

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 mars 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Hack et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffier : M. Steinmann

\*\*\*\*\*

**Art. 257 CPC et 641 al. 2 CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**\_\_\_\_\_ et **T.**\_\_\_\_\_, à Commugny, intimés, contre le jugement rendu le 31 décembre 2020 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **Z.**\_\_\_\_\_, à Zürich, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 31 décembre 2020, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Juge déléguée ou le premier juge), statuant en procédure de cas clair, a admis la requête déposée le 15 novembre 2019 par la requérante Z.\_\_\_\_\_ contre les intimés H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ (I), a ordonné à ceux-ci de quitter, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement, de leur personne et de leurs biens ainsi que de tous tiers dont ils seraient responsables, l'immeuble situé au Chemin [...] à 1291 Commugny (II), a dit qu'à défaut il serait, en bref, procédé à l'exécution forcée (III), a arrêté les frais judiciaires à 2'000 fr. et les a mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, ces frais étant laissés provisoirement à la charge de l'Etat (IV), a dit que les intimés, solidairement entre eux, devaient verser à la requérante la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (V), a arrêté l'indemnité finale du conseil d'office des intimés (VI), a relevé celui-ci de sa mission (VII), a dit que les intimés étaient tenus au remboursement des frais et de l'indemnité allouée à leur conseil d'office aux conditions de l'art. 123 CPC (VIII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, le premier juge a considéré que Z.\_\_\_\_\_ avait démontré qu'elle était devenue propriétaire de l'immeuble n° [...] de la commune de Commugny, sis au Chemin [...], à la suite d'une procédure d'adjudication conduite par l'Office des poursuites du district de Nyon (ci-après : l'Office des poursuites) et que H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ continuaient d'occuper cet immeuble, malgré le fait qu'ils avaient été mis en demeure de le quitter. Elle a en outre considéré que l'exception de nullité de la procédure d'adjudication soulevée par H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ était inconsistante et devait dès lors être écartée. A cet égard, la magistrate a en substance relevé que H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ n'avaient pas contesté les conditions de vente avant l'adjudication du bien immobilier en cause à Z.\_\_\_\_\_, qu'ils se bornaient à reprocher à l'Office des poursuites une violation de son pouvoir d'appréciation dans cette procédure, ce qui ne constituait pas un motif de nullité, et qu'ils n'avaient rendu vraisemblable

ni que d'autres conditions de vente auraient permis l'acquisition dudit bien immobilier par un tiers intéressé à un meilleur prix, ni que l'Office des poursuites aurait empêché des tiers d'accéder aux conditions de vente. En définitive, le premier juge a considéré que tant l'état de fait que la situation juridique était clairs, de sorte qu'il convenait d'admettre la requête en cas clair déposée par Z.\_\_\_\_\_ et d'ordonner à H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ de quitter l'immeuble précité, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement.

**B.** Par acte du 13 janvier 2021, H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant en substance, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête de cas clair soit déclarée irrecevable, les frais judiciaires étant mis à la charge de Z.\_\_\_\_\_ et celle-ci devant leur verser une somme fixée à dire de justice à titre de dépens. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation dudit jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision. A l'appui de leur appel, ils ont produit un bordereau de pièces. Ils ont en outre requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par ordonnance du 18 janvier 2021, le Juge délégué de la Cour de céans a accordé l'assistance judiciaire à H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ dans le cadre de la procédure d'appel, avec effet au 13 janvier 2021, Me Giuliano Scuderi leur ayant été désigné comme conseil d'office.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Z.\_\_\_\_\_ est une société anonyme, inscrite au Registre du commerce depuis le 29 avril 2015, dont le but est l'exploitation d'une banque.

Le 22 juin 2011, H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ ont acheté une villa sise au Chemin [...] à Commugny, numéro d'immeuble [...], pour la somme de 2'850'000 francs.

**2.** En raison de difficultés financières de H.\_\_\_\_\_ et de T.\_\_\_\_\_, le bien immobilier précité a fait l'objet d'une réquisition de vente de la part de plusieurs leurs créanciers.

**3.** Le 15 septembre 2017, [...] a établi un document, dont il ressortait que la « Valeur de marché corrigée » de la villa susmentionnée était de 3'773'000 francs.

Selon le rapport d'expertise établi par le mandataire de l'Office des poursuites, le bien immobilier de H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ a été estimé à 2'850'000 francs.

**4.** Le 8 mars 2019, l'Office des poursuites a déposé les conditions de vente aux enchères de la villa de H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_.

Celles-ci prévoyaient notamment ce qui suit à leur chiffre 3 :

« Les **offres conditionnelles** ou **sous réserves** ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération. »

Conformément au chiffre 10 des conditions de vente, le paiement du prix d'adjudication devait être opéré selon les modalités suivantes :

« **Fr. 570'000.000** à valoir sur le prix d'adjudication, ceci à titre d'acompte

**Fr. 10'000.00** à valoir sur les frais à la charge de l'adjudicataire, en plus du prix de vente, selon ch. 8 a) ci-dessus;

b) le **solde** dans les **deux mois** après l'adjudication, soit jusqu'au **14 juillet 2019**.

Si un **terme** est accordé pour le paiement, l'adjudicataire devra les intérêts à 5% jusqu'au jour du paiement. »

Les chiffres 12 et 13 desdites conditions précisaient en outre notamment ce qui suit :

« A défaut d'observation du **délai** pour le paiement [...], l'adjudication sera aussitôt **révoquée** et de **nouvelles enchères** seront ordonnées. » (ch. 12)

« La **prise de possession** des biens adjudés aura lieu lors de la réquisition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Cette réquisition est régie par les art. 66 et 67 ORFI. » (ch. 13)

Les conditions de vente précitées ont été redéposées le 12 avril 2019, avec pour seule modification le chiffre 19, relatif à la compensation en cas d'adjudication de l'immeuble au créancier hypothécaire.

Les conditions de vente déposées le 8 mars 2019 puis modifiées et redéposées le 12 avril 2019 n'ont fait l'objet d'aucune contestation dans le délai de plainte prévu par l'art. 17 LP (Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1). Il sied de préciser, à titre de faits notoires (art. 151 CPC), qu'elles ont été mises à disposition de toute personne au bureau de l'Office des poursuites conformément à l'art. 134 al. 2 LP, ce qui a fait l'objet d'une publication parue dans la Feuille des avis officiels du 12 avril 2019.

**5.** Une visite officielle du bien immobilier précité a été organisée. Postérieurement à cette visite, par courriel du 4 mai 2019, K.\_\_\_\_\_ a fait part à l'Office des poursuites de son intérêt à acquérir la villa de H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ mais a indiqué que sa banque « après hésitations, a[vait] finalement renoncé à [lui] avancer l'argent [par] un chèque ou une promesse irrévocable ». Il a exposé que les caisses de pension ne pouvaient libérer l'argent avant la signature ferme de l'achat, donc avant la vente aux enchères, et qu'il ne pouvait dès lors pas profiter avec son épouse d'un argent qu'ils avaient pourtant « très largement en suffisance par rapport aux conditions légales des 20% de fonds propres ». Il a ainsi demandé à l'Office des poursuites s'il était possible « de donner un délai

raisonnable aux caisses de pension pour libérer cet argent à l'issue de la vente aux enchères ».

Le 7 mai 2019, le substitut du préposé de l'Office des poursuites a accusé réception du courriel précité et a répondu à K. \_\_\_\_\_ qu'il ne pouvait pas lui accorder un délai après la réalisation pour lui permettre de verser à l'office les montants indiqués sous chiffre 10 des conditions de vente, dans la mesure où le paiement devait être effectué normalement en espèces lors d'une vente aux enchères. Il a toutefois précisé qu'un paiement par chèque pouvait valoir paiement en espèces lorsqu'aucun doute ne subsistait quant à son recouvrement et quant à la solvabilité de la banque concernée et qu'il en allait de même de la promesse irrévocable de payer émanant d'une banque reconnue et solvable.

K. \_\_\_\_\_ n'a déposé aucune offre d'achat.

**6.** La vente aux enchères a eu lieu le 14 mai 2019. A cette occasion, l'immeuble sis sur la parcelle [...] de Commugny a été adjudgé pour 1'720'000 fr. à Z. \_\_\_\_\_ par compensation.

**7.** Le 6 juin 2019, Z. \_\_\_\_\_ a été inscrite au registre foncier en tant que propriétaire de l'immeuble précité, par réalisation forcée.

**8.** Par courrier du 6 août 2019, Z. \_\_\_\_\_ a imparti à H. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ un délai au 10 septembre 2019 afin de libérer ledit immeuble. Elle a précisé que, passé ce délai et à défaut d'exécution en ce sens, elle se verrait contrainte d'entamer une procédure d'expulsion.

Par courriel du 12 novembre 2019, l'adjointe à la Préposée au Contrôle des habitants de la commune de Commugny a confirmé au conseil de Z. \_\_\_\_\_ que H. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ étaient toujours inscrits au Chemin [...] à Commugny.

**9. a)** Le 15 novembre 2019, Z.\_\_\_\_\_ a déposé une requête en cas clair portant sur une action en revendication, au pied de laquelle elle a pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

**« I**

La requête en cas clair est admise.

**II**

Ordre est donné à **H.**\_\_\_\_\_ et **T.**\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libre de tout bien et de tout occupant la villa qu'ils occupent sis « Chemin [...], à 1291 Commugny », numéro d'immeuble [...], en parfait état d'entretien et de propreté, immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par la Chambre patrimoniale cantonale.

**III**

A défaut de s'exécuter, ordonner les mesures d'exécution nécessaires conformément à l'art. 236 CPC et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC.

**IV**

Passé le délai sous chiffre **II** ci-dessus, si **H.**\_\_\_\_\_ et **T.**\_\_\_\_\_ n'ont pas exécuté l'ordre susmentionné, **Z.**\_\_\_\_\_ est autorisée à avoir recours aux forces publiques, sur simple réquisition de cette dernière et sous la supervision de la Chambre patrimoniale cantonale. »

Par réponse du 13 juillet 2020, H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la requête en cas clair. A l'appui de leur réponse, ils ont notamment produit une déclaration établie le 29 juin 2020 par W.\_\_\_\_\_, ayant la teneur suivante :

« Je soussigné, W.\_\_\_\_\_, du Chemin [...], 1291 Commugny. Les faits contenus dans cette déclaration proviennent de mon savoir personnel que j'ai vécu lorsque j'ai pris conscience de différentes manières que la maison située au Chemin [...], 1291 Commugny, a été mise aux enchères. J'ai visité la maison et rencontré les propriétaires, qui m'ont dit qu'ils n'avaient aucun contrôle sur les choses et (sic) qui tous contrôlés par l'Office des Poursuite-Nyon. J'ai pris de nombreuses initiatives pour parler au téléphone avec les personnes concernées à l'Office des Poursuites, et j'ai visité le bureau de Nyon au moins deux fois. J'étais prêt avec une offre convaincante, un financement déterminé et prêt à agir rapidement pour la date prévue pour la vente aux enchères.

L'Office des Poursuites n'a pas été utile, m'a traité avec injustice et il était très évident qu'il n'y avait pas de concurrence libre et équitable entre les soumissionnaires. Il n'y avait aucun respect aux lois des enchères qui devraient suivre le processus de base.

De plus, ils n'étaient pas du tout transparents et ils essayaient de me repousser par tous les moyens. »

A cette même occasion, H. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont également produit une attestation établie le 6 juillet 2020 par X. \_\_\_\_\_, dont il ressortait ce qui suit :

« C'est pour confirmer que j'étais très intéressé par l'achat de la villa appartenant à M. H. \_\_\_\_\_ à Commugny. J'ai visité les lieux et fait part de mon intérêt à M. H. \_\_\_\_\_ et à l'Office des Poursuites. Cependant, mes tentatives pour obtenir des informations soit auprès de l'Office des Poursuites ou d'autres sources n'ont donné aucun résultat, pour des raisons que je n'arrive pas à comprendre. »

**b)** L'audience d'instruction et de jugement a eu lieu le 14 octobre 2020. A cette occasion, H. \_\_\_\_\_ a été interrogé en sa qualité de partie et a notamment déclaré qu'il y avait eu, selon lui, plus de dix personnes qui étaient venues sonner à sa porte après la visite officielle de la villa et que l'Office des poursuites lui avait donné l'ordre de n'accueillir personne chez lui.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence de la Cour de céans, lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion fondée sur l'art. 641 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) requise par la voie du cas clair sont réalisées et que l'enjeu du procès ne porte pas sur la propriété du bien mais uniquement sur son usage, la valeur litigieuse correspond à la valeur locative ou d'usage hypothétiquement perdue jusqu'au prononcé de l'expulsion dans le cadre d'une procédure ordinaire, une durée prévisible d'une année étant adéquate (CACI 16 novembre 2020/489 consid. 1.1 ; CACI 27 avril 2020/160 consid. 4.3 et les références citées).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, publié in SJ 2013 I 129 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019, n. 9b ad art. 317 CPC ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 1.11.1 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, les appelants ont produit une pièce nouvelle en deuxième instance - à savoir un échange de courriels intervenu le 17 juin 2020 entre leur conseil et le substitut du préposé de l'Office des poursuites -, qui est irrecevable au regard des principes rappelés ci-dessus. Même à la supposer recevable, cette pièce ne serait de toute manière pas pertinente pour le sort du présent litige compte tenu des motifs qui seront exposés ci-après (cf. *infra* consid. 3).

### **3.**

**3.1** A l'appui de leur appel, les appelants font en substance valoir que le cas ne serait pas clair dès lors que l'adjudication de l'immeuble en cause à l'intimée serait nulle, avec pour conséquence que celle-ci n'en serait pas devenue propriétaire.

### **3.2**

**3.2.1** La protection des cas clairs permet au demandeur, si la situation de fait et de droit n'est pas équivoque, d'obtenir rapidement une décision ayant autorité de chose jugée et exécutoire. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1, SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1), le demandeur devant apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. Il suffit que les moyens soulevés par le défendeur ne soient pas dépourvus de consistance. Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« *substanziert und schlüssig* »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié *in*

ATF 140 III 315). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié *in* ATF 141 III 262, commenté par Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, *in* Newsletter Bail.ch septembre 2015 ; TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1).

La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3, JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1 ; TF 4A\_68/2014 précité, *ibid.*).

**3.2.2** L'art. 132a LP - applicable en matière de poursuite en réalisation de gage et en matière de faillite par renvoi de l'art. 259 LP - prévoit que la réalisation peut être attaquée par une plainte contre l'adjudication ou l'acte de vente de gré à gré (al. 1) dans le délai de dix jours (art. 17 al. 2 LP) dès la connaissance de l'acte attaqué et du motif de la contestation (al. 2), le droit de plainte s'éteignant toutefois un an après la réalisation (al. 3).

Selon l'article 22 al. 1 LP, sont nulles les mesures contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure. Les autorités de surveillance constatent la nullité indépendamment de toute plainte, c'est-à-dire en tout temps, en dehors de tout délai de plainte (ATF 128 III 104 cons. 2 ; Gilliéron, Commentaire LP, 1999, n. 12 ad

art. 22 LP). Toute mesure contraire à une disposition légale n'est pas nulle. Pour être qualifiée de nulle au sens de l'art. 22 LP, la mesure doit apparaître contraire à une disposition impérative (Erard, Commentaire romand, Poursuite et faillite, Commentaire de la Loi fédérale sur le droit international privé, 2005, [ci-après : CR-LP], nn. 4 et 6 ad art. 22 LP). Toutefois, même une règle impérative peut ne pas être d'intérêt public (ATF 87 I 191, consid. 1). La question de savoir si une règle a été édictée dans un intérêt public ou parce qu'elle touche aux intérêts de tiers est sujette à interprétation. C'est en principe le cas des dispositions de procédure, de même que de celles traitant de la compétence matérielle des autorités. En revanche, la violation de normes qui ont été établies dans le seul intérêt des parties ne peut être invoquée (TF 5A\_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 7.2.1 ; TF 5A\_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.1).

Il s'ensuit que toute erreur, même grave, dans la préparation de la vente aux enchères qui pourrait justifier à elle seule d'annuler l'adjudication ne rend pas celle-ci nulle pour autant (ATF 128 III 339 consid. 5a ; TF 5A\_529/2019 précité consid. 4.1.1).

**3.2.3** Conformément à l'art. 134 al. 1 LP, applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères immobilières d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Les conditions de vente ne sont pas notifiées selon l'art. 34 al. 1 LP – ni même publiées – mais déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2 LP ; TF 5A\_359/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.2 ; Kren Kostkiewicz, *Schuldbetreibungs- und Konkursrecht*, 3<sup>e</sup> éd., 2018, n. 924 p. 264 ; Stöckli/Duc, *in* Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), *Basler Kommentar SchKG I*, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 5 ad art. 134 LP ; Schlegel/Zopfi, *in* Kren Kostkiewicz/Vock (éd.), *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, 4<sup>e</sup> éd., 2017, n. 4 ad

art. 134 LP ; Colombara, L'annotation au registre foncier et la réalisation forcée des immeubles, Lausanne 1992, n. 499).

La date du dépôt des conditions de vente figure dans la publication des enchères (art. 138 al. 2 ch. 2 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 LP), dont un exemplaire est communiqué, sous pli simple, aux intéressés (art. 139 LP ; TF 5A\_853/2014 du 23 mars 2014 consid. 6.1.1 ; CPF 25 mars 2018/4). Les conditions de vente peuvent être attaquées, par la voie de la plainte, soit parce qu'elles n'ont pas été arrêtées d'après l'usage des lieux et ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux, soit parce qu'elles violeraient une disposition explicite ou l'esprit de la loi (cf. art. 134 LP ; TF 5A\_853/2014 précité consid. 6.1.1).

### **3.3**

**3.3.1** En l'espèce, il est constant qu'aucune plainte n'a été déposée contre l'adjudication, ni dans le délai de 10 jours dès celle-ci, ni dans un délai de dix jours à compter du jour où les appelants auraient appris l'existence de la prétendue irrégularité affectant l'adjudication – soit en juin 2020 selon leurs dires –, ni d'ailleurs dans le délai absolu d'un an qui arrivait à échéance le 14 mai 2020.

Les appelants se prévalent toutefois de l'art. 22 al. 1 LP, qui prévoit la nullité des mesures contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes ne participant pas à la procédure et enjoint aux autorités de surveillance de constater cette nullité indépendamment de toute plainte. Ils soulèvent à cet effet différents griefs qu'il convient d'examiner ci-dessous.

**3.3.2** Les appelants font valoir que l'état de fait du jugement entrepris ne serait pas complet, puisque les circonstances entourant le comportement de l'Office des poursuites devraient être instruites par l'autorité de surveillance en matière de poursuites dans le cadre d'une procédure ultérieure, de manière à pouvoir apprécier la question de la

nullité de la décision d'adjudication litigieuse en toute connaissance de cause.

Ce grief, qui n'est pas une réelle contestation des faits retenus par le premier juge, est totalement inopérant. Les appelants n'allèguent en effet pas des faits que celui-ci aurait dû retenir. En réalité, ils font valoir qu'en l'état des faits établis, qu'ils ne contestent pas, la situation juridique ne serait pas claire, de sorte que leur grief se confond avec leurs moyens de droit. De deux choses l'une en effet : soit il apparaît que la nullité de l'adjudication est vraisemblable, ou au moins envisageable, et la requête en cas clair devait être déclarée irrecevable ; soit ce n'est pas le cas et le jugement doit être confirmé. En aucun cas n'appartenait-il au premier juge, ni d'ailleurs à la Cour de céans, de se livrer à une enquête quant aux circonstances de l'adjudication.

**3.3.3** Les appelants font valoir qu'il ressortirait des déclarations écrites de W.\_\_\_\_\_ et de X.\_\_\_\_\_ que ceux-ci n'auraient pu obtenir aucune information de l'Office des poursuites. Le premier juge a retenu que ces deux documents ne contenaient que des considérations générales et peu convaincantes. Les appelants contestent cette appréciation, faisant valoir qu'il « semble ressortir » des déclarations écrites précitées qu'on aurait refusé à leurs auteurs l'accès aux conditions générales de la vente, et que si cela devait être établi, les dispositions prises par l'Office des poursuites seraient contraires à l'article 134 al. 2 LP.

Or, c'est là précisément ce qui ne ressort pas des déclarations de X.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_. Ce dernier a en effet écrit qu'il était allé et avait téléphoné à l'Office des poursuites et que celui-ci n'avait « pas été utile », l'avait « traité avec injustice », n'était pas transparent et avait essayé de le repousser par tous les moyens. Quant à X.\_\_\_\_\_, il a écrit que ses tentatives pour obtenir des informations soit auprès de l'office soit auprès d'autres sources n'avaient donné aucun résultat. Ni l'un ni l'autre ne prétend que l'Office des poursuites l'aurait empêché de consulter les conditions de vente, dont il est établi que la mise à disposition de toute personne au sens de l'art. 134 al. 2 LP a été publiée dans la Feuille des

avis officiels. Il est manifeste que si l'Office des poursuites s'était conduit d'une manière aussi inexplicable, les intéressés en auraient fait état. Le caractère vague de leurs déclarations suffit à justifier le rejet du grief. Il faut rappeler en effet qu'il ne suffit pas aux appelants d'alléguer des faits vagues pour que les conditions de la procédure de cas clair ne soient pas réunies. En l'état, l'immeuble était la propriété de l'intimée depuis plus d'un an avant que le premier juge ne rende sa décision. La situation est donc parfaitement claire, à l'inverse des moyens invoqués par les appelants.

Le premier juge a par ailleurs considéré que la valeur probante des déclarations écrites produites, sans être nulle, était moindre que celle de témoignages. Les appelants lui en font grief, soulignant que le témoignage écrit est admis en procédure civile fédérale. Cette affirmation est exacte sur le principe, les déclarations écrites pouvant tenir lieu de témoignage en procédure sommaire (OGer/LU du 16.6.2011 3B 11 21). Le Tribunal fédéral a toutefois considéré que les témoignages écrits en faveur de celui qui les produit devaient être appréciés avec une certaine réserve, à tout le moins lorsqu'ils émanent de personnes proches de la partie (TF 5A\_438/2015 du 25 juin 2015 consid. 3.4). Une déclaration écrite ne permet en effet pas de vérifier les liens que son auteur peut avoir avec une partie, contrairement à ce que prévoit, au sujet des témoignages, l'article 172 let. b CPC. A cela s'ajoute en l'espèce que les déclarations précitées ont été rédigées en cours de procédure et probablement pour les besoins de la cause. Il est donc exact que leur valeur probante est réduite. Quoi qu'il en soit, la question n'est pas là. Comme il a été exposé ci-dessus, ces documents ne permettent en aucune manière d'affirmer que l'Office des poursuites aurait privé leurs auteurs de la possibilité de consulter les conditions de la vente. Les appelants l'admettent, dans la mesure où ils affirment que ces déclarations « semblent » l'indiquer. Sur cette base, ils prétendent qu'il faudrait se livrer à une enquête pour déterminer ce qu'il en est. Il leur aurait cependant suffi à cette fin de faire entendre W. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ comme témoins en première instance pour qu'ils précisent leurs déclarations, ce qu'ils n'ont pas fait.

Au vu de ce qui précède, le grief doit être rejeté. Dans cette mesure, il n'y a pas besoin d'examiner si l'art. 134 al. 2 LP est bien une règle édictée dans l'intérêt public ou de personnes ne participant pas à la procédure. Cela est loin d'être certain, dès lors que l'intérêt que cette norme protège est plutôt celui du créancier d'être désintéressé et celui du poursuivi de voir sa dette soldée dans la mesure du possible que l'intérêt que pourraient avoir des tiers à faire une acquisition. Il n'est toutefois pas nécessaire de se prononcer davantage sur ce point.

### **3.3.4**

**3.3.4.1** Dans un moyen distinct, les appelants se plaignent du fait que l'Office des poursuites a refusé de modifier les conditions de vente pour permettre à K. \_\_\_\_\_ d'acquérir l'immeuble en cause.

**3.3.4.2** Les conditions de vente forment, avec l'état des charges, la base de la réalisation forcée et de l'engagement de l'adjudicataire. Elles définissent le mode et la manière de procéder aux enchères et fixent les conditions de la vente (ATF 128 III 339 consid. 4a). Sous réserve du contenu des conditions de vente fixé par le droit fédéral (art. 135 à 137 LP ; art. 45 ss ORFI [Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920 ; RS 281.42]), l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse (art. 134 al. 1 LP), de façon en particulier à obtenir la somme la plus élevée possible. En la matière, il jouit d'une marge d'appréciation (TF 5A\_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2), en vue de recherche de la solution économiquement la plus avantageuse pour permettre d'encaisser le montant le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers et du débiteur (ATF 128 I 206 consid. 5.2.2).

**3.3.4.3** En l'espèce, les conditions de vente étaient conformes aux dispositions précitées. Les appelants ne prétendent d'ailleurs pas le contraire. On ne peut faire grief à l'Office des poursuites de ne pas les avoir modifiées pour complaire à une personne qui n'avait pas le

financement nécessaire pour faire une offre. On remarquera d'ailleurs que le paiement au comptant de l'entier du prix d'adjudication de l'immeuble n'était pas prévu dans les conditions de vente, et que K.\_\_\_\_\_ avait la possibilité de déposer une plainte LP contre toute décision de l'Office des poursuites le concernant, ce qu'il n'a pas fait.

Partant, le grief doit être rejeté.

#### **4.**

**4.1** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

**4.2** Dès lors qu'ils succombent (art. 106 al. 1 CPC), les appelants supporteront, solidairement entre eux, les frais judiciaires de deuxième instance, qu'il convient d'arrêter à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 en lien avec l'art. 6 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]). Ces frais seront toutefois laissés provisoirement à la charge de l'Etat, les appelants plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire (art. 122 al. 1 let. b CPC).

**4.3** Le conseil des appelants, Me Giuliano Scuderi, a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). Cet avocat a produit, en date du 11 février 2021, une liste des opérations faisant état de 7 heures et 21 minutes de travail (441 minutes) consacré à cette procédure. Compte tenu de la nature de la cause et de ses difficultés en fait et en droit ainsi que des opérations effectuées, une telle durée de travail apparaît trop importante. En particulier, le temps consacré à la préparation de l'appel – soit 273 minutes – et à des recherches juridiques – soit 60 minutes – est disproportionné, d'autant que les arguments développés dans le cadre de l'appel sont en substance les mêmes que ceux ayant été invoqués en première instance ; dans ces circonstances, il se justifie de ne retenir que 4 heures de travail au total pour ces opérations (- 93 minutes). De même, le temps consacré à la préparation de deux correspondances à la Cour de

céans - de 18 minutes au total - est excessif au regard du contenu de ces courriers ; seules 9 minutes seront dès lors indemnisées à ce titre (- 9 minutes). Enfin, il n'y a pas lieu de tenir compte du temps invoqué au titre de la préparation du bordereau - comptabilisé à concurrence de 9 minutes -, dès lors qu'il s'agit là d'un travail de secrétariat qui ne doit pas être rémunéré comme du travail d'avocat (CREC 14 septembre 2015/332 consid. 3.2 ; CREC 5 janvier 2015/10 ; Juge délégué CACI 18 août 2014/436 consid. 3 ; CACI 29 juillet 2014/235 consid. 6). En définitive, les opérations réalisées par Me Scuderi seront ramenées à une durée de 5 heures et trente minutes (441 minutes - 111 minutes).

Au tarif horaire de 180 fr. pour l'avocat (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.03]), le défraiement de Me Giuliano Scuderi pour ses honoraires doit ainsi être arrêté à 990 fr. (5h30 x 180 fr.), montant auquel il faut ajouter 20 fr. (2% de 990 fr. en chiffre arrondi) à titre de débours forfaitaires (art. 3bis al. 1 RAJ) et la TVA à 7,7 % sur le tout par 77 fr. 75 (7,7 % de 1'010 fr.). L'indemnité d'office de Me Scuderi sera dès lors arrêtée à 1'087 fr. 75 au total.

**4.4** Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

**4.5** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs), sont mis à la charge des appelants H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et provisoirement laissés à la charge de l'Etat.
- IV.** L'indemnité de Me Giuliano Scuderi, conseil d'office des appelants H.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, est arrêtée à 1'087 fr. 75 (mille huitante-sept francs et septante-cinq centimes), TVA et débours compris.
- V.** Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Giuliano Scuderi (pour H. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber, aab (pour Z. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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), le 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, 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).

Le greffier :