

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 16 octobre 2018

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 82 al. 1 LP ; 818 CC ; 106 al. 2 CPC**

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 **L.\_\_\_\_\_ SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 30 avril 2018, à la suite de l'audience du 10 avril 2018, par le Juge de paix du district d'Aigle, dans la cause opposant la recourante à **BANQUE B.\_\_\_\_\_**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1.** Le 18 janvier 2018, à la réquisition de la Banque B.\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district d'Aigle a notifié à L.\_\_\_\_\_ SA, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 8'547'567, un commandement de payer la somme de 125'000 fr. avec intérêt à 10 % l'an dès le 8 janvier 2015, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : *« Capital de la cédule hypothécaire au porteur no [...] du Registre Foncier d'Aigle-Riviera, grevant en 1<sup>er</sup> rang les parcelles ci-dessous, dénoncée au remboursement selon lettre recommandée avec accusé de réception le 15 décembre 2016. Titre cédé en propriété et à fin de garantie en faveur de la Banque B.\_\_\_\_\_ en garantie du prêt hypothécaire no [...], également dénoncé au remboursement par la même lettre recommandée avec accusé de réception du 15 décembre 2016. La créancière réduira sa prétention aux montants effectivement dus au jour du remboursement. »*

La poursuivie a formé opposition totale.

**2. a)** Par acte du 14 février 2018, la poursuivante a requis du Juge de paix du district d'Aigle qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite, capital et intérêt. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes :

- une copie d'une offre de crédit établie le 7 novembre 2007 par la poursuivante et signée par la poursuivie le 30 novembre 2007, prévoyant l'octroi par la première à la seconde d'un crédit hypothécaire à taux variable n° [...] de 125'000 fr. au taux de 3,5 % l'an, remboursable par tranches trimestrielles, la première échéance intervenant six mois après la sortie des fonds. La poursuivie s'engageait à utiliser les fonds en vue de financer l'achat des parcelles PPE N° [...] et [...] sises à [...] ainsi que deux places de parc. L'offre prévoyait en outre la cession en pleine propriété de

la cédule hypothécaire au porteur n° [...] de 125'000 fr. grevant collectivement les parcelles susmentionnées. L'offre de crédit indique que les conditions générales de la poursuivante font partie intégrante du contrat. Pour la dénonciation l'offre prévoyait ce qui suit :

« **Dénonciation**

Le prêt hypothécaire Banque B. \_\_\_\_\_ est dénonçable aux mêmes conditions que la créance incorporée dans le titre hypothécaire remis en garantie ayant le délai le plus court. Est assimilé à une dénonciation un amortissement extraordinaire. Ce n'est qu'après remboursement intégral des sommes dues en capital, intérêts, commissions et frais que le prêt hypothécaire Banque B. \_\_\_\_\_ est considéré comme définitivement éteint. » ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 7 novembre 2007 accompagnant l'offre de crédit susmentionnée ;

- une copie d'un avis de débit du 22 avril 2008 attestant du virement par la poursuivante le même jour de la somme de 125'000 fr. en faveur de la poursuivie ;

- une copie des conditions générales de la poursuivante, édition novembre 2007, dont l'art. 11 a la teneur suivante :

« 11 RESILIATION DES RELATIONS D'AFFAIRES

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

- une copie du « Tarif des frais crédits » de la poursuivante ;

- une copie d'un « Acte de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire » signé le 30 novembre 2007 par la poursuivie, prévoyant la cession par celle-ci d'une cédule au porteur de 125'000 fr. n° [...] en vue d'assurer le remboursement des prétentions que la poursuivante avait ou aurait contre la poursuivie. Le chiffre 2. 4 de l'acte a la teneur suivante :

« Outre les cas légaux d'exigibilité de la créance incorporée dans le titre hypothécaire, la Banque B. \_\_\_\_\_ a en tout temps le droit d'en demander le remboursement immédiat et sans préavis :

(...)

- si, après notification d'un commandement de payer relatif à une prétention garantie par la cession, plus d'un mois s'écoule, sans que le montant réclamé ait été versé.

(...) » ;

- une copie d'une cédule hypothécaire au porteur n° [...] de 125'000 fr. au taux maximal d'intérêt de 10 % grevant en premier rang les parcelles n°s [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...] prévoyant que, moyennant un préavis de six mois, le créancier ou le débiteur pouvaient dénoncer en tout temps le prêt au remboursement total ou partiel ;

- des extraits du registre foncier relatifs aux parcelles n°s [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...], propriétés de la poursuivie ;

- une copie d'un avis adressé le 22 avril 2008 par la poursuivante à la poursuivie fixant le taux d'intérêt appliqué au prêt hypothécaire n° [...] à 3,75 % dès le 27 février 2008 ;

- des copies d'avis d'échéance des 7 août 2008, 6 février 2009, 7 août 2009, 5 février 2010, 6 août 2010, dont il ressort qu'à cette dernière échéance, le capital dû après paiement s'élevait à 121'777 fr. 50 ;

- une copie d'un avis adressé le 16 septembre 2010 par la poursuivante à la poursuivie fixant le taux d'intérêt appliqué au prêt hypothécaire n° [...] à 4,80 % dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010 ;

- une copie d'un courrier adressé le 28 décembre 2010 par la poursuivante à la poursuivie et signé par cette dernière le 25 janvier 2011, choisissant de transformer le prêt hypothécaire à taux variable en cause en un prêt hypothécaire à taux fixe de 2,93 % l'an pour une durée de cinq ans ;
- des copies d'avis d'échéance des 4 février 2011, 5 août 2011, 7 février 2012, 7 août 2012, 7 février 2013, 7 août 2013, 7 février 2014, 5 août 2014, 5 février 2015, 5 août 2015, 4 février 2016 et 4 août 2016, dont il ressort qu'à la dernière échéance, le capital dû s'élevait à 112'804 fr. 45 ;
- une copie d'un avis de facture impayée adressé le 9 septembre 2016 par la poursuivante à la poursuivie réclamant le paiement, dans un délai de dix jours, de la somme de 3'542 fr., dont 20 francs de frais de rappel, soit l'échéance du mois d'août 2016 ;
- une copie d'un rappel de facture impayée adressé le 26 septembre 2016 par la poursuivante à la poursuivie lui réclamant le paiement dans un délai de dix jours du montant de 3'562 fr. objet de l'avis du 9 septembre 2016, plus 20 fr. de frais de rappel ;
- une copie d'une sommation de facture impayée adressée le 14 octobre 2016 par la poursuivante à la poursuivie lui réclamant le paiement dans un délai de dix jours du montant de 3'582 fr. objet du rappel du 26 septembre 2016, plus 20 fr. de frais de rappel ;
- une copie d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé le 15 décembre 2016 par la poursuivante à la poursuivie constatant que l'échéance du prêts hypothécaire n° [...] demeurait impayée à hauteur de 3'602 fr., que le compte immeuble de la poursuivie présentait un disponible de 1'818 fr. 70, déclarant résilier ledit contrat de prêt et dénoncer au remboursement la cédule hypothécaire n° [...], faisant valoir l'exigibilité de sa créance et réclamant le paiement dans un délai échéant le 30 juin 2017 de la somme de 3'602 fr., représentant l'échéance semestrielle échue du mois d'août 2016, plus intérêt à 5 % l'an dès le 28

août 2016, dont à déduire 1'818 fr. 70, et de la somme de 112'803 fr. 45, représentant le capital de prêt hypothécaire au 27 août 2016, avec intérêt à 4,8 % l'an dès le 28 août 2016 ;

- une copie d'un courrier du notaire de la poursuivie à la poursuivante du 24 mars 2017, l'informant que la parcelle n° [...], grevée par la cédule hypothécaire n° [...], allait être vendue pour le prix de 30'000 fr., dont à déduire une commission de courtage de 1'620 fr. et l'impôt sur les gains immobilier, par 1'500 fr., et lui demandant d'autoriser la libération de la parcelle susmentionnée de la cédule hypothécaire ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante au notaire de la poursuivie du 27 mars 2017, donnant son autorisation à la libération de la parcelle n° [...], à la condition que le prix de vente, sous déduction de la commission de courtage et de l'impôt sur les gains immobiliers, soit versé sur le compte immeuble de la poursuivie ouvert auprès d'elle et qu'il en aille de même de la retenue pour impôt sur les gains immobilier après paiement éventuel de celui-ci ;

- une copie d'un avis de crédit du 5 avril 2017, attestant du virement sur le compte immeuble de la poursuivie ouvert auprès de la poursuivante du prix de vente de la parcelle n° [...], par 26'880 francs ;

- une copie d'un avis de crédit du 31 juillet 2017 attestant du virement sur le compte immeuble de la poursuivie ouvert auprès de la poursuivante de la somme de 3'700 francs ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 22 décembre 2017 lui communiquant à titre indicatif le décompte de remboursement, valeur au 31 décembre 2017, du prêt hypothécaire n° [...] libellé comme il suit :

« échéance au 27 août 2016	CHF 3'602.00
Capital au 27 août 2016	CHF 112'803.45
Produit de vente de la parcelle COP n° [...] de [...]	

Du 3 avril 2017	- CHF 26'698.75
Acompte du 31 juillet 2017	- CHF 3'598.80
Intérêts, indemnités de retard et frais au 31 décembre 2017	<u>CHF 7'795.20</u>
Total	CHF 91'903.10 » ;

- une copie de la réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier du 8 janvier 2018 ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 25 janvier 2018, relevant qu'elle limiterait, comme indiqué dans le commandement de payer, ses prétentions aux montants effectivement dus au jour du remboursement et l'invitant à retirer son opposition.

**b)** Par courriers recommandés du 21 février 2018, le juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et a cité les parties à comparaître à l'audience du 10 avril 2018.

Dans ses déterminations du 9 avril 2018, la poursuivie a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de mainlevée. Elle a produit les pièces suivantes :

- une copie de l'offre de crédit du 7 novembre 2007 déjà produite par la poursuivante ;

- une copie d'une demande d'ouverture de compte immeuble auprès de la poursuivante signée le 26 septembre 2007 par la poursuivie ;

- une copie d'un formulaire d'identification de l'ayant droit économique signé le 5 octobre 2007 par la poursuivie ;

- une copie de l'acte de cession en propriété à fin de garantie d'un titre hypothécaire signé le 30 novembre 2007 par la poursuivie, déjà produite par la poursuivante ;

- une copie des conditions générales de la poursuivante, édition novembre 2007, déjà produite par celle-ci ;
  
- une copie d'un avis de crédit du compte bancaire de l'association des notaires vaudois du 28 février 2008 attestant du virement par la poursuivie de la somme de 42'500 francs ;
  
- une copie d'un avis d'échéance du 7 août 2008 déjà produit par la poursuivante ;
  
- une copie d'un avis d'échéance du 4 février 2011 déjà produit par la poursuivante ;
  
- une copie des conditions applicables aux prêts hypothécaires à taux variable de la poursuivante, déjà produites par la poursuivante ;
  
- une copie du courrier de la poursuivante à la poursuivie du 16 septembre 2010, déjà produit par celle-là ;
  
- un extrait d'un site internet relatif à l'évolution du taux d'intérêt Libor 2010 en francs suisses ;
  
- un récapitulatif des paiements effectués par la poursuivie ;
  
- une copie du courrier de la poursuivante à la poursuivie du 28 décembre 2010, déjà produit par celle-là ;
  
- une copie de l'avis d'échéance du 4 février 2016 déjà produit par la poursuivante ;
  
- une copie d'un avis de débit du 7 mars 2016 attestant du virement de la somme de 3'542 fr. du compte courant de la poursuivie sur le compte immeuble ouvert auprès de la poursuivante avec la mention « prêt hyp au 27.02.2016 » ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie à la poursuivante du 12 août 2016, contestant le taux d'intérêt de 4,8 % appliqué dès le 30 janvier 2016 sans information ni explications préalables, considérant qu'un taux de 1,5 % était correct et l'avisant qu'elle paierait à l'échéance du mois d'août 2017 la somme de 1'665 fr. 75, calculée sur la base de ce dernier taux. Elle lui demandait en outre des explications sur la variation de l'amortissement entre l'avis d'échéance au 27 février 2016 et celui au 27 août 2016 ;

- une copie d'un détail des écritures attestant d'un ordre de bonification Electronic Banking de 1'665 fr. 75 du 26 août 2016 du compte de la poursuivie en faveur du compte immeuble ouvert auprès de la poursuivante avec la mention « avis d'échéance au 27.08.16 prêt hyp [...] » ;

- une copie d'un courrier recommandé de la poursuivante à la poursuivie du 24 août 2016 répondant au courrier de celle-ci du 12 août 2016, faisant valoir que l'avis d'échéance du mois de février 2016 indiquait clairement le changement de taux d'intérêt intervenu à l'échéance du taux fixe choisi par la poursuivie le 26 janvier 2011, qu'elle avait en vain cherché à la contacter avant et après cette échéance pour discuter du taux d'intérêt, que cette modification de taux était prévue par la convention de renouvellement de taux, expliquant la modification de l'amortissement par ce changement de taux d'intérêt et relevant qu'elle n'avait plus reçu d'état financier et cela malgré de nombreux rappels, dont deux recommandés datant du 20 janvier 2014 et du 13 mai 2014 ;

- un extrait internet relatif au taux Libor en franc suisse et d'articles de presse attestant de la baisse des taux hypothécaires ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie à la poursuivante du 17 septembre 2016, se référant à un entretien du jour précédant, constatant que la poursuivante était restée sur sa position sur la question des intérêts, qu'elle-même avait indiqué ne plus être en stand-by et avait remis ses comptes pour les années 2013-2014, et s'étonnant du fait que la

poursuivante demande l'identification des actionnaires sous menace de la résiliation du prêt hypothécaire. Elle lui demandait des informations sur les nouvelles conditions et base légale relatives à l'identification des actionnaires ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 21 septembre 2016 accusant réception du courrier du 17 septembre 2016 susmentionné et l'informant qu'une réponse y serait donnée dans les meilleurs délais ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 26 septembre 2017 l'informant que l'identification des actionnaires découlait des art. 20 et 21 de la convention de diligence des banques dans sa dernière version entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et l'invitant à lui faire parvenir cette liste, avec copies des pièces d'identité et formulaire K annexé rempli dans un délai échéant le 31 octobre 2016, faute de quoi elle se réservait la possibilité de dénoncer le prêt au remboursement ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie à la poursuivante du 31 octobre 2016, demandant une prolongation au 30 novembre 2016 du délai pour déposer le formulaire K ;

- une copie du formulaire K rempli à une date indéterminée par la poursuivie indiquant les personnes dirigeantes de la poursuivie ;

- une copie de l'avis de facture impayée du 9 septembre 2016 déjà produit par la poursuivante ;

- une copie du rappel de facture impayée du 26 septembre 2016 déjà produit par la poursuivante ;

- une copie de la sommation de facture impayée du 14 octobre 2016 déjà produite par la poursuivante ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie à la poursuivante du 25 novembre 2016, contestant les avis, rappel et sommation de factures impayées susmentionnées pour le motif que leur montant avait été contesté avant l'échéance, que le montant estimé correct avait été versé, et que la poursuivante avait maintenu sa position lors de l'entretien du 16 septembre 2016. Elle déclarait renouveler sa disponibilité à discuter un accord raisonnable ;

- une copie du courrier de la poursuivante à la poursuivie du 15 décembre 2016, déjà produit par celle-là ;

- une copie d'un courrier recommandé de la poursuivie à la poursuivante du 27 décembre 2016 contestant la dénonciation au remboursement du prêt hypothécaire en cause, pour le motif que l'échéance du mois d'août 2016 demeurerait contestée du point de vue de l'intérêt, que le formulaire K avait été envoyé, qu'elle avait réglé jusque-là toutes ses échéances à temps et que les rappels ne tenaient pas compte du solde de 1'818 fr. 70 se trouvant sur le compte immeuble ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 19 janvier 2017 se référant à celui du 27 décembre 2016 et à un entretien du 18 janvier 2017, confirmant les termes de la dénonciation de crédit et invitant la poursuivie à la renseigner régulièrement sur le résultat des démarches entreprises en vue de la vente des parcelles grevées par la cédule hypothécaire en cause, un report de l'échéance de remboursement pouvant être envisagé dans l'hypothèse où une instrumentation de vente ne pourrait intervenir avant le 30 juin 2017 ;

- une copie d'un courrier de la poursuivie à la poursuivante du 22 juin 2017 demandant une prolongation au 31 décembre 2017 de l'échéance de remboursement, pour le motif que des investisseurs étaient en train d'étudier les dossier de vente ;

- une copie de la réponse de la poursuivante du 30 juin 2017 donnant une suite favorable à cette demande ;

- une copie d'un échange de courriels entre la poursuivante et la poursuivie du 14 juillet 2017 dans lequel la première se déclare à la suite de la demande de la seconde prête à patienter jusqu'au 31 juillet 2017 pour le versement des charges courantes, par 3'700 francs ;
  
- une copie d'un avis d'une banque italienne du 31 juillet 2017 attestant du virement sur le compte de la poursuivie auprès de la poursuivante de la somme de 3'700 francs ;
  
- une copie du courrier de la poursuivante à la poursuivie du 22 décembre 2017, déjà produit par celle-là ;
  
- une copie d'un courriel de la poursuivie à la poursuivante du 19 décembre 2017 demandant une nouvelle prolongation au 30 juin 2018 de l'échéance de remboursement pour le motif que les démarches de vente des parcelles grevées n'avaient pas encore abouti ;
  
- une copie d'un courrier de la poursuivante à la poursuivie du 21 décembre 2017 rejetant cette demande et annonçant qu'une poursuite en réalisation de gage serait introduite, indiquant qu'en raison des délais légaux elle ne pourrait requérir la vente aux enchères avant les six mois dès la notification du commandement de payer, ce qui laissait à la poursuivie le temps de finaliser la vente ;
  
- une copie d'un échange de courriels du 21 décembre 2017 dans lequel la poursuivie demande à la poursuivante un extrait du compte de prêt hypothécaire avec solde au 31 décembre 2017 et la poursuivante lui indique que la créance en capital et intérêt sur le prêt hypothécaire en cause s'élevait à 91'303 fr. 10 au 31 décembre 2017 dont à déduire 121 fr. 70 de disponible du compte immeuble ;
  
- une copie d'un courrier de la poursuivie à la poursuivante du 28 janvier 2018, répondant à un courrier de celle-ci du 25 janvier 2018, refusant d'y donner une suite favorable et requérant à nouveau un extrait de compte

complet et détaillé dans toutes ses opérations depuis son ouverture et l'annulation de la poursuite. Elle se déclarait prêt à entrer par la suite en matière sur le remboursement et maintenir son opposition ;

- une copie d'un échange de courriels entre les parties du 7 février 2018 dans lequel la poursuivie a demandé à la poursuivante de lui indiquer ce qu'elle contestait exactement dans son décompte et a confirmé son intention de déposer une requête de mainlevée, la poursuivie réitérant sa demande de fourniture d'un extrait de compte ;

- une copie d'un courriel de la poursuivie à la poursuivante du 14 février 2018 considérant que le refus de produire un extrait de compte avait pour but de gagner presque quatre mois d'intérêt, contestant ces intérêts, ainsi que le décompte du 22 décembre 2017 et émettant divers griefs ;

- une copie d'échanges de courriels entre les parties des 21 décembre 2017 et 7 février 2018 dans lesquels la poursuivie demande à la poursuivante la transmission d'un extrait de compte complet ;

- une copie des avis d'échéance des 7 août 2008, 6 février 2009, 7 août 2009 et 4 août 2016, déjà produits par la poursuivante ;

- une copie d'un courriel de la poursuivante à la poursuivie du 14 février 2018 l'informant que dès lors que ses engagements avaient été dénoncés au remboursement, plus aucun avis et relevés n'étaient fournis au client et expliquant que le montant de 28'698 fr. 75 désigné dans le décompte comme le produit de la vente de la parcelle n° [...] comprenait le disponible du compte immeuble, par 1'818 francs 75.

**3.** Par prononcé non motivé rendu le 30 avril 2018 à la suite de l'audience tenue contradictoirement, le Juge de paix du district d'Aigle a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 112'803 fr. 45 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017, de 7'795 fr. 20 sans intérêt, de 3'602 fr. sans intérêt, sous déduction de 26'880 fr. valeur

au 3 avril 2017, de 1'818 fr. 70 valeur au 15 décembre 2016 et de 3'700 fr. valeur au 31 juillet 2017, a constaté l'existence du droit de gage (I), a fixé les frais judiciaires à 660 fr. (II), les a mis partiellement à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 485 fr. sans allocation de dépens pour le surplus (IV). Ce prononcé a été notifié à la poursuivie le 2 mai 2018.

Le 8 mai 2018, la poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 22 juin 2018 et notifiés à la poursuivie le 25 juin 2018. En substance, le premier juge a constaté que le titre fondant la requête de mainlevée consistait dans une cédula hypothécaire, que dite cédula avait fait l'objet d'une cession à titre fiduciaire à fin de garantie indiquant la poursuivie comme débitrice, que tant la créance cédulaire que la créance causale avaient été valablement dénoncées au remboursement en respectant le délai de dénonciation, que les créances abstraite et causale étaient exigibles au moment du dépôt de la réquisition de poursuite et que la poursuivie avait opposé l'exception du pactum de non petendo, de sorte que la mainlevée provisoire devait être prononcée à hauteur du capital encore dû selon courrier de la poursuivante du 22 décembre 2017 de 112'803 fr. 45, montant auquel s'ajoutait l'échéance due au 27 août 2016, par 3'602 fr. et les intérêts, indemnités de retard et frais, par 7'795 fr. 20, sous déduction du produit de la vente de la parcelle n° [...], par 26'880 fr. valeur au 3 avril 2017, de l'acompte de 3'700 fr. versé le 31 juillet 2017 et du disponible du compte immeuble par 1'818 fr. 70 valeur au 15 décembre 2016. Le premier juge a refusé de déduire un montant de 10'000 fr. invoqué par la poursuivie pour le motif qu'il ignorait à quel titre elle avait versé 42'500 fr. le 26 février 2008 sur le compte de l'association des notaires vaudois, alors que le montant des fonds propres à fournir était de 32'500 fr., et que ce montant supplémentaire n'avait pas été versé à la poursuivante. Il a considéré que l'intérêt moratoire dû dès le lendemain de dénonciation de la cédula était de 5 % l'an, même si un taux conventionnel inférieur avait

été convenu. Il a considéré qu'au vu de l'issue du litige les frais judiciaires devaient être mis à la charge de la poursuivie à raison de 485 fr. et à la charge de la poursuivante à hauteur de 175 francs.

**4.** Par acte du 5 juillet 2018, la poursuivie a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens à sa réforme en ce sens que la mainlevée n'est pas accordée à concurrence de 7'795 fr. 20 sans intérêt et que les frais judiciaires de première instance mis à sa charge sont réduits à 220 francs.

Dans ses déterminations du 17 août 2018, l'intimée s'en est remise à justice en ce qui concerne le montant de 7'795 fr. 20 et a conclu au rejet du recours pour ce qui est des frais judiciaires de première instance.

### **En droit :**

**I.** La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

Les déterminations de l'intimée sont également recevables (art. 322 al. 2 CPC).

**II. a)aa)** Selon l'art. 82 al. 1 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 du juge la mainlevée provisoire. La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, 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 juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF 132 III 140 consid. 4.1.1).

Contrairement aux poursuites ordinaires, une poursuite en réalisation de gage immobilier se continue par la réalisation du gage et non par la saisie ou la faillite du poursuivi (art. 41 al. 1 et 154 LP). Il en résulte que, pour pouvoir obtenir la mainlevée de l'opposition, qui porte tant sur la créance que sur le gage (art. 85 ORFI [ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42]), le créancier doit faire valoir dans la poursuite une créance assortie d'un gage immobilier et s'il manque l'une ou l'autre, l'opposition devra être maintenue (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2, SJ 2014 I 326).

La jurisprudence a précisé que, dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, la cédule hypothécaire est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP et vaut titre de mainlevée provisoire pour toute la créance instrumentée dans le titre (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2, SJ 2014 I 326). Toutefois, si la cédule ne comporte pas l'indication d'un débiteur, le créancier ne pourra obtenir la mainlevée provisoire que s'il produit, en plus de la cédule, une copie de la pièce contenant l'engagement du débiteur (ATF 134 III 71 consid. 3 ; ATF 129 III 12 consid. 2.5). Il n'est pas nécessaire d'avoir un titre de mainlevée pour la créance causale, qui n'est pas la créance en poursuite. Le poursuivi peut cependant tirer des moyens de défense de la créance causale, par exemple en faisant valoir qu'elle est éteinte ou que son montant est inférieur (Denys, Cédule hypothécaire et mainlevée, JdT 2008 II 16). La vraisemblance du moyen libératoire suffit.

**bb)** Le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de manière précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la

reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 42 ad art. 82 LP). Le juge de la mainlevée peut rejeter la requête si le calcul à effectuer pour établir le montant exact se révèle excessivement compliqué (Veillet, La mainlevée de l'opposition, Abbet/Veillet éd., 2017, n. 49 ad art. 82 LP). 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; CPF 29 décembre 2017/296).

Dans la procédure d'exécution forcée, le gage immobilier garantit au maximum le capital, les frais de poursuite et les intérêts moratoires, ainsi que les intérêts de trois années échus au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance; la cédula hypothécaire ne garantit au créancier que les intérêts effectivement dus (art. 818 al. 1 ch. 2 et 3 CC [Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210]).

**b)** Est seul litigieux en recours l'allocation d'un montant de 7'795 fr. 20, sans intérêt.

Il s'agit d'un poste figurant dans un décompte de remboursement communiqué à titre indicatif le 22 décembre 2017 par la banque mentionnant: "intérêts, indemnités de retard et frais au 31 décembre 2017".

Comme l'intimée l'admet elle-même, ce décompte d'intérêt n'a été établi qu'à titre indicatif et les intérêts pourront être calculés sous bonne valeur au moment du remboursement. On ignore ce que recouvrent précisément ces intérêts, indemnités de retard et frais, et l'intimée ne s'en explique pas. Le calcul à effectuer pour reconstituer le montant exact dû ne peut être effectué et l'on ignore quel montant pourrait être dû en sus des intérêts à 5% dès le 31 juillet 2017 sur le capital de 112'803 fr. 45

alloués par le prononcé attaqué, qui ne sont eux pas contestés. Le recours doit être admis sur ce point et les termes "de 7'795 fr. 20 sans intérêt" doivent être supprimés au ch. I du dispositif du prononcé attaqué.

**III.** La recourante conteste encore la répartition des frais de première instance, mis à raison de 3/4 à sa charge. Selon elle, elle ne devrait supporter qu'1/3 des frais.

**a)** Selon l'art. 106 al. 2 CPC, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause.

Cette disposition confère au juge un large pouvoir d'appréciation. Il peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige, comme du fait qu'une partie gagne sur une question de principe, sinon sur la quotité. Une réduction de quelques pourcents dans l'allocation des conclusions du demandeur peut être négligée dans la répartition des frais, qui pourront être entièrement mis à charge de la partie intimée (TF 4A\_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 484).

**b)** En l'espèce, la poursuivante a obtenu gain de cause sur la constatation de l'existence du gage, ainsi que sur le principe de la mainlevée. Elle concluait à 125'000 fr. avec intérêt à 10% l'an dès le 8 janvier 2015, prétention limitée aux montants effectivement dus au jour du remboursement. Elle obtient gain de cause sur l'essentiel, puisqu'elle se voit allouer les montants de 112'803 fr. 45 plus intérêt à 5% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et de 3'602 fr. sans intérêt, sous déduction de 26'880 fr. valeur au 3 avril 2017, de 1'818 fr. 70 valeur au 15 décembre 2016 et de 3'700 fr. valeur au 31 juillet 2017. La répartition opérée par le premier juge ne prête pas le flanc à la critique.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

**IV.** En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée provisoire n'est pas accordée pour le montant de 7'795 fr. 20 sans intérêt.

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance arrêtés à 405 fr., doivent être mis à la charge de la recourante à raison d'un tiers, par 135 fr., et à la charge de l'intimée à raison des deux tiers, par 270 francs. L'intimée versera en outre à la recourante des dépens de deuxième instance réduits d'un tiers, par 400 francs (art. 106 al. 2 CPC ; art. 3 al. 2 et 13 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 partiellement admis.
- II. Le prononcé est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit :

I. prononce la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 112'803 fr. 45 (cent douze mille huit cent trois francs et quarante-cinq centimes) plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et de 3'602 fr. (trois mille six cent deux francs), sans intérêt, sous déduction de 26'880 fr. (vingt-six mille huit cent huitante francs), valeur au 3 avril 2017, de 1'818 fr. 70 (mille huit cent dix-huit francs et septante centimes) valeur au 15 décembre 2016 et de 3'700 fr. (trois mille sept cents francs) valeur au 31 juillet 2017.

Il est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr. (quatre cent cinq francs), sont mis à la charge de la recourante par 135 fr. (cent trente-cinq francs) et de l'intimée par 270 fr. (deux cent septante francs).

**IV.** L'intimée Banque B.\_\_\_\_\_ doit verser à la recourante L.\_\_\_\_\_ SA la somme de 670 fr. (six cent septante francs) à titre de dépens et de remboursement partiel d'avance de frais 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 :

- M. Jean-Daniel Nicaty, agent d'affaires breveté (pour L.\_\_\_\_\_ SA),
- Banque B.\_\_\_\_\_.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 7'795 fr. 20.

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 d'Aigle.

Le greffier :