

VD_GERICHTE KC24.012899 vom 31. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC24.012899

FR: VD_GERICHTE KC24.012899 du 31 décembre 2024

IT: VD_GERICHTE KC24.012899 del 31 dicembre 2024

Erwägungen

E. 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

- 9 - 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.

E. 3.1

La cédule 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 cédule 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, 2e 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.

- 10 - 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).

E. 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

- 11 - 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 ».

E. 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 ».

E. 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 ».

E. 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 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

- 12 - 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. »

E. 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.

E. 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

- 13 - 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.

E. 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

- 14 - 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 faite pour elle d'avoir immédiatement rendu vraisemblable sa libération au sens de l'art. 82 al. 2 LP.

E. 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.

E. 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

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

E. 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]).

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