

VD_FINDINFO ML / 2012 / 321 vom 15. Januar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-01-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2012___321

FR: VD_FINDINFO ML / 2012 / 321 du 15 janvier 2013

IT: VD_FINDINFO ML / 2012 / 321 del 15 gennaio 2013

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, CÉDULE HYPOTHÉCAIRE, GAGE IMMOBILIER,
PRINCIPE DE LA SPÉCIALITÉ | 798 CC, 82 LP

Erwägungen

E. 10

décembre 1907, RS 210) portant sur les droits de gages immobiliers (art. 793 ss CC) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012. Selon l'art. 1 du Titre final du CC, les effets juridiques de faits antérieurs à l'entrée en vigueur du Code civil continuent à être régis par les dispositions du droit fédéral ou cantonal sous l'empire duquel ces faits se sont passés. Il n'y a donc pas d'effet rétroactif. Les cédules hypothécaires invoquées dans la présente poursuite, établies les 8 octobre 2003 et 16 décembre 2009, continuent donc à être régies par les dispositions du Code civil en vigueur au moment où elles ont été constituées. II. a) Le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP). Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (Panchaud/ Caprez, La mainlevée d'opposition, § 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 29 ad art. 82 LP; ATF 136 III 627 c. 2 ; ATF 136 III 624 c. 4.2.2; ATF 132 III 480 c. 4.1, JT 2007 II 75; ATF 130 III 87 c. 3.1, JT 2004 II 118; ATF 122 III 125 c. 2, JT 1998 II 82). Pour qu'un écrit public, authentique ou privé ou qu'un ensemble d'écrits vaille reconnaissance de dette, il doit en ressortir, sur la base d'un examen sommaire, que le poursuivi a assumé une obligation de payer ou de fournir des sûretés, donc une créance exigible, chiffrée et inconditionnelle, car si la reconnaissance de dette n'est pas pure et simple, le poursuivant, pour obtenir la mainlevée provisoire doit rapporter la preuve littérale que les conditions ou réserves sont devenues sans objet (Gilliéron, op. cit., n. 40 ad art. 82 LP). Enfin, le titre produit pour valoir reconnaissance de dette et titre à la mainlevée provisoire ne justifie la mainlevée provisoire de l'opposition que si le montant de la prétention déduite en poursuite est chiffré de façon précise dans le titre lui-même ou dans un écrit annexé auquel la reconnaissance se rapporte; cette indication chiffrée doit permettre au juge de la mainlevée de statuer sans se livrer à des calculs compliqués et peu sûrs (Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 82 LP). b) Dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, la cédule hypothécaire – comme la lettre de rente – est une reconnaissance de dette abstraite et un titre à la mainlevée provisoire de l'opposition que ce soit la prétention déduite en poursuite et/ou le droit de gage allégué qui soient contestés, mais pour autant que la créance hypothécaire ait été dénoncée au remboursement conformément à l'art. 844 CC

(Gilliéron, op. cit., n. 64 ad art. 82 LP). Contrairement aux poursuites ordinaires, une poursuite en réalisation de gage immobilier se continue par la réalisation du gage et non par la saisie ou la faillite du poursuivi (art. 41 al. 1 et 154 LP). Ainsi, pour pouvoir obtenir la mainlevée de l'opposition qui porte tant sur la créance que sur le droit de gage (art. 85 ORFI), le créancier doit faire valoir dans la poursuite une créance assortie d'un droit de gage immobilier et l'opposition devra être maintenue si le créancier n'établit pas par pièces tant sa créance que son droit de gage (Denys, Cédule hypothécaire et mainlevée, in JT 2008 II 3 ss, p. 14; Jaques, Exécution forcée spéciales des cédules hypothécaires, in BLSchK 2001, pp. 201 ss, p. 207 et les références citées à la note infrapaginale n. 25; CPF, 7 septembre 2006/416; CPF, 27 avril 2006/172). La créance incorporée dans une cédule hypothécaire doit clairement être distinguée de la créance causale issue du rapport contractuel de base et résultant, par exemple, d'un contrat de prêt (ATF 119 III 105, JT 1996 II 115; ATF 115 II 149 consid. 3, rés. in JT 1989 I 583). Seule la créance incorporée dans la cédule hypothécaire jouit d'un droit de gage immobilier et peut, par conséquent, fonder une poursuite en réalisation d'un tel gage (Aebi, Poursuite en réalisation de gage et procédure de mainlevée, in JT 2012 II 24 ss, pp. 36-37; BLSchK 2005 p. 185; JT 2004 II 70, BLSchK 2005 p. 190). En vertu de l'art. 855 al. 1 CC, la constitution d'une cédule hypothécaire éteint par novation l'obligation dont elle résulte et donne naissance à une créance nouvelle, qui est abstraite, en ce sens qu'elle n'énonce pas sa cause. Tel est le cas lorsque la cédule est constituée alors que les parties sont déjà créancière et débitrice l'une de l'autre, notamment lorsqu'il s'agit de garantir par la cédule un prêt déjà contracté. La nouvelle créance née de la constitution de la cédule prend ainsi la place de l'ancienne (Steinauer, Les droits réels, t. III, 3^{ème} éd., nn. 2932 ss, pp. 313 ss). Cette règle est toutefois de droit dispositif (art. 855 al. 2 CC) et les parties peuvent convenir d'une juxtaposition des deux créances, la créance abstraite venant doubler la créance causale aux fins d'en faciliter et d'en garantir le recouvrement (Gilliéron, Les titres de gage créés au nom du propriétaire, donnés en cautionnement, dans l'exécution forcée selon la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, in Mélanges Paul Piotet, pp. 273 ss, spéc. pp. 297 et 300; ATF 132 III 166 consid. 6.2; ATF 119 III 105 précité, JT 1996 II 115). Savoir si l'on est en présence d'une garantie directe ou d'une garantie fiduciaire dépend du contenu du contrat passé entre les parties. Lorsque toutes les clauses relatives aux intérêts, au remboursement et à la dénonciation de la créance sont énoncées dans le titre que constitue la cédule, on est en présence d'une garantie directe. Lorsqu'il existe une convention séparée mais que celle-ci mentionne qu'elle ne contient que des précisions de la cédule, celle-ci constitue une garantie directe ; si, en revanche, une telle convention est intitulée prêt, compte-courant ou contrat de crédit et renvoie à la cédule hypothécaire en tant que garantie, le rapport juridique de base subsiste et la cédule est remise à titre de garantie fiduciaire (TF 5A_303/2009 du 5 août 2009 consid. 3.4 in initio; Staehelin, *Betrieb und Rechtsöffnung beim Schuldbrief*, in PJA 1994 pp. 1255 ss, pp. 1258-1259). En l'espèce, il ne fait aucun doute qu'il existe bien des créances distinctes : le contrat de crédit conclu entre la poursuivie et F._____ SA prévoyait qu'une cédule hypothécaire devait être remise en propriété à la banque à titre de garantie. Les créances abstraites n'ont donc pas remplacé la créance causale, mais elles sont venues la doubler aux fins d'en faciliter et d'en garantir le recouvrement. Dans le commandement de payer, la poursuivante s'est explicitement prévalué, à juste titre, des créances abstraites, seules à même de faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, puisque seules assorties d'un droit de gage immobilier. c) La qualité de propriétaire du titre hypothécaire est une condition indispensable pour être

reconnu titulaire de la créance incorporée dans le titre. Le créancier qui reçoit une cédule hypothécaire au porteur comme cessionnaire – soit en pleine propriété, soit à titre fiduciaire – devient titulaire de la créance et du droit de gage immobilier incorporés dans le papier-valeur (art. 842 et 859 CC); il peut dénoncer la créance au remboursement et, cas échéant, introduire une poursuite en réalisation de gage immobilier. En revanche, le créancier qui reçoit une telle cédule en nantissement n'est titulaire que d'un droit de gage mobilier sur la créance incorporée. Certes, une cédule hypothécaire au porteur est un titre au porteur au sens de l'art. 978 al. 1 CO et la simple détention des titres visés par cette disposition légale suffit en principe pour exercer les droits qui leur sont incorporés. Mais, en vertu de l'art. 906 al. 1 CC, seul le propriétaire d'une créance engagée peut la dénoncer au remboursement ou en opérer le recouvrement (Steinauer, op. cit., n. 3159c, pp 458-459). A moins que ces facultés ne lui aient été spécialement octroyées par convention, le créancier nanti d'une cédule hypothécaire au porteur ne peut dès lors pas exercer les droits incorporés dans le titre (ATF 97 III 119, rés. in JT 1973 II 27; Denys, op. cit., p. 8; Favre/Liniger, Cédules hypothécaires et procédure de mainlevée, in SJ 1995 pp. 101 ss, p. 105; TF 5C.249/2004 du 2 mars 2005 consid. 2.2 et les références citées); il n'est pas titulaire de la créance (ATF 115 II 149 précité consid. 2, rés. in JT 1989 I 583) et ne pourra la dénoncer au remboursement – puis, au besoin, exercer une poursuite en réalisation de gage immobilier – que s'il se la fait d'abord adjuger dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage mobilier (TF 5C.11/2005 du 27 mai 2005 consid. 3.1). Conformément à l'art. 930 al. 1 CC, le possesseur d'une chose mobilière en est présumé propriétaire. Cette règle s'applique notamment aux titres au porteur, à l'égard desquels les présomptions des art. 930 ss valent tant pour le droit sur le titre que pour le droit incorporé à celui-ci. A moins que sa possession ne soit suspecte ou équivoque, le détenteur d'une cédule hypothécaire au porteur qui s'en prétend propriétaire est dès lors présumé en avoir acquis la propriété et, partant, être titulaire de la créance, garantie par un gage immobilier, incorporée dans le papier-valeur (Aebi, op. cit., p. 38; Favre/Liniger, op. cit., p. 106). Il peut opposer cette présomption à quiconque, notamment au débiteur qui lui a remis la cédule, puisqu'il prétend posséder à titre de propriétaire – et non en tant que titulaire d'un droit réel restreint ou d'un droit personnel – et que la restriction prévue à l'art. 931 al. 2 in fine CC ne s'applique dès lors pas (ATF 54 II 244 consid. 2, JT 1929 I 117; TF 5C.11/2005 du 27 mai 2005 précité, consid. 3.2.1). Dans le cas présent, la poursuivante, qui a la possession des cédules hypothécaires dont elle se dit propriétaire, est par conséquent présumée titulaire des droits incorporés dans ces titres. d) La cédule hypothécaire est un titre de mainlevée contre son débiteur, savoir contre le débiteur de la créance abstraite en poursuite, et non contre le débiteur de la ou des créance(s) causale(s) (CPF, 30 octobre 2003/379). Si elle comporte l'indication du débiteur, la cédule constitue un titre de mainlevée provisoire contre le débiteur mentionné sur la cédule (ATF 129 III 12 consid. 2.2 in initio, JT 2003 II 35). L'art. 832 al. 1 CC, applicable par renvoi de l'art. 846 CC, prévoit que l'aliénation de l'immeuble hypothéqué n'apporte, sauf convention contraire, aucun changement à l'obligation du débiteur et à la garantie. Ainsi, la seule preuve de l'aliénation de l'immeuble n'emporte pas par elle-même changement du débiteur de la dette garantie par le gage immobilier (ATF 121 III 256 consid. 3a, rés. in JT 1996 I 187), de sorte que cette seule circonstance ne permet pas de prononcer la mainlevée contre le nouveau propriétaire mentionné sur la cédule (CPF, 16 janvier 2003/8 et les références citées). Si la dette a été reprise par un tiers, et que le changement de débiteur n'a pas été inscrit sur le titre par le conservateur du registre foncier, il appartient à ce débiteur d'établir - voire seulement de rendre

vraisemblable - la reprise de dette pour se libérer. Pour ce faire, il bénéficie, en cas d'acquisition de l'immeuble par un tiers avec reprise de dette interne, de la présomption d'acceptation du créancier qui résulte de l'art. 832 al. 2 CC (ATF 129 III 12 précité consid. 2.2, JT 2003 II 35 et les références citées). Le créancier poursuivant peut aussi établir par la production d'autres actes que la cédule que le nouvel acquéreur a repris la dette abstraite contenue dans la cédule (Denys, op. cit., p. 11; CPF, 27 avril 2006/172 précité; CPF, 16 mars 2006/94; CPF, 13 janvier 2005/121; CPF, 20 février 2003/41). Si la cédule ne comporte pas l'indication d'un débiteur, le créancier ne pourra obtenir de même la mainlevée provisoire que s'il produit en plus de la cédule, une copie légalisée de la pièce justificative contenant l'engagement du débiteur (Denys, op. cit., p. 12; ATF 129 III 12 précité consid. 2.5, JT 2003 II 35 et les références citées). Dans cette hypothèse, il n'est en aucun cas possible de présumer que le propriétaire de l'immeuble grevé est le débiteur. La cédule hypothécaire est ainsi un papier-valeur atypique : lorsqu'elle n'indique pas de nom de débiteur, son titulaire peut, sur la base du registre et du titre, être sûr qu'il y a un débiteur, mais il lui appartient d'en établir l'identité (Steinauer, op. cit., n. 2964c, p. 329). En l'occurrence, les cédules produites ne mentionnent pas l'indication du débiteur des créances qu'elles incorporent. La poursuivante a en revanche produit, en plus des cédules hypothécaires, des copies légalisées des pièces justificatives contenant l'engagement expresse de la poursuivie pour neuf des onze cédules. En outre, l'engagement pour celle qui a été acquise par voie d'enchères publiques résulte de l'art. 135 al. 1 LP. En revanche, il n'y a pas d'engagement pour la cédule de 220'000 fr. constituée par [...] grevant la parcelle n° 12477 de la commune [...]. e) Le transfert de la propriété d'une cédule hypothécaire et des droits qu'elle incorpore peut s'effectuer de deux manières. Le titulaire de la cédule et l'acquéreur peuvent convenir d'une part que la cédule sera transférée sans réserve à ce dernier. Mais les parties peuvent également convenir que la cédule hypothécaire ne sera transférée qu'à titre fiduciaire, aux fins de garantir une autre créance dont l'acquéreur est titulaire. Dans le premier cas, on parle de transfert (pur et simple ou sans réserve) de la cédule hypothécaire ou de transfert en « pleine propriété » ; il y a utilisation directe de la cédule et la garantie est dite directe. Dans la seconde hypothèse, l'on parle de transfert de propriété aux fins de garantie – ou, parfois de cession fiduciaire aux fins de garantie si l'on vise la créance incorporée dans la cédule (cf. Steinauer, op. cit., n. 3057a et note infrapaginale n. 61, p. 386) - ; la sûreté procurée au bénéficiaire est une garantie fiduciaire (Foëx, Les actes de disposition sur les cédules hypothécaires, in Les gages immobiliers, Constitution volontaire et réalisation forcée, pp. 113 ss, pp. 115-116). La remise d'une cédule hypothécaire aux fins de garantie (garantie fiduciaire) peut revêtir deux formes : soit la constitution d'une cédule aux fins de garantie, la cédule étant d'emblée créée pour être remise à titre fiduciaire au créancier, soit le transfert de propriété aux fins de garantie d'une cédule existante (Foëx, op. cit., p. 121). En recourant au transfert (ou à la constitution) d'une cédule à fin de garantie, les parties visent à garantir une ou plusieurs créances de l'acquéreur (le fiduciaire). Cette créance, qui est généralement dirigée contre l'aliénateur (le fiduciaire) subsiste lors de la remise de la cédule hypothécaire. Le fiduciaire acquiert la propriété du titre et la titularité des droits incorporés, tout en conservant la ou les créances de base, résultant par exemple d'un contrat de prêt; mais il s'engage simultanément à n'exercer les droits ainsi acquis que dans les limites de ce qu'exige le remboursement de la ou des créances garanties. Le transfert fiduciaire est un transfert lié, conditionné par le but poursuivi par les parties (Foëx, op. cit., pp. 121-122). En cas de transfert à fin de garantie, le fiduciaire acquiert la pleine propriété du titre et la pleine titularité des droits incorporés,

conformément à la théorie du transfert intégral des droits au fiduciaire (Vollrechtstheorie) développée notamment eu égard au *numerus clausus* des droits réels. Ce n'est qu'inter partes, dans ses relations avec le fiduciaire, que les pouvoirs du fiduciaire sont limités : selon la formule consacrée, le fiduciaire peut plus que ce qu'il n'a le droit de faire. Le fiduciaire est donc pleinement propriétaire de la cédula, mais il est obligé envers le fiduciaire à ne pas exercer les droits ainsi acquis en garantie au-delà de ce que requiert son désintéressement : ainsi, par exemple, le fiduciaire a l'obligation de retransférer la propriété de la cédula au fiduciaire s'il est désintéressé, ce qui implique qu'il ne doit pas l'aliéner à un tiers dans l'intervalle (Foëx, op. cit., p. 124; Steinauer, op. cit., n. 3054c, pp. 383-384). Lorsque le bien cédé en garantie est une cédula hypothécaire, la convention fiduciaire oblige le créancier à ne pas faire usage des créances incorporées, c'est-à-dire à ne pas en poursuivre le paiement, au-delà de ce qui est nécessaire à cette fonction de garantie. En d'autres termes, la convention implique nécessairement un *pactum de non petendo* portant sur la créance cédulaire dont la poursuite n'est pas nécessaire pour garantir le remboursement des créances en compte. Ce pacte constitue une exception que le débiteur peut opposer au créancier garanti, en vertu de l'art. 872 CC, si ce dernier prétend néanmoins se faire payer l'intégralité de la créance cédulaire. Ce pacte de non petendo, lorsqu'il affecte la créance objet de la poursuite, est un moyen libératoire que le poursuivi peut faire valoir au stade de la mainlevée (art. 82 al. 2 LP). C'est là l'opinion de la doctrine dominante (Denys, op. cit., p. 15; Staehelin, Basler Kommentar, op. cit., n. 22 ad art. 855 CC; de Gottrau, Transfert de propriété et cession à fin de garantie : principes, et application dans le domaine bancaire, in *Sûretés et garanties bancaires*, CEDIDAC n° 33, pp. 173 ss, p. 214 et les références citées) consacrée par la jurisprudence (RSJ 2005 p. 430 ; CPF, 26 février 2009/43; CPF, 29 novembre 2007/449; CPF, 7 septembre 2006/416; CPF, 30 octobre 2003/379). Ainsi, lorsque la banque créancière choisit la voie de la poursuite en réalisation de gage immobilier, elle fait valoir la créance incorporée dans la cédula, et non pas la créance résultant de sa créance contractuelle avec son client. Dans la procédure d'exécution forcée, le gage immobilier garantit au maximum le capital, les frais de poursuite et les intérêts moratoires, ainsi que les intérêts de trois années échus au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance (art. 818 al. 1 ch. 3 CC). Lorsque le montant de la créance résultant du rapport contractuel de base, intérêts inclus, à la date de la réquisition de poursuite est établi, se présentent alors trois hypothèses : - soit la créance résultant du rapport contractuel de base est inférieur au montant nominal de la créance incorporée dans la cédula, auquel cas la banque créancière ne peut intenter une poursuite que pour une somme équivalente à ce qui lui est effectivement dû en capital et intérêts en vertu du contrat de prêt ; - soit la créance résultant du rapport contractuel de base est supérieure au montant nominal de la créance incorporée dans la cédula majoré des intérêts conventionnels (intérêts des trois années échus et intérêts ayant couru depuis la dernière échéance) auquel cas la banque créancière peut faire valoir l'intégralité de la créance incorporée dans la cédula ainsi que les intérêts couverts par le droit de gage au sens de l'art. 818 al. 1 ch. 3 CC ; - soit, enfin, la créance résultant du rapport contractuel de base est supérieure au montant nominal de la créance incorporée dans la cédula, mais inférieure au montant maximal couvert par le gage immobilier (à savoir le capital et les intérêts conventionnels échus de trois années et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance), auquel cas les intérêts conventionnels dus pour la cédula doivent être réduits de sorte que la banque créancière ne réclame pas plus que sa créance effective, le fiduciaire ne devant pas faire un usage de la cédula qui aille au-delà de ce qui est nécessaire

à son complet désintéressement (de Gottrau, op. cit., pp. 213 à 215 et les références citées aux notes infrapaginales nn. 125 à 131). En l'espèce, les cédules hypothécaires ont été remises à la poursuivante à titre fiduciaire pour garantir un prêt hypothécaire d'un maximum de 4'000'000 francs. Au 31 décembre 2011, il est établi, selon une attestation de la poursuivante, que la créance causale était de 3'824'450 fr., soit 3'700'000 fr. auxquels s'ajoutent les intérêts à cette date de 124'450 francs. La poursuivie ayant opposé l'exception du pactum de non petendo, la poursuivante ne peut obtenir davantage, en capital, que ce montant. III. Lorsqu'une créance est garantie par plusieurs immeubles, la poursuite en réalisation de gage doit porter sur tous les immeubles et le créancier doit poursuivre la réalisation de ceux-ci simultanément (art. 816 al. 3, 1^{ère} phrase CC; Steinauer, op. cit., n. 2787, p. 225). Cette règle est impérative et doit au besoin être appliquée d'office (ATF 138 III 182 c. 4.1; ATF 100 III 48 c. 2 et la référence citée). Il n'est en revanche pas nécessaire que tous les immeubles soient réalisés ; ils ne le seront que dans la mesure jugée nécessaire par l'office des poursuites, qui procède conformément à l'art 107 ORFI. En principe, la mise en gage de plusieurs immeubles pour garantir une seule créance implique une répartition de la garantie sur les divers immeubles (art. 798 al. 2 CC). Le créancier acquiert alors un droit de gage distinct sur chacun des immeubles grevés, pour une fraction de la garantie, qui est ainsi divisée. Dans ce cas, la répartition se fait, sauf convention contraire, proportionnellement à la valeur des divers immeubles (art. 798 al. 3 CC), en principe lors de la réalisation, mais elle peut également intervenir au stade de la mainlevée d'opposition (ATF 138 III 182 précité c. 4.2 in fine). Il est cependant aussi possible de grever chaque immeuble pour l'entier de la créance (droit de gage collectif), à la condition que les immeubles grevés appartiennent au même propriétaire ou que les propriétaires des immeubles soient débiteurs solidaires de la créance garantie (art. 798 al. 1 CC). L'engagement collectif doit en outre ressortir de l'inscription au registre foncier (art. 42 ORF) et, pour les cédules hypothécaires, figurer sur le titre (art. 53 al. 2 ORF). Dans le cas d'un gage collectif, chaque immeuble garantit la totalité de la créance et le créancier n'a qu'un seul et même droit de gage (Steinauer, op. cit., n. 2662 s et les références citées à la note infrapaginale). En l'espèce, l'on ne se trouve pas en présence d'un gage collectif, dès lors, notamment, qu'il n'existe pas qu'un seul et même droit de gage, mais plusieurs, et qu'un engagement collectif n'est pas spécifié sur les titres comme le requiert l'art. 53 al. 3 ORF. On aurait donc affaire à la mise en gage de plusieurs immeubles avec répartition de la garantie au sens de l'art. 798 al. 2 CC. Dans ce cas, la répartition devrait se faire, sauf convention contraire, proportionnellement à la valeur des divers immeubles (art. 798 al. 3 CC), en principe lors de la réalisation, mais elle peut également intervenir au stade de la mainlevée d'opposition (ATF 138 III 182 précité c. 4.2 in fine). Il faut bien voir toutefois que, quand bien même on se trouve en présence d'un pactum de non petendo, les créances abstraites garantissant une créance causale, ce sont ces créances abstraites, incorporées dans les cédules, et non la créance causale, qui sont en poursuite. La poursuite porte donc sur onze créances, dont la recourante apparaît être titulaire, à l'exception de l'une d'entre elles. La question ne porte donc pas tant sur la mise en gage de plusieurs immeubles pour garantir une seule créance que sur la possibilité de réclamer la réalisation de plusieurs créances par un seul acte de poursuite. Or, la recourante entend obtenir le recouvrement forcé de onze créances cédulaires distinctes au moyen d'une seule et même poursuite. Cette manière de procéder est contraire au principe de la spécialité du gage immobilier qui vaut tant pour la créance garantie (art. 794 et 795 CC) que pour l'immeuble grevé (art. 796 à 798 CC) (Steinauer, op. cit., n. 2640 ; Trauffer, Basler Kommentar, n. 2 ad art. 794 CC et les

références citées). En effet, un gage immobilier ne peut être affecté à la garantie et donc au désintéressement que d'une créance déterminée (art. 794 al. 1 CC), chaque créance devant ainsi donner lieu à une poursuite distincte. Peu importe à cet égard que la créance causale que doivent garantir les cédulas hypothécaires soit unique puisque ce n'est pas cette créance-là qui est en poursuite, mais bien les créances cédulaires. En autorisant la poursuivante à requérir la continuation d'une poursuite qui donne directement lieu à la réalisation des gages immobiliers sur lesquelles elle porte, on lui permettrait d'obtenir la réalisation d'une pluralité d'immeubles en paiement d'une pluralité de créances. Par conséquent, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé, par substitution de motifs. IV. Les frais de deuxième instance sont arrêtés à 3'000 fr. et mis à la charge de la recourante. Celle-ci doit en outre payer à l'intimée de pleins dépens fixés à 1'500 francs.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.