

Tribunal fédéral – 4A_139/2025
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 14 janvier 2026

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



Bundesgericht – 4A_139/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 14. Januar 2026

**Mainlevée provisoire ;
cédule hypothécaire
comme titre de mainlevée**
*Provisorische
Rechtsöffnung ; Schuldbrief
als Rechtsöffnungstitel*

art. 82 LP ; 9, 847 CC
Art. 82 SchKG ; 9, 847 ZGB

Mainlevée provisoire (art. 82 LP) – Rappel des principes (consid. 4.1). **Cédule hypothécaire comme titre de mainlevée** – La cédule hypothécaire au porteur constitue un titre à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, mais uniquement pour la créance abstraite. 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. Il est nécessaire que cette créance abstraite soit exigible, et ce à la date de la notification du commandement de payer ; il incombe 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). 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 (consid. 4.2). Il incombe à la partie poursuivante d'établir cette exigibilité (consid. 4.3).

Provisorische Rechtsöffnung (Art. 82 SchKG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 4.1). **Schuldbrief als Rechtsöffnungstitel** – Der Inhaberschuldbrief stellt im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG einen Rechtsöffnungstitel in der Betreibung auf Pfandverwertung dar, jedoch nur für die abstrakte Forderung. Der Gläubiger, der gestützt auf einen Schuldbrief die Rechtsöffnung verlangt, muss somit keine Schuldanerkennung für die Grundforderung vorlegen. Die abstrakte Forderung muss im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls fällig sein ; es obliegt demnach dem Gläubiger, urkundlich nachzuweisen, dass die abstrakte Forderung gültig gekündigt wurde (vgl. Art. 847 Abs. 1 ZGB, der eine dispositive Frist von sechs Monaten vorsieht). Die Grundforderung muss ebenfalls fällig sein, gemäss den im Darlehensvertrag oder in den dort erwähnten Allgemeinen Geschäftsbedingungen festgelegten Kündigungsbedingungen (E. 4.2). Es obliegt der betreibenden Partei, diese Fälligkeit nachzuweisen (E. 4.3).

Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux
Hurni, Président, Denys et May Canellas.
Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

A. SA,
représentée par Me Alexandre Zen-Ruffinen, avocat,
recourante,

contre

B. SA,
représentée par Me Jean-Christophe Diserens et Me Domenico Di Cicco, Avocats,
intimée.

Objet

Mainlevée, cédule hypothécaire,

recours contre l'arrêt rendu le 31 décembre 2024 par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud (KC24.012899-241112 221).

Faits :

A.

Le 6 février 2024, à la réquisition de B. SA (ci-après: la poursuivante ou l'intimée), l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à A. SA (ci-après: la poursuivie ou la recourante), dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° xxx, 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 trois cédules hypothécaires sur papier au porteur.

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. À l'appui de sa requête, elle a produit différentes pièces, en particulier: un protocole d'accord signé le 7 novembre 2014 prévoyant la vente du capital action de la société C. SA pour 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 3'000'000 fr. le 15 mai 2018, le solde pouvant être payé par un versement dans les soixante jours ou par un transfert de la pleine propriété d'appartements; le paiement des échéances de 2016 à 2018 était garanti par la remise 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 (...); un "document de closing" signé le 31 juillet 2015 réglant les termes et l'exécution de la vente prévue dans ledit protocole; les parties y acceptaient que le prix de vente de 26'000'000 fr. soit acquitté par la poursuivie et que celle-ci paierait à la poursuivante 5'000'000 fr. le jour de l'accord et 2'500'000 fr. le 25 juillet 2017 et s'engageait à remettre les trois cédules hypothécaire en cause à la poursuivante "en propriété à fin de garantie des 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.). À réception de chacun des paiements, la poursuivante restituera trait pour trait la cédule hypothécaire correspondante"; une copie d'un courrier du 17 octobre 2019 de l'administrateur de la poursuivie remettant à la poursuivante 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 la poursuivante à l'intimée dénonçant au remboursement les cédules hypothécaires en cause.

Par prononcé du 21 juin 2024, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron a prononcé la mainlevée de l'opposition et a constaté l'existence du gage.

B.

Par arrêt du 31 décembre 2024, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours formé par la poursuivie et confirmé le prononcé de mainlevée.

C.

A. SA forme un recours en matière civile contre cet arrêt. Il conclut, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête de mainlevée soit rejetée.

L'intimée conclut, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

Les parties ont chacune formulé des observations.

La cour cantonale se réfère à son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Interjetés dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 et art. 46 al. 1 let. c LTF) par la poursuivie, qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur recours par le tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 LTF) dans une affaire en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF) dont la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est en principe recevable, sous réserve de l'examen des griefs particuliers.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ([ATF 140 III 115](#) consid. 2; [137 I 58](#) consid. 4.1.2; [137 II 353](#) consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ([ATF 130 I 258](#) consid. 1.3).

2.2. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste ([ATF 140 III 115](#) consid. 2, 86 consid. 2).

3.

La recourante se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits et de violation des art. 320 et 326 CPC. Vu le sort du recours, ces griefs apparaissent sans portée.

4.

La recourante invoque une violation de l'art. 82 LP. On comprend de sa motivation qu'elle conteste l'existence de la créance causale, respectivement son exigibilité.

4.1. Selon l'art. 82 LP, 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 (al. 1); le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces (Urkundenprozess), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée provisoire examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle - et non la validité de la créance - et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires ([ATF 145 III 160](#) consid. 5.1 et l'arrêt cité; arrêt 5A_534/2023 du 13 décembre 2023 consid. 5.2.1). La procédure de mainlevée, qu'elle soit provisoire ou définitive, est un incident de la poursuite. La décision qui accorde ou refuse la mainlevée est une pure décision d'exécution forcée dont le seul objet est de dire si la poursuite peut continuer ou si le créancier est renvoyé à agir par la voie d'un procès ordinaire. En d'autres termes, le prononcé de mainlevée ne sortit que des effets de droit des poursuites et ne fonde pas l'exception de chose jugée quant à l'existence de la créance ([ATF 143 III 564](#) consid. 4.1; [136 III 583](#) consid. 2.3). La décision du juge de la mainlevée provisoire ne prive pas les parties du droit de soumettre à nouveau la question litigieuse au juge ordinaire (art. 79 et 83 al. 2 LP; [ATF 136 III 528](#) consid. 3.2).

4.2. La cédule hypothécaire au porteur constitue un acte authentique au sens de l'art. 9 CC ou une reconnaissance de dette, et donc un titre à la mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, mais uniquement pour la créance abstraite ([ATF 140 III 180](#) consid. 5.1.2, 36 consid. 4; [134 III 71](#) consid. 3; arrêt 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 3.2.2 et les 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; arrêts 5A_693/2022 précité consid. 3.2.2; 5A_734/2018 du 4 décembre 2018 consid. 4.3.2). Pour que la partie poursuivante 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 incombe 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; arrêts 5A_693/2022 précité consid. 3.2.2; 5A_894/2021 du 20 avril 2022 consid. 4.2.2). 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 (arrêts 4A_10/2024 du 26 mai 2025 consid. 4.2; 5A_693/2022 précité consid. 3.2.2).

4.3. Dans la procédure de mainlevée de l'opposition, il appartient au créancier d'établir l'exigibilité de sa créance (arrêts 5A_1026/2018 du 31 octobre 2019 consid. 3.2.2; 5A_695/2017 du 18 juillet 2018 consid. 3.1). Celle-ci doit exister déjà au moment de la réquisition de poursuite ([ATF 128 III 44](#) consid. 5a; arrêts 5A_954/2015 du 22 mars 2016 consid. 3.1). On ne saurait non plus reporter la charge de la preuve de l'exigibilité sur le débiteur en lui imposant de contester celle-ci et de rendre sa contestation vraisemblable conformément à l'art. 82 al. 2 LP, dès lors que le fardeau de la preuve de l'exigibilité est supporté par le créancier (arrêt 5A_303/2013 du 24 septembre 2013 consid. 4.2).

4.4. La cour cantonale a observé que l'intimée se focalisait sur le courrier du 19 octobre 2019, produit sous pièce 10 et au sujet duquel elle a constaté que l'administrateur de la recourante a remis les cédules hypothécaires litigieuses à l'intimée "de façon à garantir la tranche appartements de l'objet mentionnés sous rubrique". Pour la cour cantonale, un tel fait 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. La cour cantonale a ajouté que l'accord ayant conduit à cette nouvelle remise des cédules n'a pas été produit. Cependant, en déduction de la jurisprudence telle qu'interprétée par la cour cantonale, il n'incombait pas à l'intimée créancière, requérant la mainlevée sur la base de cédules hypothécaires, 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 disait mot de ce nouvel accord et ne rendait ainsi aucunement vraisemblable que la créance causale qui avait conduit à la remise pour la seconde fois de ces cédules, serait acquittée ou éteinte (arrêt attaqué, consid. 3.3).

4.5. L'approche de la cour cantonale viole le droit fédéral. Selon la jurisprudence non seulement la créance abstraite incorporée dans la cédule doit être exigible mais également la créance causale doit l'être (supra consid. 4.2). Il incombe à la partie poursuivante d'établir l'exigibilité (supra consid. 4.3). La cour cantonale ne pouvait donc se limiter à reprocher à la recourante de n'avoir pas établi sa libération. On ne saurait déduire du seul texte de la pièce 10 ("de façon à garantir la tranche appartements de l'objet mentionnés sous rubrique") que la créance causale est exigible. Il incombait à l'intimée d'établir par pièces que la créance causale liée au transfert d'appartements qu'elle invoque, et que les cédules sont censées garantir, était exigible. Cela n'est nullement établi d'autant que la cour cantonale relève elle-même que le nouvel accord sur la base duquel les cédules ont à nouveau été remises n'est pas produit. Il s'ensuit que la mainlevée doit être refusée.

5.

En conclusion, le présent recours est admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que la requête de mainlevée est rejetée. Les frais et dépens de la procédure fédérale incombent à l'intimée (art. 66 al. 1; art. 68 al. 1 et 2 LTF); la cause est renvoyée à la cour cantonale pour qu'elle statue sur les frais et dépens des instances cantonales (art. 67 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que la requête de mainlevée formée par l'intimée dans la poursuite n° xxx de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron est rejetée.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 31'000 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.

Une indemnité de 36'000 fr., à payer à la recourante à titre de dépens, est mise à la charge de l'intimée.

4.

La cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 14 janvier 2026

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Botteron