

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 28 mai 2025

Composition : M. HACK, président
M. Maillard et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Logoz

Art. 169 al. 1 CC ; 153 al. 2 let. b LP

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.**_____, à [...], contre le prononcé rendu le 26 avril 2024, à la suite de l'audience du 27 février 2024, par le Juge de paix du district de Nyon, dans la cause qui oppose le recourant à **E.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) Le 20 septembre 2022, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à J._____, à la réquisition d'E._____, un commandement de payer la somme de 925'336 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2022, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 10'532'717, mentionnant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Montant dû sur une cédule hypothécaire au porteur de nominal CHF 1'200'000.00, 1^{er} rang, et sur une cédule hypothécaire au porteur de nominal CHF 700'000.00, 2^e rang. »

Le poursuivi a formé opposition totale.

b) Le 8 septembre 2023, la banque poursuivante a requis du Juge de paix du district de Nyon qu'il prononce la mainlevée provisoire de l'opposition « tant pour ce qui concerne la créance que le droit de gage ».

A l'appui de sa requête, elle a notamment produit, outre le commandement de payer, une copie des pièces suivantes :

- une cédule hypothécaire au porteur établie le 10 novembre 2005, grevant en premier rang la parcelle n° [...] de la commune de [...], propriété du poursuivi, à concurrence du montant de 1'200'000 fr. ;
- une cédule hypothécaire au porteur établie le 2 octobre 2007, grevant en deuxième rang la même parcelle, à concurrence du montant de 700'000 fr. ;
- une convention de « Transfert de propriété à fin de garantie » signée par les parties le 16 juillet 2009, portant sur les cédules hypothécaires précitées ;
- un « contrat hypothèque fixe E._____ » signé par la poursuivante le 9 août 2019 et par le poursuivi le 26 août 2019, portant sur un crédit de 920'000 fr.,

n° d'hypothèque [...], accordé pour la période du 18 juillet 2016 au 19 juillet 2021, garanti par le nantissement des deux cédulas hypothécaires précitées ;

- un courrier adressé le 22 avril 2020 au poursuivi, par lequel la poursuivante lui a signifié qu'elle résiliait la relation d'affaire n° [...] avec effet immédiat et que le prêt hypothécaire précité ne serait pas renouvelé à son échéance le 19 juillet 2021 ;
- un courrier adressé le 3 janvier 2022 au poursuivi, par lequel la poursuivante lui a confirmé qu'elle ne renouvellerait pas ledit prêt et lui a accordé un ultime délai au 30 juin 2022 pour son remboursement.

c) Le 15 janvier 2024, le poursuivi s'est déterminé sur la requête de mainlevée provisoire, concluant à son irrecevabilité, subsidiairement à son rejet.

d) Le 27 février 2024, le juge de paix a tenu une audience en présence du poursuivi, assisté de son conseil. La poursuivante ne s'est pas présentée.

2. Par prononcé du 26 avril 2024, rectifié par le prononcé motivé adressé aux parties le 7 février 2025 et notifié au poursuivi le 10 février suivant, le juge de paix a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition (I), a constaté l'existence du droit de gage (II), a arrêté à 990 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (III), a mis les frais à la charge de la partie poursuivie (IV) et a dit qu'en conséquence, celle-ci rembourserait à la partie poursuivante son avance de frais à concurrence de 990 fr., sans allocation de dépens pour le surplus (V).

En bref, le premier juge a retenu que la créance résultant du prêt hypothécaire était exigible dès le 19 juillet 2021 et qu'il en allait de

même s'agissant des créances cédulaires, le contrat de prêt et les créances cédulaires ayant valablement été dénoncés au remboursement.

3. Par acte déposé le 20 février 2025, le poursuivi a recouru contre ce prononcé, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée, qu'il est constaté l'inexistence du droit de gage, que les frais judiciaires, par 990 fr., sont mis à la charge de la poursuivante et compensés avec l'avance de frais effectuée par celle-ci et « qu'en conséquence la partie poursuivante versera à la partie poursuivie la somme de CHF 990 à titre de dépens ». A l'appui de son écriture, le recourant a produit un bordereau de trois pièces.

Par décision du 26 février 2025, le Président de la Cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours.

En droit :

I. **a)** Le recours a été déposé dans les formes requises, par acte écrit et motivé, et en temps utile, dans le délai de dix jours suivant la notification du prononcé motivé (art. 321 al. 1 et 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Il est ainsi recevable.

b) Outre la décision entreprise, le recourant a produit deux pièces ne figurant pas au dossier de première instance, soit l'acte de vente de l'immeuble grevé des deux cédulas hypothécaires et le procès-verbal d'une audience de mesures protectrices de l'union conjugale tenue le 2 février 2016 par devant la Présidente du Tribunal civil de

l'arrondissement de La Côte. Ces pièces, nouvelles, sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

II. a) Le recourant soutient que la poursuite en réalisation de gage immobilier ne serait pas valable, dès lors que l'immeuble en question constituait le logement familial et que son épouse n'avait pas consenti au transfert de propriété des cédules hypothécaires en cause à l'intimée, à des fins de garantie.

b/aa) Aux termes de l'art. 169 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), 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. Le défaut de consentement du conjoint est sanctionné par la nullité absolue de l'acte juridique en question (ATF 118 II 489 consid. 2).

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/bb) La poursuite en réalisation de gage immobilier doit être notifiée au conjoint du débiteur, lorsque l'immeuble grevé constitue le logement de famille au sens de l'art. 169 CC (art. 153 al. 2 let. b LP [loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1]). Dans cette poursuite, le conjoint acquiert la qualité de co-poursuivi, avec tous les droits qui en résultent, en particulier celui de faire opposition au commandement de payer (art. 153 al. 2bis LP), d'invoquer l'inexistence ou l'inexigibilité de la créance en poursuite, d'en contester le montant ou de se prévaloir de l'absence du droit de gage (Foëx, in Dallèves et al., Commentaire romand, Poursuite et faillite, n. 9, 20-21 ad art. 153 et les réf. cit. ; Denys, Cédule hypothécaire et mainlevée, in JdT 2008 II 2, spéc. 17-19).

c) En l'espèce, toute l'argumentation du recourant repose sur le fait que le transfert des cédules hypothécaires à l'intimée aux fins de garantie serait nul parce que l'immeuble grevé constituait alors le logement familial et que son épouse n'avait pas donné son accord à cet acte de disposition. Or, il ne ressort pas du prononcé entrepris que le recourant était marié au moment du transfert, ni que l'immeuble en question était le logement conjugal. Le recours ne contient en outre pas de grief motivé de constatation ou d'omission arbitraire des faits.

Il s'ensuit que le moyen, infondé, doit être rejeté, sans qu'il y ait lieu par conséquent d'examiner si la charge hypothécaire en question mettait effectivement en péril le supposé logement familial, ni si - comme le soutient également le recourant - un exemplaire du commandement de payer aurait dû être notifié à son épouse en vertu de l'art. 153 al. 2 let. b LP.

d) Pour le surplus, le recourant ne remet pas en cause la motivation du premier juge selon laquelle les cédules hypothécaires ont été valablement dénoncées au remboursement et étaient exigibles au moment de la notification du commandement de payer. Il ne soulève pas non plus des exceptions tirées de la créance de base. Il en résulte que les

cédules hypothécaires valent titre à la mainlevée provisoire pour le montant en capital et intérêts réclamés en poursuite.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition.

III. Vu ce qui précède, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 CPC et le prononcé attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'485 fr. (art. 61 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]), sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée, qui n'est pas assistée, n'a pas droit à des dépens, même si elle s'est déterminée sur la demande d'effet suspensif.

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 1'485 fr. (mille quatre cent huitante-cinq francs), sont mis à la charge du recourant J._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

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 Laurent Roulier (pour J._____),
- E._____.

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 925'336 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 :

- M. le Juge de paix du district de Nyon.

La greffière :