

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 18 juillet 2018

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Hack et Maillard, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 67, 82, 151 LP ; 842, 860, 861 CC

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 la **BANQUE T._____**, à [...], contre le prononcé rendu le 6 décembre 2017, à la suite de l'audience du même jour, par la Juge de paix du district de La Broyevully, dans la cause opposant la recourante à **C._____**, à Sédeilles,

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 16 octobre 2017, à la réquisition de la Banque [...] (ci-après : Banque T._____), l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully a notifié à C._____, dans la poursuite en réalisation d'un gage immobilier n° [...], un commandement de payer le montant de 2'908'218 fr. 45, avec intérêt à 3,125 % l'an dès le 31.12.2016, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « *Cédule hypothécaire au porteur de Fr. 650'000.-- (rang 1) du 27.07.2009 ; Cédule hypothécaire au porteur de Fr. 1'750'000.-- (rang 2) du 27.07.2009 ; Cédule hypothécaire au porteur de Fr. 750'000.-- (rang 3) du 15.06.2011* ».

La rubrique « objet du gage, remarques » contient l'indication suivante : « *Désignation de l'immeuble : Immeuble sis sur la COMMUNE DE [...], Immeuble n° [...], feuille 13 du plan, au lieu dit « [...] », d'une surface totale de 5'072m2. Couverture du sol : Bâtiment(s), place jardin. Bâtiments/Construction : bâtiment commercial. Propriété individuelle* ».

Le poursuivi a formé opposition totale.

2. a) Par acte du 30 octobre 2017, la poursuivante Banque T._____ a requis la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, elle a produit, outre l'original du commandement de payer précité, les pièces suivantes :

- une copie du « contrat de base hypothécaire », signé le 19 janvier 2012 par la Banque T._____ et le 7 février 2012 par C._____, accordant à ce dernier un prêt hypothécaire de 3'100'000 fr. au taux d'intérêt de 3,1250 % par an sur l'immeuble sis route de [...], parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de [...], sous n° de compte 145302.94/1, et prévoyant au chiffre 6 un délai de résiliation ordinaire de six mois et au chiffre 8 une résiliation anticipée, « avec effet immédiat », dans l'un des cas suivants :

« • violation d'une disposition du présent contrat par le débiteur ;
• retard supérieur à 30 jours pour un paiement d'intérêt et/ou d'amortissement ;
• mesures d'exécution forcée de quelque nature qu'elles soient contre le débiteur, telles que saisie, réalisation du gage, faillite ou concordat ;
• dégradation notable de la solvabilité du débiteur ;
• changement dans les rapports de propriété ;
• diminution, selon l'avis de la Banque, de la valeur individuelle ou globale des immeubles servant de garantie ou insuffisance de couverture ;
• inscription provisoire ou définitive d'une hypothèque légale en faveur des artisans et entrepreneurs ; »

- une copie du contrat de « Garantie-Transfert de propriété aux fins de garantie », signé le 19 janvier 2012 par la Banque T. _____ et le 7 février 2012 par C. _____, portant sur l'acquisition en propriété par la poursuivante de la cédule hypothécaire au porteur de 650'000 fr. en premier rang du 27 juillet 2009, de la cédule hypothécaire au porteur de 1'750'000 fr. en deuxième rang du 27 juillet 2009 et de la cédule hypothécaire nominative de 700'000 fr. en troisième rang du 15 juin 2011 grevant la parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de [...], ce transfert garantissant, selon chiffre 2 du contrat, l'ensemble des créances actuelles et futures de la banque envers le garant, soit le poursuivi, puis prévoyant, au chiffre 3, que le garant reconnaît expressément son obligation personnelle de paiement « en ce qui concerne le(s) créance(s) découlant de la (des) cédule(s) » et, au chiffre 7, que « les délais et échéances de résiliation sont les mêmes que ceux de la ou des créances garanties par la (les) cédule(s) en question » ;

- une copie des cédules hypothécaires en cause, portant le sceau ainsi que la signature du conservateur du registre foncier de La Broye et désignant l'immeuble n° [...] de la commune de [...] comme objet du gage, à savoir;

- cédule au porteur n° 2003/004054 de 650'000 fr. avec taux maximal d'intérêt de 8 %, établie le 27 juillet 2009,

- cédule hypothécaire au porteur n° 2003/004055 de 1'750'000 fr. avec taux maximal d'intérêt de 10 %, établie le 27 juillet 2009,

- cédule hypothécaire nominative n° 2011/000228 de 700'000 fr. avec taux maximal d'intérêt de 10 %, établie le 15 juin 2011 ;

- une copie de la lettre de la poursuivante au poursuivi du 5 août 2015, par laquelle la banque a dénoncé les trois cédules hypothécaires susmentionnées et a requis le « remboursement intégral » à l'échéance du 30 septembre 2015 du prêt hypothécaire n° 145302.94/1, lequel présentait au 30 juillet 2015 un solde de 2'942'718 fr. 45, plus intérêts ;

- une copie de la lettre de la poursuivante au poursuivi du 3 février 2017, par laquelle la banque a indiqué que contrairement à ce qui avait été convenu par courrier du 5 octobre 2016 adressé au conseil du poursuivi, le « remboursement des engagements » de ce dernier prévu pour le 30 novembre 2016 n'était pas intervenu, de sorte que conformément à l'article 8 du contrat de base hypothécaire, elle se voyait contrainte de confirmer la dénonciation au remboursement intégral et la résiliation du prêt hypothécaire à l'échéance du 31 mars 2017, ainsi que la dénonciation des cédules hypothécaires en cause. Ce courrier contenait en outre un décompte de remboursement définitif, valeur au 31 mars 2017, faisant état d'un capital dû de 2'908'218 fr. 45, plus intérêts dus et impayés au 31 décembre 2016 par 24'900 fr., intérêts courus du 31 décembre 2016 au 31 mars 2017 par 18'400 fr. 70, indemnité pour remboursement anticipé des taux fixes par 315'818 fr. 55 et frais par 500 fr., soit un total de 3'267'837 fr. 70 ;

- un extrait du registre foncier relatif à la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sise route de [...], propriété de C._____, mentionnant la cédule hypothécaire sur papier au porteur en premier rang de 650'000 fr. avec un taux d'intérêt maximum de 8 %, la cédule hypothécaire sur papier au porteur en deuxième rang de 1'750'000 fr. avec un taux d'intérêt maximum de 10 % et la cédule hypothécaire sur papier

nominative en troisième rang de 700'000 fr. avec un taux d'intérêt maximum de 10 %, inscrites respectivement les 18 août 1961, 28 mars 1959 et 15 juin 2011 et portant des références identiques à celles figurant sur la copie des cédules hypothécaires produites (soit n^{os} 2003/004054, 2003/004055 et 2011/000228).

b) Par courriers recommandés du 1^{er} novembre 2017, la Juge de paix du district de La Broye-Vully (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a notifié la requête de mainlevée au poursuivi et a cité les parties à comparaître à l'audience du 6 décembre 2017.

c) A l'audience du 6 décembre 2017, à laquelle les parties se sont présentées, la poursuivante a produit les pièces suivantes :

- un extrait du registre foncier du 31 octobre 2017 ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante au conseil du poursuivi du 5 octobre 2016 accordant à ce dernier un délai au 30 novembre 2016 pour effectuer le remboursement complet du prêt hypothécaire en cause ;

- une copie d'une lettre du conseil du poursuivi à la poursuivante du 30 mars 2017, par laquelle le poursuivi « contest[ait] devoir une quelconque indemnité pour remboursement anticipé », expliquant être à la recherche d'un financement pour faire reprendre l'hypothèque et proposant dès lors d'entreprendre les démarches aux fins de régulariser la situation des intérêts au 31 mars 2017, moyennant engagement de la part de la poursuivante de ne pas intenter de poursuite à son encontre pour les six prochains mois ;

- une copie d'un courrier de la poursuivante au poursuivi du 14 juin 2017 impartissant à ce dernier « un ultime délai, non négociable, au 30 juin 2017 pour le remboursement de la dette ou pour le moins l'obtention d'un engagement irrévocable d'un établissement bancaire pour la reprise de ce prêt ».

3. Par prononcé non motivé rendu le 6 décembre 2017, la juge de paix, statuant à la suite de l'audience qui s'est tenue contradictoirement le même jour, a rejeté la requête de mainlevée (I), a arrêté à 1'800 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie poursuivante (II), a mis les frais à la charge de la partie poursuivante (III) et a dit que la partie poursuivante verserait à la partie poursuivie la somme de 6'000 fr. à titre de dépens (IV).

La poursuivante a demandé la motivation de ce prononcé le 19 décembre 2017.

Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 7 mars 2018 et notifiés à la poursuivante le lendemain. Le premier juge a en substance considéré qu'aucune des trois cédules hypothécaires produites pour valoir titre à la mainlevée n'indiquait le nom du débiteur, que la partie poursuivante n'avait pas produit de copie légalisée de l'acte constitutif dans lequel la dette était reconnue et que, par conséquent, la requête de mainlevée provisoire de l'opposition devait être rejetée.

4. Par acte du 12 mars 2018, la poursuivante a recouru contre le prononcé précité en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instance, à sa réforme en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition formée par C._____ au commandement de payer n° [...] est prononcée. Elle a en outre requis l'effet suspensif s'agissant de la condamnation au paiement des dépens de 6'000 fr. prévue au chiffre IV du dispositif du prononcé entrepris.

Par décision du 16 mars 2018, la présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif portant sur le chiffre IV du dispositif.

L'intimé s'est déterminé par acte du 9 avril 2018 en concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC) et dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable.

Les déterminations de l'intimé, déposées dans le délai de l'art. 322 al. 2 CPC, sont également recevables.

II. La recourante ne conteste pas le fait que les cédules hypothécaires invoquées comme titre à la mainlevée ne mentionnent pas le nom du débiteur. Elle soutient toutefois que l'intimé a reconnu devoir le montant des créances abstraites en signant le contrat de constitution de sûretés passé entre les parties les 19 janvier et 7 février 2012.

a) aa) En vertu de 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, ou définitive, 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 examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 142 III 720 consid. 4.1 ; ATF

132 III 140 consid. 4.1.1 p. 141/142 et les arrêts cités). Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 142 III 720, consid. 4.1 ; ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 p. 446/447 et les références).

bb) Le droit de la cédule hypothécaire a été modifié lors de la révision du Code civil du 11 décembre 2009, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012 (RO 2011 pp. 4637 ss, p. 4657). En l'espèce, il résulte du contrat de transfert produit que les cédules hypothécaires ont été remises en garantie à la recourante le 7 février 2012, soit après l'entrée en vigueur du nouveau droit. Le recours doit ainsi être examiné sous l'angle du nouveau droit (art. 1 al. 1 et 26 al. 1 Titre final CC ; ATF 144 III 29 consid. 4.1 ; ATF 140 III 180 consid. 3, SJ 2014 I 326).

Sous l'empire du droit antérieur à la révision comme sous le nouveau droit, la cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 aCC et art. 842 al. 1 CC). Il s'agit d'un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier, qui en est l'accessoire (ATF 144 III 29 consid. 4.2 ; ATF 140 III 180 consid. 5.1 et les références).

Selon la jurisprudence, lorsque les parties conviennent – par contrat de fiducie – que la cédule hypothécaire est remise au créancier en propriété à titre fiduciaire aux fins de garantie, il n'y a pas novation de la créance garantie ; la créance incorporée dans la cédule se juxtapose à la créance garantie en vue d'en garantir le recouvrement. On distingue alors la créance abstraite garantie par le gage immobilier (créance cédulaire), incorporée dans la cédule, de la créance causale (créance garantie ou créance de base) qui résulte de la relation de base, en général un contrat de prêt, pour laquelle la cédule a été remise en garantie, ces deux créances étant indépendantes l'une de l'autre. La créance abstraite incorporée dans la cédule doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, tandis que la créance causale doit faire l'objet d'une

poursuite ordinaire. Ces considérations, développées sous l'ancien droit, demeurent valables sous le nouveau droit qui présume la remise de la cédula à des fins de garantie (art. 842 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]), alors que l'ancien droit présumait la remise à titre de garantie directe, avec novation (art. 855 al. 1 aCC) (ATF 144 III 20 consid. 4.2 ; ATF 140 III 180 consid. 5.1.1, SJ 2014 1326).

Dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, la cédula hypothécaire est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP et vaut titre à la mainlevée provisoire pour toute la créance instrumentée dans le titre (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2, SJ 2014 I 326). Toutefois, si la cédula ne comporte pas l'indication d'un débiteur, le créancier ne pourra obtenir la mainlevée provisoire que s'il produit une reconnaissance du débiteur pour la dette cédulaire, soit en général une copie légalisée de l'acte constitutif conservé au registre foncier (art. 970 al. 1 CC) ou la convention de sûretés contresignée dans laquelle le poursuivi se reconnaît débiteur de la cédula cédée à titre de sûretés (Veillet, in Abbet/Veillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 225 ad art. 82 LP et les arrêts cités). Il appartient en outre au créancier d'établir par titre que la créance abstraite a été valablement dénoncée et qu'elle était exigible lors de la notification du commandement de payer (Veillet, in Abbet/Veillet (éd.), La mainlevée de l'opposition, n. 231 ad art. 82 LP).

b) En l'espèce, la recourante a produit, pour valoir titre à la mainlevée provisoire, les copies de deux cédules hypothécaires au porteur et d'une cédula hypothécaire nominative qui la mentionne comme créancière. Aucune de ces cédules ne comporte l'indication du nom d'un débiteur. La recourante a toutefois également produit une copie du contrat de transfert de propriété aux fins de garantie signé par les parties lors de la remise des cédules en question à la poursuivante. Il découle du chiffre 3 de ce contrat que le garant, soit l'intimé, reconnaît expressément son obligation personnelle de paiement « en ce qui concerne le(s) créance(s) découlant de la (des) cédula(s) ». Contrairement à ce qu'allègue l'intimé dans sa réponse, cette formulation désigne manifestement la créance cédulaire. Il s'ensuit qu'en signant le contrat de

transfert de propriété aux fins de garantie, l'intimé a également reconnu être débiteur des créances incorporées dans les cédules transférées à la recourante.

Il en résulte que la recourante est bien au bénéfice de reconnaissances de dette à concurrence des montants indiqués dans les cédules, soit de 650'000 fr., 1'750'000 fr. et 700'000 fr., ce qui représente une somme totale de 3'100'000 francs.

Pour le reste, il ressort du dossier que les trois cédules en cause ont été dénoncées une première fois le 5 août 2015 pour le 30 septembre 2015. Le chiffre 6 du contrat de prêt hypothécaire, dont les délais et échéances de résiliation sont applicables aux cédules hypothécaires remises aux fins de garantie en vertu du chiffre 7 du contrat de transfert, prévoit toutefois un délai de résiliation ordinaire de six mois. Le dossier ne permet par ailleurs pas de déterminer si l'une des hypothèses de résiliation anticipée prévue au chiffre 8 du contrat de prêt était en l'espèce réalisée. Il s'ensuit que la résiliation notifiée le 5 août 2015 ne pouvait pas intervenir avant le 31 janvier 2016. Il n'en demeure pas moins que les créances cédulaires étaient ainsi manifestement exigibles lors de la notification du commandement de payer qui a eu lieu le 16 octobre 2017.

III. Dans sa réponse du 9 avril 2018, l'intimé fait valoir que la recourante n'aurait pas établi par pièce le montant de la créance en poursuite qui s'élève à 2'908'218 fr. 45.

a) Dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, la cédule hypothécaire est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP et vaut titre à la mainlevée provisoire pour toute la créance instrumentée dans le titre. Le créancier n'a donc pas à produire une reconnaissance de dette pour la créance causale (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2, SJ 2014 1326).

En cas de transfert fiduciaire de cédules hypothécaires en garantie d'une créance, il existe entre les parties un *pactum de non petendo*, qui veut que le créancier ne poursuive pas son débiteur au-delà du montant de sa créance causale, alors même qu'il serait en mesure de poursuivre pour le montant (plus élevé) de la créance incorporée dans la cédule hypothécaire. Si le créancier poursuit pour le montant de la créance incorporée dans le titre alors que la créance garantie est d'un montant inférieur, le débiteur poursuivi peut opposer les exceptions personnelles dont il dispose contre le poursuivant (propriétaire fiduciaire), en particulier celle consistant à exiger la limitation de la somme réclamée au montant de la créance garantie (ou causale ; art. 842 al. 3 et 849 al. 1 CC, 855 al. 2 et 872 aCC) ; il doit alors rendre vraisemblable, dans le cadre de l'art. 82 al. 2 LP, que le montant de la créance garantie (ou causale) est inférieur au montant de la créance abstraite incorporée dans le titre et que le créancier a néanmoins poursuivi pour le montant de cette dernière. Si la créance causale (en capital et intérêts) résultant du rapport de base est en revanche supérieure au montant nominal de la créance cédulaire (capital) majoré des intérêts couverts par le droit de gage, le créancier peut faire valoir dans la poursuite en réalisation de gage immobilier l'intégralité de la créance cédulaire avec les intérêts de trois années échus au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente (ATF 140 III 180 précité consid. 5.1.2, SJ 2014 I 326 et les réf. citées).

b) En l'espèce, la recourante a engagé une poursuite en réalisation de gage immobilier pour les créances abstraites incorporées dans trois cédules hypothécaires. Elle a produit les trois cédules en cause qui, avec le contrat de transfert et comme on vient de le voir, valent titre à la mainlevée provisoire pour la somme de 3'100'000 francs.

La recourante a néanmoins spontanément réduit sa prétention à hauteur de la somme de 2'908'218 fr. 45 qu'elle présente comme le capital résiduellement dû sur la base du contrat de prêt du 7 février 2012, soit sa créance causale. Si l'intimé estimait que le solde de cette créance causale était inférieure, c'est à lui qu'il appartenait de le rendre vraisemblable, en démontrant par exemple qu'il se serait acquitté

d'amortissements supplémentaires à ceux retenus par la recourante, ce qu'il n'a en l'occurrence pas fait.

IV. Dans sa réponse, l'intimé soutient encore, sous une rubrique intitulée « L'absence de droit de gage valablement constitué », que le commandement de payer qui lui a été notifié n'indiquerait pas quel est l'immeuble grevé par les trois cédules hypothécaires litigieuses et que, par ailleurs, les deux cédules hypothécaires au porteur inscrites au registre foncier à la charge de son immeuble auraient été constituées les 18 août 1961 et 28 mars 1959 alors que les cédules produites ont été établies le 27 juillet 2009. Il en conclut que la recourante n'aurait pas établi que les cédules produites à l'appui de sa requête de mainlevée correspondent aux titres mentionnés dans le commandement de payer litigieux.

a) Selon l'art. 67 al. 1 ch. 4 LP, la réquisition de poursuite doit contenir, entre autres indications, le titre et la date de la créance ou, à défaut, la cause de l'obligation. Selon l'art. 151 LP, la réquisition de poursuite faite en vertu d'une créance garantie par gage doit énoncer, outre les indications prescrites à l'art. 67 LP, l'objet du gage. Le commandement de payer doit notamment contenir les indications prescrites pour la réquisition de poursuite (art. 69 al. 2 ch. 1 LP).

Selon l'art. 860 al. 1 CC, qui reprend pour l'essentiel les art. 856 et 859 aCC, un titre est délivré pour toute cédule hypothécaire sur papier inscrite au registre foncier. L'office du registre foncier doit donc procéder à la création du titre qui matérialisera la cédule et ensuite le remettre à l'ayant-droit (art. 861 al. 1, 2 et 3 CC qui reprend pour l'essentiel les art. 857 et 858 aCC ; Steinauer, Les droits réels, Tome III, 4^e éd., Berne 2012, § 96 n° 2992). De même, seul l'office du registre foncier est compétent par la suite pour modifier ou annuler le titre. L'office est aussi compétent pour dresser un titre de remplacement lorsque celui d'origine a été endommagé, est surchargé ou est illisible ou lorsqu'il est préférable de dresser un nouveau titre plutôt que de modifier l'ancien, ou encore lorsque le titre d'origine a fait l'objet d'une annulation judiciaire et

que le requérant a demandé la délivrance d'un nouveau titre ; dans tous ces cas, la créance et le droit de gage ne sont pas modifiés du seul fait de l'établissement du nouveau titre (Steinauer, *La cédula hypothécaire, les obligations foncières*, Berne 2016, n° 8 ad art. 861 CC). Dans certains cantons, l'émission d'un nouveau titre est la règle à chaque modification (Stahelin, *in* Honsell/Vogt/Geiser (éd.) *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 5e éd., n. 30 ad art. 842 ZGB [CC]).

b) En l'espèce, et contrairement à ce que soutient l'intimé, le commandement de payer qui lui a été notifié désigne expressément, comme objet du gage, l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] dont il est propriétaire.

Le commandement de payer mentionne en outre, comme titre de la créance, trois cédules hypothécaires du 27 juillet 2009 pour les deux premières et du 15 juin 2011 pour la troisième. Les trois cédules en cause ont été produites par la recourante à l'appui de sa requête de mainlevée. Elles portent le sceau ainsi que la signature du conservateur du registre foncier et désignent l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] comme objet du gage. Il est vrai que les deux cédules hypothécaires au porteur ont été délivrées le 27 juillet 2009 alors que le registre foncier mentionne qu'elles ont été inscrites le 18 août 1961 pour l'une et le 28 mars 1959 pour l'autre. Cette différence peut toutefois s'expliquer par le fait que l'émission d'un nouveau titre a été jugée nécessaire par le conservateur. Pour le reste, les cédules portent des références identiques à celles dûment inscrites au registre foncier à la charge de l'immeuble en question (n^{os} 2003/004054, 2003/004055 et 2011/000228). Les créances incorporées dans les titres sont par ailleurs les mêmes que celles qui résultent du registre. Bref, il ne fait absolument aucun doute que les cédules en cause grèvent bien l'immeuble désigné comme objet du gage dans le commandement de payer.

V. Il résulte de ce qui précède que la mainlevée provisoire de l'opposition devait être prononcée à concurrence du montant de 2'908'218 fr. 45.

La recourante demande en outre un intérêt moratoire de 3.125 % depuis le 31 décembre 2016. Dès lors que cet intérêt aurait pu être requis à compter du 31 janvier 2016, date pour laquelle les cédules hypothécaires ont été valablement dénoncées, et que le taux de 3,125 % est inférieur au taux de 5 % prévu par l'art. 104 al. 1 CO, il peut être fait droit à cette conclusion.

VI. En conclusion, le recours est admis et le prononcé entrepris réformé en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à concurrence de 2'908'218 fr. 45 plus intérêts à 3,125 % l'an dès le 31 décembre 2016 et que les frais de première instance, arrêtés à 1'800 fr., sont mis à la charge du poursuivi lequel devra verser à la poursuivante la somme de 1'800 fr. à titre de restitution d'avance de frais de première instance. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, la partie poursuivante n'étant pas assistée (art. 95 al. 3 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'250 fr., seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé devra verser ce montant à la recourante à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance, sans allocation de dépens pour le surplus.

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 admis.

- II. Le prononcé est réformé en ce sens que l'opposition formée par C._____ dans la poursuite en réalisation d'un gage immobilier n° [...] de l'Office des poursuites de la Broye-Vully est provisoirement levée à concurrence de 2'908'218 fr. 45 plus intérêts à 3,125 % l'an dès le 31 décembre 2016.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 1'800 fr. (mille huit cents francs), sont mis à la charge du poursuivi C._____.

Le poursuivi C._____ doit verser à la poursuivante Banque T._____ société coopérative la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de restitution d'avance de frais de première instance, sans allocation de dépens pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'250 fr. (deux mille deux cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'intimé C._____.

- IV. L'intimé C._____ doit verser à la recourante Banque T._____ société coopérative la somme de 2'250 fr. (deux mille deux cent cinquante francs) à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance, sans allocation de dépens pour le surplus.

- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Banque T. _____,
- Me Alain Dubuis (pour C. _____).

La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 2'908'218 fr. 45.

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 la Broye-Vully.

Le greffier :