

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 31 décembre 2024

Composition : M. HACK, président
Mmes Byrde et Cherpillod, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 82 al. 1 et 2 LP ; 842 CC ; 320 let. a et b, 321 al. 1 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 **K. _____ SA**, à [...], contre le prononcé rendu le 21 juin 2024 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause opposant la recourante à **L. _____ SA**, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 6 février 2024, à la réquisition de L._____ SA, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à K._____ SA, dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 11'148'996, un commandement de payer les sommes de 1) 2'000'000 fr. avec intérêt à 10 % l'an dès le 1^{er} février 2024, 2) 3'000'000 fr. avec intérêt à 10 % l'an dès le 1^{er} février 2024 et 3) 3'000'000 fr. avec intérêt à 10 % l'an dès le 1^{er} février 2024, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

- « 1. Cédule hypothécaire sur papier au porteur n° [...]1, de rang 2
2. Cédule hypothécaire sur papier au porteur n° [...]2, de rang 3
3. Cédule hypothécaire sur papier au porteur n° [...]3, de rang 4 ».

La poursuivie a formé opposition totale.

2. Par acte du 5 mars 2024, la poursuivante a requis du Juge de paix du district de Lavaux-Oron qu'il prononce, avec suite de frais et dépens, la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence des montants en poursuite, en capital et intérêts. A l'appui de sa requête, elle a produit notamment les pièces suivantes :

- une copie d'un protocole d'accord signé le 7 novembre 2014 prévoyant la vente par A.H._____ et B.H._____ à C._____ du capital action de la société M._____ SA pour le prix de 26'000'000 fr., payable à raison de 8'000'000 fr. à la signature du closing le 13 mai 2015 et 8'000'000 fr. en trois échéance de 2'000'000 fr. le 15 mai 2016, 3'000'000 fr. le 15 mai 2017 et 3'000'0000 fr. le 15 mai 2018, le solde pouvant être payé par un versement dans les soixante jours suivant la délivrance des permis d'habiter, ou par un transfert de la pleine propriété d'appartements. Le paiement des échéances de 2016 à 2018 devait être garanti par la remise par C._____ à B.H._____ et A.H._____ de trois cédules hypothécaires

de respectivement 2'000'000 fr., 3'000'000 fr. et de 3'000'000 fr. grevant un appartement-villa sis [...], à [...];

- une copie d'un accord signé le 22 juillet 2015 à [...] par A.H. _____ et C. _____ prévoyant notamment la remise par le second au premier des cédules hypothécaires prévues par l'accord susmentionné pour un montant total de 8'000'000 fr., du versement d'un montant de 5'000'000 fr., du transfert de la propriété d'immeubles d'une valeur de 6'500'000 fr., le versement de la somme de 2'500'000 fr. au 25 juillet 2017 et le transfert de la propriété d'immeubles d'une valeur de 4'000'000 francs ;

- une copie d'une cédule hypothécaire au porteur n° [...]1 de 2'000'000 fr. constituée le 27 juillet 2015 grevant en deuxième rang l'immeuble n°[...] de la Commune de [...] et prévoyant un délai de dénonciation de six mois pour la fin d'un mois, ainsi qu'un intérêt maximal de 10 % ;

- une copie d'une cédule hypothécaire au porteur n° [...]2 de 3'000'000 fr. constituée le 27 juillet 2015 grevant en troisième rang l'immeuble n°[...] de la Commune de [...] et prévoyant un délai de dénonciation de six mois pour la fin d'un mois, ainsi qu'un intérêt maximal de 10 % ;

- une copie d'une cédule hypothécaire au porteur n° [...]3 de 3'000'000 fr. constituée le 27 juillet 2015 grevant en quatrième rang l'immeuble n°[...] de la Commune de [...] et prévoyant un délai de dénonciation de six mois pour la fin d'un mois, ainsi qu'un intérêt maximal de 10 % ;

- un extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° [...] de la Commune de [...] indiquant que K. _____ SA en est la propriétaire et mentionnant les trois cédules hypothécaires ci-dessus ;

- un avenant du 31 juillet 2015 prévoyant la substitution de C. _____ par X. _____ SA, libérant le premier de toute obligation, étant précisé qu'il restait responsable de l'engagement de la seconde de remettre les immeubles mentionnés dans l'accord du 22 juillet 2015 et du paiement de 2'500'000 francs ;

- une copie d'un « *document de closing* » signé 31 juillet 2025 par certaines des parties, dont l'intimée, au protocole l'accord du 7 novembre 2014, réglant les termes et l'exécution de la vente prévue dans ledit protocole. Parties y acceptaient, en modification et remplacement de l'art. 3 paragraphe 3 dudit protocole, que le prix de vente de 26'000'000 fr. soit acquitté par X._____ SA conformément à l'accord passé le 22 juillet 2015 précité. Les parties précisait ainsi que X._____ SA paierait à l'intimée 5'000'000 fr. le jour de l'accord et 2'500'000 fr. le 25 juillet 2017. Dans son article 2, X._____ SA s'engageait à remettre les trois cédules hypothécaire en cause à l'intimée « *en propriété à fin de garantie des échéances dues aux 15 mai 2016 (CHF 2'000'000.-), au 15 mai 2017 (CHF 3'000'000.-) et au 15 mai 2018 (CHF 3'000'000.-). A réception de chacun de ses paiements, L._____ SA restituera trait pour trait la cédule hypothécaire correspondante* ». Le document de « *closing* » précisait en outre que « *C._____ se reconnaît personnellement codébiteur solidaire des obligations souscrites dans le protocole d'accord et le présent document et qui ne sont pas garanties par les trois cédules hypothécaires précitées. Cela vise la livraison des objets immobiliers et le paiement de 2'500'000 le 25 juillet 2017.* » ;

- une copie d'un courrier du 17 octobre 2019 de C._____, en sa qualité d'administrateur unique de K._____ SA, remettant à L._____ SA, par son actionnaire A.H._____, les cédules hypothécaires susmentionnées « *de façon à garantir la tranche appartements de l'objet mentionné sous rubrique* » ;

- une copie des courriers adressés le 10 juillet 2023 par L._____ SA à K._____ SA, C._____ et X._____ SA dénonçant au remboursement les cédules hypothécaires en cause.

b) Par courrier recommandé du 11 avril 2024, la juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et lui a imparti un délai échéant au 13 mai 2024 pour se déterminer.

Dans ses déterminations du 13 mai 2024, la poursuivie a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête de mainlevée. Elle a produit un lot d'échanges de SMS.

3. Par prononcé non motivé du 21 juin 2024, notifié à la poursuivie le 24 juin 2024, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé la mainlevée de l'opposition, a constaté l'existence du gage (I), a arrêté les frais judiciaires à 2'000 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et a dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait à la poursuivante son avance de frais, par 2'000 fr., et lui verserait des dépens de première instance, fixés à 6'000 fr. (IV).

Le 26 juin 2024, la poursuivie a demandé la motivation de ce prononcé.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 8 août 2024 et notifiés à la poursuivie le lendemain.

4. Par acte du 19 août 2024, la poursuivie a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au rejet de la requête de mainlevée.

Le 22 août 2024, la recourante a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours, requête admise par décision superprovisionnelle du 23 août 2024 confirmée par décision du 3 septembre 2024 du président de la cour de céans.

Dans sa réponse du 30 septembre 2024, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Ces déterminations ont été adressées à la recourante en courrier A le 3 octobre 2024.

Le 15 octobre 2024, la recourante a déposé des déterminations spontanées confirmant les conclusions de son recours et

accompagnée d'un avis de droit du Professeur [...]. Ces déterminations ont été adressées à l'intimée en courrier A le 16 octobre 2024.

Le 28 octobre 2024, l'intimée a déposé des déterminations spontanées confirmant ses conclusions. Ces déterminations ont été adressées à l'intimée en courrier A le 6 novembre 2024.

En droit :

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

La réponse de l'intimée est également recevable (art. 322 al. 1 CPC).

Les déterminations ultérieures présentées sont également recevables en vertu du droit d'être entendu (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1).

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

2.1 L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A_458/2020 du 5 août 2020 consid. 2.3). Cela 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).

2.2 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). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1 ; ATF 141 III 564 consid. 4.1). 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.). 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).

3. La recourante soutient que les trois cédules hypothécaires cédées et objet de la présente procédure en réalisation de gage visaient à garantir uniquement le paiement de trois versements en espèces d'un

montant total de 8'000'000 francs. Ce montant ayant été payé, la créance causale était éteinte de sorte que la requête de mainlevée provisoire aurait dû être rejetée.

3.1 La cédula hypothécaire au porteur constitue un acte authentique au sens de l'art. 9 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210) ou une reconnaissance de dette, et donc un titre à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, mais uniquement pour la créance abstraite (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2; ATF 140 III 36 consid. 4; ATF 134 III 71 consid. 3; TF 5A_894/2021 précité consid. 4.2.2; TF 5A_734/2018 du 4 décembre 2018 consid. 4.3.2, publié in BISchK 2019 p. 44; TF 5A_676/2013 du 31 janvier 2014 consid. 5.1.2 ; TF 5A_295/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4.2.1; TF 5A_226/2007 du 20 novembre 2007 consid. 5.1). 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; sur le tout: TF 5A_734/2018 précité consid. 4.3.2). Pour que le poursuivant 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 ; il appartient dès lors au créancier d'établir par titre que la créance abstraite a été valablement dénoncée (cf. art. 847 al. 1 CC qui prévoit un délai de droit dispositif de six mois; TF 5A_894/2021 précité consid. 4.2.2 ; TF 5A_734/2018 précité consid. 5.3.1 et 5.3.2, où l'ancien droit était applicable; TF 5A_785/2016 du 2 février 2017 consid. 3.2.2; Veuillet/Abbet, in Abbet/Veuillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, 2^e éd., 2022, nn. 95 et 231 ad art. 82 LP).

Selon l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération. Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil — exceptions ou objections — qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 et la référence citée ; ATF 131 III 268 consid.

3.2). 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 ; ATF 142 III 720 consid. 4.1 et les références citées). Ainsi, s'agissant de la répartition du fardeau de la preuve, si le créancier produit un titre exécutoire, il n'a pas d'autres faits à prouver et c'est au débiteur poursuivi de rendre vraisemblable l'inexistence de la créance figurant dans le titre ou l'existence de faits dirimants ou extinctifs (Veuillet/Abbet op. cit., n. 103 ad art. 82).

Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier fondée sur une cédule hypothécaire remise en propriété à titre fiduciaire, le débiteur poursuivi peut ainsi opposer au poursuivant les exceptions personnelles tirées du contrat de fiducie. Il peut ainsi exiger la limitation de la somme réclamée au montant de la créance causale (art. 842 al. 3 et 849 al. 1 CC) en rendant vraisemblable que ce montant est inférieur à celui de la créance abstraite (ATF 144 III 29 consid. 4.2 ; ATF 140 III 180 consid. 5.1.2). Il peut également faire valoir que la créance de base n'est pas exigible; en effet la cédule ayant une fonction de garantie, elle ne saurait déployer d'effets si la créance garantie ne peut être exigée (Veuillet/Abbet, op. cit., n. 232 ad art. 82 LP et les références citées).

3.2

3.2.1 En l'espèce force est effectivement de constater que selon un protocole d'accord signé le 7 novembre 2014 plusieurs personnes, dont ne compte pas la recourante, avaient décidé de la vente du capital-actions du M._____ SA. En l'occurrence, la vente du capital-actions était convenue entre B.H._____ et A.H._____, vendeurs, et C._____ personnellement, acheteur. Le prix de vente était arrêté à 26'000'000 fr. constitué de plusieurs tranches de paiements en espèce, dont une tranche de 2'000'000 fr. le 15 mai 2016, une tranche de 3'000'000 fr. le 15 mai 2017 et une troisième tranche de 3'000'000 fr. le 15 mai 2018. Le solde de 10'000'000 fr. pouvait être payé par C._____, à son choix, en liquide ou par le biais du transfert d'appartements (art. 3). Dans l'article 4 suivant, le protocole prévoyait ensuite la remise de trois cédules de 2'000'000 fr. et

deux fois 3'000'000 fr. par C._____ « afin de garantir le paiement des échéances dues au 15 mai 2016, 15 mai 2017 et 15 mai 2018 ».

3.2.2 Le 22 juillet 2015, à [...], A.H._____ et C._____ ont signé un accord prévoyant (1) le versement de 5'000'000 fr. et la « signature de l'acte de 5 appartements + parking 5 places entre M._____ SA et L._____ SA en sept 2015 » « total de la valeur 6'500'000 fr. », (2) la « remise de trois cédules pour 8 millions dernier crédit Banque F._____ (15/2, remboursement selon contrat de base », (3) paiement 2'500'000 fr. sur le compte L._____ SA au 25 juillet 2017 + signature de 4 appartements du bâtiment 2 + 4 parking « total de la valeur 4 mio ».

3.2.3 Le 31 juillet 2015, les parties au protocole d'accord ont signé un avenant à celui-ci. Parties y convenaient que C._____ se substituait à X._____ SA qui lui succédait par conséquence dans tous les droits et obligations qui découlaient du protocole. Cet avenant indiquait également que C._____ était libéré de toute obligation, sous réserve qu'il demeure solidairement responsable de l'engagement de X._____ SA de remettre les appartements mentionnés dans l'accord du 22 juillet 2015 à l'intimée et celui de payer à celle-ci le montant de 2'500'000 fr. le 25 juillet 2017, « au sens de l'accord passé avec A.H._____ le 22 juillet 2015 ».

3.2.4 Le même jour, certaines des parties, dont l'intimée, ont signé un document de « closing » réglant les termes et l'exécution de la vente prévue dans le protocole d'accord. Parties y acceptaient, en modification et remplacement de l'art. 3 paragraphe 3 dudit protocole, que le prix de vente de 26'000'000 fr. soit acquitté par X._____ SA conformément à l'accord passé le 22 juillet 2015 précité. Les parties précisaient ainsi que X._____ SA paierait à l'intimée 5'000'000 fr. le jour de l'accord et 2'500'000 fr. le 25 juillet 2017. Dans son article 2, X._____ SA s'engageait à remettre les trois cédules hypothécaire en cause à l'intimée « en propriété à fin de garantie des échéances dues aux 15 mai 2016 (CHF 2'000'000.-), au 15 mai 2017 (CHF 3'000'000.-) et au 15 mai 2018 (CHF 3'000'000.-). A réception de chacun de ses paiements, L._____ SA restituera trait pour trait la cédule hypothécaire correspondante ». Le

document de « *closing* » précisait en outre que « C._____ se reconnaît personnellement codébiteur solidaire des obligations souscrites dans le protocole d'accord et le présent document et qui ne sont pas garanties par les trois cédules hypothécaires précitées. Cela vise la livraison des objets immobiliers et le paiement de 2'500'000 le 25 juillet 2017. »

3.2.5 Il résulte des textes précités et en particulier du protocole d'accord initial, ainsi que du document de « *closing* » que le transfert de propriété aux fins de garantie des trois cédules hypothécaires visait à garantir uniquement le paiement des échéances dues au 15 mai 2016, 15 mai 2017 et 15 mai 2018. La précision apportée dans le document de « *closing* » et ci-avant reproduite ne laisse aucun doute à cet égard. Dans ces conditions, la dette causale à garantir était uniquement le paiement de 2'000'000 fr. le 15 mai 2016, de 3'000'000 fr. le 15 mai 2017 et de 3'000'000 fr. le 15 mai 2018, soit un total de 8'000'000 francs.

Il découle également du document de closing que finalement les seuls montants à verser en espèce étaient ceux de 5'000'000 fr., 2'500'000 fr. le 25 juillet 2017 et les échéances dues aux 15 mai 2016 (2'000'000 fr.), au 15 mai 2017 (3'000'000 fr.) et au 15 mai 2018 (3'000'000 fr.), soit un total de 15'500'000 francs.

Or il ressort du décompte produit par l'intimée que celle-ci a reçu « *en exécution des accords L._____ SA / M. C._____* » 16'500'000 fr., dont 8'000'000 fr. entre le 9 juin 2017 et le 10 octobre 2018. Un tel paiement rend vraisemblable à tout le moins que les trois tranches dues en espèce, seules garanties par les cédules avait été acquittées. Partant cette dette causale était éteinte, interdisant la mainlevée provisoire pour cette créance causale. La recourante a ainsi rendu vraisemblable l'extinction de cette dette causale, faisant obstacle à la poursuite de la réalisation des trois cédules la garantissant.

3.3 L'intimée ne conteste pas ce raisonnement. Elle se concentre plutôt sur le courrier du 19 octobre 2019, produit en première instance sous pièce 10 et au sujet duquel l'autorité précédente a constaté dans la

décision entreprise que dans celui-ci, C._____, en sa qualité d'administrateur unique de la recourante, a remis les cédules hypothécaires litigieuses à l'intimée, par son actionnaire A.H._____, « de façon à garantir la tranche appartements de l'objet mentionnés sous rubrique ». Un tel fait, prouvé par la pièce 10, démontre que si les cédules ont été restituées à la recourante après paiement des montants dus les 15 mai 2016, 15 mai 2017 et 15 mai 2018, un nouvel accord, une année plus tard, a conduit la recourante à remettre à nouveau ces cédules à titre de garantie.

L'accord ayant conduit à cette nouvelle remise des cédules n'a pas été produit. Conformément à la jurisprudence exposé ci-dessus, il n'appartenait pas à l'intimée, créancière, requérant la mainlevée sur la base d'une cédule hypothécaire de produire de reconnaissance de dette pour la créance causale. Au contraire et conformément à l'art. 82 al. 2 LP, c'était à la recourante, débitrice, de rendre vraisemblable la nature de cette créance causale et que celle-ci aurait été éteinte ou ne serait pas exigible notamment. Or la recourante ne dit mot de ce nouvel accord et ne rend ainsi aucunement vraisemblable que la créance qui avait conduit à la remise pour la seconde fois de ces cédules, créance causale, serait acquittée ou éteinte. Dans ces conditions, et peu importe que la précédente créance causale ayant justifié la remise des cédules ait été acquittée en 2018 au plus tard, force est de constater que l'intimée, dont la poursuite se fonde sur les cédules, peut obtenir la mainlevée provisoire de l'opposition de la recourante, dès lors que celle-ci ne rend pas vraisemblable sa libération.

3.4 Dans ses déterminations, la recourante estime que l'autorité précédente n'aurait fait mention du courrier du 17 octobre 2019 – dont elle reproduit le constat de manière très incomplète (courrier du 15 octobre 2024, p. 3 ch. 4) – que comme pièce sous bordereau et que sinon ce courrier n'aurait joué aucun rôle. Par l'exposé du contenu des pièces, l'autorité de première instance, comme la cour de céans, établit les faits, la simple mention de pièces n'ayant sinon aucun sens. La recourante n'invoque pour le surplus pas que le constat du contenu du courrier du

17 octobre 2019 constituerait une constatation arbitraire. Elle invoque en revanche que la maxime des débats serait applicable de sorte que le contenu de ce courrier ou l'existence d'un nouvel engagement en 2019 n'ayant pas été allégué par l'intimé, il s'agirait d'un fait nouveau irrecevable à la lumière de l'art. 326 CPC. Le grief est infondé, dès lors que le fait litigieux a été constaté à suffisance de droit par l'autorité précédente, sans que la recourante, en temps utile, c'est-à-dire dans son recours, n'invoque l'arbitraire de sa constatation. Il ne s'agit donc pas d'un fait nouveau qui aurait été invoqué pour la première fois dans la réponse de l'intimée déposée auprès de la cour de céans mais d'un fait constaté par l'autorité précédente, que la recourante n'a pas attaqué en temps utile et qui lie par conséquent la cour de céans. Celle-ci est de jurisprudence constante libre de procéder à une substitution de motif, ce auquel elle procède ci-dessus en constatant que la recourante n'a pas rendu vraisemblable l'extinction ou l'inexistence de la créance causale qui avait justifié la remise établie, une seconde fois, des cédules hypothécaires objets de la présente procédure à l'intimée en 2019. Dans ces conditions et par substitution de motifs, la Cour de céans confirmera la levée de l'opposition de la recourante faute pour elle d'avoir immédiatement rendu vraisemblable sa libération au sens de l'art. 82 al. 2 LP.

3.5 La recourante invoque encore l'avis de droit établi par le Professeur [...] à sa demande. On ne peut que constater que cet avis ne traite pas des faits de 2019 qui sont pourtant ici centraux pour la solution du litige. En outre alors même que son auteur cite la pièce 10, soit le courrier du 17 octobre 2019, il soutient *in fine* que les cédules n'ont pas été remises au créancier pour garantir d'autres créances, alors que ce courrier dit clairement le contraire, indiquant une remise « *de façon à garantir la tranche appartements de l'objet mentionné sous rubrique* ». Un tel avis de droit, qui au surplus ne se détermine aucunement sur les griefs soulevés en recours par l'intimée, n'a partant pas de portée ici.

3.6 Au vu de ce qui précède et faute d'autres griefs de la part de la recourante, le recours doit être rejeté, la question de la bonne foi de

celle-ci dans la manière dont elle présente la situation, soulevée par l'intimée, peut ainsi souffrir de rester ouverte.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'000 fr. doivent être mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC), qui versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 6'000 fr. (art. 3 al. 2 et 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,

la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'000 fr. (trois mille francs), sont mis à la charge de la recourante K._____ SA.
- IV.** La recourante K._____ SA versera à l'intimée L._____ SA la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Alexandre Zen-Ruffinen, avocat (pour K. _____ SA),
- Me Jean-Christophe Diserens, avocat (pour L. _____ SA).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 8'000'000 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.

Le greffier :