

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 **B._____** et **B._____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 Lausanne.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 17 mars 2022, à la réquisition du Fonds d'investissement rural (ci-après : FIR), l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à B._____ un commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'359'585, portant sur le montant de 600'000 fr. 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 [...]384 de CHF 600'000.000.- grevant en 3e rang notamment l'immeuble 251 de [...] ainsi que tous les immeubles, propriétés de B._____ et B._____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 B._____ et 15 autres sont propriété de B._____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 B._____SA, en sa qualité de tiers propriétaire.

Le même jour encore, à la réquisition du FIR, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à B._____SA un commandement de payer identique au commandement de payer précité, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'359'571. Le même jour, un autre exemplaire de ce commandement de payer a été notifié à B._____, 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 B. _____ SA, dont le but est la production et le commerce de vins et dont B. _____ 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 B. _____ et un dito concernant B. _____ SA (pièces 3 et 4) ;

- une décision du 21 novembre 2016 du Chef du Département de l'économie et du sport, indiquant les références : « Réf. CA : 17418 - FPRNA 23 » et octroyant à B. _____ un prêt FIR de 600'000 fr. prélevé sur le Fonds de prévoyance pour les risques non assurables (ci-après : le FPRNA), pour l'achat de récoltes de vendanges 2016 et d'un véhicule d'exploitation, aux conditions prévues dans la décision, soit en particulier une durée du prêt de huit ans et des remboursements semestriels de 37'500 fr. au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, le remboursement intégral pouvant être réclamé en tout temps par le fonds, moyennant un préavis de trois mois, si le débiteur ne respectait pas les conditions. La décision prévoyait également qu'à titre de garantie, une

cédule hypothécaire de 600'000 fr. en troisième rang était constituée (pièce 16) ;

- un exemplaire de la décision précitée comportant la mention : « *Pas de recours enregistré à ce jour* », signée par le premier greffier de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal et datée du 22 juin 2022 (pièce 17) ;

- un acte notarié constitutif de cédules hypothécaires signé le 15 décembre 2016 par B. _____ à titre personnel et comme représentant de B. _____ SA, d'une part, et par le FPRNA et l'Office vaudois de cautionnement agricole société coopérative, représentés tous deux par [...], au bénéfice de procurations légalisées, d'autre part. Par cet acte, B. _____ et B. _____ SA ont notamment constitué en faveur du FPRNA une cédule hypothécaire nominative de 600'000 fr. dont ils se sont reconnus codébiteurs solidaires, grevant en troisième et parité de rang septante-quatre parcelles sises sur les Communes de [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] dont ils sont respectivement propriétaires (pièce 11) ;

- une cédule hypothécaire sur papier nominative n° [...]384 de 600'000 fr. établie le 20 décembre 2016 par le Registre foncier de Lavaux-Oron, désignant comme créancier lors de sa délivrance le FPRNA, grevant en troisième rang collectivement les septante-quatre biens-fonds précités 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 réquisition de transfert de la cédule hypothécaire sur papier nominative n° [...]384 de 600'000 fr. du FPRNA (ancien créancier) au FIR (nouveau créancier), signée et adressée au Registre foncier de l'Est vaudois le 18 février 2021 par le notaire instrumentant de l'acte précité du 15 décembre 2016 (P 11). Cette réquisition porte la date du 11 février 2021 et les signatures, pour le FPRNA (Office des crédits agricoles), de L. _____, gérant, et de [...], adjointe du gérant (pièce 12) ;

- des extraits du registre foncier concernant les septante-quatre parcelles grevées par la cédule hypothécaire n° [...]384 (pièce 13) ;

- une copie non signée d'une décision prise le 21 janvier 2019 au nom de l'Office de crédit agricole, par S._____, président, et L._____, gérant, à l'encontre de B._____, 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 FPRNA « 521/0023 » selon le détail suivant (pièce 18) :

Capital dû	450'000.00
Amortissement du 30.06.2017	37'500.00
Amortissement du 31.12.2017	37'500.00
Amortissement du 30.06.2018	37'500.00
Amortissement du 30.12.2018	<u>38'718.75</u>
(y compris contribution annuelle)	
Total dû	601'218.75

- une lettre du 28 juin 2021 adressée en courrier recommandé à chacun des poursuivis au nom du poursuivant, par [...], « Gérant », et [...], « Adjointe du Gérant », dénonçant pour le 31 janvier 2022 la créance de la cédule hypothécaire sur papier nominative n° [...]384 et informant les poursuivis que cette cédule, initialement établie en faveur du FPNRA avait été cédée au FIR (pièces 14 et 15).

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 B._____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 S._____ et par [...], confirmant chacun : « *que la correspondance du 21 janvier 2019 à B._____ 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 B._____ en courrier recommandé le 31 janvier 2020 au nom de l'Office de crédit agricole, par S._____, président, et L._____, 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 B._____ SA et à l'exploitation de ses vignes par B._____ et [...] (pièces 112 à 122).

f) Le 21 avril 2023, le poursuivant a produit des déterminations sur les faits allégués dans la duplique et a produit encore la pièce suivante :

- une copie certifiée conforme délivrée par le Registre foncier de l'Est vaudois de l'acte notarié déjà produit à l'appui de la requête (P 11) (pièce 22).

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° 10'359'585 et n° 10'359'571 de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron et a constaté l'existence du gage (l

et II), a arrêté à 990 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 990 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, B. _____ 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 21 novembre 2016, 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 15 mars 2016 précisait que les poursuivis s'étaient reconnus codébiteurs solidaires ; la preuve de la dénonciation de la cédule par avis recommandé du 28 juin 2021 était rapportée ; la dénonciation du prêt par courrier du 21 janvier 2019, dont la copie produite n'était pas signée, avait été confirmée par courrier du 31 janvier 2020, signé, pour le 30 juin 2020 ; 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 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 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 cédule hypothécaire sur papier au porteur, et les autres arrêts cités). 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 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 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 pas. Dans leur recours, ils ne mentionnent qu'une parcelle - RF 3058 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 d'avoir fait « *largement l'impasse sur la qualité de partie de l'intimé et l'absence de validité de l'acte de transfert* », en se bornant à constater que la cédule avait été constituée en faveur de l'intimé, alors que cela ne ressortirait pas des pièces de la procédure.

Les recourants n'exposent pas où, dans la procédure de première instance, ils auraient soulevé les griefs précités, qui ne ressortent pas de la décision attaquée, de sorte qu'on ne saurait reprocher à l'autorité précédente de ne pas les avoir traités.

Au demeurant, l'autorité précédente a constaté que la garantie avait été convenue entre le FPRNA, seul, et les recourants et qu'elle avait ensuite été transférée au FIR, de sorte que celui-ci était au bénéfice de cette cédule. Une telle motivation permet de comprendre que l'autorité précédente a estimé, sur la base des pièces, que l'intimé était seul détenteur de la cédule et donc légitimé à poursuivre les recourants pour le montant prévu par celle-ci. Le grief de violation du droit d'être entendus des recourants, fût-il recevable, serait ainsi infondé.

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) 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 cédule hypothécaire ait été dénoncée, qui plus est valablement, l'autorité précédente ayant selon eux constaté que les avis de dénonciation de la cédule du 28 juin 2021 n'avaient pas été signés par un organe l'intimé.

aa) En l'occurrence, la décision attaquée retient que « les courriers des (sic) 21 janvier 2019 (pièce 18) et du 28 juin 2021 (pièces 14 et 15), 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, S. _____ et L. _____ (pièces 19 et 20) confirment d'une part avoir signé les courriers des 21 janvier 2019 et 28 juin 2021 et d'autre part que c'est bien la version signée qui a été adressée aux poursuivis » (p. 6, premier par.) ; les recourants n'ont par conséquent pas rendu vraisemblable que la cédule hypothécaire n'aurait pas été valablement dénoncée par courriers du 28 juin 2021.

bb) Un tel raisonnement n'est pas soutenable puisqu'il revient 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. Cela dit, surtout, la lecture des pièces 19 et 20, soit les courriers du 17 octobre 2022, permet de constater que la « confirmation » précitée ne concerne que « la correspondance du 21 janvier 2019 » et ne mentionne pas du tout les courriers du 28 juin 2021. Les faits ont en conséquence été constatés de manière arbitraire et on ne saurait retenir que l'intimé a confirmé, avant la poursuite, la dénonciation de la cédule. Au demeurant, on ignore si les signataires des courriers du 17 octobre 2022 étaient habilités à représenter l'intimé. Quoiqu'il en soit, les pièces 14 et 15, elles, sont signées. La question est toutefois également de savoir si elles ont été signées par des personnes habilitées à représenter l'intimé. Or, 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 des courriers du 28 juin 2021, [...] et [...], 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 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 tranchés. Les frais de première instance doivent être mis à la charge du poursuivant (art. 106 al. 1 CPC), soit les frais judiciaires, arrêtés à 990 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 1'485 fr., sont mis à la charge de l'intimé, qui succombe. Celui-ci doit rembourser aux recourants, créanciers solidaires, leur avance de frais à concurrence du montant précité et leur verser en outre, toujours en tant que créanciers solidaires, 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 B._____ et B._____SA aux commandements de payer n° 10'359'585 et n° 10'359'571 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 990 fr. (neuf cent nonante francs), sont mis à la charge du poursuivant.

Le poursuivant Fonds d'investissement rural doit verser aux poursuivis B._____ et B._____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 1'485 fr. (mille quatre cent huitante-cinq francs), sont mis à la charge de l'intimé.

IV. L'intimé Fonds d'investissement rural doit verser aux recourants B._____ et B._____SA, créanciers solidaires, la somme de 2'985 fr. (deux mille neuf cent huitante-cinq 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 Loroche, avocate (pour B._____ et B._____SA),
- Me Mathias Keller, avocat (pour le Fonds d'investissement rural).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 600'000 francs.

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 :