

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 3 décembre 2018

---

Composition : Mme BYRDE, présidente  
MM. Colombini et Maillard, juges  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 82 al. 1 et 2 LP ; 312, 318 CO**

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 des recours exercés par **J.**\_\_\_\_\_, à [...], et par **U.**\_\_\_\_\_ **SA**, succursale de [...], à [...], contre le prononcé rendu le 6 mars 2018, à la suite de l'audience du même jour, par le Juge de paix du district de Lausanne, dans la cause divisant les parties.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 12 octobre 2017, à la réquisition de U.\_\_\_\_\_ SA, succursale de [...], l'Office des poursuites du district de Lausanne a notifié à J.\_\_\_\_\_, dans la poursuite n° 8'456'772, un commandement de payer les sommes de 1) 3'085'375 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017, de 2) 1'212'398 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017, de 3) 30'566 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017, de 4) 2'790 francs avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017 et de 5) 826 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « 1. Solde débiteur crédit hypothécaire no [...]
- 2. Solde débiteur crédit hypothécaire no [...]
- 3. Indemnité contractuelle pour résiliation anticipée justifiée
- 4. Frais contractuels pour résiliation anticipée justifiée
- 5. Frais de commandement de payer précédents ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

**2. a)** Par acte du 29 novembre 2017, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lausanne qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence des montants en poursuite, capital et intérêts. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- un extrait internet du registre du commerce relatif à la poursuivante, dont il ressort que sa raison sociale était D.\_\_\_\_\_, succursale de [...] jusqu'au 6 juillet 2011, puis W.\_\_\_\_\_, succursale de [...], jusqu'au 24 mars 2014 et M.\_\_\_\_\_ SA, succursale de [...], jusqu'au 15 février 2016 ;

- un extrait du Registre foncier du district de Morges, du 25 juillet 2012, relatif à la parcelle n° [...] de la Commune de [...], propriété du poursuivi,

grevé par une cédule hypothécaire sur papier au porteur en premier rang n° [...] de 1'800'000 francs avec intérêt maximal de 10 %, d'une cédule hypothécaire sur papier au porteur en deuxième rang n° [...] de 1'200'000 fr. avec intérêt maximum de 10 %, d'une cédule hypothécaire sur papier au porteur en troisième rang n° [...] de 1'600'000 fr. avec intérêt maximum de 10 % et d'une cédule hypothécaire sur papier au porteur en quatrième rang n° [...] de 400'000 fr. avec intérêt maximum de 10 % ;

- une copie d'un contrat-cadre de crédit hypothécaire signé par les parties le 16 février 2006 prévoyant l'octroi par la poursuivante au poursuivi d'un crédit hypothécaire d'au maximum 4'000'000 fr., et prévoyant sous la rubrique « Décompte en cas de renonciation/remboursement anticipé » ce qui suit :

« En cas de dénonciation anticipée d'un contrat de crédit ensuite de transfert de l'immeuble, d'exécution forcée, de résiliation extraordinaire de la part de la banque ou pour d'autres motifs, l'emprunteur doit verser, outre le capital, les intérêts échus et courus, une indemnité forfaitaire correspondant à 1.00 ‰ du montant en capital, mais ne pouvant être inférieure à CHF 1'000.00, au titre de frais et démarches engagés par la banque. » ;

- une copie d'une convention relative au prêt hypothécaire à taux fixe n° [...], signée par les parties le 16 février 2006 portant sur un montant de 3'000'000 fr. au taux d'intérêt annuel de 3,30 % payable trimestriellement. La convention prévoyait comme sûretés la cédule hypothécaire au porteur en premier rang n° [...] d'un montant de 1'800'000 fr. et la cédule hypothécaire au porteur en deuxième rang n° [...] d'un montant de 1'200'000 fr. grevant la parcelle [...] sise à [...], un amortissement annuel de 30'000 fr. et une durée de dix ans à compter du jour de la mise à disposition des fonds par la poursuivante. La convention prévoyait, sous la rubrique « autre dispositions » notamment ce qui suit :

« A l'échéance de ce contrat et en l'absence de conclusion d'un nouveau contrat entre le(les) emprunteur(s) et la banque, le solde de l'emprunt sera en principe reconduit sous forme de crédit hypothécaire à taux variable. » ;

- une copie d'une convention relative au prêt hypothécaire à taux fixe n° [...], signée par les parties le 16 février 2006 portant sur un montant de 1'000'000 fr. au taux d'intérêt annuel de 3,00 % payable trimestriellement. La convention prévoyait comme sûretés la cédule hypothécaire au porteur en premier rang d'un montant de 1'800'000 fr. grevant la parcelle [...] sise à [...], un amortissement annuel de 10'000 fr. et une durée de cinq ans à compter du jour de la mise à disposition des fonds par la poursuivante. La convention prévoyait, sous la rubrique « autre dispositions » notamment ce qui suit :

« A l'échéance de ce contrat et en l'absence de conclusion d'un nouveau contrat entre le(les) emprunteur(s) et la banque, le solde de l'emprunt sera en principe reconduit sous forme de crédit hypothécaire à taux variable. » ;

- une copie des dispositions générales régissant les prêts hypothécaires de la poursuivante, signées par le poursuivi le 16 février 2006 prévoyant notamment à leur chiffre 4 que « *lorsque les intérêts ne sont pas payés aux dates d'exigibilité fixées par la Banque, l'emprunteur doit verser, dès ces dates d'exigibilité, des intérêts moratoires fixés par la Banque. Ceux-ci sont au maximum de 2 % supérieur au taux d'intérêt que la Banque applique, à ce moment, aux affaires hypothécaires de même nature* » et à leur chiffre 12 que « *la Banque peut, sans préavis, exiger le remboursement immédiat du prêt hypothécaire si (...) l'objet gagé perd notablement de sa valeur ou est à l'abandon* » ;

- une copie des conditions générales de la poursuivante signées par le poursuivi le 16 février 2006 ;

- une copie d'un acte de nantissement spécial signé par le poursuivi le 16 février 2006, par lequel celui-ci a conféré à la poursuivante un droit de gage sur la cédule hypothécaire au porteur en premier rang n° [...] de 1'800'000 fr. et sur la cédule hypothécaire au porteur en deuxième rang n° [...] de 1'200'000 fr., grevant toutes deux la parcelle n° [...] sise à [...]. Ce droit de gage garantissait toutes les créances de la poursuivante

envers le poursuivi. L'acte prévoit à son chiffre 5 par. 4 notamment ce qui suit :

« (...)

La banque a également le droit de requérir à l'encontre du débiteur la poursuite ordinaire, sans devoir auparavant introduire une poursuite en réalisation du gage ni de réaliser de gré à gré le gage. L'exercice de cette faculté n'entraîne pas la renonciation au droit de gage. »

- une copie d'un acte de nantissement spécial signé par le poursuivi le 16 février 2006, par lequel celui-ci a conféré à la poursuivante un droit de gage sur la cédule hypothécaire au porteur en premier rang de 1'800'000 fr. grevant la parcelle n° [...] sise à [...]. Ce droit de gage garantissait toutes les créances de la poursuivante envers le poursuivi. L'acte prévoit notamment à son chiffre 5 par. 4 ce qui suit :

« (...)

La banque a également le droit de requérir à l'encontre du débiteur la poursuite ordinaire, sans devoir auparavant introduire une poursuite en réalisation du gage ni de réaliser de gré à gré le gage. L'exercice de cette faculté n'entraîne pas la renonciation au droit de gage. »

- une copie d'une cédule hypothécaire au porteur n° [...] d'un montant de 1'800'000 fr. avec taux d'intérêt maximal de 10 % grevant en premier rang la parcelle n° [...] de la Commune de [...] et prévoyant une dénonciation en tout temps moyennant un préavis de six mois ;

- une copie d'une cédule hypothécaire au porteur n° [...] d'un montant de 1'200'000 fr. avec taux d'intérêt maximal de 10 % grevant en deuxième rang la parcelle n° [...] de la Commune de [...] et prévoyant une dénonciation en tout temps moyennant un préavis de six mois ;

- une copie d'une cédule hypothécaire au porteur n° [...] d'un montant de 1'600'000 fr. avec taux d'intérêt maximal de 10 % grevant en troisième rang la parcelle n° [...] de la Commune de [...] et prévoyant une dénonciation en tout temps moyennant un préavis de six mois ;

- un extrait du registre foncier du 11 juillet 2014 relatif à la parcelle n° [...] de la Commune de [...] ;

- une copie d'un contrat-cadre de crédit hypothécaire signé par les parties le 14 août 2007 prévoyant l'octroi par la poursuivante au poursuivi d'un crédit hypothécaire d'au maximum 1'600'000 fr. et prévoyant sous la rubrique « Décompte en cas de renonciation/remboursement anticipé » ce qui suit :

« En cas de dénonciation anticipée d'un contrat de crédit ensuite de transfert de l'immeuble, d'exécution forcée, de résiliation extraordinaire de la part de la banque ou pour d'autres motifs, l'emprunteur doit verser, outre le capital, les intérêts échus et courus, une indemnité forfaitaire correspondant à 1.00 ‰ du montant en capital, mais ne pouvant être inférieure à CHF 1'000.00, au titre de frais et démarches engagés par la banque. » ;

- une copie d'une convention relative au prêt hypothécaire à taux LIBOR signée par les parties le 14 août 2007 portant sur un montant de 1'200'000 fr. au taux d'intérêt indicatif annuel de 3,64 % fixé quarante-huit heures avant l'utilisation des fonds et courant jusqu'au 30 septembre 2007, le taux étant par la suite successivement fixé pour un trimestre sur la base du taux Libor 3 mois augmenté de la marge prévue de 1 % et payable trimestriellement le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. La convention prévoyait comme sûretés un droit de gage immobilier d'au moins 4'200'000 fr. grevant en premier rang la parcelle n° [...] de la Commune de [...], la cession du produit net des ventes des villas sur les parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de la Commune de [...], ainsi que la cession du produit locatif résultant de la location des villas sur les parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de la Commune de [...], un amortissement annuel de 12'000 fr., le premier paiement intervenant le 30 septembre 2008 et une durée de cinq ans à compter du jour de la mise à disposition des fonds par la poursuivante. La convention prévoyait, sous la rubrique « autres dispositions » notamment ce qui suit :

« A l'échéance de ce contrat et en l'absence de conclusion d'un nouveau contrat entre le(les) emprunteur(s) et la banque, le solde de l'emprunt sera en principe reconduit sous forme de crédit hypothécaire à taux variable. » ;

- une copie d'une convention relative au prêt hypothécaire à taux LIBOR signée par les parties le 14 août 2007 portant sur un montant de 400'000 fr. au taux d'intérêt indicatif annuel de 3,64 % fixé quarante-huit heures avant l'utilisation des fonds et courant jusqu'au 30 septembre 2007, le taux étant par la suite successivement fixé pour un trimestre sur la base du taux Libor 3 mois augmenté de la marge prévue de 1 % et payable trimestriellement le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. La convention prévoyait comme sûretés un droit de gage immobilier d'au moins 1'800'000 fr. grevant en premier rang la parcelle n° [...] de la Commune de [...], la cession du produit net des ventes des villas sur les parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de la Commune de [...], ainsi que la cession du produit locatif résultant de la location des villas sur les parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de la Commune de [...], un amortissement annuel de 4'000 francs, le premier paiement intervenant le 30 septembre 2008 et une durée de cinq ans à compter du jour de la mise à disposition des fonds par la poursuivante. La convention prévoyait, sous la rubrique « autres dispositions » notamment ce qui suit :

« A l'échéance de ce contrat et en l'absence de conclusion d'un nouveau contrat entre le(les) emprunteur(s) et la banque, le solde de l'emprunt sera en principe reconduit sous forme de crédit hypothécaire à taux variable. » ;

- une copie des dispositions générales régissant les prêts hypothécaires de la poursuivante, signées par le poursuivi le 14 août 2007 prévoyant notamment à leur chiffre 4 que « *lorsque les intérêts ne sont pas payés aux dates d'exigibilité fixées par la Banque, l'emprunteur doit verser, dès ces dates d'exigibilité, des intérêts moratoires fixés par la Banque. Ceux-ci sont au maximum de 2 % supérieur au taux d'intérêt que la Banque applique, à ce moment, aux affaires hypothécaires de même nature* » et à leur 12 que « *la Banque peut, sans préavis, exiger le remboursement immédiat du prêt hypothécaire si (...) l'objet gagé perd notablement de sa valeur ou est à l'abandon* » ;

- une copie des conditions générales de la poursuivante signées par le poursuivi le 14 août 2007 ;

- une copie d'un acte de transfert de propriété à fin de garantie signé par le poursuivi le 14 août 2007 par lequel celui-ci a cédé à la poursuivante à fin de garantie et à titre fiduciaire, la propriété de la cédule hypothécaire au porteur, d'au moins 4'200'000 fr. grevant en premier rang la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. L'acte contient notamment à son ch. 4 par. 2 le libellé suivant :

« (...)

La Banque conserve en outre la liberté, avant d'exiger la réalisation des titres ou du/des immeubles(s) grevés et sans perdre pour cela aucun de ses droits sur les titres constitué en garantie, de procéder au remboursement direct de tout ou partie de ses créances de crédits devenues exigibles au moyen d'une poursuite ordinaire par voie de saisie ou de faillite. (...) » ;

- une copie d'un acte de transfert de propriété à fin de garantie signé par le poursuivi le 14 août 2007 par lequel celui-ci a cédé à la poursuivante à fin de garantie et à titre fiduciaire, la propriété de la cédule hypothécaire au porteur, n° [...] de 1'800'000 fr. grevant en premier rang la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. L'acte contient notamment à son ch. 4 par. 2 le libellé suivant :

« (...)

La Banque conserve en outre la liberté, avant d'exiger la réalisation des titres ou du/des immeubles(s) grevés et sans perdre pour cela aucun de ses droits sur les titres constitué en garantie, de procéder au remboursement direct de tout ou partie de ses créances de crédits devenues exigibles au moyen d'une poursuite ordinaire par voie de saisie ou de faillite. (...) » ;

- une copie d'une convention de cession des loyers signée par les parties le 14 août 2007 par laquelle le poursuivi a cédé à la poursuivante à fin de garantie toutes ses créances présentes et futures en paiement de loyer

découlant de tous les contrats de bail conclus en relation avec les villas existantes sur les parcelles n<sup>os</sup> [...] et [...] de la Commune de [...] ;

- une copie d'une convention de cession signée par les parties le 21 juillet 2009 par laquelle le poursuivi a cédé à la poursuivante le produit relatif à la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] à concurrence de 1'200'000 francs, ceci afin de garantir la fin des travaux sur la villa sise sur la parcelle n° [...] du registre foncier de [...] ;

- une copie d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé le 11 juillet 2012 par le conseil de la poursuivante au poursuivi, faisant état de retards dans le paiement des intérêts et de l'amortissement, soit, pour le contrat n° [...], les intérêts échus le 22 mai 2011 par 23'760 fr., et les amortissements de 30'000 fr. échus les 20 février 2011 et 20 février 2012, pour un solde de 2'880'000 fr., et, pour le contrat n° [...], les intérêts échus le 3 mai 2012, par 13'873 fr. 79 et l'amortissement de 22'000 fr. échu le 1<sup>er</sup> février 2012, pour un solde de 2'090'000 francs. Le conseil de la poursuivante sommait en conséquence le poursuivi de s'acquitter de ces arriérés dans un délai échéant le 23 juillet 2012, faute de quoi le remboursement de l'entier des prêts serait réclamé par voie judiciaire ;

- une copie d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé le 1<sup>er</sup> octobre 2014 par le conseil de la poursuivante au poursuivi contenant notamment le passage suivant :

« (...)

Vous n'avez à nouveau pas respecté les échéances pour les prêts hypothécaires mentionnés sous rubrique. A ce jour, les amortissement et intérêts échus et impayés sont les suivants :

- Prêt N° [...] : à ce jour, ma cliente n'a pas reçu le paiement de CHF 13'790.16 des intérêts échus à ce jour. Vous être requis de les payer immédiatement.

- Prêt N° [...] dont le solde s'élève à CHF 1'140'000.- ; ce prêt vous a été accordé avec échéance au mois d'août 2012. Vous avez sollicité une prorogation, qui

vous a été accordée, au 31 décembre 2013. Vous n'avez pas respecté les termes du contrat. Au titre de ce prêt, vous devez à ma cliente à ce jour **CHF 3'831.67** à titre d'intérêts.

- Vous êtes également requis de verser le montant de **CHF 1'140'000.-** en capital **sans plus attendre**, M. \_\_\_\_\_ SA n'accordera plus aucune prolongation de délai pour le paiement de sa créance.

A défaut de paiement de l'intégralité des montants susmentionnés à ma cliente, et sans délai supplémentaire, je vais réclamer les montants dus à ma cliente par la voie judiciaire.

(...) » ;

- une copie d'un rapport d'estimation en cours de travaux établi le 26 février 2015 par [...], Architecte ETS à la demande de la poursuivante, constatant que la villa sise sur la parcelle n [...] de la Commune de [...] était en construction depuis 2004, que les travaux ont été arrêtés en 2006 et estimant sa valeur intrinsèque à 3'474'700 francs. Le rapport contient la remarque suivante :

« Un chantier dans un tel état et depuis si longtemps à l'abandon, aura beaucoup de peine à trouver un acquéreur à la valeur intrinsèque calculée. La conception très personnalisée du projet et le fait que le garage souterrain soit partagé avec d'autres voisins risque de compromettre la vente de cette villa trop grande et trop chère pour la zone. Une réserve est émise par l'expert tant que le contenu exact des servitudes n'est pas connu en détail ! »

- une copie d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé le 26 octobre 2015 par le conseil de la poursuivante au poursuivi, résiliant avec effet immédiat les prêts hypothécaires n° [...] et n° [...] en application de l'art. 12 des dispositions générales régissant lesdits prêts, en raison du non-respect des échéances de paiement des intérêts et des amortissements et à la suite de l'expertise de 2015 constatant que le chantier était à l'abandon et avait perdu beaucoup de sa valeur. Le conseil de la poursuivante réclamait en conséquence au poursuivi les sommes de 1'140'000 fr. avec intérêt à 3,21 % du 15 septembre 2015, tenant compte

de la majoration pour paiement des intérêts avec retard, 10'112 fr. 95 d'intérêts échus 26 octobre 2015, 2'790'000 fr. en capital, 44'280 fr. 78 d'intérêts hypothécaires échus au 26 octobre 2015, 26'836 fr. 83 à titre de majoration de 2 % pour paiement en retard des intérêts échus, 30'566 fr. 20 d'indemnité pour remboursement anticipé du deuxième prêt hypothécaire et 2'790 fr. de frais pour remboursement anticipé du prêt hypothécaire, à payer dans un délai échéant le 31 octobre 2015 ;

- une copie d'une réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier adressée le 30 novembre 2015 par la poursuivante à l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois contre le poursuivi ;

- une copie du commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 7'689'885 de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, frappé d'opposition totale, la créance et le gage étant contestés, notifié le 3 décembre 2015 à la réquisition de la poursuivante au poursuivi, portant sur les sommes de 1) 1'150'113 fr. 95 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015, de 2) 2'877'325 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015 et de 2'790 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015, les frais de commandement de payer s'élevant à 413 francs 30 et ceux d'encaissement à 500 fr., et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« 1. Solde débiteur crédit hypothécaire no [...]
2. Solde débiteur crédit hypothécaire no [...]
3. Indemnité contract. pour résiliation anticipée justifiée »

- une copie d'une autorisation de procéder délivrée le 26 janvier 2017 par la Chambre patrimoniale cantonale à la poursuivante à la suite du dépôt d'une requête en conciliation le 23 novembre 2016 contre le poursuivi, portant sur le remboursement des prêts en cause ;

- une copie d'un courrier du conseil de la poursuivante à celui du poursuivi du 30 janvier 2017 relatif aux démarches entreprises par celui-ci pour vendre la villa sise sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...], rappelant

la cession portant sur le prix de vente de cette parcelle, doutant que la vente ne couvre pas la dette hypothécaire grevant cette parcelle et l'invitant à produire, dans un délai échéant le 6 février 2017 la promesse de vente relative à cette parcelle ;

- une copie d'une requête de mesures provisionnelles et requête en sûretés en faveur du créancier gagiste adressée le 27 février 2017 au Tribunal d'arrondissement de Lausanne par la poursuivante contre le poursuivi, tendant à ce que celui-ci fournisse le nom du notaire instrumentant la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] et produise une copie de l'acte de vente de cette parcelle, et à ce qu'ordre soit donné au notaire susmentionné de consigner le montant du prix de vente de cette parcelle à concurrence de 1'200'000 francs ;

- une copie d'une citation à comparaître à l'audience de mesures provisionnelles du 4 juillet 2017 adressée le 2 mai 2017 par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne à la poursuivante dans la cause la divisant d'avec le poursuivi ;

- une copie certifiée conforme d'un procès-verbal de l'audience de mesures provisionnelles du Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne du 4 juillet 2017 dans la cause divisant les parties, dont il ressort que le poursuivi a indiqué que la parcelle n° [...] de la Commune de [...] avait été vendue et que la Banque [...] avait reçu le prix de vente. Il s'est engagé à communiquer le nom de notaire instrumentateur et les conditions de vente dans un délai échéant le 17 juillet 2017 ;

- une copie d'un courrier du conseil du poursuivi à celui de la poursuivante du 17 juillet 2017 lui communiquant un courrier de la Banque [...] du 10 février 2017, une copie d'un contrat de vente à terme du 29 mars 2017 de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] pour le prix de 2'360'000 fr., une copie d'un contrat de dépôt tardif de vente du 8 juin 2017 et une copie de plans, indiquant que le produit de la vente de la villa sur la parcelle n° [...] ne couvrait pas la dette hypothécaire auprès de la Banque [...] grevant cette parcelle et que le remboursement de la dette auprès de

la poursuivante passait par des travaux d'amélioration de la construction sur la parcelle n° [...] ;

- une copie d'un décompte des créances en souffrance du poursuivi auprès de la poursuivante établi par celle-ci le 22 septembre 2017, dont il ressort, pour le contrat n° [...], un solde en capital de 2'790'000 fr., et en intérêt de 312'170 fr., dont à déduire un versement de 16'794 fr. 94, soit un total de 3'085'375 francs. 06, et, pour le contrat n° [...], un solde en capital de 1'140'000 fr. et en intérêt de 72'447 fr., dont à déduire un versement de 48 fr. 18, soit au total 1'212'398 fr. 82, et un total général de 4'297'773 fr. 88.

**b)** Par courriers recommandés du 15 janvier 2018, le juge de paix a notifié la requête au poursuivi et a cité les parties à comparaître à l'audience du 6 mars 2018.

Le 20 février 2018, la poursuivante a produit la pièce suivante :

- une copie d'un courrier de la poursuivante à l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois du 13 décembre 2017 donnant un contrordre à la réquisition de poursuite du 2 mai 2017 dans la poursuite en réalisation de gage n° 8'284'678.

Les parties se sont présentées à l'audience du 6 mars 2018

**3.** Par prononcé directement motivé du 6 mars 2018, notifié à la poursuivante le 27 août 2018 et au poursuivi le 17 août 2018, le Juge de paix du district de Lausanne a admis partiellement la requête de mainlevée (I), a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 2'790'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017, sous déduction d'un acompte de 16'794 fr. d'ores et déjà versé par le poursuivi, de 306'062 fr. 50 sans intérêt et de 2'790 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017 (II), a fixé les frais judiciaires à 1'800 fr. (III), les a mis à la charge du poursuivi à raison de 1'287 fr. et de 513 fr. à

la charge de la poursuivante (IV), a dit qu'en conséquence le poursuivi rembourserait à la poursuivante la somme de 1'267 fr. à titre de remboursement de son avance de frais (V), lui verserait des dépens, fixés à 4'290 fr. (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En substance, le premier juge a considéré que le poursuivi avait, dans les actes de nantissement spécial du 16 février 2006 et dans ceux de transfert de propriété à fin de garantie du 14 août 2007, valablement renoncé à l'exception de discussion réelle, que le poursuivi ne contestait pas avoir reçu le montant objet du contrat de prêt du 16 février 2006, que celui-ci constituait un titre à la mainlevée provisoire et avait été valablement résilié le 26 octobre 2015, que le solde du capital de ce prêt s'élevait de manière non contestée à 2'790'000 fr., montant auquel il convenait de déduire le montant de 16'794 fr. 94 déjà versé et d'ajouter les intérêts majorés à 5,3 % pour la période courant du 24 août 2016 au 22 septembre 2017, par 308'062 fr. 50, sans intérêt vu la prohibition de l'anatocisme. En ce qui concerne le contrat de prêt du 14 août 2007, le premier juge a considéré qu'il ne constituait pas un titre à la mainlevée provisoire, faute de production par la poursuivante d'une confirmation de sa reconduction après son échéance de cinq ans, de sorte qu'il n'a pas accordé la mainlevée provisoire pour les montants de 1'212'398 fr. et pour l'indemnité contractuelle pour résiliation anticipée de 30'556 francs. En revanche il a accordé la mainlevée provisoire pour l'indemnité contractuelle pour résiliation anticipée du contrat-cadre du 16 février 2006, par 2'790 francs, cette indemnité étant prévue contractuellement. Il n'a pas accordé la mainlevée provisoire pour les frais de commandement de payer antérieur, faute d'une reconnaissance de dette du poursuivi les concernant.

**4. a)** Par acte du 27 août 2018, le poursuivi a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instances, à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée et, subsidiairement, à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a

requis que l'effet suspensif soit accordé au recours et a produit un bordereau de pièces.

Par décision du 31 août 2018, la présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif.

**b)** Par acte du 6 septembre 2018, la poursuivante a recouru contre le prononcé du 6 mars 2018 en concluant, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instances, à sa réforme partielle en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est également prononcée pour les montants de 1'212'398 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017 et de 30'655 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017.

**c)** Dans leurs déterminations respectives du 1<sup>er</sup> octobre 2018, les parties ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours de l'autre.

### **En droit :**

**I. a)** Les recours ont été déposés dans les délais de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivés conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, ils sont recevables.

Les déterminations des parties sont également recevables (art. 322 al. 2 CPC).

Les pièces produites par le recourant avec son recours figurent déjà au dossier de première instance. Elles sont en conséquence recevables.

**b)** Les deux recours contestant le même prononcé de première instance, il y a lieu de les traiter dans un seul arrêt.

## **A. Recours de J. \_\_\_\_\_**

**II. a)** Aux termes de l'art. 82 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2). Constitue une reconnaissance de dette l'acte sous seing privé signé par le poursuivi, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1 ; ATF 136 III 627 consid. 2 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.2 ; TF 5A\_435/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3.2.1.1).

**aa)** Le contentieux de la mainlevée d'opposition, soumis à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), est une procédure sur pièces (Urkundenprozess; art. 254 al. 1 CPC), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire : le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le créancier poursuivant, sa nature formelle et non pas la validité de la prétention déduite en poursuite (ATF 132 III 140, rés. in JdT 2006 II 187). Il n'est compétent que pour examiner le jugement exécutoire ou les titres qui y sont assimilés dans le cas d'une requête de mainlevée définitive, respectivement le titre - privé ou public - qu'est la reconnaissance de dette dans le cas d'une requête de mainlevée provisoire, ainsi que les trois identités : l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue et enfin statuer sur le droit du créancier de poursuivre le débiteur, c'est-à-dire décider si l'opposition doit ou ne doit pas être maintenue (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les réf. citées). 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, consid. 4.1; ATF 136 III 528 consid. 3.2).

**bb)** Le contrat de prêt d'une somme déterminée constitue une reconnaissance de dette pour le remboursement du prêt, pour autant que le débiteur ne conteste pas avoir reçu la somme prêtée et que le remboursement soit exigible (ATF 136 III 627 consid. 2; TF 5A\_326/2011 du 6 septembre 2011 consid. 3.2; CPF 18 mai 2018/78). Lorsque la requête de mainlevée concerne la restitution d'un prêt de valeur, le créancier doit prouver l'exigibilité, au moment de l'introduction de la poursuite, de la créance en restitution (TF 5A\_790/2015 du 18 mai 2016 consid. 6.2 ; cf. ATF 140 III 456 consid. 2.4; TF 5A\_473/2015 du 6 novembre 2015 consid. 3).

**cc)** Aux termes de l'art. 318 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), si le contrat de prêt ne fixe ni terme de restitution ni délai d'avertissement, et n'oblige pas l'emprunteur à rendre la chose à première réquisition, l'emprunteur a, pour la restituer, six semaines qui commencent à courir dès la première réclamation du prêteur. La règle vise exclusivement le cas où les parties à un contrat de durée indéterminée n'ont pas convenu d'un régime particulier pour sa résiliation (Bovet/Richa, in Thevenoz/Werro éd., Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., n. 1 ad art. 318 CO). Cette disposition, qui n'a aucun caractère impératif, met l'accent sur la liberté des parties, y compris celle de ne rien prévoir dans leur contrat (Bovet/Richa, op. cit., n. 3 ad art. 318 CO).

Lorsque la poursuite est fondée sur le prêt hypothécaire et non sur les cédulas hypothécaires remises en garantie, les conditions générales du prêt règlent la question de l'exigibilité des créances déduites en poursuite entre les parties au contrat (JdT 1995 II 62; Peter, Edition annotée de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite p. 395).

**b)** En l'espèce, le recourant ne conteste pas avoir reçu le montant faisant l'objet du prêt de 3'000'000 fr., selon "*le crédit hypothécaire contrat-cadre*" et la "*convention relative au prêt hypothécaire taux fixe*", datés du 16 février 2006.

L'intimée a résilié le contrat avec effet immédiat le 26 octobre 2015 en application de l'art. 12 des dispositions générales régissant les prêts hypothécaires. Le recourant conteste que les conditions de cette disposition soient réalisées.

Selon l'art. 12 précité, la banque peut, sans préavis, exiger le remboursement immédiat du prêt hypothécaire lorsque l'objet gagé perd notablement de sa valeur ou est à l'abandon.

Dans un rapport du 26 février 2015, l'architecte ETS [...] a estimé la valeur intrinsèque de la propriété à 3'474'700 fr. Il a relevé qu'il s'agissait d'une villa en construction depuis 2004, dont les travaux étaient arrêtés depuis 2006. Un chantier dans un tel état et depuis si longtemps à l'abandon aura, selon l'auteur du rapport, beaucoup de peine à trouver un acquéreur à la valeur intrinsèque calculée. La conception très personnalisée du projet et le fait que le garage souterrain soit partagé avec d'autres voisins risque de compromettre la vente de cette villa trop grande et trop chère pour la zone.

Dès lors que l'art. 12 vise de manière alternative le cas où l'objet gagé perd de sa valeur ou est à l'abandon, le fait qu'il ne soit pas établi que le bien ait perdu de sa valeur n'est pas décisif. On doit en revanche retenir que l'objet gagé doit être considéré comme étant à l'abandon, aucuns travaux n'ayant été entrepris sur la parcelle depuis 2006, soit depuis le moment de l'octroi du crédit litigieux, et le chantier de la villa, dont la construction a débuté en 2004, sans jamais être achevée, étant à l'abandon depuis près de dix ans au moment de la résiliation, ce qui rend les possibilités de réalisation plus difficiles.

Il importe par ailleurs peu que le premier juge ait évoqué le fait que la valeur du gage ne couvrait plus la dette garantie, ce motif n'ayant pas été invoqué dans la résiliation. Il est donc sans pertinence de savoir si, à aucun moment, les prêts consentis ont été couverts par la valeur du bien immobilier comme le plaide le recourant.

Enfin, le fait que la banque ait consenti en 2007 à d'autres prêts sur la même parcelle est sans pertinence, dès lors qu'il n'aurait pu être considéré à cette époque, que le bien-fonds était à l'abandon, seule une année s'étant écoulée depuis l'octroi du crédit litigieux.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a considéré que le remboursement était exigible au moment de la poursuite.

**III.** Le recourant fait valoir qu'au moment de la poursuite, seul un montant de 2'760'000 fr. au maximum était encore dû. Il se prévaut à cet égard d'un courrier du conseil de l'intimée du 1<sup>er</sup> octobre 2014.

**a)** Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections (exécution, remise de dette, etc.) - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 consid. 3.2). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC; TF 5A\_577/2013 du 7 octobre 2013 consid. 4.3.1; 5A\_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.2). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2 p. 143). Le poursuivi peut notamment rendre vraisemblable que l'extinction (partielle) de la dette est intervenue à la suite d'un paiement (Veuillet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 123 ad art. 82 LP).

**b)** En l'espèce, le recourant admet lui-même être dans l'incapacité d'indiquer les montants qu'il aurait remboursés. Cela étant, on doit en principe s'en tenir aux montants qui ont été admis par l'intimée, soit le règlement de sept annuités de 30'000 fr. représentant 210'000 fr., ramenant le capital dû à 2'790'000 francs.

Le recourant se prévaut cependant d'un courrier du conseil de l'intimée du 1er octobre 2014, dont il résulterait selon lui que seul un montant de 2'760'000 fr. serait encore dû au maximum. Ce courrier contient notamment le libellé suivant :

"Vous n'avez à nouveau pas respecté les échéances pour les prêts hypothécaires mentionnés sous rubrique. A ce jour, les amortissements et intérêts échus et impayés sont les suivants:

- Prêt no [...]: à ce jour, ma cliente n'a pas reçu le paiement de CHF 13'790.16 des intérêts échus ce jour. Vous êtes requis de les payer immédiatement.
- Prêt no [...] dont le solde s'élève à CHF 1'140'000.- (...)"

Selon le recourant, il résulterait de cette correspondance que les amortissements étaient à jour au moment de l'envoi de ce courrier. Dès lors que les échéances d'amortissement étaient fixées annuellement au mois de février, huit échéances auraient ainsi été versées de 2006 à 2014. L'intimée fait valoir que nier l'exactitude du décompte produit le 22 septembre 2017 constituerait une grave accusation quant à la gestion loyale de la banque et de ses relations clientèles et que le fait de "*procéder à un calcul approximatif par une sorte de raisonnement qui se voudrait logique*" ne serait pas constitutif d'un moyen libératoire valable.

Au stade de la vraisemblance, il y a lieu de considérer que l'intimée a admis, par le courrier précité, que les amortissements étaient à jour jusqu'en 2014, de sorte que l'on doit retenir que de février 2006 à octobre 2014, huit amortissements contractuels de 30'000 fr. sont intervenus, en admettant que le premier été réglé en février 2007, pour un montant total de 240'000 francs.

Le moyen doit être admis.

On ne saurait en revanche en déduire que la mainlevée devrait être refusée pour l'entier du montant de ce chef, le recourant n'ayant pas rendu vraisemblable un remboursement allant au-delà du montant de 240'000 fr. C'est en vain que le recourant invoque à cet égard le fait que, pour valoir titre de mainlevée, une reconnaissance de dette doit chiffrer de manière précise le montant de la prétention déduite en poursuite ou renvoyer à un document écrit qui permet au juge de la mainlevée de déterminer avec exactitude le montant dû (Veuillet, op. cit. n. 47 ad art. 82 LP). En l'espèce, le titre est le contrat de prêt portant sur un montant précis de 3'000'000 fr. Le poursuivi peut certes rendre vraisemblable que cette dette est partiellement éteinte, mais la mainlevée sera accordée dans la mesure où il échoue dans cette preuve.

**IV.** En définitive, le recours de J.\_\_\_\_\_ doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que, s'agissant du prêt n° [...] la mainlevée doit être prononcée à concurrence de 2'760'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 22 septembre 2017, sous déduction d'un acompte de 16'794 fr. 94 d'ores et déjà versé par la partie poursuivie, de 308'062 fr. 50 sans intérêt, et de 2'790 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 22 septembre 2017.

## **B. Recours de U.\_\_\_\_\_ SA**

**V. a)** Le premier juge a rejeté la requête de mainlevée concernant une créance de 1'212'398 fr. représentant un capital de 1'140'000 fr., plus intérêts majorés à 3,1% pour 72'447 fr., dont à déduire un acompte de 48 fr. 18 d'ores et déjà versé par le poursuivi. Il a considéré qu'il n'était pas établi que ce contrat ait été reconduit après l'échéance de cinq ans, de sorte qu'il n'était pas établi qu'il ait été encore en vigueur au moment de sa dénonciation.

La recourante fait valoir que le prêt n° [...] a été reconduit automatiquement après l'échéance de cinq ans.

Selon la convention relative au prêt hypothécaire taux référencé LIBOR du 14 août 2007 concernant ledit prêt, la durée du contrat était de cinq ans à compter du jour de la mise à disposition des fonds par la banque. Il était prévu qu'à l'échéance de ce contrat et en l'absence d'un nouveau contrat entre le(les) emprunteur(s) et la banque, le solde de l'emprunt serait en principe reconduit sous forme de crédit hypothécaire à taux variable.

Il n'est pas établi, ni même allégué, qu'un autre contrat ait été passé entre parties à l'échéance de la convention du 14 août 2007. Cela étant, en application de la convention, le solde a été reconduit sous forme de crédit hypothécaire à taux variable, sans qu'il soit nécessaire que le dossier contienne une confirmation écrite de cette reconduction, ni des modalités précises de cette reconduction. On doit ainsi retenir que le prêt était toujours en vigueur au moment où il a été dénoncé au remboursement de manière valable au regard de l'art. 12 des dispositions générales régissant les prêts hypothécaires (cf. consid. III ci-dessus).

La mainlevée doit être accordée à concurrence du capital de 1'140'000 francs, dont à déduire un acompte de 48 fr. 18, avec intérêts à 5% dès le 22 septembre 2017.

**b)** En revanche, il n'y a pas lieu d'accorder la mainlevée sur les intérêts majorés à 3,1%, par 72'447 francs.

En matière d'intérêt conventionnel, la doctrine considère qu'il incombe au créancier de soumettre au juge de la mainlevée un décompte détaillé et compréhensible du calcul de l'intérêt (Veillet, op. cit., n. 61 ad art. 82 LP et réf.).

En l'espèce, on ignore tout du taux variable appliqué par les parties en vertu de la clause de reconduction, aucune pièce n'ayant été

produite sur ce point, sinon le seul décompte de la recourante, qui est insuffisant. Il n'est dès lors pas possible de procéder à un décompte fiable d'intérêts.

**VI.** La recourante fait valoir que la somme de 30'566 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 22 septembre 2017 serait due à titre d'indemnité contractuelle pour résiliation anticipée justifiée du prêt n° [...].

Le contrat-cadre du 14 août 2007 précise qu'en cas de résiliation extraordinaire de la part de la banque ou pour d'autres motifs, l'emprunteur doit verser, outre le capital, les intérêts échus et courus, une indemnité forfaitaire correspondant à 1 ‰ du montant en capital, mais ne pouvant être inférieure à 1'000 francs au titre de frais et démarches engagées par la banque.

L'indemnité forfaitaire pourra être admise à concurrence de 1'140 fr., correspondant à 1‰ du solde du capital du prêt conclu le 14 août 2007 de 1'140'000 francs.

**VII.** Le recours de U. \_\_\_\_\_ SA doit être partiellement admis en ce sens que la mainlevée doit être accordée en sus à concurrence de 1'140'000 fr., dont à déduire un acompte de 48 fr. 18, avec intérêts à 5% dès le 22 septembre 2017, ainsi que de 1'140 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 22 septembre 2017.

**VIII.** En définitive, les recours doivent être admis partiellement et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire est accordée à concurrence de 2'760'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017, sous déduction d'un acompte de 16'794 fr. 94, d'ores et déjà versé par le poursuivi, de 308'062 fr. 50 sans intérêt, de 2'790 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017, de 1'140'000 fr. dont à déduire un acompte de 48 fr. 18, avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017 et de 1'140 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 septembre 2017.

Au vu de l'issue des recours, dont il ressort que U.\_\_\_\_\_ SA obtient en définitive gain de cause pour environ neuf dixièmes des prétentions contestées en première instance, il y a lieu de mettre les frais judiciaires de première instance, fixés à 1'800 fr., à raison d'un dixième, par 180 fr., à la charge de la poursuivante et à raison des neuf dixièmes, par 1'620 fr., à la charge du poursuivi, celui-ci étant tenu de rembourser à la poursuivante son avance de frais, par 1'620 fr., et de lui verser des dépens de première instance réduits de deux dixièmes, fixés à 4'800 fr. (= 6'000 x [9/10 - 1/10]) ; art. 106 al. 2 CPC ; cf. Corboz, in Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 2<sup>e</sup> éd., n. 42 ad art. 68 LTF).

En deuxième instance, J.\_\_\_\_\_ obtient gain de cause à raison d'un faible pourcentage de ses conclusions. U.\_\_\_\_\_ SA obtient pour sa part à nouveau environ neuf dixièmes de ses conclusions. Au vu de ces éléments, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'625 fr. pour le recours de J.\_\_\_\_\_ et à 1'825 fr. pour le recours de U.\_\_\_\_\_ SA, doivent être mis à raison des neuf dixièmes, par respectivement 2'363 fr. et 1'643 fr., à la charge de J.\_\_\_\_\_ et à raison d'un dixième, par respectivement 262 fr. et 182 fr., à la charge de U.\_\_\_\_\_ SA (art. 106 al. 2 CPC). J.\_\_\_\_\_ remboursera en conséquence à U.\_\_\_\_\_ SA la somme de 1'381 fr. (1'643 fr. - 262 fr.) à titre de remboursement partiel d'avance de frais de deuxième instance et lui versera des dépens de deuxième instance, réduits de deux dixièmes, fixés à 6'400 fr. (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 de J.\_\_\_\_\_ est très partiellement admis.
- II. Le recours de U.\_\_\_\_\_ SA est partiellement admis.
- III. Le prononcé est réformé comme il suit aux chiffres II, IV à VI de son dispositif:

II. prononce la mainlevée provisoire de l'opposition faite au commandement de payer n° 8'456'772 de l'Office des poursuites du district de Lausanne à concurrence des montants suivants:

-- 2'760'000 fr. (deux millions sept cent soixante mille francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 22 septembre 2017, sous déduction de 16'794 francs 94 (seize mille sept cent nonante-quatre francs et nonante-quatre centimes), de 308'062 fr. 50 (trois cent huit mille soixante-deux francs et cinquante centimes), sans intérêt, et de 2'790 fr. (deux mille sept cent nonante francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 22 septembre 2017;

-- 1'140'000 fr. (un million cent quarante mille francs), dont à déduire un acompte de 48 fr. 18 (quarante-huit francs et dix-huit centimes), avec intérêts à 5% dès le 22 septembre 2017, ainsi que de 1'140 fr. (mille cent quarante francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 22 septembre 2017.

IV. met les frais judiciaires à raison de 1'620 fr. (mille six cent vingt francs) à la charge de la partie poursuivie et à raison de 180 fr. (cent huitante francs) à la charge de la partie poursuivante.

V. dit qu'en conséquence, la partie poursuivie J.\_\_\_\_\_ remboursera à la partie poursuivante U.\_\_\_\_\_ SA son

avance de frais à concurrence de 1'620 francs (mille six cent vingt francs).

VI. dit que la partie poursuivie J.\_\_\_\_\_ versera à la partie poursuivante U.\_\_\_\_\_ SA la somme de 4'800 fr. (quatre mille huit cents francs) à titre de dépens de première instance.

Il est confirmé pour le surplus.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs au recours de J.\_\_\_\_\_, arrêtés à 2625 fr. (deux mille six cent vingt-cinq francs) sont mis à la charge du recourant J.\_\_\_\_\_ par 2'363 fr. (deux mille trois cent soixante-trois francs) et de l'intimée U.\_\_\_\_\_ SA par 262 fr. (deux cent soixante-deux francs).

**V.** Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs au recours de U.\_\_\_\_\_ SA, arrêtés à 1'825 francs (mille huit cent vingt-cinq francs) sont mis à la charge de la recourante U.\_\_\_\_\_ SA par 182 fr. (cent huitante-deux francs) et de l'intimé J.\_\_\_\_\_ par 1'643 francs (mille six cent quarante-trois francs).

**VI.** J.\_\_\_\_\_ doit verser à U.\_\_\_\_\_ SA la somme de 7'781 fr. (sept mille sept cent huitante-et-un francs à titre de restitution partielle d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

**VII.** 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 Claude-Alain Boillat, avocat (pour J. \_\_\_\_\_),
- Me Isabel von Fliedner, avocate (pour U. \_\_\_\_\_ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 3'081'267 fr. pour le recours de J. \_\_\_\_\_ et de 1'243'790 fr. pour le recours de U. \_\_\_\_\_ SA.

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 le Juge de paix du district de Lausanne.

Le greffier :