

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 11 avril 2024

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

Art. 82 et 153 al. 2 let. a LP; 320 let. b 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 **H._____** et **H._____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 au **FONDS D'INVESTISSEMENT RURAL**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 17 mars 2022, à la réquisition du Fonds d'investissement rural, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à H._____ un commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'359'586, portant sur le montant de 182'517 fr. 70 plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2020 et indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« Créance de la cédule hypothécaire sur papier nominative no [...]134 de CHF 300'000.000.- grevant en 3e rang notamment l'immeuble 251 de [...] ainsi que tous les immeubles, propriétés de H._____ et H._____SA selon la liste jointe en annexe à la réquisition de poursuite et disponible pour consultation à l'Office des poursuites. »

L'objet du gage était désigné comme il suit : « 74 parcelles immobilières sises sur les Communes de [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...], dont 59 sont propriété individuelle de H._____ et 15 autres sont propriété de H._____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 H._____SA, en sa qualité de tiers propriétaire.

Le même jour encore, à la réquisition du Fonds d'investissement rural, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à H._____SA un commandement de payer identique au commandement de payer précité, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'359'579. Le même jour, un autre exemplaire de ce commandement de payer a été notifié à H._____, 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, le poursuivant a requis la mainlevée provisoire des quatre oppositions, avec suite de frais et dépens. A l'appui de sa requête, il 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 de la loi sur l'agriculture vaudoise du 7 septembre 2010 (LVLAgr ; BLV 910.03), dont l'art. 41 instaure les institutions de crédits agricoles suivantes : le Fonds d'investissement agricoles (FIA), le FIR et l'Office vaudois de cautionnement agricole (OVCA) (al. 1), les FIA et FIR étant des établissements de droit public dotés de la personnalité juridique et l'OVCA une société coopérative de droit privé déclarée d'intérêt public (al. 2), la gérance des FIA et FIR, ainsi que les tâches qui découlent de cette mission, pouvant être déléguées par le chef du département (al. 4) et la surveillance des activités de ces institutions étant assurée par le département en charge de l'agriculture (al. 5). Un Conseil d'administration commun aux FIA et FIR, nommé par le Conseil d'Etat, gère et administre ces établissements (art. 43) (pièce 1) ;

- un extrait internet du Registre du commerce du Canton de Vaud concernant H. _____ SA, dont le but est la production et le commerce de vins et dont H. _____ 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 H. _____ et un dito concernant H. _____ SA (pièces 3 et 4) ;

- un « contrat de prêt et reconnaissance de dette » conclu le 2 mars 2011, par lequel le FIR a accordé à H. _____ un prêt de 300'000 fr. au titre d'aide à l'investissement pour l'aménagement d'un local pressoir, garanti par une cédule hypothécaire de 300'000 fr. en troisième rang sur les immeubles de H. _____ et de H. _____ SA, et prévoyant un amortissement de 10'714 fr. 30 par semestre, échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année (pièce 15) ;

- une réquisition d'inscription au registre foncier et acte notarié de mutations hypothécaires et constitution de cédule hypothécaire conclu entre H. _____ et H. _____ SA, d'une part, l'Office vaudois de

cautionnement agricole (OVCA) et le FIR, d'autre part, le 4 mars 2011. Par cet acte, H. _____ et H. _____ SA ont notamment constitué en faveur du FIR une cédula hypothécaire nominative de 300'000 fr. dont ils se sont reconnus codébiteurs solidaires, grevant en troisième rang septante-cinq parcelles sises sur les Communes de [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] dont ils étaient respectivement propriétaires (pièce 11 ; copie certifiée conforme) ;

- une cédula hypothécaire sur papier nominative n° [...]134 de 300'000 fr. établie le 20 décembre 2016 par le Registre foncier de Lavaux-Oron, désignant comme créancier lors de sa délivrance le FIR, grevant en troisième 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) ;

- un extrait du registre foncier concernant la parcelle 508 de [...] grevée par la cédula hypothécaire n° [...]134 et mentionnant les septante-trois autres parcelles également grevées par cette cédula (pièce 12) ;

- une copie non signée d'une décision prise le 21 janvier 2019 au nom de l'Office de crédit agricole, par L. _____, président, et B. _____, gérant, à l'encontre de H. _____, indiquant la référence : « CA 17418 » et intitulée « *Dénonciation de vos prêts FPRNA 521/0023 et FIR 506/1548* », dénonçant au remboursement intégral, pour le 31 décembre 2019, notamment le prêt FIR « 506/1548 » selon le détail suivant (pièce 16) :

Capital dû	139'285.50
Amortissement du 30.06.2017	10'714.30
Amortissement du 31.12.2017	10'714.30
Amortissement du 30.06.2018	10'714.30
Amortissement du 30.12.2018	<u>11'089.30</u>
(y compris contribution annuelle)	
Total dû	182'517.70

- une lettre du 4 janvier 2021, non signée, adressée en courrier recommandé à chacun des poursuivis au nom du poursuivant, par B. _____, « Gérant », et M. _____, « Gérant adjoint », dénonçant pour le

31 juillet 2021 la créance de la cédule hypothécaire sur papier nominative n° [...]134 établie le 20 décembre 2016, et le suivi d'envoi de ces deux courriers indiquant qu'ils ont été remis à leur destinataire respectif le 5 janvier 2021 (pièces 13 et 14).

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 l'Office vaudois de cautionnement agricole société coopérative (OVCA) (pièce 101) ;
- une décision de la Commission foncière rurale section I du 23 avril 2021, prononçant notamment que la parcelle 3058 de [...], propriété de H. _____ 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) Le poursuivant a déposé une réplique, le 23 novembre 2022. Il a produit notamment les pièces suivantes :

- des lettres adressées au FIR le 17 octobre 2022 par B. _____ et par M. _____, confirmant chacun : « *que les correspondances du 4 janvier 2021 à H. _____ intitulée "Cédule hypothécaire sur papier nominative no [...]134" et H. _____ SA intitulée "Cédule hypothécaire sur papier nominative no [...]134" adressée par le Fonds d'investissement rural et dont je joins des copie en annexe a été dûment signée de ma part et que c'est la version signée qui lui a été adressée* » (pièces 17 et 18) ;
- des lettres adressées au FIR le 17 octobre 2022 par L. _____ et par B. _____, confirmant chacun : « *que la correspondance du 21 janvier 2019 à H. _____ intitulée "Dénonciation de vos prêts FPRNA 521/0023 et FIR 506/1548" adressée par le Fonds d'investissement rural et dont je joins une copie en annexe a été dûment signée de ma part et que c'est la version signée qui lui a été adressée* » (pièces 19 et 20) ;
- une lettre adressée à H. _____ en courrier recommandé le 31 janvier 2020 au nom de l'Office de crédit agricole, par L. _____, président, et

B._____, gérant, indiquant la référence : « CA 17418 », se référant en outre à leur « courrier du 21 janvier 2019 » concernant la dénonciation du prêt FPRNA 521/0023, notamment, et impartissant au débiteur un ultime délai au 30 juin 2020 pour verser le montant de 601'218 fr. 75. Joint à ce courrier, le suivi de son envoi indique que son destinataire l'a reçu le 3 février 2020 (pièce 21).

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 3058 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 H._____ SA et à l'exploitation de ses vignes par H._____ et [...] (pièces 112 à 122).

f) Le 21 avril 2023, le poursuivant a produit des déterminations sur les faits allégués dans la duplique.

2. Par décision rendue le 5 mai 2023, à la suite de l'audience du 27 avril précédent tenue contradictoirement, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions faites aux commandements de payer n° 10'359'586 (I) et n° 10'359'579 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron et a constaté l'existence du gage (II), a arrêté à 660 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais du poursuivant (III), a mis les frais à la charge de la partie poursuivie (IV) et a dit qu'en conséquence, cette dernière rembourserait au poursuivant son avance de frais à concurrence de 660 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, H._____ 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 pour le montant en poursuite, au vu des éléments suivants : le poursuivant était au bénéfice d'un titre pour la créance causale, soit le contrat de prêt du 2 mars 2011, ainsi que pour la créance abstraite objet de la poursuite en cause, soit la cédule hypothécaire nominative produite ; il ressortait de cette cédule hypothécaire qu'elle était constituée en seule faveur du FIR ; l'acte notarié du 4 mars 2011 précisait que les poursuivis s'étaient reconnus codébiteurs solidaires ; s'agissant de la dénonciation du contrat de prêt par le poursuivant, ainsi que de la dénonciation de la cédule hypothécaire, les courriers du 21 janvier 2019 et du 4 janvier 2021 versés à la procédure « *ne semblent pas avoir été signés par les organes de la partie poursuivante* », mais par courriers du 17 octobre 2022, B._____, M._____ et L._____ confirment d'une part avoir signé les courriers des 21 janvier 2019 et 4 janvier 2021 et d'autre part que c'est bien la version signée qui a été adressée aux poursuivis ; la créance était donc exigible au jour de la réquisition de poursuite, les poursuivis ne rendant pas vraisemblable que le contrat de prêt et la cédule hypothécaire n'auraient pas été valablement dénoncés ; 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.

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 du poursuivant, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à la première juge pour complément d'instruction et 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.

Invité à se déterminer sur le recours, par avis du 23 février 2024, l'intimé a conclu à son rejet, sous suite de frais et dépens, par réponse du 4 mars 2024.

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.

La réponse de l'intimé l'est également (art. 322 CPC).

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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; 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 cédula 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 cédula hypothécaire sur papier - nominative ou au porteur (art. 860 al. 2 CC) - est une reconnaissance de dette constatée par acte authentique (art. 9 CC) et vaut titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP pour toute la créance instrumentée dans le titre (Veuillet/Abbet, in Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2^e éd., 2022, n° 223 ad art. 82 LP ; TF 5A_693/2022 précité consid. 3.2.2, concernant une cédula hypothécaire sur papier au porteur, et les autres arrêts cités). Le créancier qui requiert la mainlevée sur la base d'une cédula 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 cédula 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 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) Les recourants critiquent d'abord l'autorité précédente pour avoir considéré qu'il n'était pas de sa compétence de déterminer si la parcelle 3058 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 LDFR (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 LDFR et d'autres pas. Dans leur recours, ils ne mentionnent qu'une parcelle - RF 3058 qui, en 2021, n'était pas assujettie à la LDFR - sans discuter d'autres parcelles qui auraient eu un autre statut, en vertu de la LDFR, 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 ne s'être pas prononcée 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.

cc) 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) 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) Les recourants contestent en particulier que la cédula hypothécaire ait été dénoncée, qui plus est valablement, l'autorité précédente ayant selon eux constaté que les avis de dénonciation de la cédula du 4 janvier 2021 n'avaient pas été signés par un organe l'intimé.

aa) En l'occurrence, la décision attaquée retient que « s'agissant de la dénonciation du contrat de prêt par le poursuivant, ainsi que de la dénonciation de la cédula hypothécaire, les courriers des (sic) 21 janvier 2019 (pièce 16) et du 4 janvier 2021 (pièces 13 et 14), versés à la procédure, ne semblent pas avoir été signés par les organes de la partie poursuivante » (p. 5, dernier par.), mais que « par courriers du 17 octobre 2022, B._____, M._____ et L._____ (pièces 17 à 20) confirment d'une part avoir signé les courriers des 21 janvier 2019 et 4 janvier 2021 et d'autre part que c'est bien la version signée qui a été adressée aux poursuivis » (p. 6, premier par.).

Ce dernier constat n'est pas arbitraire, les confirmations en question ayant bien cette teneur.

bb) La conclusion tirée par la première juge de ce qui précède, en revanche, selon laquelle les recourants, dès lors qu'ils ne contestaient pas avoir reçu les courriers du 4 janvier 2021 signés, n'avaient pas rendu vraisemblable que la cédula hypothécaire n'aurait pas été valablement

dénoncée, ne saurait être suivie. Cela revient en effet à renverser le fardeau de la preuve puisqu'il appartient au poursuivant, et non au poursuivi, d'établir que la cédule a été résiliée, valablement, et partant, qu'elle est exigible, condition nécessaire pour que la mainlevée de l'opposition puisse être ordonnée. Or, on ignore si les signataires des courriers des 4 janvier 2021 et 17 octobre 2022 étaient habilités à représenter l'intimé. Le dossier ne contient aucun élément, et l'intimé n'en cite aucun dans sa réponse, permettant de déterminer les pouvoirs de représentation des signataires B._____, M._____ et L._____ et d'établir ainsi qu'ils pouvaient engager l'intimé. Que la dénonciation n'exige pas de forme écrite, comme le relève l'intimé dans sa réponse, ne change rien au fait que celui-ci supporte le fardeau de la preuve de l'existence d'une manifestation valable de sa part dans ce sens, manifestation qu'on ne saurait ici considérer comme prouvée. Malgré le grief clairement soulevé dans le recours du défaut de pouvoir de représentation des signataires de la dénonciation, l'intimé n'en dit toutefois absolument rien dans sa réponse.

cc) L'intimé invoque que le principe de la confiance imposait aux recourants de réagir à réception de ces courriers. En procédure de mainlevée d'opposition, la question n'est pas là. Il appartient en effet toujours au poursuivant qui souhaite obtenir la mainlevée d'établir par titre qu'il a valablement résilié, notamment, la cédule hypothécaire dont il se prévaut dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage. Or, en l'espèce, l'intimé n'a produit en première instance aucun document prouvant la résiliation valable de la cédule par des personnes habilitées à l'engager. Le principe de la confiance ne permet pas de pallier ce défaut.

dd) Dans ces conditions, on ne saurait considérer que l'intimé a valablement résilié la cédule et que celle-ci était exigible au moment de la poursuite. Partant, le moyen, et avec lui le recours, doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est refusée.

V. En définitive, le recours doit être admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition à la poursuite en cause est maintenue, sans que les autres griefs soulevés par les recourants n'aient à être traités. Les frais de première instance doivent être mis à la charge du poursuivant (art. 106 al. 1 CPC), soit les frais judiciaires, arrêtés à 660 fr., dont il a déjà fait l'avance, et des dépens à hauteur de 3'000 fr. (art. 6 et 20 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]) qu'il doit verser aux poursuivis, créanciers solidaires.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr., sont mis à la charge de l'intimé, qui succombe. Celui-ci doit rembourser aux recourants, solidairement entre eux, leur avance de frais à concurrence du montant précité et leur verser en outre le montant de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC).

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 admis.

II. Le prononcé est réformé en ce sens que les oppositions formées par H._____ et H._____SA aux commandements de payer n° 10'359'586 et n° 10'359'579 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, notifiés à la réquisition du Fonds d'investissement rural, sont maintenues.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 660 fr. (six cent soixante francs), sont mis à la charge du poursuivant.

Le poursuivant Fonds d'investissement rural doit verser aux poursuivis H. _____ et H. _____ SA, créanciers solidaires, la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis à la charge de l'intimé.

IV. L'intimé Fonds d'investissement rural doit verser aux recourants H. _____ et H. _____ SA, créanciers solidaires, la somme de 2'490 fr. (deux mille quatre cent nonante francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. 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 H. _____ et H. _____ SA),
- Me Mathias Keller, avocat (pour le Fonds d'investissement rural).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 182'517 fr. 70.

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 :