230 : Foëx, Le nouveau droit des cédulas hypothécaires, in JdT 2012 II 3ss, p. 14 ; TF 5A\_676/2013 du 31 janvier 2014 consid. 4.1 ; ATF 140 III 180 consid. 3, SJ 2014 I 326).

**b)** Selon la jurisprudence, lorsque les parties conviennent – par contrat de fiducie – que la cédula hypothécaire est remise au créancier en propriétaire à titre fiduciaire aux fins de garantie, il n'y a pas novation de la créance garantie ; la créance incorporée dans la cédula se juxtapose à la créance garantie en vue d'en garantir le recouvrement. On distingue alors la créance abstraite garantie par le gage immobilier (créance cédulaire), incorporée dans la cédula, de la créance causale (créance garantie ou créance de base) qui résulte de la relation de base, en général un contrat de prêt, pour laquelle la cédula a été remise en garantie, ces deux créances étant indépendantes l'une de l'autre. La créance abstraite incorporée dans la cédula doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, tandis que la créance causale doit faire l'objet d'une poursuite ordinaire. Ces considérations, développées sous l'ancien droit, demeurent valables sous le nouveau droit qui présume la remise de la cédula à des fins de garantie (art. 842 al. 2 CC), alors que l'ancien droit présumait la remise à titre de garantie directe, avec novation (art. 855 al. 1 aCC) (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1, SJ 2014 I 326).

Dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, la cédula hypothécaire est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82

LP et vaut titre à la mainlevée provisoire pour toute la créance instrumentée dans le titre (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2, SJ 2014 I 326).

**c)** En l'espèce, les recourants ne remettent pas en question le fait que les cédules hypothécaires au porteur 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> rangs, n° [...], [...] et [...] ont été remises par la recourante à l'intimée en propriété à titre fiduciaire, à des fins de garantie, et qu'il existe dès lors deux créances distinctes, la créance abstraite, singulièrement les créances abstraites incorporées dans les cédules, et la créance causale déduite du contrat de prêt. Ils ne contestent pas non plus que la présente poursuite en réalisation de gage immobilier porte effectivement sur les créances abstraites.

Les recourants contestent en revanche que l'intimée ait valablement acquis la propriété fiduciaire des cédules litigieuses, faute pour B.G. \_\_\_\_\_ d'avoir signé l'acte de cession. Ils considèrent en effet que ce dernier est nul pour ce motif.

**IV. a)** La poursuite en réalisation de gage, réglée par les art. 151 ss LP, tend au recouvrement d'une créance garantie par un gage. L'art. 153 al. 2 LP, qui lui est applicable, prévoit la notification d'un exemplaire du commandement de payer non seulement au débiteur poursuivi, mais aussi (let. b) au conjoint ou au partenaire enregistré du débiteur lorsque l'immeuble grevé est le logement de la famille (art. 169 CC) ou le logement commun (art. 14 de la loi sur le partenariat). Cette disposition, rattachée aux effets généraux du mariage, est une conséquence de la protection instaurée par le législateur dans le droit de la famille à l'égard du conjoint, contre les actes de disposition de son époux sur le logement familial (JdT 2002 II 104, p. 104 ; BISchK 68/2004, n. 26, p. 153 ; Foëx, Commentaire romand LP, n. 16 ad art. 153 LP). Avec la notification du commandement de payer, l'époux acquiert la qualité de copoursuivi avec tous les droits qui en découlent. Il n'y a qu'une seule poursuite, mais plusieurs poursuivis qui peuvent exercer leurs droits indépendamment les uns des autres. Le copoursuivi peut en particulier faire opposition au

commandement de payer au même titre que le débiteur (art. 153 al. 2bis LP). Il peut invoquer l'inexistence ou l'inexigibilité de la créance, en contester le montant ou se prévaloir du défaut du gage (Foëx, op. cit., nn. 9, 20-21 ad art. 153 LP et les réf. cit. ; Denys, Cédule hypothécaire et mainlevée, in JdT 2008 II 2, spéc. pp. 17-19). Il peut également faire valoir que la mise en gage du bien violait les dispositions de l'art. 169 CC, respectivement de l'art. 14 LPart. (TF 4P.264/2005, du 17 janvier 2006 consid. 5.2.3.1 et les réf. citées).

L'existence d'un copoursuivi n'a pas d'incidence dans la procédure de mainlevée provisoire contre le débiteur. Toutefois, si le copoursuivi forme opposition de son côté, le poursuivant devra entreprendre contre lui une procédure de mainlevée séparée. Tant qu'une opposition subsiste, l'office ne pourra pas donner suite à une réquisition de réalisation du gage (Denys, op. cit., p. 18).

**b)** Selon l'art. 169 CC, applicable aux actes constitués après son introduction, le 1er janvier 1988 (TF 5P.420/2000 du 19 décembre 2000), un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille. Cette disposition a pour objectif d'empêcher, en particulier en cas de tensions, que le conjoint titulaire des droits réels ou personnels dont dépend le logement familial puisse disposer unilatéralement de ce logement, qui a une importance vitale pour l'autre époux. Le législateur a tenu à protéger le logement familial par une réglementation légale de nature impérative (ATF 114 II 396 consid. 5a ; ATF 115 II 361 consid. 4a), édictée également dans l'intérêt public (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, 2<sup>e</sup> éd. 2009, n. 187). Le défaut de consentement du conjoint est sanctionné par la nullité absolue de l'acte juridique en question (ATF 118 II 489 consid. 2). Seuls certains actes de disposition sont mentionnés à l'art. 169 CC, dont l'énumération se réfère notamment à ceux qui sont susceptibles de restreindre les droits dont dépend le logement de la famille. La mise en gage de l'immeuble peut, suivant les circonstances, nécessiter le consentement du conjoint, à des conditions

débattues par la doctrine (Deschenaux et al., op. cit., n. 216 et les réf. citées). Dans plusieurs arrêts (TF 5A\_169/2010 du 23 août 2010 consid. 2.3 et les arrêts cités), le Tribunal fédéral a jugé que la créance garantie par hypothèque, incorporée dans l'obligation hypothécaire, n'a qu'une existence formelle tant que le propriétaire de l'immeuble n'en a pas disposé, par exemple en la remettant en nantissement, de sorte que la seule constitution des obligations hypothécaires n'a pas encore pour effet de restreindre la jouissance du logement ou de créer un risque pour la famille, mais bien, le cas échéant, l'acte de disposition.

Le Tribunal fédéral, se fondant sur Deschenaux (op. cit., nn. 216 et 222), retient que là où il est exigé, le consentement du conjoint doit être exprès, sans qu'il soit, toutefois, soumis à une exigence de forme particulière par la loi et qu'il convient en outre de tenir compte de l'ampleur de la mise en gage, un engagement correspondant à des charges hypothécaires « usuelles » n'étant pas sujet à l'exigence du consentement du conjoint (5A\_169/2010 précité consid. 2.3). Dans cet arrêt, où l'épouse - non propriétaire - n'avait pas signé l'acte de « transfert de propriété à fin de garantie », le Tribunal fédéral a considéré que cet acte n'était pas nul car l'épouse avait contresigné à la même date un contrat de remaniement du crédit qui se référait expressément aux droits de gage, en qualité de « conjoint consentant », qu'elle avait explicitement renoncé à contester la validité du gage lors de l'audience de mainlevée, cette détermination pouvant valoir ratification des engagements. Il a dès lors admis dans ce cas que le transfert de propriété à titre fiduciaire de la cédule n'était pas nul et a laissé indécise la question de savoir si, par son ampleur (charge hypothécaire inférieure aux 75% de la valeur vénale de l'immeuble), la mise en gage mettait en péril le logement familial. Selon Deschenaux et al. (op. cit. n. 216), la doctrine admet en général que le logement familial n'est pas menacé, si la charge hypothécaire reste dans les limites usuelles des hypothèques dites en premier rang (environ 2/3 de la valeur vénale d'un immeuble non agricole ou équivalent à une charge bénéficiant du taux d'intérêt le plus bas parce que la valeur de réalisation du bien est considéré comme supérieure à la dette).

Dans deux arrêts (ATF 114 II 396 consid. 5, JdT 1990 I 260 ; ATF 114 II 402 consid. 2b), le Tribunal fédéral a retenu que la protection ne se justifiait plus lorsque l'époux qui fait opposition a quitté le domicile familial de sa propre initiative de manière définitive ou pour une durée indéterminée, ou sur ordre du juge.

La notion d'habitation familiale n'est pas précisée dans la loi. La doctrine concordante retient qu'il s'agit du lieu où se déroule la vie familiale commune (ATF 118 II 489 consid. 2).

**c)** Dans la procédure de mainlevée, s'agissant d'un moyen libératoire, il appartient au poursuivi ou au copoursuivi de rendre vraisemblable, le cas échéant, que le consentement du conjoint est requis parce que l'immeuble grevé sert de logement de famille ou de logement commun et que l'acte de disposition menace le domicile conjugal, parce que l'engagement hypothécaire dépasse les normes usuelles. Le poursuivant doit alors établir par pièces le consentement du conjoint ou du partenaire à la remise de la cédule. La cour de céans, admettant qu'un cas de nullité avait été rendu vraisemblable, a refusé de prononcer la mainlevée provisoire, faute pour le poursuivant d'avoir établi par pièces le consentement du conjoint à la cession en propriété à fin de garantie de la cédule grevant l'immeuble servant de logement familial (CPF, 7 septembre 2006/417, cité par Denys, op. cit., pp. 19-19).

**d)** Les recourants estiment avoir établi par l'attestation du Contrôle des habitants que le copoursuivi était domicilié à [...], dans la villa familiale, le jour de la signature de l'acte de transfert de propriété à titre fiduciaire des cédules hypothécaires. Ils contestent la décision du premier juge, qui a considéré que la protection conférée par l'art. 169 CC ne se justifiait pas dans le cas d'espèce, dès lors que le mari avait quitté le domicile conjugal le 30 septembre 2009 pour une durée de trois ans.

Il ressort de l'attestation du Contrôle des habitants du 15 juillet 2015, produite à l'audience de mainlevée du même jour, que B.G. \_\_\_\_\_

a été domicilié à [...], au [...], dans l'immeuble grevé, du 1<sup>er</sup> septembre 1988 au 30 septembre 2009, et qu'il est à nouveau domicilié à cette adresse depuis le 15 août 2012. Selon cette attestation, le copoursuivi était donc domicilié à [...] le 17 juin 2009, jour de la signature de l'acte de transfert. L'intimée, qui fait valoir en se fondant sur le contrat de prêt que l'immeuble mis en gage était déjà en vente lors de l'octroi du crédit et qui allègue que les deux époux - et non seulement le mari - ont quitté la villa en automne 2009, ne prétend dès lors pas que les époux ne vivaient plus dans l'immeuble à la date de la signature de l'acte de transfert. C'est d'ailleurs à cette adresse que l'intimée a adressé à la poursuivie le contrat de prêt également signé par celle-ci le 17 juin 2009. Les recourants ont ainsi rendu vraisemblable que l'immeuble gagé constituait le domicile conjugal au jour de la signature de l'acte de transfert. Certes, il ressort du contrat de prêt que l'emprunt de 9'000'000 fr. constituait un crédit relais destiné à être remboursé à court terme dès la vente de la villa et contracté alors que la villa était déjà en vente. Cette circonstance ne fait toutefois pas perdre la qualité de logement familial à l'immeuble. Ce dernier constitue aujourd'hui encore le domicile conjugal, même s'il ne l'a plus été pendant un certain temps. En procédant à la notification prévue à l'art. 153 al. 2 let. b CPC, l'intimée a au demeurant admis que le recourant avait également la qualité de poursuivi, avec les droits attachés à cette qualité.

Les recourants n'ont en revanche pas rendu vraisemblable que la charge hypothécaire excédait les deux tiers de la valeur vénale. A lui seul, le montant élevé de la dette hypothécaire en cause ne suffit pas pour rendre vraisemblable un excès de charge, ce d'autant que la parcelle qui fait l'objet du gage est estimée fiscalement à 7'207'000 francs, ce qui démontre que celui-ci n'est pas un immeuble commun. Il incombait aux recourants d'établir la valeur vénale de cet immeuble et faute d'élément sur ce point, il y a lieu de considérer qu'ils n'ont pas rendu vraisemblable que la charge hypothécaire excédait les limites usuelles en la matière et, partant, que le consentement du conjoint était requis pour le transfert de la propriété à titre fiduciaire des cédules hypothécaires du 17 juin 2009.

**V.** En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourants, qui verseront en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 6'000 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité  
de recours en matière sommaire de poursuites,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'000 fr. (trois mille francs), sont mis à la charge des recourants.
- IV.** Les recourants A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée Banque Z.\_\_\_\_\_ SA la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Pierre-Yves Court, avocat, (pour A.G. \_\_\_\_\_ et B.G. \_\_\_\_\_),
- Me Daniel Tunik, avocat, (pour Banque Z. \_\_\_\_\_ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 7'373'276 fr. 27.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :