

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 29 décembre 2023

Composition : Mme GIROUD WALTHER, vice-présidente
Mmes Byrde et Cherpillod, juges
Greffier : Mme Debétaz Ponnaz

Art. 82 et 153 al. 2 let. a LP ; 169 al. 1, 842 et 847 al. 1 CC ; 74 al. 2 LDFR

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 **J._____** et **J._____SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 5 mai 2023 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron, dans la cause opposant les recourants à **B._____SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 17 mars 2022, à la réquisition de B. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à J. _____ un commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'359'415, portant sur les montants de (1) 2'397'245 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 4 mars 2020, et (2) 179'399 fr. 75, plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 novembre 2018, et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« (1) Créance de la cédule hypothécaire sur papier au porteur no [...]135 de CHF 2'800.000.- grevant en 1^{er} rang notamment l'immeuble 251 de [...] ainsi que tous les immeubles, propriétés de J. _____ et J. _____ SA selon la liste jointe en annexe à la réquisition de poursuite et disponible pour consultation à l'Office des poursuites.

(2) Idem créance n° 1 ».

L'objet du gage était désigné comme il suit : « 74 parcelles immobilières sises sur les Communes de [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...], dont 59 sont propriété individuelle de J. _____ et 15 autres sont propriété de J. _____ SA. Liste exhaustive des parcelles gagées déposée au bureau de l'office. ».

Le même jour, un autre exemplaire de ce commandement de payer a été notifié à J. _____ SA, en sa qualité de tiers propriétaire.

Le 17 mars 2022, à la réquisition de B. _____ SA, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à J. _____ SA un commandement de payer identique au commandement de payer précité, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'359'580. Le même jour, un autre exemplaire de ce commandement de payer a été notifié à J. _____, en sa qualité de tiers propriétaire.

Les quatre commandements de payer ont été frappés d'opposition totale.

b) Par un acte unique du 23 juin 2022, la poursuivante a requis la mainlevée provisoire des quatre oppositions. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre ses réquisitions de poursuite du 10 mars 2022 (pièce 5) et les quatre commandements de payer litigieux (pièces 6 à 9), les pièces suivantes, en copie :

- un extrait internet du Registre du commerce du Canton de Vaud concernant la société B. _____ SA, inscrite le 31 janvier 2006, dont le but est l'octroi de prêts, spécialement hypothécaires, aux personnes physiques et morales en lien avec l'agriculture (pièce 1) et un dito concernant J. _____ SA, dont le but est la production et le commerce de vins et dont J. _____ est administrateur avec signature individuelle en tout cas depuis le mois de juillet 2016 (pièce 2) ;
- un extrait du registre des propriétaires du Registre foncier concernant J. _____ et un dito concernant J. _____ SA (pièces 3 et 4) ;
- une cédula hypothécaire sur papier au porteur n° [...]135 de 2'800'000 fr. établie le 10 avril 2013 par le Registre foncier d'Aigle et de la Riviera, grevant en premier rang collectivement septante-quatre biens-fonds sis sur les Communes de [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...], avec un intérêt au taux maximal de 10 %. La dette incorporée dans le titre peut être dénoncée en tout temps au remboursement total ou partiel, moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois (pièce 10) ;
- une offre de crédit acceptée le 23 novembre 2012 (n° 744/1), par laquelle la poursuivante a prêté à J. _____ un montant de 200'000 fr., avec un intérêt à 1,85 % l'an, pour une durée de six ans, le prêt étant « *d'ores et déjà dénoncé pour cette échéance de durée* ». En garantie de ce prêt, une cédula hypothécaire au porteur en premier rang de 2'800'000 fr. était cédée en propriété par les poursuivis. Le contrat porte la signature de K. _____, directeur de la poursuivante, celle de J. _____, en qualité de client, celles de ce dernier et de [...] en qualité de représentants de J. _____ SA, constituant de gage, et celle de l'épouse de J. _____

(conjoint au sens de l'art. 169 CC [Code civil suisse ; RS 210] concernant le logement de la famille) (pièce 14) ;

- une « convention relative à la sûreté » signée les 4 et 7 juin 2013, conclue entre J._____ et J._____SA (ci-après : les donneurs de garantie), d'une part, et la poursuivante, d'autre part, par laquelle cette dernière a acquis la propriété de la cédule hypothécaire au porteur en premier rang de 2'800'000 fr. grevant les biens-fonds précités, propriété respective des donneurs garantie, pour servir de sûretés pour toutes les créances de la poursuivante à l'égard de J._____, qu'il soit débiteur individuel et/ou débiteur solidaire, résultant de contrats existants ou futurs conclus dans le cadre de leurs relations d'affaires. Par cette convention, les donneurs de garantie reconnaissaient expressément devoir à la poursuivante les dettes résultant des titres hypothécaires dont la propriété avait été transférée à cette société, et ce à concurrence des montants en capital ou des montants maximaux, y compris les intérêts échus de trois années et les intérêts en cours (pièce 11) ;

- une offre de crédit acceptée le 21 février 2017 (n° 509/3), par laquelle la poursuivante a prêté à J._____ un montant de 2'480'000 fr., avec un intérêt 1,80% l'an net dès le 4 mars 2017 et jusqu'au 3 mars 2020, le prêt étant « *d'ores et déjà dénoncé pour cette échéance de durée* ». En garantie de ce prêt, la cédule hypothécaire au porteur en premier rang de 2'800'000 fr. était cédée en propriété par les poursuivis. Le contrat porte les signatures de K._____, directeur de la poursuivante, et de J._____, en qualité de débiteur et constituant de gage ainsi qu'en qualité de représentant de J._____SA, constituant de gage. A l'emplacement de la signature du conjoint (au sens de l'art. 169 CC concernant le logement de la famille) figure la mention manuscrite : « séparé, en procédure de divorce » (pièce 15) ;

- une lettre du 19 octobre 2018 par laquelle la poursuivante, représentée par D._____ et V._____, a informé J._____ qu'elle n'entendait pas reconduire le prêt hypothécaire n° 744/1 au-delà du 29 novembre 2018, date de son échéance et l'a invité à prendre toutes les mesures utiles quant au remboursement du prêt, y compris les intérêts courus, pour cette

date, précisant qu'un décompte lui serait envoyé avant la fin du mois (pièce 16) ;

- une facture de la poursuivante du 31 octobre 2018 adressée à J. _____ d'un montant de 179'399 fr. 75 payable dans un délai au 29 novembre 2018 en remboursement du prêt n° 744/1, en capital et intérêts, dont le détail était notamment le suivant (pièce 17) :

Prêt initial	200'000.00
Capital à ce jour	178'000.00
Taux d'intérêt selon contrat de prêt	1.90%
Période du 01.07.2018 au 29.11.2018	149 (jours)
Intérêt à payer	1'399.75 ;

- une lettre du 14 novembre 2019 adressée par la poursuivante, représentée par D. _____ et V. _____, au conseil de J. _____, rappelant notamment que le montant échu du prêt hypothécaire n° 744/1 se montait à 179'399 francs 75 et portait intérêt à 5 % l'an dès le 30 novembre 2018 (pièce 18) ;

- un décompte de remboursement du prêt n° 509/3 à l'échéance du 31 décembre 2020, établi le 26 novembre 2020 par la poursuivante et adressé à J. _____, dont le détail était notamment le suivant (pièce 19) :

Prêt initial	2'480'000.00
Capital à ce jour	2'390'000.00
Taux d'intérêt selon contrat de prêt	1.80%
Période du 01.01.2020 au 03.03.2020	63 (jours)
Intérêt à payer (sur 2'300'000.00)	7'245.00

- une lettre du 12 janvier 2021 adressée en courrier recommandé à chacun des poursuivis par la poursuivante, représentée par D. _____, directeur, et V. _____, fondée de pouvoir, dénonçant pour le 31 juillet 2021 la créance de la cédule hypothécaire sur papier au porteur n° [...]135 établie le 10 avril 2013 (pièces 12 et 13).

c) Par procédé écrit du 30 septembre 2022, les poursuivis ont conclu au rejet de la requête de mainlevée, avec suite de frais et dépens. Ils ont produit les pièces suivantes :

- un extrait internet avec radiations du Registre du commerce du Canton de Vaud concernant la poursuivante (pièce 101) ;
- une décision de la Commission foncière rurale section I du 23 avril 2021, prononçant notamment que la parcelle [...]8 de [...], propriété de J._____SA, n'est pas soumise à la LDFR [loi fédérale sur le droit foncier rural ; RS 211.412.11] (pièce 102) et la page 11 de cette décision portant le timbre « décision exécutoire 15 juillet 2021 » (pièce 103).

d) La poursuivante a déposé une réplique, le 23 novembre 2022. Elle a produit notamment les pièces suivantes :

- une procuration générale conférée le 24 janvier 2006 par la poursuivante, sous les signatures de son président et d'un membre du conseil, à K._____, lui permettant de représenter la société envers les tiers et lui donnant les pouvoirs de représentation les plus étendus (pièce 20) ;
- une offre de crédit acceptée le 2 mars 2011, par laquelle la poursuivante a prêté à J._____ un montant de 2'650'000 fr., avec un intérêt 2.65 % l'an pour quatre ans. En garantie de ce prêt, une cédule hypothécaire au porteur en premier rang de 2'800'000 fr. était cédée en propriété par les poursuivis. Le contrat porte notamment la signature du conjoint de J._____ (au sens de l'art. 169 CC concernant le logement de la famille) (pièce 22) ;
- l'original de la cédule hypothécaire sur papier au porteur n° [...]135 de 2'800'000 fr. établie le 10 avril 2013 par le Registre foncier d'Aigle et de la Riviera (pièce 23) ;
- le suivi d'envoi de la lettre de la poursuivante du 14 novembre 2019 (P. 18) expédiée en courrier recommandé au conseil de J._____, qui l'a reçue le lendemain (pièce 24) ;
- une lettre adressée à J._____ personnellement en courrier recommandé le 26 novembre 2020 par la poursuivante, représentée par D._____ et V._____, lui transmettant le décompte de remboursement, à l'échéance du 31 décembre 2020, du prêt 509/3 (P. 19) et celui du prêt 744/1 (se référant à la facture du 3 octobre 2018 d'un montant de 179'399

fr. 75 auquel s'ajoutaient des intérêts moratoires), et le suivi d'envoi de ce courrier, reçu par son destinataire le 30 novembre 2020 (pièce 25).

e) Le 16 février 2023, les poursuivis ont déposé une duplique, à l'appui de laquelle ils ont produit des pièces relatives à la parcelle [...]8 de [...], aux bâtiments construits sur cette parcelle et aux parcelles de vignes propriété respective des poursuivis (pièces 104 à 111) et des pièces relatives aux activités de J._____SA et à l'exploitation de ses vignes par J._____ et [...] (pièces 112 à 122).

f) Le 21 avril 2023, la poursuivante a produit des déterminations sur les faits allégués dans la duplique et a produit encore les pièces suivantes :

- les cartes d'identité des deux signataires de la procuration générale conférée à K._____ le 24 janvier 2006 (P. 20), avec un échantillon de leurs signatures respectives (pièces 28 et 29) ;

- un extrait internet avec radiations du Registre du commerce du Canton de Vaud concernant la poursuivante, indiquant que les signataires de la procuration précitée, soit [...] et [...] [...], ont été administrateur président, respectivement administrateur de la société, depuis son inscription le 31 janvier 2006, avec signature collective à deux, que K._____, directeur de 2006 à décembre 2017, et D._____, qui lui a succédé comme directeur jusqu'en avril 2021, disposaient l'un et l'autre de la signature collective à deux, de même que V._____, directrice adjointe depuis avril 2021, auparavant, soit depuis décembre 2017, au bénéfice d'une procuration collective à deux (pièce 30).

2. Par décision rendue le 5 mai 2023, à la suite de l'audience du 27 avril précédent, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions faites aux commandements de payer n° 10'359'415 et n° 10'359'580 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron et a constaté l'existence du gage (I et II), a arrêté à 1'800 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la poursuivante (III), a mis les frais à la charge de la partie poursuivie (IV) et

a dit qu'en conséquence, cette dernière rembourserait à la poursuivante son avance de frais à concurrence de 1'800 fr. et lui verserait la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (V).

Les poursuivis ont requis la motivation de cette décision, par lettre du 16 mai 2023. Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 2 novembre 2023 et notifiés aux poursuivis, par l'intermédiaire de leur conseil, le lendemain. La première juge a résumé les moyens respectifs des parties et relevé qu'à l'audience, J._____ n'avait pas contesté devoir les montants litigieux. Elle a considéré que l'ensemble des conditions à la mainlevée provisoire étaient remplies et que celle-ci pouvait être accordée sur les montants en poursuite, au vu des éléments suivants : la poursuivante était au bénéfice de titres pour la créance causale, soit les deux contrats de prêt, ainsi que pour la créance abstraite objet de la poursuite en cause, soit la cédule hypothécaire ; K._____, signataire des deux contrats pour la poursuivante, était au bénéfice d'une procuration lui permettant de représenter la société envers les tiers et lui conférant les pouvoirs de représentation les plus étendus ; il ressortait du contrat de prêt du 2 mars 2011 que l'épouse du poursuivi J._____ avait bien donné son accord pour ce prêt et l'instrumentation d'une cédule hypothécaire au porteur en faveur de la poursuivante, de sorte que le poursuivi échouait à rendre vraisemblable la nullité de la convention relative à la sûreté du 7 juin 2013 en raison de l'absence de consentement de son épouse ; cette convention constituait une reconnaissance de dette des poursuivis ; la poursuivante avait produit la cédule hypothécaire ; il n'appartenait pas au juge de paix de déterminer si une parcelle n'était pas assujettie à la LDFR au moment de la constitution du droit de gage ; les deux contrats de prêt et la cédule hypothécaire avaient été valablement dénoncés, les contrats prévoyant que les prêts étaient intégralement exigibles à l'échéance et qu'ils étaient d'ores et déjà dénoncés, et la cédule ayant été dénoncée par avis recommandé du 12 janvier 2021 produit au dossier, de sorte que la créance était exigible au jour de la réquisition de poursuite.

3. Par acte du 13 novembre 2023, les poursuivis ont recouru contre cette décision auprès de la cour de céans. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du prononcé, en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, aux frais de la poursuivante, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à la première juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par décision présidentielle du 16 novembre 2023, prenant date le lendemain, la requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été admise.

La poursuivante, intimée au recours, n'a pas été invitée à se déterminer.

En droit :

I. a) Exercé dans les formes requises et en temps utile, par acte écrit et motivé déposé dans les dix jours suivant la notification de la décision attaquée (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), le recours est recevable.

b) L'art. 320 CPC dispose que le recours est recevable pour violation du droit (let. a) et constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

Dans son examen en droit, la cognition de l'autorité de recours est libre comme en matière d'appel (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.3) et non limitée à l'arbitraire – ce qui ne signifie pas qu'elle soit tenue, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant elle. Sous réserve de vices manifestes, l'autorité de recours se limite en principe aux arguments développés contre le

jugement de première instance dans la motivation écrite (TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2). Il incombe dès lors au recourant de s'en prendre à la motivation de la décision attaquée pour tendre à en démontrer le caractère erroné. Pour satisfaire à cette exigence, le recourant doit discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 6.2).

S'agissant des faits, seule leur constatation manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, peut être invoquée (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2, JdT 2012 II 511 ; TF 5A_160/2022 du 27 juin 2022 consid. 2.1.2.2). Le recours doit exposer de manière claire et détaillée en quoi l'appréciation des preuves est arbitraire. Il ne suffit en particulier pas de citer certaines preuves qui devraient être appréciées de manière différente que dans la décision attaquée et d'opposer sa propre opinion de manière appellatoire, comme si l'autorité de recours disposait d'un libre pouvoir d'examen sur les faits (TF 4A_66/2020 du 5 mars 2020 consid. 2.2 ; 4A_649/2020 du 26 mai 2021 consid. 4.1).

II. a) Selon l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale 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. Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les arrêts cités) -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée,

ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1 et la jurisprudence citée).

aa) La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 al. 1 CC). Sauf convention contraire, la créance résultant de la cédule hypothécaire (créance abstraite) coexiste, le cas échéant, avec la créance à garantir issue du rapport de base entre le créancier et le débiteur (créance causale) (art. 842 al. 2 CC). La cédule hypothécaire prend la forme d'une cédule hypothécaire de registre ou d'une cédule hypothécaire sur papier (art. 843 CC) (TF 5A_693/2022 précité consid. 3.2.1 et les références citées).

bb) Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier pour la créance abstraite, la cédule hypothécaire au porteur est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP et vaut titre de mainlevée pour toute la créance instrumentée dans le titre (TF 5A_734/2018 du 4 décembre 2018 consid. 4.3.2 et les réf. cit.). Le créancier qui requiert la mainlevée sur la base d'une cédule hypothécaire n'a donc pas à produire une reconnaissance de dette pour la créance causale (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2 ; TF 5A_693/2022 précité consid. 3.2.2 et les réf. cit.).

Pour que le créancier puisse valablement se prévaloir de la créance abstraite dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, il est nécessaire que cette créance soit exigible, et ce à la date de la notification du commandement de payer. Dans la procédure de mainlevée, il incombe donc au créancier de prouver par titre que la créance cédulaire a été valablement dénoncée au paiement (TF 5A_693/2022 consid. 3.2.2 précité et les réf. cit.). Sauf convention contraire, la cédule hypothécaire peut être dénoncée par le créancier ou le débiteur pour la fin d'un mois moyennant un préavis de six mois (art. 847 al. 1 CC). La créance causale doit également être exigible, selon les conditions de dénonciation fixées dans le contrat de prêt ou dans les conditions générales auxquelles il se réfère (TF 5A_894/2021 du 20 avril 2022 consid. 4.2.2, publié *in* SJ 2022 p. 783, et la référence citée).

b) Le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le poursuivi peut soulever et rendre vraisemblables tous moyens libératoires pris de l'existence ou de l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 81 *ad* art. 82 LP). Il peut éviter la mainlevée en rendant vraisemblables des objections ou des exceptions de droit civil ayant trait à la naissance de l'engagement, telle la nullité du contrat, à l'extinction de l'obligation, comme le paiement ou la compensation, ou à l'inexigibilité de la prestation (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5^e éd., 2012, p. 198, nn. 784 et 785). 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 ; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 ; 142 III 720 consid. 4.1 et les arrêts cités). Lorsque le juge statue sous l'angle de la simple vraisemblance, il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, acquérir l'impression que les faits allégués se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 131 III 140 consid. 4.1.2 ; TF 5A_142/2017 du 18 août 2017 consid. 4.1).

III. Les recourants invoquent tout d'abord une violation de leur droit d'être entendus, grief qu'il convient d'examiner en premier lieu.

a) Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit en principe entraîner l'annulation de la décision indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les réf. cit. ; TF 4A_453/2016 du 16 février 2017 consid. 4.2.2, RSPC 2017 p. 313). Le droit d'être entendu a une double fonction. Il sert à éclaircir l'état de fait et il garantit aux participants à la procédure un droit, lié à la personnalité, de participer au prononcé d'une décision qui affecte leur position juridique (ATF 142 I 86 consid. 2.2 ; 140 I 99 consid. 3.4). Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure

judiciaire n'aboutisse à un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu exercer sur la procédure - ce qu'il appartient au recourant de démontrer par une motivation suffisante du moyen soulevé -, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; TF 5A_645/2022 du 5 juillet 2023 consid. 3.1.1 ; 4A_558/2021 du 28 février 2022 consid. 3.1 ; 4A_28/2018 du 18 mai 2018 consid. 6).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, de telle manière que la personne intéressée puisse le cas échéant la contester de manière adéquate. Dans ce sens, il faut que les considérations qui ont guidé l'autorité et sur lesquelles elle a fondé sa décision soient à tout le moins brièvement exposées (ATF 129 I 235 consid. 3.2, JdT 2004 I 588). Toutefois, l'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 145 III 324 consid. 6.1 ; 143 III 65 consid. 5.2 ; 142 III 433 consid. 4.3.2 ; 138 I 232 consid. 5.1 ; 133 III 439 consid. 3.3, JdT 2008 I 4). L'essentiel est que la décision indique clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; TF 5A_570/2017 du 27 août 2018 consid. 4.2).

Une limitation injustifiée du pouvoir d'examen peut signifier une violation du droit d'être entendu ou un déni de justice formel (cf. ATF 131 II 271 c. 11.7.1). La question de savoir si un tribunal a restreint son pouvoir de cognition de manière inadmissible ne s'apprécie pas en fonction des mots et des formulations utilisés dans la motivation du jugement, mais en fonction de la teneur effective de celui-ci (TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 c. 5.3.1).

b) aa) En l'occurrence, les recourants critiquent l'autorité précédente pour avoir considéré qu'il n'était pas de sa compétence de

déterminer si la parcelle [...]8 n'était pas soumise à la LDRF au moment de la constitution du droit de gage. Ce faisant, elle ferait, selon les recourants, l'aveu que la réponse à cette question pourrait être déterminante si elle devait être positive.

L'interprétation que donnent les recourants de l'appréciation de la première juge ne peut être suivie. Il leur appartenait au contraire de démontrer qu'ils avaient soulevé un grief, pertinent, qui n'avait pas été traité par l'autorité précédente. Or, ils n'exposent pas où, dans la procédure de première instance, ils auraient soulevé le moyen qui permettrait de se poser la question du respect de l'art. 74 al. 2 LDRF (lequel prévoit que la constitution d'un droit de gage collectif grevant à la fois des immeubles assujettis et des immeubles non assujettis à cette loi est illicite) en faisant valoir que certaines parcelles auraient été soumises à la LDRF et d'autres non. Dans leur recours, ils ne mentionnent qu'une parcelle - la [...]8 qui, en 2021, n'était pas assujettie à la LDRF - sans discuter d'autres parcelles qui auraient eu un autre statut, en vertu de la LDRF, au moment déterminant de la constitution de la cédule. Dans ces conditions, l'autorité précédente n'avait pas à traiter un grief que les recourants n'exposent pas avoir soulevé plus précisément en première instance.

bb) Les recourants reprochent ensuite à l'autorité précédente de n'avoir pas tenu compte de leurs allégations (all. 55 ss) selon lesquelles « *les prêts hypothécaires liant les parties* » n'auraient pas été résiliés.

Le grief est infondé, l'autorité précédente ayant souligné que les deux prêts prévoyaient eux-mêmes qu'ils étaient intégralement exigibles à l'échéance de leur durée contractuelle et qu'ils étaient d'ores et déjà dénoncés pour cette échéance. On comprend aisément qu'elle en déduit qu'une autre résiliation n'était pas nécessaire pour que les prêts soient valablement dénoncés. Une telle motivation respecte le droit d'être entendus des recourants. Qu'ils n'en soient pas satisfaits ne suffit pas à fonder leur grief à cet égard.

cc) Enfin, selon les recourants, l'autorité précédente aurait violé leur droit d'être entendus en ne se prononçant pas sur l'exception de *pactum de non petendo*, ce qui justifierait un renvoi à dite autorité afin de garantir le respect du principe de double degré de juridiction.

Ici encore, les recourants soutiennent seulement s'être « *légitimement prévalus* » de ladite exception, sans exposer où, dans la procédure de première instance, ils l'auraient soulevée. Il n'incombe pas à l'autorité de céans de la rechercher. Faute de respecter les exigences de motivation, leur grief est irrecevable.

dd) Il s'ensuit que les griefs de violation du droit d'être entendu soulevés par les recourants sont infondés, dans la mesure où ils sont recevables.

IV. Les recourants soulèvent ensuite des griefs de constatation manifestement inexacte des faits et d'arbitraire dans l'appréciation des preuves.

a) Comme indiqué à raison dans le recours, ces deux griefs se confondent. En cette matière, le pouvoir d'examen de la cour de céans est limité. Il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier sa décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3, JdT 2020 II 144 ; TF 5D_6/2022 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 et les réf. cit.).

b) aa) En premier lieu les recourants estiment que la preuve de l'existence d'un contrat de prêt du 20 novembre 2012 n'a pas été apportée. A l'appui de ce grief, ils contestent que K._____ ait eu la capacité de représenter seul l'intimée. Selon eux, la procuration produite en procédure comportant deux signatures qui ne pourraient être rattachées à des personnes physiques identifiables, elle ne démontrerait

pas la capacité de postuler du précité, si bien que la conclusion du contrat ne serait pas établie.

Le grief est vain. L'intimée a établi par titre l'identité et la signature des deux signataires de la procuration du 24 janvier 2006, ainsi que leurs pouvoirs de représentation de la société dès la constitution de celle-ci. C'est ainsi sans arbitraire que la première juge a retenu que K._____ avait le pouvoir d'engager l'intimée. D'ailleurs, si le prénommé n'avait pas ce pouvoir, l'intimée a prouvé avoir de toute manière ratifié ses actes, en confirmant à de multiples reprises être engagée par les prêts, dans des courriers aux recourants ou à leur conseil signés par D._____ et V._____, deux personnes ayant pouvoir de la représenter (cf. pièces, 16, 17, 18, 19 et 25). On ne saurait non plus suivre les recourants lorsqu'ils soutiennent, se fondant sur l'admission du grief d'absence de pouvoir de K._____, que l'intimée n'aurait pas acquis la cédule.

bb) Les recourants reprochent ensuite à l'autorité précédente d'avoir retenu que la convention de sûretés du 7 juin 2013 produisait ses effets alors même qu'elle admettait qu'elle n'avait pas été signée par l'épouse du recourant. Selon eux, le fait que cette dernière ait signé « *le contrat de prêt du 2 mars 2011, qui est postérieur à la convention précitée* » n'aurait « *aucune sorte d'importance, dans la mesure où l'intimée n'aurait jamais allégué qu'il fondait sa créance causale* » ; ce serait donc « *en violation des allégués des parties et de la maxime des débats que l'autorité intimée a donné à cette pièce une portée qui n'est pas justifiée par les allégations de la poursuivante* ».

Le grief est incompréhensible et ne permet en tout cas pas, faute d'explication, de comprendre quel fait aurait été arbitrairement constaté et en quoi cette constatation conduirait à un résultat arbitraire. Faute pour les recourants de l'exposer, leur grief doit être écarté.

A propos de la convention de sûretés du 7 juin 2013, les recourants soutiennent également que « *c'est de manière contraire aux*

[faits] et au droit » que la première juge a estimé qu'ils n'avaient pas contesté la validité de cet acte, qu'elle aurait dû « *constater sa nullité et l'absence de créance de base en résultant* » et qu'en s'y refusant, elle a « *constaté les faits de manière manifestement inexacte* ».

Cet argument mélange faits et droit. Dans la mesure où on le comprend, toutefois, il relève du droit, de sorte qu'il ne saurait fonder un grief de constatation manifestement arbitraire des faits.

cc) Les recourant invoquent l'absence de preuve du transfert de la cédule hypothécaire.

Dès lors qu'ils n'établissent pas l'arbitraire de la constatation de fait selon laquelle l'intimée a produit la cédule hypothécaire au porteur en procédure, on ne voit pas en quoi il serait arbitraire de retenir que l'intimée était en possession de cette cédule à la suite d'un transfert de propriété. Les recourants ne rendent aucunement vraisemblable que la possession de cette cédule par l'intimée serait suspecte ou équivoque et n'apportent aucun élément susceptible de renverser la présomption que l'intimée en a acquis la propriété et, partant, qu'elle est titulaire de la créance cédulaire.

dd) Les recourants reprochent à l'autorité précédente d'avoir refusé d'analyser « *les éléments factuels* » qu'ils auraient présentés en retenant que les relations contractuelles, « *dont l'existence est contestée* », avaient été valablement dénoncées au remboursement ; ils auraient en particulier fait valoir qu'ils n'avaient jamais reçu le courrier du 19 octobre 2018, « *si bien que les relations contractuelles, à admettre qu'elles aient existé, ont ainsi été reconduites tacitement* ». Ils soutiennent en outre que l'intimée ayant seulement contesté ces faits « *sans plus de précision* », ils devraient être réputés admis conformément à la jurisprudence.

Le premier grief est vain. Comme déjà exposé (consid. III. let. b) bb) supra), les prêts prévoyaient eux-mêmes qu'ils étaient

intégralement exigibles à l'échéance de leur durée contractuelle et qu'ils étaient d'ores et déjà dénoncés pour cette échéance, et rien ne permet de retenir qu'ils aient été reconduits. Il n'y avait par conséquent pas besoin d'une nouvelle résiliation. Quant à l'argument des recourants selon lequel ils auraient suffisamment allégué ne pas avoir reçu le courrier du 19 octobre 2018, si bien que les relations contractuelles, « à admettre qu'elles aient existé », ont ainsi été reconduites tacitement, et que faute de contestation, l'allégué devrait être admis conformément à la jurisprudence, il apparaît téméraire. L'intimée avait préalablement allégué que les contrats prenaient fin sans résiliation, de sorte que sa contestation des allégations contraires des recourants sur ce point ne saurait valoir admission.

Dans ces conditions, le grief de violation de l'art. 82 LP basé sur l'absence de dénonciation au remboursement de la créance de base doit être rejeté.

ee) Les recourants reprochent à l'autorité précédente d'avoir retenu « *que le poursuivi n'a pas contesté devoir les montants litigieux* », alors qu'il n'y aurait aucune preuve en ce sens, dans la mesure où « *le poursuivi n'a pas été entendu formellement aux débats et qu'en procédure sommaire la preuve doit être rapportée par titre* ». Dès lors qu'ils ont fait opposition aux poursuites en cause, il conviendrait de retenir « *qu'ils estiment que les montants ne sont pas dus* ».

Les recourants se sont déterminés à deux reprises sur la requête de mainlevée, dans une réponse et une duplique totalisant quarante pages. On ne saurait penser qu'ils n'ont pas pu s'exprimer à suffisance de droit. Dans ces conditions et faute pour eux d'exposer où, dans la procédure de première instance, ils auraient contesté les montants réclamés, leur grief contre le constat qu'ils ne les ont pas contestés est téméraire. Au demeurant, l'auraient-ils fait qu'il leur appartenait, conformément à l'art. 82 al. 2 LP de rendre leur contestation vraisemblable, ce qu'ils ne font à aucun moment, leur seule affirmation en

procédure de recours, telle que reprise ci-dessus, n'étant à cet égard pas suffisante.

ff) Les recourants soutiennent encore que la cédule n'aurait pas été dénoncée au motif, exposé précédemment, que le transfert de la cédule en faveur de l'intimée n'aurait produit aucun effet, dès lors que K._____ ne pouvait représenter seul l'intimée et « *que l'absence de consentement de l'épouse du recourant audit transfert rend celui-ci nul* ».

Ce dernier grief n'est aucunement étayé de sorte qu'on ne voit pas en quoi l'absence de consentement de l'épouse - absence au demeurant non établie dès lors que l'épouse a signé le contrat de prêt de 2012 prévoyant la mise en gage de la cédule - conduirait à la nullité du transfert de la cédule. Au surplus, comme exposé ci-dessus (consid. IV. b)cc) et aa) supra), d'une part, la cédule a été transférée, d'autre part, les actes passés entre les parties ont été à maintes reprises ratifiés par l'intimée, dût-on considérer que K._____ n'avait pas les pouvoirs pour l'engager au moment de la signature de ces actes. Ici encore, le grief, tel que motivé, est téméraire.

V. Les recourants invoquent une violation de l'art. 169 CC, la convention du 7 juin 2013 ne portant pas la signature de l'épouse de J._____.

a) Selon l'alinéa 1 de l'art. 169 CC, seul pertinent ici, 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.

Dans un arrêt 5A_203/2016 du 10 novembre 2016, partiellement publié aux ATF 142 III 720, rendu dans une procédure de mainlevée provisoire, le Tribunal fédéral a considéré que lorsqu'il oppose la protection conférée par l'art. 169 CC à titre de moyen libératoire, le conjoint doit, outre le caractère familial de l'immeuble grevé, rendre

vraisemblable que l'engagement hypothécaire dépasse les normes usuelles. La protection de l'art. 169 CC ne peut en effet être invoquée que pour autant que les droits sur le logement familial sont menacés par la remise de la cédule hypothécaire et que cet acte de disposition constitue un danger concret pour le logement en raison de la charge hypothécaire. Celui qui invoque l'application de l'art. 169 CC - et qui soutient ce faisant que le consentement du conjoint à l'acte de disposition litigieux était nécessaire - doit donc rendre vraisemblable que le logement familial est mis en péril en raison du fait que la charge hypothécaire excède environ les deux tiers de la valeur vénale de l'immeuble grevé (consid. 6 ; également CPF 19 avril 2021/182 consid. 4).

b) En l'espèce, on peut tout d'abord se demander si le recourant J. _____ ne commet pas un abus de droit en invoquant avoir signé un acte sans l'accord de son épouse pour se prévaloir ensuite de la nullité de cet acte. La question peut toutefois rester ouverte. En effet, les recourants ne rendent vraisemblables ni le caractère familial de l'un des immeubles grevés au moment de l'engagement litigieux, ni le péril dans lequel le logement supposé familial serait mis en raison du fait que la charge hypothécaire excèderait environ les deux tiers de la valeur vénale de l'immeuble grevé ; sur le premier point, ils se bornent à offrir la preuve de l'interrogatoire du requérant (all. 49) et ils n'allèguent rien au sujet du deuxième point. Dans ces conditions, on ne voit pas que l'art. 169 CC puisse, respectivement ait dû être appliqué. Au demeurant, l'épouse de J. _____ a signé le contrat de prêt en novembre 2012 prévoyant que la cédule serait grevée en garantie du prêt accordé et par conséquent transférée en propriété. On doit ainsi admettre qu'elle a donné son accord à un tel transfert, de sorte qu'il n'était pas nécessaire pour la validité de celui-ci - l'art. 169 al. 1 CC eût-il été applicable - qu'elle signe également quelques mois plus tard la convention de transfert de dite cédule. Il s'ensuit que la convention de 2013 n'est pas nulle faute de signature de l'épouse du recourant.

VI. Les recourants invoquent une violation de l'art. 74 al. 2 LDFR, soutenant que la parcelle [...]8 n'était pas soumise à la LDFR, « *alors que les autres parcelles le sont* ».

a) Selon l'art. 74 al. 2 LDFR, comme dit ci-dessus, la constitution d'un droit de gage collectif grevant à la fois des immeubles assujettis et des immeubles non assujettis à cette loi est illicite.

b) Les recourants n'exposent toutefois pas les éléments qui auraient dû conduire à retenir qu'au moment de la constitution du gage, certaines parcelles grevées auraient été assujetties à la LDFR et pas d'autres. Dans ces conditions, force est de constater que les faits permettant d'envisager la violation invoquée de l'art. 74 al. 2 LDRF n'ont pas été rendus vraisemblables, comme cela était exigé des poursuivis par l'art. 82 al. 2 LP. On ne saurait en conséquence retenir que les engagements pris entre les parties seraient illicites ou nuls pour ce motif. Le grief est infondé.

VII. Les recourants invoquent l'exception du *pactum non petendo*. Ils se prévalent de la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 5A_/2011 du 16 février 2012) selon laquelle, en cas de transfert de la cédula hypothécaire à fin de garantie - transfert qu'ils semblent donc admettre en définitive - la convention fiduciaire oblige le créancier à ne pas faire usage des créances incorporées, c'est-à-dire à ne pas poursuivre le paiement au-delà de ce qui est nécessaire à cette fonction de garantie.

a) La convention fiduciaire implique nécessairement un *pactum de non petendo* portant sur la créance cédulaire dont la poursuite n'est pas nécessaire pour garantir le remboursement des créances. Ce pacte constitue une exception que le débiteur peut opposer au créancier garanti, en vertu de l'art. 872 aCC dont la teneur a été reprise à l'actuel art. 849 CC, si ce dernier prétend se faire payer l'intégralité de la créance cédulaire (RSJ 2005 p. 430 consid. 3 ; CPF, S. J. c. B., 30 octobre 2003, n° 379 ; Staehelin, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 3e éd. 2007, n. 22

ad art. 855 aCC) ; le débiteur peut alors exiger la limitation de la somme réclamée au montant de la créance causale, avec intérêts (ATF 144 III 29 consid. 4.4.3.8 ; 136 III 288 consid. 3.2.2 ; CPF 19 avril 2021/182 consid. 3.2.2).

Il appartient au débiteur d'établir que la créance causale est inférieure à la créance abstraite et dans quelle mesure, à titre de fait libératoire (art. 8 CC ; CPF 19 avril 2021/182 consid. 3.2.2).

b) A l'appui de ce grief, concrètement, les recourants invoquent qu'en faisant notifier quatre - ou deux « paires » de - commandements de payer pour l'intégralité de la somme « *qu'elle estime à chaque fois due* », l'intimée a violé le *pactum de non petendo* la liant aux recourants ; en effet, en levant les « *deux oppositions* » l'autorité précédente aurait permis à la poursuivante d'obtenir « *un montant plus important que celui auquel elle a droit* ».

Les recourants ne rendent toutefois nullement vraisemblable que par les commandements de payer litigieux, pris individuellement, l'intimée aurait réclamé plus que le montant des créances causales à l'un ou l'autre des recourants. Au surplus, la loi exigeait en l'espèce qu'un commandement de payer soit envoyé non seulement au débiteur, mais également au tiers qui a constitué le gage (art. 153 al. 2 let. a LP). Dès lors que les deux recourants étaient débiteurs de la cédule et que l'intimée voulait obtenir d'eux le paiement, elle pouvait les poursuivre individuellement ; en outre, chaque recourant étant visé dans une poursuite comme débiteur et dans l'autre comme tiers propriétaire, il était raisonnable de demander la notification de quatre commandements de payer. Au demeurant, si les recourants voulaient se plaindre d'une telle mesure, ils auraient dû le faire, en temps utile, par la voie de la plainte LP. Ici encore le grief est infondé.

VIII. En conclusion, les recourants échouent à démontrer, même au degré de la simple vraisemblance, que les conditions pour lever

provisoirement leurs oppositions n'étaient pas remplies. C'est au contraire à bon droit que la première juge a prononcé la mainlevée provisoire. La cédula hypothécaire au porteur produite par l'intimée, rapprochée de la convention relative à la sûreté, vaut reconnaissance par les recourants envers l'intimée de la dette abstraite. Celle-ci, comme la dette causale, était exigible au moment de la poursuite.

Vu ce qui précède et faute d'autres griefs soulevés, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC, et le prononcé attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'700 fr., sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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 2'700 fr. (deux mille sept cents francs), sont mis à la charge des recourants J._____ et J._____SA, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La vice-présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Mireille Loroch, avocate (pour J. _____ et J. _____ SA),
- Me Mathias Keller, avocat (pour B. _____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 2'576'584 fr. 75.

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 Lavaux-Oron.

La greffière :