



5A_952/2020

Arrêt du 4 février 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Président, Escher et Bovey.

Greffière : Mme Ahtari.

Participants à la procédure

A._____,
représentée par Me Sarah El-Abshihy, avocate,
recourante,

contre

B._____,
représenté par Me Christian Lüscher, avocat,
intimé.

Objet

mainlevée provisoire de l'opposition,

recours contre l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois du 1er octobre 2020 (KC19.055493-200701 258).

Faits :

A.

A.a. Le 17 juillet 2013, B._____ a versé un montant de 100'000 fr. à titre de prêt à C._____. Celui-ci a pris l'engagement, en signant une reconnaissance de dette datée du même jour, de rembourser ce montant dans un délai de trois mois. En garantie de ce prêt, il a remis à B._____ une cédula hypothécaire au porteur n° xxxx/xxxxxx de 240'000 fr. désignant l'immeuble n° 769 de la commune de U._____ comme objet du gage. A._____, ex-compagne de C._____, est propriétaire dudit immeuble.

A.b. Le 30 mai 2018, B._____ a dénoncé la cédula hypothécaire pour l'échéance légale de six mois, avec effet au 30 novembre 2018, et a invité C._____ et A._____ à lui verser la somme de 100'000 fr. dans ce délai.

A.c. Le 31 janvier 2019, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à A._____, à la réquisition de B._____, dans la poursuite en réalisation d'un gage immobilier n° x'xxx'xxx [recte : x'zxx'xxx], un commandement de payer le montant de 100'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 18 octobre 2013, indiquant ce qui suit comme titre de la créance ou cause de l'obligation et comme objet du gage:

" Titre et date de la créance et cause de l'obligation

Créance garantie par gage selon reconnaissance de dette du 17.7.2013. Cédule hypothécaire au porteur no xxxx/xxxxxx. Etablie le 7.12.2007 y.y.yyyy/yyyy/y. Montant de la cédule Fr. 240'000.--. Immeuble concerné: z-z zzz Commune de U._____.

Objet du gage, remarques

Désignation de l'immeuble: Cédule hypothécaire au porteur no xxxx/xxxxxx. Etablie le 07.12.2007 a.a.aaaa/aaaa/a

Montant de la cédule Fr. 240'000.--. Immeuble concerné : z-z zzz Commune de U._____.

"

La poursuivie a formé opposition totale.

B.

B.a. Le 15 novembre 2019, B._____ a requis du Juge de paix du district de Nyon (ci-après: juge de paix) le prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 100'000 fr.

A l'appui de sa requête, outre le commandement de payer et la cédule hypothécaire au porteur n° xxxx/xxxxxx de 240'000 fr., le poursuivant a notamment produit un acte notarié établi le 29 novembre 2007 à la demande de la poursuivie qui requérait l'inscription d'une cédule hypothécaire au porteur de 1'160'000 fr. (chiffre I), en garantie d'un prêt qui lui avait été accordé par une compagnie d'assurance, prêt conditionné à la remise d'une cédule hypothécaire du même montant grevant en premier rang la parcelle n° 769 de la commune de U._____; sous chiffre II de cet acte, intitulé " Postposition " figurent les mentions suivantes:

" A._____, en sa qualité de porteur et débitrice de la cédule hypothécaire RF No zzz'zzz (ID.vvvv/vvvv) susdésignée - actuellement libre de tout engagement - déclare postposer purement et simplement ce titre à la cédule hypothécaire constituée au chapitre I ci-dessus. La cédule hypothécaire RF No zzz'zzz occupera désormais le deuxième rang sur la parcelle 269 de U._____; elle profitera des cases libres.

Quant à la cédule hypothécaire constituée aux termes du présent acte, elle occupera le premier rang sur la dite parcelle. "

Le poursuivant a requis la mainlevée à la hauteur de la créance causale de 100'000 fr. conformément au *pactum de non petendo* qui existe entre les parties en cas de transfert fiduciaire de cédules hypothécaires en garantie d'une créance.

B.b. Par prononcé du 7 février 2020, dont la motivation a été adressée aux parties le 1er mai 2020, le juge de paix a rejeté la requête de mainlevée.

En substance, le premier juge a considéré que le poursuivant avait une créance causale de 100'000 fr. à l'égard de C._____ en vertu de la reconnaissance de dette du 17 juillet 2013, que cette créance était exigible, que B._____ avait valablement dénoncé la cédule hypothécaire au porteur n° xxxx/xxxxxx qui lui avait été remise en garantie du prêt, mais que la cédule ne mentionnant pas de débiteur et la poursuivie n'ayant pas reconnu en être débitrice, elle ne constituait pas un titre de mainlevée pour la créance abstraite qu'elle incorporait.

B.c. Par acte du 14 mai 2020, B._____ a recouru contre ce prononcé, concluant à sa réforme en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition est prononcée pour le montant de 100'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 18 octobre 2013.

B.d. Par arrêt du 1er octobre 2020, expédié le 7 suivant, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud a admis le recours (I), réformé le prononcé attaqué en ce sens que l'opposition formée au commandement de payer dans la poursuite en réalisation de gage immobilier n° x'zxx'xxx de l'Office des poursuites du district de Nyon est provisoirement levée à concurrence de 100'000 fr. sans intérêt et que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., sont mis à la charge de la poursuivie, laquelle doit en outre payer au poursuivant la somme de 2'480 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de première instance (II), mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr., à la charge de l'intimée (III), et dit que l'intimée doit payer au recourant la somme de 3'720 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (IV).

C.

Par acte posté le 9 novembre 2020, A._____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 1er octobre 2020, avec requête d'effet suspensif. Elle conclut, sous suite de frais et dépens, à l'admission de son recours et à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que la requête de mainlevée déposée le 15 novembre 2019 par B._____ est rejetée et que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr., ainsi qu'une juste indemnité de dépens de deuxième instance sont mis à la charge de B._____. Subsidiairement, elle sollicite le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Des déterminations sur le fond n'ont pas été requises.

D.

Par ordonnance présidentielle du 30 novembre 2020, la requête d'effet suspensif a été rejetée.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF; **ATF 134 III 115** consid. 1.1) rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 82 LP) par le tribunal supérieur d'un canton ayant statué sur recours (art. 75 al. 1 et 2 LTF); la valeur litigieuse de 30'000 fr. est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). La recourante, qui a succombé devant la juridiction précédente, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (**ATF 143 V 19** consid. 2.3; **140 III 86** consid. 2). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (**ATF 142 III 364** consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 142 I 99** consid. 1.7.1; **142 III 364** consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; **ATF 142 II 369** consid. 2.1; **142 III 364** consid. 2.4).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si elles ont été établies de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui entend se plaindre d'un établissement manifestement inexact - c'est-à-dire arbitraire (art. 9 Cst.; **ATF 143 I 310** consid. 2.2 et la référence) - des faits doit se conformer au principe d'allégation sus-indiqué (cf. *supra* consid. 2.1), étant rappelé que l'appréciation des preuves ne se révèle arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'une preuve propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a effectué des déductions insoutenables (**ATF 136 III 552** consid. 4.2, avec la jurisprudence citée); les critiques appellatoires sont irrecevables (**ATF 141 IV 249** consid. 1.3.1; **140 III 264** consid. 2.3 et les arrêts cités).

3.

Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier lieu (**ATF 141 V 557** consid. 3), la recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst.), sous l'aspect du droit à une décision motivée. Ainsi, l'argumentation des juges cantonaux serait, selon elle, lacunaire en tant qu'elle ne permettrait pas de comprendre les motifs pour lesquels ceux-ci ont admis la bonne foi de l'intimé, respectivement que sa possession de la cédula hypothécaire n'est pas équivoque. Alors qu'elle a allégué de nombreux faits pour rendre sa libération vraisemblable, la cour cantonale les a ignorés, omettant ainsi d'examiner et de traiter un point objectivement pertinent.

3.1. La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et exercer son droit de recours à bon escient (**ATF 145 III 324** consid. 6.1; **143 IV 40** consid. 3.4.3; **142 I 135** consid. 2.1). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (**ATF 142 II 154** consid. 4.2). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (**ATF 141 V 557** consid. 3.2.1).

3.2. La critique tombe à faux. Les juges cantonaux ont à l'évidence pris en compte le point de vue de la recourante selon lequel la possession de l'intimé était équivoque. Ils ont toutefois décidé de ne pas le suivre en indiquant suffisamment les raisons qui les ont conduit à considérer que la présomption de l'art. 930 al. 1 CC devait en l'occurrence s'appliquer. La recourante, qui a parfaitement pu attaquer l'arrêt entrepris en toute connaissance de cause, confond manifestement le défaut de motivation, qui relève du droit d'être entendu, avec le désaccord que la motivation présentée a suscité chez elle. Autant que recevable, le grief est infondé.

4.

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. 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 et les références).

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; **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). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (**ATF 142 III 720** consid. 4.1 et les arrêts cités).

De jurisprudence constante, 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 (**ATF 100 III 48** consid. 3) et ne fonde pas l'exception de chose jugée (*res iudicata*) quant à l'existence de la créance (**ATF 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; arrêts 5A_89/2019 du 1er mai 2019 consid. 5.1.2, publié in SJ 2019 I p. 400; 5A_434/2015 du 21 août 2015 consid. 6.1.1, publié in SJ 2016 I p. 49).

4.2. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier pour la créance abstraite, la cédule hypothécaire au porteur est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP et vaut titre de mainlevée pour toute la créance instrumentée dans le titre (**ATF 134 III 71** consid. 3; arrêts 5A_740/2018 du 1er avril 2019 consid. 6.1.4 et l'autre référence, non publié in **ATF 145 III 160**, mais in Pra 2020 n° 3 p. 45; 5A_295/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4.2.2, publié in SJ 2013 I p. 417).

Pour qu'il puisse valablement se prévaloir de la créance abstraite dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, le créancier poursuivant doit être le détenteur de la cédule hypothécaire. Par ailleurs, le débiteur de cette cédule doit être inscrit sur le titre produit ou, à tout le moins, faut-il qu'il reconnaisse sa qualité de débiteur de la cédule ou que cette qualité résulte de l'acte de cession de propriété de la cédule qu'il a signé. Ainsi, si la cédule hypothécaire ne comporte pas l'indication du débiteur, le créancier ne pourra obtenir la mainlevée provisoire que s'il produit une autre reconnaissance de dette, soit, par exemple, une copie légalisée de l'acte constitutif conservé au registre foncier dans lequel la dette est reconnue ou la convention de sûretés consignée dans laquelle le poursuivi se reconnaît débiteur de la cédule cédée à titre de sûretés (**ATF 140 III 36** consid. 4; **134 III 71** consid. 3; **129 III 12** consid. 2.5; arrêts 5A_434/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1 et la référence, destiné à la publication; 5A_740/2018 précité consid. 7.1). A moins que sa possession ne soit suspecte ou équivoque, le détenteur d'une cédule hypothécaire au porteur qui s'en prétend propriétaire - même à titre fiduciaire - est présumé en avoir acquis la propriété en vertu de l'art. 930 al. 1 CC et, partant, être titulaire de la créance, garantie par gage immobilier, incorporée dans le papier-valeur (arrêt 5A_740/2018 précité *loc. cit.*). Il incombe alors au débiteur de renverser cette présomption, en rendant à tout le moins vraisemblable sa libération (cf. *supra* consid. 4.1; arrêt 5A_734/2018 du 4 décembre 2018 consid. 4.3.3 et les références, publié in BISchK 2019 p. 44).

5.

La recourante se plaint d'une violation de l'art. 82 al. 1 LP en tant que la cour cantonale a considéré qu'en présence d'une cédule hypothécaire qui, comme en l'espèce, ne comporte pas l'indication du débiteur, le poursuivant pouvait obtenir la mainlevée en produisant l'acte constitutif d'une autre cédule, soit d'un titre qui n'était pas celui fondant la poursuite considérée. Ce faisant, les juges cantonaux auraient interprété de manière insoutenable la jurisprudence pourtant claire du Tribunal fédéral.

5.1. La cour cantonale a constaté que la cédula hypothécaire invoquée comme titre de mainlevée ne comportait pas l'indication du débiteur et que le recourant n'avait pas produit l'acte constitutif de ladite cédula. Il avait toutefois produit un acte notarié du 29 novembre 2007, constitutif d'une autre cédula, dans lequel la poursuivie se reconnaissait débitrice de la cédula " No zzz'zzz (ID.vvvv/vvvv) ". En considérant que cet acte n'était pas suffisant, puisqu'il ne s'agissait pas de l'acte constitutif de la cédula litigieuse, le premier juge avait fait une lecture trop étroite de la jurisprudence. On ne voyait en effet pas pour quelle raison l'acte constitutif d'une autre cédula, dans lequel le poursuivi se reconnaît débiteur de la cédula fondant la poursuite, ne devrait pas être pris en considération. Il s'agissait d'un acte authentique au même titre que l'acte constitutif de la cédula en poursuite, et qui présentait exactement le même degré de force probante. Il n'était pas étonnant que la jurisprudence n'ait pas mentionné un tel cas, qui devait se présenter très rarement. Enfin, s'agissant d'un acte authentique, il n'était pas nécessaire, contrairement à ce que prétendait la poursuivie, que cet acte porte sa signature. Selon la cour cantonale, le poursuivant avait ainsi établi, " à tout le moins au degré de la vraisemblance requis en matière de mainlevée provisoire ", que la poursuivie était débitrice de la cédula hypothécaire n° xxxx/xxxxxx de 240'000 fr. qui lui avait été remise en garantie du prêt de 100'000 fr. qu'il avait octroyé à C._____.

5.2. La recourante ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que la cour cantonale aurait fait une interprétation trop large de la jurisprudence. Ce qui importe, au stade de la mainlevée de l'opposition formée dans une poursuite en réalisation de gage immobilier fondée sur une cédula hypothécaire au porteur sans indication du débiteur, c'est qu'en sus de celle-ci, le poursuivant apporte la preuve, au moyen d'un titre, d'une autre reconnaissance de la dette abstraite incorporée dans la cédula, ce aux fins de démontrer qu'il y a bien identité entre la dette reconnue et celle objet de la poursuite. Si, aux termes de la jurisprudence sus-rappelée, la production de la copie authentique de l'acte de constitution de la cédula apparaît prioritairement comme un moyen apte à cette démonstration, cité à titre d'exemple, il n'en constitue pas forcément le seul (cf. **ATF 140 III 36** consid. 4; voir aussi arrêts 5A_434/2020 précité consid. 4.2.1; 5A_136/2020 du 2 avril 2020 consid. 3.4.3; JAUQUES, Exécution forcée spéciale des cédules hypothécaires, *in* BLSchK 2001 p. 201 ss [209]). A cet égard, l'acte notarié produit par l'intimé à l'appui de sa requête de mainlevée apparaît suffisant pour les motifs retenus par la cour cantonale. Ceux-ci ne prêtent pas le flanc à la critique et ne révèlent aucune violation du droit fédéral, de sorte que l'on peut s'y référer. Cela étant, la recourante ne conteste pas que, dans ledit acte, elle se reconnaît débitrice de la cédula hypothécaire fondant la présente poursuite. C'est donc à bon droit que la cour cantonale a jugé que l'intimé détenait bien un titre permettant d'obtenir la mainlevée provisoire. Infondé, le moyen doit être rejeté.

6.

La recourante fait grief aux juges cantonaux d'avoir violé les art. 930 ss CC ainsi que l'art. 82 al. 2 LP en tant qu'ils ont omis d'examiner les éléments qu'elle avait invoqués pour rendre sa libération vraisemblable. Elle se plaint également à cet égard d'une constatation manifestement inexacte et d'appréciation arbitraire des faits.

6.1. La cour cantonale a jugé que la possession du poursuivant n'apparaissait pas équivoque et que, partant, la présomption de l'art. 930 al. 1 CC, que l'intimée n'était pas parvenue à renverser, s'appliquait. Pour arriver à cette conclusion, les juges cantonaux se sont référés à un courriel du 11 juillet 2013, signé " A._____ et C._____ ", dans lequel C._____ indiquait ce qui suit à l'appui de sa demande de prêt de 100'000 fr.: " Je peux vous donner une garantie de première main sous la forme d'une cédula hypothécaire sur notre maison ou sur la propriété de V._____ comme nous sommes en train d'acheter. " Ils ont également pris appui sur un courriel du 15 juillet 2013 par lequel C._____ envoyait une copie de la " cédula hypothécaire au porteur de CHF 240'000.00 sur *notre* villa de U._____ " et mentionnait qu'il serait plus prudent " que nous vous l'apportions directement physiquement (...) lors de notre venue ". Pour la cour cantonale, ces courriels indiquaient une démarche conjointe de C._____ et de la poursuivie. Il était possible que celle-ci n'ait pas été au courant des démarches de son compagnon, bien qu'elle ait admis dans sa réponse qu'elle

était sur place chez le poursuivant lorsque la cédule litigieuse avait été remise à ce dernier. Quoiqu'il en soit, le poursuivant était fondé à penser que la cédule lui était remise avec le consentement de la poursuivie. Il s'ensuivait que celui-ci était présumé en avoir acquis la propriété et qu'il était titulaire de la créance, garantie par gage immobilier, incorporée dans le papier-valeur.

6.2. Selon la recourante, la cour cantonale a retenu à tort que la possession de la cédule litigieuse par l'intimé n'était pas équivoque. Elle avait en effet omis de prendre en compte les éléments qu'elle avait avancés et qui auraient dû la conduire à dénier la bonne foi de l'intimé. Plus particulièrement, la recourante fait grief à la cour cantonale de s'être limitée à reprendre quelques lignes des échanges de courriels entre C._____ et l'intimé et d'avoir, ce faisant, omis de faire " mention du complexe de faits pourtant régulièrement et clairement allégué ". Contrairement à ce que les juges cantonaux avaient retenu, elle n'avait jamais admis avoir été présente au moment de la remise à l'intimé de la cédule litigieuse. Elle avait seulement indiqué avoir été présente dans la maison de W._____ où s'était déroulé cette remise, sans pour autant y avoir assisté personnellement. Elle avait aussi allégué que lors de ce séjour, il n'avait nullement été fait mention du contrat de prêt ou de la cession de la cédule. L'intimé avait du reste admis ne pas être en mesure de confirmer qu'elle avait été mise au courant de la situation à cette occasion. Quant à C._____, il avait confirmé qu'elle n'était aucunement au courant de ses agissements en lien avec la cédule, étant précisé que la remise de celle-ci était censée garantir un prêt sollicité dans le cadre des activités professionnelles du prénommé. La cour cantonale n'avait pas mentionné ces faits, pourtant clairement allégués, et avait ainsi omis d'examiner si l'intimé avait fait preuve de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui. Si elle avait correctement constaté les faits, elle aurait dû considérer que l'intimé n'était pas de bonne foi lorsqu'il s'était vu remettre la cédule. Le résultat auquel l'arrêt attaqué parvenait lui faisait risquer de voir au final son immeuble vendu, ce qui était choquant.

6.3. La recourante perd de vue que le Tribunal fédéral n'est pas une cour d'appel auprès de laquelle les faits pourraient être rediscutés librement. Elle ne peut ainsi se borner, comme elle le fait en l'espèce, à opposer sa propre manière de voir à celle des juges précédents, mais doit s'en prendre aux constatations et à l'appréciation des faits de l'autorité cantonale de manière conforme aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (cf. *supra* consid. 2.1 et 2.2). En particulier, le procédé consistant à se référer, de surcroît sans renvoi précis aux actes concernés, à ses propres allégations ou à de prétendus aveux de la partie adverse est impropre à démontrer l'arbitraire dans l'appréciation des preuves opérée par la cour cantonale en lien avec les circonstances dans lesquelles l'intimé était entré en possession de la cédule litigieuse. La recourante échoue ainsi à démontrer en quoi les éléments sur lesquels s'est basée la cour cantonale seraient impropres à fonder une présomption de propriété de l'intimé sur ladite cédule. Cela étant, on ne peut reprocher aux juges cantonaux d'avoir - même implicitement - dénié toute valeur probante aux allégations de la recourante. En effet, à moins qu'elles ne soient corroborées par des pièces qui accréditent la thèse soutenue, les simples allégations d'une partie ne suffisent pas à rendre vraisemblable le moyen libératoire invoqué au titre de l'art. 82 al. 2 LP (cf. arrêts 5A_773/2020 du 22 décembre 2020 consid. 3.2; 5A_225/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.2, non publié aux **ATF 136 III 583**). Or, en l'occurrence, la recourante n'indique pas précisément quelles pièces du dossier venant corroborer ses dires les juges cantonaux auraient ignorées. La seule et unique mention, en page 6 du recours, de procès-verbaux d'audition de l'intimé et de C._____, sans plus de précision, est insuffisante, le Tribunal fédéral n'ayant pas à fouiller le dossier cantonal pour vérifier la véracité des affirmations péremptoires de la recourante (cf. arrêt 5A_325/2020 du 16 juin 2020 consid. 3.3 et les arrêts cités). Autant que recevable, le moyen doit être rejeté.

7.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer sur le fond du recours mais a obtenu gain de cause dans ses conclusions relatives à l'effet suspensif, a

droit à une indemnité de dépens pour cette écriture, mise à la charge de la recourante (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de 300 fr., à verser à l'intimé à titre de dépens, est mise à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois.

Lausanne, le 4 février 2021

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

Le Président : Herrmann

La Greffière : Ahtari