

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 mai 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Crittin Dayen et M. Kaltenrieder, juges
Greffière : Mme Robyr

Art. 97, 398 CO ; 308 al. 1 let. a CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.J.**_____ et **B.J.**_____, à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 27 septembre 2018 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec la **V.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 septembre 2018, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 13 décembre 2018, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté les conclusions prises par les demandeurs A.J._____ et B.J._____ contre la V._____, selon demande déposée le 11 août 2014 (I), a arrêté les frais judiciaires à 53'826 fr. 80 pour les demandeurs et les a laissés à la charge de l'Etat (II), a fixé l'indemnité d'office du conseil des demandeurs (III), a dit que ceux-ci étaient, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de leur conseil d'office, mis provisoirement à la charge de l'Etat (IV), a relevé Me Valérie Pache Havel de sa mission de conseil d'office des demandeurs (V), a dit que ceux-ci devaient verser à la défenderesse un montant de 22'050 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont d'abord constaté que les demandeurs avaient conclu trois prêts hypothécaires auprès de la défenderesse, que cette dernière les avaient dénoncés le 20 avril 2012 et qu'il ne ressortait pas des faits qu'au moment de la dénonciation, les demandeurs auraient contesté devoir à la défenderesse les montants qui leur étaient réclamés, pas plus qu'ils n'auraient contesté la validité de la dénonciation. Partant, la défenderesse pouvait valablement poursuivre les demandeurs en réalisation de gage, puis requérir la vente aux enchères forcées et se porter acquéreur de la parcelle à vendre.

Les premiers juges ont ensuite examiné si la défenderesse avait violé l'une ou l'autre de ses obligations contractuelles, notamment son obligation de diligence, ce qui aurait entraîné un dommage dont elle devrait répondre. Ils ont considéré que la défenderesse n'avait assumé aucun mandat de gestion ou de conseil vis-à-vis des demandeurs et que son rôle s'était limité à mettre des fonds à leur disposition, de sorte qu'elle n'avait pas un devoir de mise en garde étendu ni un devoir de sauvegarde générale des intérêts des demandeurs. Les premiers juges ont retenu que

les demandeurs avaient pris seuls la décision de mettre leur ferme en location et non sous la pression de la défenderesse, que cette dernière n'avait pas refusé la discussion ni ignoré leurs propositions d'assainissement, mais que ces propositions n'étaient pas complètement abouties et ne permettaient pas un remboursement intégral des créances de la défenderesse. Selon les premiers juges, s'il était avéré que la défenderesse avait privilégié son propre intérêt à recouvrer sa créance au détriment de l'intérêt des demandeurs, on ne pouvait pas lui reprocher d'avoir agi de la sorte, dès lors que les prêts hypothécaires avaient été dénoncés et qu'ils étaient soumis au remboursement intégral : la défenderesse était juridiquement fondée à refuser les offres d'assainissement qui ne lui paraissaient pas adéquates ou qui étaient insuffisantes pour qu'elle recouvre l'intégralité de ses créances. En outre, en qualité de créancière poursuivante, la défenderesse disposait du droit de refuser l'annulation et le report de la vente aux enchères forcées, de même qu'elle était autorisée à refuser que la parcelle litigieuse soit scindée en deux dès lors qu'elle en était devenue la propriétaire. Aucune violation de son devoir de diligence, d'information ou de conseil ne pouvait donc être reprochée à la défenderesse. Enfin, l'adjudication en faveur de la défenderesse s'était déroulée dans le respect de la loi et elle n'avait enfreint aucune règle en acquérant le bien des demandeurs à un prix très avantageux en comparaison de sa valeur vénale estimée. En définitive, les premiers juges ont nié toute violation contractuelle de la part de la défenderesse.

B. Par acte du 30 janvier 2019, accompagné d'un bordereau de pièces, A.J._____ et B.J._____ ont interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la V._____ leur doive paiement immédiat des sommes de 550'000 fr., 308'997 fr. 60, 8'638 fr. 40, 30'744 fr. 20 et 153'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 29 mai 2013 (1 à 5), que la V._____ et/ou tout tiers concerné doive restitution immédiate à B.J._____ de la police d'assurance vie-prévoyance liée de 170'000 fr. minimum et d'une durée de 25 ans minimum, les éventuels frais de restitution étant mis à la charge

de la V._____ (6), que la V._____ et/ou tout tiers concerné doive restitution immédiate à A.J._____ de l'avoir du compte épargne 3 auprès de la [...], les éventuels frais de restitution étant mis à la charge de la V._____ (7), et que les poursuites n^{os} 1423073 et 1423077 soient radiées avec effet immédiat (8 et 9). Subsidiairement, les appelants ont conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. Les appelants ont demandé l'assistance judiciaire.

Par ordonnance du 12 février 2019, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a accordé aux appelants le bénéfice de l'assistance judiciaire avec effet au 30 janvier 2019, sous la forme de l'exonération d'avances et de frais judiciaires et de l'assistance d'un avocat d'office en la personne de Me Valérie Pache Havel, les bénéficiaires de l'assistance judiciaire étant pour le surplus astreints à payer une franchise mensuelle de 50 francs.

Par réponse du 19 mars 2019, la V._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Une audience de conciliation a eu lieu le 4 avril 2019, lors de laquelle ont comparu les demandeurs personnellement, assistés de leur conseil, ainsi que [...], fondé de pouvoir au bénéfice d'une procuration, pour l'intimée, assisté du conseil de celle-ci. La tentative de conciliation n'a pas abouti.

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

1. A.J._____ et B.J._____ se sont mariés le [...] 2011 et l'épouse a alors pris le nom de famille de son mari. Pour la bonne compréhension des faits, A.J._____ sera mentionnée ci-après uniquement sous son nom de femme mariée, soit A.J._____, même concernant les faits antérieurs à leur union.

Le couple est domicilié dans le canton de Fribourg et a trois enfants nés entre 2006 et 2012. A.J._____ est également la mère d'un enfant né en 2000.

2.

2.1 Par contrat de vente du 24 juillet 2008, A.J._____ et B.J._____ ont acheté la parcelle n° 8 de la Commune de [...], sise dans le canton de [...], pour un montant de 135'000 francs. La parcelle, d'une surface de 1080 m², comprenait une ferme (bâtiment n° 25), une habitation individuelle (bâtiment n° 27), appelée la dépendance, ainsi qu'un jardin d'agrément et un pré. Les deux bâtiments existants, construits respectivement en 1834 et 1900, nécessitaient une rénovation complète. Les acheteurs ont été inscrits le 14 novembre 2008 comme copropriétaires pour une moitié chacun au Registre foncier de [...].

2.2 L'acquisition de cette parcelle a été financée notamment au moyen d'un versement anticipé des avoirs de prévoyance professionnelle de B.J._____ auprès de la Caisse [...], pour un montant de 73'770 fr., ayant entraîné le 12 juin 2009 l'inscription au registre foncier de la mention d'une restriction du droit d'aliéner afférent à sa part de copropriété.

2.3 Pour couvrir le solde du prix de vente et réaliser les travaux de rénovation des bâtiments, A.J._____ et B.J._____ ont obtenu de la T._____ deux crédits de construction en date du 3 juin 2009.

Le premier crédit de construction n° 3001167.392-09, d'un montant de 472'000 fr. et destiné à financer la rénovation de la ferme, était garanti par trois cédules hypothécaires, soit une cédule nominative de 40'000 fr. en 1^{er} rang, une cédule au porteur de 25'000 fr. en 2^e rang, ainsi qu'une cédule au porteur de 410'000 fr. en 3^e rang.

Le second crédit de construction n° 3001174.550-00, d'un montant de 330'000 fr. et destiné à financer la rénovation de la

dépendance, était garanti par une cédule hypothécaire au porteur en 4^e rang du même montant.

Selon le deuxième contrat de crédit du 3 juin 2009, le financement de l'opération d'achat et de rénovation des deux bâtiments sis sur la parcelle n° 8 de la Commune de [...] était le suivant :

- fonds propres des demandeurs	150'000 fr.
- 2 ^e pilier	74'000 fr.
- crédit de rénovation de la ferme	472'000 fr.
- crédit de rénovation de la dépendance	330'000 fr.
- factures déjà payées par les demandeurs	30'000 fr.
- travaux personnels des demandeurs	44'000 fr.
 Total	 1'100'000 fr.

3. A la fin de l'année 2009, A.J._____ et B.J._____ ont souhaité faire reprendre leurs engagements contractés auprès de la T._____ par la V._____. A cette fin, B.J._____ a rencontré B._____, employée de banque de la V._____.

Par courrier du 4 décembre 2009, la V._____ a adressé à A.J._____ et B.J._____ une offre de financement en vue de la reprise de leurs engagements bancaires : elle était disposée à leur accorder une avance de 950'000 fr. moyennant un amortissement annuel minimum de 9'500 francs. Cette avance devait être garantie par une cédule hypothécaire d'un montant minimum de 950'000 fr. grevant en 1^{er} rang sans concours la parcelle n° 8 de la Commune de [...], ainsi que par le revenu locatif du ou des immeubles concernés.

Le 17 décembre 2009, la V._____ a fait parvenir à A.J._____ et B.J._____ les contrats proposés dans le cadre de son offre de financement, soit deux prêts hypothécaires à taux fixe de respectivement 540'000 fr. et 410'000 fr., représentant une avance totale de 950'000 francs.

Par courrier du 18 décembre 2009, la V._____ a confirmé à A.J._____ et B.J._____ les conditions définitives de la reprise de leurs

engagements bancaires auprès de la T. _____ pour un montant de 950'000 fr., en leur transmettant les offres de crédit pour signature et, au verso, les conditions standard applicables aux prêts hypothécaires à taux fixe V. _____, ainsi que les actes y relatifs, accompagnés des conditions générales et du tarif de ses frais de crédits. Le plan de financement d'un coût total de 950'000 fr. comprenait une reprise de 472'000 fr. et une reprise de 330'000 fr. d'un établissement tiers, ainsi que des travaux de transformation pour un montant de 148'000 francs.

Par contrats du 22 décembre 2009, la V. _____ a ainsi octroyé à A.J. _____ et B.J. _____ deux prêts hypothécaires à taux fixe, soit un prêt n° 5238.94.52 d'un montant de 410'000 fr. et un prêt n° 5238.94.5 d'un montant de 540'000 francs. Le premier prêt prévoyait un taux d'intérêt de 2.67% l'an net pour une durée de quatre ans, alors que le second prêt prévoyait un taux d'intérêt de 2.08% l'an net pour une première durée de deux ans, puis un taux d'intérêt de 2.67% l'an net les deux années suivantes. Les garanties des prêts étaient les suivantes :

[...]

Selon les conditions applicables aux prêts hypothécaires à taux fixe V. _____ figurant en annexe du contrat conclu par A.J. _____ et B.J. _____, « le prêt hypothécaire à taux fixe V. _____ ne peut être dénoncé au remboursement qu'aux mêmes conditions que la créance incorporée dans le titre hypothécaire remis en couverture ayant le délai de dénonciation le plus court, soit en règle générale moyennant le respect d'un délai de dénonciation de six mois et au plus tôt pour le jour de l'expiration du taux fixe ».

L'art. 8 des conditions générales de la V. _____, dans son édition du mois de janvier 2010, prévoit en outre que, « en cas de demeure du client, la Banque peut, à son choix, réaliser les gages de gré à gré sur la base des valeurs de marché ou par voie de poursuite et se porter acquéreur des dépôts CECV à leur valeur nominale », étant précisé que « le Client concède ces mêmes droits en cas de crédits ou de prêts accordés par la Banque contre garanties spéciales ou sans garantie ». Quant à l'art. 11 des conditions générales, il dispose que « le Client

comme la Banque ont le droit de dénoncer leurs relations d'affaires en tout temps. La Banque peut notamment annuler des crédits ou des engagements promis ou accordés, auquel cas le remboursement de toutes les créances est immédiatement exigible. »

4. Les travaux de rénovation des deux bâtiments étaient de très grande ampleur : il s'agissait de créer un logement de 5.5 pièces dans la ferme, ainsi que deux appartements de respectivement 2.5 pièces et 3.5 pièces (mezzanine incluse) dans la dépendance. Des fonds complémentaires se sont avérés nécessaires à la finalisation des travaux entrepris dans la dépendance, qui devait être louée le plus rapidement possible.

Par courrier du 22 avril 2010, la V._____ a adressé à A.J._____ et B.J._____ une offre de crédit complémentaire de 70'000 fr. pour la finition des travaux du bâtiment n° 27, octroyée sous la forme d'une limite de crédit sur leur « compte courant crédit de construction V._____ n° 5246.53.88 ». L'offre prévoyait un intérêt débiteur de 3.05% l'an et, à titre de couverture, la cession en pleine propriété par le client d'une cédula hypothécaire au porteur de 550'000 fr. minimum, grevant en 4^e rang la parcelle n° 8, étant précisé que cette couverture couvrait également d'autres engagements auprès de la banque. L'offre précisait également que le client s'engageait, jusqu'au remboursement intégral des crédits accordés par la banque, à domicilier ses revenus et les revenus locatifs des immeubles concernés par le contrat auprès de la banque.

Cette offre a été acceptée par A.J._____ et B.J._____.

5. Par contrat du 9 août 2010, la V._____ a accordé à A.J._____ et B.J._____ un troisième prêt hypothécaire à taux fixe V._____ n° 5252.97.65, d'un montant de 88'000 fr., afin de consolider le crédit de construction n° 5246.53.88. Le taux d'intérêt convenu était de 1.81% l'an pour une durée de deux ans. Le contrat précisait également que le client s'engageait notamment, jusqu'au remboursement intégral des crédits accordés par la banque, à domicilier ses revenus et les revenus

locatifs des immeubles concernés par le présent contrat auprès de la banque. Les garanties des prêts étaient les suivantes : [...]

6.

6.1 Le 1^{er} avril 2011, A.J._____ et B.J._____ ont déménagé de leur ferme de [...] pour emménager dans une villa sise à [...].

Interrogé sur les raisons de ce déménagement, B.J._____ a déclaré ce qui suit sur les allégués 42 à 44, selon lesquels « il fut dès lors convenu que les requérants mettent en location l'appartement de 5 pièces et demi de la ferme (42) dans laquelle ils vivaient jusqu'alors avec leurs enfants (43) afin que la défenderesse puisse en percevoir les revenus locatifs (44) » : « C'est exact. Je n'avais plus le choix. En discutant avec Mme B._____, de la V._____ de Payerne, où j'avais obtenu la reprise de l'ensemble, elle me disait qu'il fallait augmenter mes revenus. Il fallait absolument qu'on trouve des revenus et un travail pour ma femme. Nous étions stressés et ignorants de beaucoup de choses. Nous nous sommes dits que de louer la ferme permettrait d'avoir un loyer conséquent pour aller dans le sens de la banque et de nous déplacer à Fribourg pour que ma femme trouve un travail pour augmenter notre revenu. » B.J._____ s'est encore déterminé sur l'allégué 204, selon lequel « ce ne sont pas les demandeurs qui ont choisi/décidé de mettre la ferme en location à compter du 1^{er} avril 2011 », en ces termes : « Je n'ai pas eu le choix de cette location. Je renvoie à ce que j'ai dit *ad* allégués 42 à 44. C'était la meilleure proposition que nous avons choisie. Nous avons été forcés de mettre en location. Nous n'avions pas le choix de faire autrement ».

Entendue en qualité de témoin, B._____ a déclaré qu'il était exact que c'étaient A.J._____ et B.J._____ qui avaient décidé de mettre la ferme en location. Elle ne connaissait pas la date exacte à laquelle ils l'avaient fait, mais avait simplement constaté le changement d'adresse que B.J._____ leur avait communiqué. Elle a précisé que cela n'avait pas été discuté auparavant. Le seul élément dont elle se souvenait était que B.J._____ lui avait fait part du fait qu'il n'était pas évident d'être domicilié à [...] avec des enfants en bas âge, mais qu'elle n'avait pas d'élément lui démontrant qu'ils allaient quitter ce village. Interpellée,

B._____ a déclaré qu'ils avaient parlé de la location de la ferme certainement dans le cadre d'entretiens lorsque B.J._____ indiquait qu'il était compliqué pour lui de vivre à [...] avec des enfants en bas âge. Elle a précisé que « la question de la location de la ferme [avait] été évoquée pour assurer le paiement des charges. Il s'agissait d'une discussion informelle. »

R._____, courtier au sein de la société [...], a également été entendu en qualité de témoin. Il a d'abord expliqué qu'il avait connu B.J._____ par le biais d'un ami commun, qu'il avait à cœur de participer au désendettement d'un certain nombre de personnes par an, qu'il était intervenu à titre gracieux pour celui-ci et qu'il ne le considérait donc pas comme un client. R._____ a indiqué avoir parlé à W._____, conseiller du Service du contentieux de la V._____. Il a notamment déclaré ce qui suit : « Je lui ai rétorqué que lorsque le demandeur s'est retrouvé en difficultés financières, M. W._____ a suggéré au demandeur qu'il évacue sa maison pour la louer, ce que le demandeur a fait, en toute ignorance de cause car ce que M. W._____ suggérait et ne pouvait ignorer, était illicite, dès lors que le demandeur avait engagé son deuxième pilier. J'ai dit cela à M. W._____. Il m'a répondu que le problème du deuxième pilier était le problème du demandeur et pas celui de la banque ».

Pour sa part, W._____ a expliqué qu'il avait repris le dossier d'A.J._____ et B.J._____ lorsqu'il était passé au contentieux, en avril 2012, que ce n'était pas lui qui leur avait dit qu'il fallait louer la ferme, qu'à son souvenir elle était louée lorsqu'il avait repris le dossier. Pour le surplus, il a indiqué ne pas se souvenir que B._____ lui ait parlé des circonstances dans lesquelles A.J._____ et B.J._____ avaient quitté la ferme.

6.2 Le logement de 5.5 pièces créé dans la ferme et les deux appartements créés dans la dépendance ont été mis en location à compter de l'année 2011. L'appartement de 5.5 pièces a été loué à la société H._____SA dès le 1^{er} avril 2011 pour un loyer de 2'250 fr. charges comprises. L'appartement de 2.5 pièces a été loué dès le 1^{er} février 2011

pour un loyer de 1'100 fr. charges comprises, tandis que celui de 3.5 pièces a été loué dès le 1^{er} novembre 2011 pour un loyer de 1'450 fr. charges comprises. Les revenus locatifs s'élevaient ainsi à 4'800 fr. par mois et à 57'600 fr. par année.

7. Le 10 janvier 2012, trois commandements de payer ont été notifiés aux époux [...] par d'autres créanciers que la V._____. D'autres poursuites s'en sont suivies, ce qui a commencé à affecter la capacité d'A.J._____ et B.J._____ à rembourser la V._____.

8. Par contrat du 17 janvier 2012, la V._____ a renouvelé à des conditions différentes le prêt hypothécaire à taux fixe n° 5238.94.53 d'un montant de 540'000 fr. qu'elle avait accordé par contrat du 22 décembre 2009. Le prêt hypothécaire renouvelé prévoyait notamment à titre de couverture la cession par le client de l'intégralité du revenu locatif actuel et futur de la parcelle n° 8. Les conditions applicables aux prêts hypothécaires à taux variable V._____, annexées au contrat, faisaient partie intégrante de celui-ci. Elles prévoyaient notamment, à l'article relatif à la dénonciation, le versement par le client d'une indemnité à la banque en cas d'insolvabilité manifeste de ce dernier.

9. Par avis du 4 avril 2012, l'Office des poursuites de la Broye a informé les époux [...] que l'encaissement des loyers et fermages de leurs deux appartements sis dans la dépendance était désormais délégué à la [...]. A compter du mois de mai 2012, A.J._____ et B.J._____ n'ont dès lors plus eu la capacité financière de céder à la V._____ les revenus locatifs conformément aux actes de cession signés les 22 décembre 2009 et 9 août 2010.

Le 10 avril 2012, l'Office des poursuites de la Broye a informé la V._____ que l'immeuble, parcelle n° 8 de la Commune de [...], ainsi que ses produits, faisaient l'objet d'une saisie intervenue le 16 mars 2012 pour un montant de 78'500 fr., plus accessoires légaux, au profit de différents créanciers saisissants.

10. La V. _____ ne percevant plus aucun revenu locatif en raison de la saisie précitée, elle a, par courrier recommandé du 20 avril 2012, dénoncé avec effet immédiat les prêts hypothécaires n^{os} 5238.94.52, 5238.94.53 et 5252.97.65 accordés à A.J. _____ et B.J. _____ et imparti à ces derniers un délai au 22 mai 2012 pour lui rembourser les montants suivants :

[...]

11. Par protocole et décision d'estimation du 29 mai 2012, la Commission d'estimation de l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments a évalué la valeur de la ferme à 845'000 fr. et celle de la dépendance à 426'000 fr., soit un total de 1'271'000 fr. pour l'ensemble de la parcelle.

12. Le 19 juin 2012, sur réquisition de la V. _____ du 24 mai 2012, l'Office des poursuites de la Broye a notifié à A.J. _____ et B.J. _____ séparément deux commandements de payer en réalisation de gage immobilier pour les créances suivantes, d'un montant total de 1'053'569 fr. 90 (sans les intérêts) :

16.01.2012	1.	410'000 fr. 00	plus intérêt à 2.67%	dès le
	2.	14'878 fr. 20	sans intérêt	
16.01.2012	3.	540'000 fr. 00	plus intérêt à 2.90%	dès le
16.01.2012	4.	88'000 fr. 00	plus intérêt à 1.81%	dès le
	5.	691 fr. 70	sans intérêt	

Le « titre de la créance ou cause de l'obligation » était le suivant :

« Capital de la cédule hypothécaire de Fr. 40'000.00, 1^{er} rang, du Registre foncier de la Broye n° 2010-159 et
Capital de la cédule hypothécaire de Fr. 25'000.00, 2^{ème} rang, du Registre foncier de la Broye n° 2010-158 et
Capital de la cédule hypothécaire de Fr. 410'000.00, 3^{ème} rang, du Registre foncier de la Broye n° 2008-1333 et
Capital de la cédule hypothécaire de Fr. 600'000.00, 4^{ème} rang, du Registre foncier de la Broye n° 2010-555,
grevant toute quatre la parcelle n° 8 de [...]. Montants limités aux :

solde du prêt hypothécaire n° 5238.94.52 au 15 janvier 2012, plus intérêt au taux de 2.67% l'an dès le 16 janvier 2012 ;

indemnité due au 22 mai 2012 pour le remboursement anticipé du prêt hypothécaire à taux fixe n° 5238.94.52 ;
solde du prêt hypothécaire n° 5238.94.53 au 15 janvier 2012, plus intérêt au taux de 2.90% l'an dès le 16 janvier 2012 ;
solde du prêt hypothécaire n° 5252.97.65 au 15 janvier 2012, plus intérêt au taux de 1.81% l'an dès le 16 janvier 2012 ;
indemnité due au 22 mai 2012 pour le remboursement anticipé du prêt hypothécaire à taux fixe n° 5252.97.65.

Les quatre cédules hypothécaires, les prêts hypothécaires n°s 5238.94.52, 5238.94.53 et 5252.97.65 aux noms de B.J._____ et A.J._____ ont été dénoncés au remboursement selon lettre recommandée avec accusé de réception du 20 avril 2012.

La gérance légale est requise. »

A.J._____ et B.J._____ n'ont pas fait opposition aux commandements de payer précités.

13. Dans le courant du mois de juin 2012, des discussions ont eu lieu entre les parties. Afin d'éviter la vente aux enchères forcées de leur parcelle, les poursuivis ont proposé à la V._____ de scinder celle-ci en deux parties, afin de mettre en vente un seul des deux bâtiments, soit la dépendance.

Le témoin K._____, courtier immobilier mandaté par les époux [...] pour trouver des acquéreurs disposés à racheter leur propriété, a exposé que, comme le prix de vente de celle-ci était assez élevé, il avait proposé à B.J._____ de séparer les deux biens, soit la ferme et la dépendance, afin de les vendre séparément.

Le 21 juin 2012, la V._____ a informé téléphoniquement B.J._____ de son refus d'entrer en matière sur l'idée d'une vente partielle de la parcelle, dans la mesure où elle ne pouvait pas admettre de voir son droit de gage primé par d'autres créances non privilégiées pour un montant très conséquent. Lors de cet entretien, B.J._____ a indiqué qu'il disposait d'un client intéressé à acheter l'intégralité de la propriété au prix de 1'480'000 fr. et qu'une visite était prévue le 24 juin 2012. Il n'a toutefois été donné aucune suite à cette proposition.

Le 10 décembre 2012, un entretien s'est tenu dans les locaux de la V._____ en présence de B.J._____, de R._____, de K._____ et de W._____. A cette occasion, le premier a communiqué à la V._____ une offre de rachat de la dépendance pour un montant de 435'000 francs.

Selon L._____, expert financier mis en œuvre dans le cadre de la procédure, en tenant compte d'un montant de poursuites (ne comprenant pas les créances dues envers la V._____) de 136'101 fr. en décembre 2012 et de 149'946 fr. en avril 2013, une vente de la dépendance à 435'000 fr. n'aurait pas permis à la V._____ de recouvrer l'intégralité de ses créances. Celle-ci aurait dû supporter une perte d'environ 91'000 fr. en décembre 2012, respectivement de 109'000 fr. en mai 2013, de sorte que la solution proposée n'était pas sans dommage pour elle.

14.

14.1 Par courriel du 14 décembre 2012, X._____, employé auprès de N._____ SA, a informé R._____ que son employeur était disposé à discuter de l'éventualité d'une reprise de dette des époux [...] d'un montant maximal de 760'000 fr., sous réserve que l'ensemble des poursuites des clients soient intégralement réglées et que le dossier ne soit plus déclaré en « Recovery » par la V._____. B.J._____ ayant fait usage de son deuxième pilier pour l'acquisition de la parcelle en cause, N._____ SA a en outre conditionné son offre à ce que celui-ci et sa famille réintègrent leur logement pour leur usage propre ou, à défaut, que la restriction du droit d'aliéner LPP ne soit plus inscrite au Registre foncier avant une éventuelle reprise.

Entendu comme témoin, X._____ a expliqué que les conditions à la reprise de la dette des époux [...] à l'égard de la V._____ étaient le règlement intégral des poursuites et que la dette en question soit « sortie » du service recouvrement de la V._____. Interpellé sur l'allégué 219 selon lequel « la solution proposée par les demandeurs était donc parfaitement acceptable pour la Banque », X._____ a déclaré que

par rapport aux chiffres qu'il avait et ce qu'il connaissait de l'affaire, cette solution était acceptable.

R._____ a expliqué qu'il avait proposé à N._____SA de vendre la dépendance, de solder les poursuites et d'affecter le reste à la diminution de la dette. Il serait alors resté 750'000 fr. de dettes. A ces conditions, X._____ était prêt à entrer en matière. Sa condition était que la V._____ sorte le demandeur du service contentieux. R._____ a exposé qu'il était alors allé voir W._____ et qu'il avait été stupéfait de son attitude : celui-ci lui avait dit que B.J._____ ne s'en sortirait pas, qu'il pouvait proposer ce qu'il voulait mais que la V._____ ne céderait sur rien, que les époux [...] étaient « cuits ». R._____ a déclaré qu'il était sidéré. Il a encore précisé que la solution proposée permettait de solder l'ensemble au niveau des dettes. Même s'il y avait eu un reliquat, il aurait porté sur des choses qui n'étaient pas aux poursuites et dont on n'aurait pas eu connaissance. La solution proposée permettait de rester en premier rang et dispensait les demandeurs de payer un amortissement, si bien qu'ils se seraient retrouvés dans une situation confortable. Selon R._____, le courriel du 14 décembre 2012 signifiait que le prêt était accordé, c'était pour lui un engagement formel de N._____SA. Il a ajouté que si des dettes supplémentaires étaient apparues, porter la dette de 760'000 fr. à 790'000 fr. n'aurait pas été un problème, le niveau de l'engagement de N._____SA étant supportable. Il a aussi observé que si B.J._____ avait manqué d'argent, il aurait pu libérer environ 40'000 fr. de disponible de son deuxième pilier. Enfin, R._____ a déclaré qu'on pouvait « largement justifier d'une non plus-value sur le bâtiment en raison des travaux effectués. Par conséquent, il n'y aurait pas eu d'impôt sur le gain immobilier ». Il a précisé : « J'en avais parlé avec Me [...]. Même si on se trompait, l'incidence fiscale aurait été minime ».

D'après L._____, expert financier, l'offre de refinancement de N._____SA ne constituait pas un engagement formel, mais plutôt une proposition de discussion, dans la mesure où celle-ci était soumise à conditions et n'était documentée que par un simple courriel.

14.2 Par courrier du 20 décembre 2012, la V._____ a refusé l'opération proposée, en expliquant que la proposition de N._____SA ne correspondait pas à ses attentes et ne lui semblait pas suffisante pour couvrir l'intégralité de ses créances, ajoutant qu'elle n'avait aucune certitude sur le fait que la situation financière d'A.J._____ et B.J._____ allait s'assainir et que des procédés juridiques ne seraient pas introduits à leur encontre dans l'intervalle. La V._____ a précisé qu'elle déposait le même jour une réquisition de vente des immeubles en cause.

Selon L._____, si les époux [...] estimaient pouvoir rembourser à la V._____ la somme de 760'000 fr. provenant de N._____SA, ainsi qu'un montant compris entre 254'000 fr. et 280'000 fr. - après règlement des poursuites - provenant de la vente de la dépendance, soit un montant total d'au maximum 1'040'000 fr., la somme totale des créances dues à la V._____ s'élevait, au 29 mai 2013, à 1'083'959 francs. Partant, une vente à 435'000 fr. ainsi qu'un prêt de N._____SA à hauteur de 760'000 fr. n'auraient pas permis à la B.J._____ de recouvrer l'intégralité de ses créances.

15. Des discussions ont continué entre les parties, notamment le 29 janvier 2013, dans les locaux de V._____ et en présence de R._____. Ces discussions se sont toutefois soldées par un échec, la banque ayant refusé la dernière proposition d'assainissement des époux [...].

16. En 2013, A.J._____ et B.J._____ ont reçu plusieurs offres d'achat pour la dépendance. N._____, mandataire commerciale mandatée afin de trouver des acquéreurs pour le rachat de la ferme, respectivement de la dépendance, a déclaré lors de son audition en qualité de témoin qu'elle avait reçu une centaine de visites pour la dépendance et plusieurs offres comprises entre 525'000 fr. et 530'000 francs. R._____ a déclaré se souvenir de deux offres, dont une au prix de 500'000 francs.

Dans son complément d'expertise du 16 mars 2017, L._____ a précisé qu'une vente de la dépendance au prix de 500'000 fr., 520'000 fr. et même 525'000 fr. n'aurait pas permis aux époux [...] de rembourser intégralement la V._____. Celle-ci subissait un découvert d'un montant oscillant entre 44'905 fr. (avec une vente à 500'000 fr.) et 40'353 fr. (avec une vente à 525'000 francs). D'après lui, trois éléments semblaient justifier le refus de la V._____ d'entrer en matière sur la proposition des époux [...] : la proposition de refinancement de N._____SA ne constituait pas un engagement ferme du fait qu'elle était soumise à conditions et documentée par un simple courriel ; les offres d'achat de la dépendance ne pouvaient pas être considérées comme fermes ; les offres proposées ne permettaient jamais à la V._____ de recouvrer l'intégralité de ses créances, même si les montants résiduels étaient faibles.

17.

17.1 Mandatée par l'Office des poursuites de la Broye, la société G._____Sàrl a expertisé la parcelle n° 8 de la Commune de [...] et a rendu son rapport d'évaluation le 12 février 2013. Elle a estimé la valeur vénale de la parcelle à 990'000 fr. (650'000 fr. pour la ferme et 340'000 fr. pour la dépendance). Cette estimation était très prudente en raison du fait qu'une partie de l'immeuble n'était pas encore terminée et qu'il existait une probabilité d'imprévus.

17.2 Par courrier du 19 mars 2013, la V._____ a produit ses créances à l'encontre d'A.J._____ et B.J._____ au jour prévu de la vente, soit au 29 mai 2013, pour un montant de 1'083'958 fr. 60.

17.3 La vente aux enchères forcées des immeubles sis sur la parcelle n° 8 à [...], fixée au 29 mai 2013, a fait l'objet d'une publication dans la Feuille des avis officiels le 22 mars 2013.

18. Par courriel du 3 mai 2013 adressé à B.J._____, R._____ s'est interrogé sur l'estimation du bien fixée à 990'000 fr. en ces termes :

« Enfin, ma réflexion porte également sur le fait que la mise à prix du bien est fixée aujourd'hui à 990'000 CHF, alors que la créance est

de 1'070'000 CHF + 2^e pilier de 80'000 CHF : autrement dit la V._____ se satisferait de 990'000 CHF - 80'000 CHF prioritaire (LPP) - les frais de mise en recouvrement, alors que nous avons proposé une solution de paiement total entre la vente de l'immeuble locatif et la reprise de la dette par le N._____SA et que cette solution nous a été refusée. A ce titre, pourquoi laisserions-nous faire à la V._____ ce qu'elle a refusé ? »

Lors de son audition, R._____ a ajouté qu'il était pour lui insensé que la V._____ ait refusé la proposition des époux [...], aux termes de laquelle, selon lui, il ne lui aurait manqué aucun centime, et qu'elle ait décidé de vendre la parcelle litigieuse à un prix inférieur. Son sentiment était qu'il y avait une intrigue derrière cette affaire, à savoir que W._____ avait, soit à titre personnel, soit pour le compte de personnes qu'il connaissait, des vues sur cette maison, notamment parce que sa voiture avait été vue régulièrement aux abords de la propriété.

19. Le 10 mai 2013, un nouvel entretien s'est tenu dans les locaux de la V._____ entre B.J._____, son conseil et W._____. A cette occasion, B.J._____ a sollicité de la V._____ l'octroi d'un nouveau crédit hypothécaire de 1'200'000 fr. aux noms de ses enfants avec un taux hypothécaire autoporteur, afin d'éteindre les prêts hypothécaires n^{os} 5238.94.52, 5238.94.53 et 5252.97.65, ainsi que ses dettes privées. Alternativement, B.J._____ a demandé le retrait de la réquisition de vente, ainsi qu'un délai au 30 septembre 2013 pour lui permettre de rechercher un autre financement auprès d'un autre établissement.

Par courrier du 14 mai 2013, la V._____ a confirmé à A.J._____ et B.J._____ qu'elle ne pouvait pas entrer en matière sur la facilité sollicitée, dans la mesure où celle-ci dérogeait notamment au principe du taux d'avance maximal fixé à 80% de la valeur du bien financé, ajoutant que cette règle était, à sa connaissance, commune à tous les principaux établissements financiers. La V._____ a également mis en avant le fait que ses engagements, malgré l'encaissement du revenu locatif, continueraient à augmenter d'une manière significative jusqu'au 30 septembre 2013, ce qu'elle ne pouvait pas admettre. La V._____ a conclu qu'elle espérait que les époux [...] seraient en mesure de trouver une solution avant la vente aux enchères.

Le 29 mai 2013 au matin, B.J._____ a contacté téléphoniquement la V._____ pour l'informer qu'il avait reçu une offre de rachat de la dépendance pour un montant de 500'000 francs. Il souhaitait dès lors le report de la vente aux enchères.

W._____ lui a répondu que la V._____ n'allait pas entrer en matière en raison des coûts élevés d'annulation de la vente. Entendu en qualité de témoin, il a précisé qu'il s'agissait de la troisième ou quatrième proposition des époux [...] qui ne s'était pas concrétisée, que les frais de sursis de vente s'élevaient entre 6'000 fr. et 8'000 fr. et qu'avec le temps et le cours des intérêts, la créance aurait encore augmenté.

20. La vente aux enchères a eu lieu le 29 mai 2013 à 14h00 et le bien immobilier a été adjugé à la V._____, seule enchérisseuse, pour le montant de 795'000 francs.

Appelés à se déterminer sur la question de savoir si la valeur de reprise de la parcelle n° 8 de la Commune de [...] était dérisoire, tant l'experte immobilier G._____ que l'expert financier L._____ ont conclu que la V._____ avait acquis la propriété précitée à une valeur de presque 20% au-dessous de la valeur d'estimation datée du 12 mars 2013. L'expert financier a ajouté que la V._____ avait acquis cette propriété à une valeur entre 30 à 40% inférieure aux estimations réalisées par l'expert immobilier dans le cadre de la présente procédure et à une valeur de plus de 40% inférieure à l'estimation découlant de la proposition de N._____ SA.

21.

21.1 Le 10 juin 2013, la V._____ a résilié le contrat de bail de H._____ SA portant sur le bâtiment n° 25 de la parcelle pour sa prochaine échéance contractuelle, soit pour le 30 septembre 2013.

21.2 Par courrier du 12 juin 2013, la V._____ a informé les époux [...] qu'elle était prête à leur revendre la parcelle n° 8 de la Commune de

[...] qu'elle venait de leur acheter à un prix couvrant le prix d'achat (795'000 fr.), les frais de vente à charge de l'acquéreur, les droits de mutation (en principe 3% du prix de vente), le montant de son découvert au jour de la vente, selon certificats d'insuffisance de gage à recevoir et tenant compte de loyers encaissés jusqu'au jour de la vente, des hypothèques légales privilégiées et des frais à charge du vendeur, ainsi que les intérêts courant du lendemain de la vente jusqu'au jour du remboursement. Elle a limité son offre au 15 août 2013.

Par courrier du 13 juin 2013, le conseil d'A.J._____ et B.J._____ a sollicité une entrevue avec la V._____, à laquelle celle-ci a répondu, par courrier circonstancié du 21 juin 2013, qu'elle ne voyait plus l'utilité d'une rencontre à ce stade.

22. Par ordonnance pénale du 24 juin 2013, A.J._____ et B.J._____ ont été reconnus coupables de détournement de valeurs patrimoniales mises sous main de justice et condamnés à une peine pécuniaire de 20 jours-amende, avec sursis pendant deux ans, pour avoir pendant plusieurs mois soustrait des loyers au détriment de la V._____.

23. Par courrier du 27 juin 2013, les époux [...] ont requis la V._____ de pouvoir trouver un arrangement leur permettant de récupérer leur propriété.

24. Par arrêt du 10 juillet 2013, la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal de Fribourg a rejeté la plainte déposée par A.J._____ et B.J._____ à l'encontre de la décision de l'Office des poursuites de la Broye du 29 mai 2013, estimant que l'adjudication avait eu lieu dans le respect de la loi et qu'elle ne prêtait pas le flanc à la critique.

25.

25.1 Par courrier du 8 août 2013, A.J._____ et B.J._____ ont sollicité de la V._____ un délai supplémentaire pour trouver un financement nécessaire à la reprise de leurs engagements. La V._____ a

prolongé la validité de son offre au 30 septembre 2013, précisant que si elle n'était pas remboursée à cette date, elle remettrait en vente l'immeuble litigieux.

25.2 Le 23 septembre 2013, les époux [...] ont reçu l'offre de [...], tiers intéressé à acheter les deux appartements de la dépendance pour un montant de 520'000 francs. Entendu en qualité de témoin, celui-ci a déclaré qu'il ne s'agissait pas d'une offre ferme, dès lors que celle-ci était conditionnée à la finition de travaux.

N._____ a pour sa part exposé qu'elle avait eu plusieurs acheteurs intéressés à acquérir la dépendance et que ceux-ci se battaient. Le notaire ne pouvait toutefois pas instrumenter la vente dès lors que les époux [...] n'étaient plus propriétaires de la parcelle litigieuse. N._____ a ajouté qu'elle serait parvenue à vendre le bien précité au prix de 590'000 fr., mais qu'elle recherchait alors un acquéreur qui n'avait besoin d'aucun financement bancaire.

De l'avis de L._____, les propositions d'achat de la dépendance ne constituaient pas des offres fermes car la capacité de financement des personnes intéressées n'avaient pas été démontrée.

25.3 Le 30 septembre 2013, A.J._____ et B.J._____ ont demandé à la V._____ de leur faire parvenir le certificat d'insuffisance de gage, ainsi que le décompte des frais et intérêts à arrêter au 30 octobre 2013, afin de leur permettre de déterminer le crédit complémentaire qu'ils devaient obtenir.

Le 10 octobre 2013, la V._____ a répondu à cette demande que l'Office des poursuites de la Broye ne lui avait pas encore délivré le certificat d'insuffisance de gage et le décompte de frais. Elle a précisé que sa proposition du 12 juin 2013 s'entendait comme une vente de l'entier de la parcelle litigieuse uniquement à A.J._____ et B.J._____, moyennant un paiement comptant de son découvert. La V._____ a prolongé la validité de sa proposition de vingt jours suivant la réception du certificat

d'insuffisance de gage lui permettant de connaître le montant exact de son découvert.

25.4 Le 11 octobre 2013, l'Office des poursuites de la Broye a établi le tableau de distribution du produit de la vente (produit de la vente 795'000 fr. + produit de gérance 7'626 fr. 55). Il en ressort que la V._____ s'est vu attribuer un montant de 774'975 fr. 05.

25.5 Le 4 novembre 2013, les époux [...] ont reçu une nouvelle offre d'achat de la dépendance pour un montant de 525'000 fr. de la part d'un dénommé Y._____. Entendu en qualité de témoin, celui-ci a confirmé qu'il avait été l'auteur de l'offre précitée pour l'acquisition de la dépendance, la ferme étant trop grande pour lui et sa famille, mais qu'il lui semblait toutefois que la parcelle était vendue en bloc. Il a précisé qu'il pensait n'avoir même pas pris contact avec la banque pour le prêt hypothécaire et qu'il ne se souvenait pas des raisons pour lesquelles il n'y avait pas eu de suite.

25.6 Le 5 novembre 2013, l'Office des poursuites de la Broye a adressé à la V._____ un certificat d'insuffisance de gage d'un montant de 308'983 fr. 60.

25.7 Le 8 novembre 2013, la V._____ a informé A.J._____ et B.J._____ qu'elle était toujours disposée à leur vendre la parcelle n° 8 de la Commune de [...], pour un prix de 1'131'936 fr. 35, selon le détail suivant :

- prix d'acquisition	795'000 fr. 00
- frais de vente à charge de l'acquéreur	2'223 fr. 00
- droits de mutation et émoluments du Registre foncier	24'975 fr. 00
- _____ certificat d'insuffisance de gage	308'983 fr. 60
- intérêts à 3% sur 308'983 fr. 60 du 30.05 au 05.12.2013	4'789 fr. 25
- libération du compte prévoyance Epargne n° 5238.70.16 au nom d'A.J._____	./_____ 4'034 fr. 50
Total dû au 5 décembre 2013	1'131'936 fr. 35

Son offre était valable jusqu'au 5 décembre 2013. La V._____ reprendrait ensuite sa liberté d'action et procéderait au recouvrement de son découvert par la voie juridique.

Dans un échange de correspondance subséquent, les époux [...] ont exprimé leur stupéfaction et la V._____ a rétorqué qu'il n'était pas correct, ni acceptable de prétendre qu'elle était responsable de cette situation. Elle a rappelé les faits ayant mené les intéressés à cette situation, ainsi que les nombreuses discussions et délais qu'elle leur avait accordés. Elle les a informés qu'elle allait continuer la procédure à leur rencontre, afin de préserver ses intérêts.

26. D'après l'extrait des poursuites établi le 17 janvier 2014, A.J._____ et B.J._____ étaient débiteurs de la V._____ à hauteur d'un montant de 308'997 fr. 60.

A cette même période, ils étaient également débiteurs d'un montant de 8'638 fr. 40 à l'égard du bureau technique [...], ingénieurs en génie rural et géomètres, qui aurait procédé à la découpe de la parcelle en cause.

27. N._____ a expliqué que comme cela était devenu compliqué, elle avait laissé la vente des appartements de côté et s'était attaquée à la maison, ce qui aurait permis de couvrir les dettes. Elle avait eu un acheteur qui voulait vraiment la maison et qu'il était intéressé à l'acquérir pour le prix de 900'000 francs. Puis ce potentiel acheteur lui avait dit avoir vu ce bien en vente par la V._____. Elle avait donc appelé W._____, lequel lui avait dit qu'elle pouvait vendre cette maison mais en payant d'abord un montant dont elle ne se souvenait plus. Elle lui avait expliqué qu'elle avait un acheteur pour la maison et qu'ensuite elle pourrait vendre l'autre bien. W._____ voulait toutefois que l'hypothèque soit d'abord libérée, ce qu'elle ne pouvait faire.

28. La V._____ a vendu la parcelle n° 8 de la Commune de [...] en mars 2014, pour le prix de 950'000 francs.

D'après l'expert L._____, abstraction faite du certificat d'insuffisance de gage, la V._____ a probablement subi une perte plus importante avec la vente aux enchères forcées de la parcelle litigieuse et sa revente à un tiers que celle (oscillant entre 91'090 fr. et 44'905 fr.) qu'elle aurait hypothétiquement subie si elle avait accepté la dernière proposition de refinancement des époux [...], si celle-ci avait été concrète, ferme et sans conditions.

29. A.J._____ et B.J._____ ont eux-mêmes participé au financement des travaux entrepris sur les deux bâtiments en achetant du matériel pour un montant total de 30'744 fr. 20, ainsi qu'en procédant à des travaux qu'ils ont estimés à 153'500 francs.

D'après le rapport complémentaire d'expertise du 23 mars 2016, la valeur des travaux auxquels B.J._____ a personnellement procédé reste dans la normalité des plus ou moins 15% d'écart que l'on pourrait trouver dans un devis. L'expert A._____, architecte diplômé EPF-SIA, mandaté comme sous-expert dans le cadre de la procédure, n'a constaté qu'une différence négligeable de 12'310 fr. 40 par rapport à sa propre estimation (141'189 fr. 60) du prix de chacun des travaux effectués par B.J._____.

30. Plusieurs estimations de la valeur vénale des bâtiments ont été effectuées avant et pendant la procédure.

D'après le rapport d'évaluation du 12 février 2013 de la société G._____ Sàrl, la valeur vénale de la parcelle a été estimée à 990'000 fr., soit 650'000 fr. pour la ferme et 340'000 fr. pour la dépendance.

Mandatée comme experte, G._____ a, dans son rapport du 24 mars 2016, estimé la valeur de la parcelle entre 1'164'912 fr. 95 et 1'354'015 fr., en utilisant une méthode statistique et en déduisant 200'000 fr. d'investissement.

L'expert financier L. _____ a relevé quant à lui que la valeur totale des immeubles, estimée par A.J. _____ et B.J. _____ à 1'345'000 fr., pouvait être considérée comme raisonnable en partant d'une estimation de la ferme à 845'000 fr., ainsi qu'en comparaison avec celle faite par l'expert immobilier.

31.

31.1 Le 11 août 2014, A.J. _____ et B.J. _____ ont déposé auprès de la Chambre patrimoniale cantonale une action en paiement contre la V. _____. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la V. _____ leur doive immédiat paiement des sommes de 550'000 fr., 308'997 fr. 60, 8'638 fr. 40, 30'744 fr. 20, 153'500 fr. et d'un montant qui serait précisé en cours d'instance, avec intérêts à 5% l'an dès le 29 mai 2013 (I à V), à ce que la V. _____ et/ou tout tiers concerné doive restitution immédiate à B.J. _____ de la police d'assurance vie-prévoyance liée de 170'000 fr. minimum et d'une durée de 25 ans minimum, les éventuels frais de restitution étant mis à la charge de la V. _____ (VII), à ce que la V. _____ et/ou tout tiers concerné doive restitution immédiate à A.J. _____ de l'avoir du compte épargne 3 auprès de la [...], les éventuels frais de restitution étant mis à la charge de la V. _____ (VIII), à ce que les poursuites n^{os} 1423073 et 1423077 soient radiées avec effet immédiat (IX et X) et à ce que la possibilité leur soit réservée de compléter et/ou modifier leurs conclusions selon le résultat de l'expertise et selon les pièces produites par la V. _____.

Par réponse du 13 octobre 2014, la V. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

31.2 Deux expertises, ainsi que leurs compléments, ont été mis en œuvre dans le cadre de la procédure. La première a été confiée à l'experte en immobilier G. _____, laquelle a rendu son rapport le 24 mars 2016. La seconde a été confiée à l'expert financier L. _____, lequel a rendu son rapport le 15 juillet 2016. Les compléments d'expertise requis à l'initiative d'A.J. _____ et B.J. _____ ont été rendus pour leur part le 21

juin 2016 en ce qui concerne l'expertise immobilière et le 16 mars 2017 en ce qui concerne l'expertise financière.

Dans ses deux rapports, L._____ a émis une conclusion générale, selon laquelle la dernière proposition d'assainissement faite par les demandeurs à la défenderesse en date du 10 décembre 2012 ne permettait pas le remboursement intégral des prêts hypothécaires, en raison notamment des autres poursuites accumulées par ces derniers.

L'expert financier a notamment été interrogé sur les différents montants requis par les demandeurs à hauteur de 1'051'880 fr. 20, selon le détail suivant :

- 550'000 fr. différence entre la valeur estimée des biens et la valeur de rachat par la défenderesse
- 308'997 fr. 60 poursuites en faveur de la défenderesse
- 8'638 fr. 40 facture [...]
- 30'744 fr. 20 frais de travaux divers
- 153'500 fr. propres travaux

L._____ a globalement considéré que le calcul était approprié sans se prononcer naturellement sur la notion de dommage. S'agissant du montant de 550'000 fr. que les époux [...] estimaient avoir perdu en raison du prix d'adjudication dérisoire de leur parcelle à la V._____ par rapport à la valeur du marché et aux dernières offres reçues pour le rachat de la seule dépendance, L._____ l'a également jugé raisonnable, dès lors que la différence entre les estimations faites par l'expert immobilier (soit entre 1'164'912 fr. et 1'354'015 fr.) et le prix payé par la V._____ lors de la vente aux enchères (795'000 fr.) variait entre 369'912 fr. et 559'015 francs.

31.3 Lors de l'audience du 16 août 2017, B.J._____ a été entendu en qualité de partie et W._____ en qualité de témoin.

La Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a également procédé à l'audition en qualité de témoins de B._____, [...], [...], K._____, Y._____ et [...] le 6 septembre 2017, puis de [...],

X._____, N._____, et R._____ le 25 octobre 2017 et, enfin, d'[...] le 14 novembre 2017.

Les parties ont déposé des plaidoiries écrites.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2^e éd., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

2.2 Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions

étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

2.3 En l'espèce, les appelants ont produit une pièce nouvelle, soit l'acte de défaut de biens délivré le 2 octobre 2018 par l'Office des poursuites de la Sarine dans la poursuite dirigée par l'intimée contre B.J._____, d'un montant de 315'659 fr. 95. Cette pièce est dès lors recevable. Elle n'est toutefois pas pertinente pour la connaissance de la cause.

3. Les appelants admettent, à l'instar des premiers juges, que la responsabilité de l'intimée doit être examinée au regard de l'art. 97 CO (par renvois successifs des art. 398 et 321e CO). Ainsi, lorsque, comme en l'espèce, la banque est recherchée en raison d'une prétendue violation de son obligation de diligence à l'égard d'un client, ce dernier doit prouver l'existence d'une violation du contrat, d'une faute, d'un préjudice et d'un rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation fautive du devoir de diligence et le préjudice survenu (TF 4A_549/2015 du 27 juin 2016 consid. 2.2 et les réf. citées). La violation du contrat est présumée fautive (art. 97 al. 1 CO), mais la banque peut se libérer en prouvant qu'elle n'a pas commis de faute. Comme pour toute responsabilité, ces conditions sont cumulatives (TF 4C.88/2004 du 2 juin 2004 consid. 3.1).

La banque qui, sans être au bénéfice d'un mandat de gestion, s'engage uniquement à exécuter des instructions ponctuelles de son mandant n'est pas tenue à une sauvegarde générale des intérêts du mandant (TF 4A_301 2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.3). En matière de crédits, la banque est en principe libre de décider de leur octroi ou de leur

résiliation en tenant compte exclusivement de ses propres intérêts (CCIV 12 mai 2014/40).

Les premiers juges ont constaté, à titre liminaire, que l'intimée n'avait assumé aucun mandat de gestion ou de conseil vis-à-vis des appelants et que son rôle s'était limité à mettre des fonds à leur disposition. Les parties n'étaient en outre pas liées par un rapport durable de confiance. L'intimée n'avait ainsi pas un devoir de mise en garde étendu ni un devoir de sauvegarde générale des intérêts des appelants. Cette appréciation des premiers juges n'est pas contestée par les appelants.

Ceux-ci soutiennent en revanche que l'intimée aurait violé ses devoirs en tant qu'établissement bancaire, notamment son devoir de diligence. Ils lui reprochent différents comportements qui engageraient sa responsabilité, soit de les avoir contraints à mettre leur ferme en location (cf. *infra* consid. 4), d'avoir refusé leurs propositions d'assainissement et d'avoir refusé de reporter la vente aux enchères (cf. *infra* consid. 5), d'avoir ainsi privilégié son propre intérêt (cf. *infra* consid. 6), d'avoir accepté une mise à prix du bien aux enchères de 990'000 fr. et d'avoir racheté le bien aux enchères à un prix « dérisoire », largement inférieur au prix du marché (cf. *infra* consid. 7), d'avoir résilié le bail de la locataire de la ferme sitôt après l'acquisition de la propriété aux enchères et de leur avoir ensuite proposé comme seule et unique solution de lui verser la somme de 1'131'936 fr. 35 pour pouvoir racheter leur propriété et éteindre leur dette hypothécaire (cf. *infra* consid. 8). Les premiers juges auraient procédé à des constatations inexactes des faits, lesquelles les auraient conduits à considérer que l'intimée n'avait commis aucune violation de ses obligations contractuelles.

4.

4.1 Selon les appelants, les premiers juges auraient procédé à une constatation inexacte et incomplète des faits en retenant qu'ils avaient pris seuls la décision de mettre la ferme en location et non sous la

pression de l'intimée. Ils font valoir qu'ils n'avaient plus le choix et que l'intimée l'avait exigé, ce qu'elle ne pouvait faire dès lors que B.J. _____ avait engagé son deuxième pilier dans l'achat de la ferme. Le fait de leur conseiller un tel acte illicite constituait une violation de l'obligation de diligence à laquelle l'intimée était tenue. Les appelants se fondent sur l'audition de B.J. _____ et de R. _____ et font valoir que les déclarations de B. _____ et de W. _____ devraient être appréciées avec précaution du fait qu'ils étaient employés de l'intimée.

4.2 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire un droit (art. 8 CC). Cette disposition répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1). Le juge enfreint cette disposition s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par la partie adverse, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (TF 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.1.1 ; ATF 133 III 295 consid. 7.1 ; ATF 130 III 591 consid. 5.4). En revanche, l'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (TF 4A_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.3 ; ATF 128 III 22 consid. 2d). Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc de la réalité ou de l'inexistence d'un fait, la question de la répartition du fardeau ne se pose plus (TF 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.1.1 ; ATF 129 III 271 consid. 2b/aa *in fine*). Seul le moyen tiré d'une appréciation erronée - respectivement, devant le Tribunal fédéral, arbitraire - des preuves est alors recevable (ATF 127 III 519 consid. 2a ; ATF 122 III 219 consid. 3c).

Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. En ce qui concerne la preuve par témoignage, l'art. 169 CPC dispose que toute personne qui n'a pas la qualité de partie peut témoigner sur des faits dont elle a eu une perception directe. La suspicion de partialité d'un témoin, résultant par

exemple d'un lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage (TF 4A_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3). En outre, si l'interrogatoire de partie constitue un moyen de preuve, de manière générale, la déposition de partie n'a, en raison de la partialité de son auteur, qu'une faible force probante et doit être corroborée par un autre moyen de preuve (CACI 31 mars 2017/133 ; Schweizer, Commentaire romand, CPC, précité, n. 15 ad art. 191 CPC).

4.3 En l'espèce, l'appartement de 5.5 pièces créé dans la ferme - et dans lequel habitaient initialement les appelants - a été loué à la société H. _____ SA dès le 1^{er} avril 2011. Les motivations des appelants pour mettre en location ce bien et l'éventuelle influence de l'intimée dans cette décision ne sont étayées par aucune pièce au dossier, si bien que seules les déclarations des parties et des différents témoins peuvent être prises en compte. Or, si B. _____ et W. _____ étaient les employés de l'intimée, comme le font valoir les appelants, B.J. _____ est partie au procès et R. _____, courtier, est intervenu à titre gracieux pour B.J. _____, qu'il a connu par le biais d'un ami commun et qu'il ne considérerait pas comme un client. Les liens qui ont lié R. _____ à l'appelant laissent donc entrevoir un soupçon de partialité. Il s'ensuit que les différentes déclarations doivent toutes être retenues avec circonspection et qu'il convient d'examiner dans quelle mesure elles sont cohérentes ou en contradiction avec les faits.

Les appelants font valoir dans leur appel qu'ils n'avaient pas eu d'autre choix que de louer la ferme. Ils se fondent en cela sur les propres déclarations de l'appelant. Que ce soit aux allégués 42 à 44 et 204 ou dans ses déclarations, B.J. _____ n'a nullement déclaré que l'intimée - ou un de ses employés - lui aurait demandé ou suggéré de le faire. Il a déclaré qu'il avait été convenu qu'ils mettent en location l'appartement afin que l'intimée puisse en percevoir les revenus locatifs, sans préciser avec qui cela aurait été convenu. B. _____ lui aurait dit qu'il fallait augmenter les revenus. Lui-même a déclaré qu'il fallait absolument qu'il trouve des revenus et un travail pour sa femme. Le fait

de s'être senti contraint de louer, d'avoir eu le sentiment qu'il n'avait pas le choix, n'implique pas encore une pression de l'intimée en ce sens.

R._____ n'a pas déclaré avoir entendu W._____ ou B._____ conseiller aux appelants de louer leur ferme. Il a indiqué ce qui suit concernant une conversation qu'il aurait eue avec W._____ : « Je lui ai rétorqué que lorsque le demandeur s'est retrouvé en difficultés financières, M. W._____ a suggéré au demandeur qu'il évacue sa maison pour la louer, ce que le demandeur a fait, en toute ignorance de cause car ce que M. W._____ suggérait et ne pouvait ignorer, était illicite, dès lors que le demandeur avait engagé son deuxième pilier. J'ai dit cela à M. W._____. Il m'a répondu que le problème du deuxième pilier était le problème du demandeur et pas celui de la banque ». Une telle réponse n'implique pas la reconnaissance par W._____ des faits qui lui étaient reprochés. Quoi qu'il en soit, on doit surtout relever que W._____ n'est intervenu dans la situation des appelants qu'en avril 2012, soit après que les appelants eurent mis en location la ferme : il ne pouvait donc en aucune manière être à l'origine d'une quelconque pression ou suggestion en ce sens. Les déclarations de R._____, sur ce point à tout le moins, sont dès lors sujettes à caution.

Enfin, B._____ a déclaré qu'elle ignorait la date exacte à laquelle les appelants avaient déménagé, mais qu'elle l'avait constaté lorsque B.J._____ leur avait communiqué leur changement d'adresse. Elle a précisé que cela n'avait pas été discuté auparavant, tout en indiquant que l'appelant lui avait fait part de la difficulté de vivre à [...] avec des enfants en bas âge. Puis, sur question du conseil des appelants, elle a admis qu'ils avaient parlé de la location de la ferme, certainement dans le cadre d'entretiens lors desquels la difficulté de vivre à [...] avait été évoquée. Elle a encore précisé que la question de la location de la ferme avait été discutée pour assurer le paiement des charges, de manière informelle. Les appelants reprochent au témoin d'avoir été évasive, d'avoir d'abord nié que la question ait été discutée avant d'admettre qu'elle avait bien été discutée de manière informelle. Si les propos de B._____ sont imprécis, ils ne sont pas forcément

contradictoires : il est possible qu'en discutant de la difficulté de vivre à [...], l'un ou l'autre ait évoqué la possibilité d'habiter ailleurs, de louer l'appartement et d'affecter le loyer au paiement des charges. En tous les cas, ces déclarations ne permettent pas d'admettre que c'est l'intimée qui aurait suggéré aux appelants de mettre leur ferme en location, encore moins qu'elle aurait exercé une pression sur eux dans ce but.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu que les appelants avaient pris seuls leur décision de déménager et non pas sous la pression de l'intimée. Le fardeau de la preuve d'une telle contrainte incombait aux appelants. Ni les pièces au dossier ni les témoignages ne permettent de retenir que l'intimée aurait encouragé d'une manière ou d'une autre les appelants à louer leur ferme, encore moins qu'elle les y aurait contraints.

Dès lors qu'il n'est pas établi que l'intimée ait suggéré ou forcé les appelants à déménager et à mettre en location leur appartement, la question de l'illicéité d'un tel acte eu égard à l'investissement du deuxième pilier de l'appelant dans le bien en question peut rester en l'état.

5.

5.1 Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que l'intimée n'avait pas refusé la discussion ni ignoré leurs propositions d'assainissement. Ils soutiennent que les « enquêtes en première instance » auraient permis de démontrer que toutes les offres soumises à l'intimée avaient été systématiquement ignorées et/ou refusées, alors même qu'elles auraient permis de solder totalement la dette à l'égard de l'intimée ou, à tout le moins, de l'alléger considérablement. Ils se fondent en particulier sur le témoignage de R._____, mais également sur celui de N._____.

Ce serait également à tort que les premiers juges ont considéré que les propositions des appelants n'étaient pas complètement

abouties et ne permettaient pas un remboursement intégral des créances de l'intimée. Ils se fondent à cet égard sur le témoignage d'X._____. Quant au rapport de l'expert financier et à son complément, ils font valoir qu'ils ont été établis avant l'audition des témoins.

Enfin, ils reprochent également à l'intimée d'avoir refusé de reporter la vente aux enchères au motif que cela coûtait trop cher, en faisant valoir que les frais auraient été minimes au regard de la valeur du bien et de la dette en faveur de l'intimée.

5.2 En l'espèce, on doit à titre préalable relever qu'on ne peut pas retenir que l'intimée aurait refusé la discussion, puisque les parties (W.____ et B.J.____, parfois accompagné de R.____ et K.____) ont eu différents entretiens en juin 2012, puis de décembre 2012 jusqu'à la vente aux enchères en mai 2013.

Les appelants reprochent à l'intimée de n'avoir pas accepté des propositions qui auraient permis de solder totalement la dette ou, à tout le moins, de l'alléger considérablement. Ils se fondent d'abord de manière générale sur le témoignage de R.____ selon lequel il n'aurait jamais rencontré une opposition pareille, W.____ refusant systématiquement tout ce qui était proposé. Comme déjà indiqué (cf. *supra* consid. 4.3), ce témoignage doit être apprécié avec circonspection et il doit être confirmé par d'autres éléments de preuve pour être retenu. Il convient donc d'examiner concrètement les propositions qui ont été faites pour déterminer si ce serait en violation de son obligation de diligence que l'intimée les aurait refusées.

S'agissant de l'offre de N.____ SA, les appelants se fondent sur le courriel du 14 décembre 2012, ainsi que sur le témoignage de R.____ et d'X.____. Contrairement à l'allégation des appelants, le courriel précité ne constituait pas une offre ferme : X.____ y indiquait que son employeur était disposé à discuter de l'éventualité d'une reprise de dette, sous réserve que l'ensemble des poursuites du client soient intégralement réglées et que le dossier ne soit plus déclaré en

« Recovery ». Il s'agissait ainsi d'une discussion à intervenir, de « l'éventualité » d'une reprise de dette et de conditions pour que cette reprise soit possible. Entendu comme témoin, X._____ n'a pas dit autre chose : il a expliqué que la reprise de dette était soumise à condition et qu'il pensait que cette solution était acceptable. On ne saurait donc y voir une offre ferme, comme l'a d'ailleurs constaté l'expert L._____.

Quant aux offres d'achat de la dépendance, il n'est pas nécessaire de vérifier si celles-ci étaient fermes et abouties, dès lors qu'elles ne permettaient pas aux appelants de solder totalement leurs dettes auprès de l'intimée. Selon L._____, une vente de la dépendance à 435'000 fr. n'aurait pas permis à l'intimée de recouvrer l'intégralité de ses créances. Même une vente au prix de 500'000 fr., 520'000 fr. ou 525'000 fr. n'aurait pas permis le remboursement intégral, l'intimée subissant un découvert oscillant dans ces cas entre 44'905 fr. et 40'353 francs.

Les appelants se fondent sur le témoignage de R._____, selon lequel on pouvait « largement justifier d'une non plus-value sur le bâtiment en raison des travaux effectués », de sorte qu'il n'y aurait pas eu d'impôt sur le gain immobilier. Il s'agit là d'une assertion non étayée. Au demeurant, on notera que R._____ envisageait lui-même l'éventualité d'une erreur en précisant que s'il se trompait, « l'incidence fiscale aurait été minime ». Il n'y a donc pas de raison de s'écarter des chiffres retenus par l'expert financier, qui a expressément tenu compte du règlement de l'impôt sur le gain immobilier.

Quant à l'argument selon lequel l'intimée aurait dû accepter les propositions des appelants parce qu'elles permettaient à tout le moins un allègement considérable de leurs dettes, il tombe à faux. Le devoir de diligence de l'intimée ne l'obligeait pas à accepter des propositions qui ne lui permettaient pas de recouvrer l'entier de sa créance. Les appelants n'ont d'ailleurs pas contesté que l'intimée était légitimée à dénoncer les prêts hypothécaires, puis à poursuivre le recouvrement de sa créance par une poursuite en réalisation de gage. Ils n'ont pas non plus invoqué que

l'intimée aurait eu envers eux un devoir particulier de sauvegarde de leurs intérêts.

Partant, comme l'ont admis à juste titre les premiers juges en se fondant notamment sur l'expertise financière, l'intimée pouvait refuser d'entrer en matière sur les propositions des appelants dès lors que la proposition de refinancement de N._____SA ne constituait pas un engagement ferme et que les offres d'achat de la dépendance - qui ne pouvaient pas être considérées comme fermes selon L._____ - ne lui permettaient pas de recouvrer l'intégralité de ses créances, même si les montants résiduels étaient faibles.

Les appelants contestent la valeur de l'expertise au motif que l'expert n'aurait pas eu connaissance des témoignages. Or le témoignage d'X._____ ne permet pas d'admettre que l'offre de N._____SA était ferme et celui de R._____ doit être apprécié avec retenue. Quant aux témoignages de K._____ et de N._____, ils ne changent rien à l'appréciation selon laquelle les offres d'achat - fermes ou non - ne permettaient pas de couvrir les dettes des appelants auprès de l'intimée. Ces témoignages n'apparaissent dès lors pas de nature à modifier l'appréciation de l'expert financier.

L'argument des appelants selon lequel le dommage aurait été moins important pour l'intimée si elle avait accepté leurs propositions plutôt que d'aller à la vente aux enchères est sans pertinence : le résultat de la vente ne pouvait pas être anticipé et, une fois encore, l'intimée n'a pas violé son devoir de diligence à l'égard des appelants en refusant des propositions qui ne permettaient pas une couverture totale de sa créance.

Enfin, il ne peut pas non plus être reproché à l'intimée d'avoir refusé de reporter la vente aux enchères, au motif que les frais auraient été minimes au regard de la valeur du bien et de la dette en faveur de l'intimée : la dénonciation a eu lieu en avril 2012 et la vente aux enchères en mai 2013, soit plus d'une année après. Les appelants ont donc eu le temps de chercher des solutions, voire de concrétiser l'offre de

N._____SA, et l'intimée ne pouvait pas escompter qu'un délai supplémentaire leur permettrait d'obtenir une meilleure solution. Aucun devoir contractuel ou légal envers les appelants ne la contraignait à accepter un report de la vente aux enchères, quel qu'en soit le coût.

6.

6.1 Les appelants soutiennent que l'intimée se trouvait dans une situation de conflit entre son propre intérêt à être désintéressée et l'intérêt des appelants à diminuer leur dette et leur dommage. L'intimée aurait donc eu le devoir général de diminuer leur dommage et, partant, d'accepter leurs propositions.

6.2 Les premiers juges ont admis que l'intimée avait privilégié son propre intérêt à recouvrer sa créance au détriment de l'intérêt des appelants, afin de diminuer sa perte potentielle. Ils ont toutefois retenu qu'elle était en droit de le faire, sans violation de son devoir de diligence, d'information ou de conseil, dès lors que les prêts hypothécaires avaient été dénoncés et soumis au remboursement intégral. Ils ont constaté que l'intimée était juridiquement fondée à refuser les offres d'assainissement qui ne lui paraissaient pas adéquates ou qui étaient insuffisantes pour recouvrer l'intégralité de ses créances, qu'elle pouvait refuser l'annulation et le report de la vente aux enchères forcées et refuser que la parcelle litigieuse soit scindée en deux, dès lors qu'elle en était devenue la propriétaire.

6.3 Les appelants se contentent d'invoquer un conflit d'intérêts, sans expliquer en quoi l'appréciation des premiers juges selon laquelle l'intimée était juridiquement fondée à privilégier ses intérêts serait erronée. Ils ne font en particulier pas valoir qu'une base légale ou contractuelle aurait obligé la banque à réduire le dommage de ses clients, quitte à subir elle-même un dommage.

Les contrats de prêt bancaire prévoient de manière générale des conditions pour la dénonciation, en particulier la demeure des clients.

A suivre le raisonnement des appelants, en cas de dénonciation, la banque et ses clients se trouveraient systématiquement dans un conflit d'intérêts qui empêcherait la banque de poursuivre des démarches visant à recouvrer sa créance. Cela serait contraire à la liberté contractuelle. Comme déjà exposé, l'intimée n'avait pas à l'égard des appelants un devoir général de sauvegarde de leurs intérêts et rien n'indique qu'elle ait exercé son droit de manière abusive. Partant, aucune violation de son devoir de diligence ne peut lui être reprochée du fait qu'elle a poursuivi son propre intérêt à recouvrer sa créance.

7.

7.1 Les appelants reprochent à l'intimée d'avoir accepté une mise à prix du bien aux enchères de 990'000 fr., puis d'avoir acquis le bien à la vente aux enchères à un prix qui était, selon les experts, de 20 à 40% inférieur aux estimations effectuées.

7.2 Les premiers juges ont retenu que la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal cantonal de Fribourg, saisie d'une plainte des appelants, avait constaté que l'adjudication en faveur de l'intimée s'était déroulée dans le respect de la loi et qu'elle ne prêtait pas le flanc à la critique. Ils ont également relevé que, selon l'expérience, il n'était pas rare qu'un bien immobilier mis aux enchères forcées soit vendu à un prix inférieur à son estimation. Dans le cas présent, une telle adjudication avait été rendue possible parce que personne d'autre ne s'était porté acquéreur de la parcelle. L'intimée n'avait toutefois enfreint aucune règle. Elle avait seulement profité de conditions favorables pour acquérir le bien à un prix très avantageux.

7.3 Là encore, l'argumentation convaincante des premiers juges peut être confirmée. Les appelants invoquent une violation par l'intimée de son devoir de diligence. Ils n'expliquent toutefois pas en quoi les premiers juges auraient erré en considérant que l'intimée n'avait enfreint aucune règle. La mise à prix du bien aux enchères à 990'000 fr. a été le

fait de l'office des poursuites, sur la base d'une estimation commandée à un expert. L'adjudication a ensuite eu lieu dans le respect de la loi.

8. Enfin, les appelants reprochent à l'intimée d'avoir résilié le bail de H. _____ SA, qui louait la ferme, sitôt après avoir acheté le bien aux enchères. Ce faisant, l'intimée les aurait empêchés de réduire leur dette par la perception des revenus locatifs. Ils critiquent également le fait que l'intimée ne leur ait proposé comme unique solution que la possibilité de racheter leur bien pour le prix de 1'131'936 fr. 35.

Les appelants perdent toutefois de vue qu'après l'adjudication de leur bien à l'intimée, les revenus locatifs ne leur étaient plus acquis et qu'ils ne seraient dans tous les cas pas venus en déduction de leur dette. En effet, le 29 mai 2013, l'intimée est devenue – selon une procédure d'adjudication conforme au droit – propriétaire du bien litigieux. A ce titre, elle pouvait valablement percevoir les loyers et/ou résilier les baux.

Malgré son acquisition, l'intimée a proposé aux appelants de racheter le bien et leur a accordé plusieurs prolongations de délai à cet effet. Elle n'était pas tenue de le faire. Aucune disposition contractuelle ou légale ni aucune relation de confiance particulière ne la contraignait à agir de la sorte à l'issue de la procédure en réalisation de gage et après être devenue propriétaire du bien litigieux.

Au vu de ce qui précède, on doit constater que les appelants ont échoué à prouver que l'intimée aurait violé son devoir de diligence. Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant les autres conditions de la responsabilité (art. 97 al. 1 CO, cf. *supra* consid. 3).

9.

9.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 11'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), mais assumés provisoirement par l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC).

9.2 Me Valérie Pache Havel, conseil d'office des appelants, a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). Elle a produit, le 1^{er} mai 2019, une liste des opérations selon laquelle elle a consacré 18 heures à la procédure d'appel. Me Pache Havel a décompté le temps consacré à l'audience du 4 avril 2019 et, en sus, 1h30 de vacation. Conformément à l'art. 3bis al. 3 RAJ (Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3, dans sa teneur au 1^{er} mai 2019), les vacations sont comptées forfaitairement à 120 fr. pour l'avocat breveté, ce forfait couvrant les frais et le temps de déplacement aller et retour. Le temps décompté pour les autres opérations peut être confirmé, de sorte qu'on admettra que l'avocate a consacré 16h30 à la procédure de deuxième instance. Enfin, pour ses débours, le conseil d'office a droit à un montant s'élevant à 2% du défraiement hors taxe (art. 3bis al. 1 RAJ), soit 59 fr. 40 hors TVA. En définitive, l'indemnité d'office due à Me Pache Havel, calculée au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ), doit être arrêtée à 2'970 fr. pour ses honoraires, plus 228 fr. 70 de TVA au taux de 7.7% et un montant de 129 fr. 25, TVA comprise, pour ses frais de vacation et de 64 fr., TVA comprise, pour ses débours, soit une indemnité totale de 3'391 fr. 95.

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 de leur conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

9.3 Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimée des dépens de deuxième instance qu'il convient d'arrêter à 6'000 fr. (art. 3 al. 2 et art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; BLV 270.11.6]).

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 11'500 fr. (onze mille cinq cents francs) pour les appelants A.J._____ et B.J._____, solidairement entre eux, sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat.
- IV. L'indemnité d'office de Valérie Pache Havel, conseil d'office des appelants, est arrêtée à 3'391 fr. 95 (trois mille trois cent nonante-et-un francs et nonante-cinq centimes), TVA et débours compris, et laissée provisoirement à la charge de l'Etat.
- 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 du conseil d'office provisoirement assumés par l'Etat.
- VI. Les appelants A.J._____ et B.J._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée V._____ la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VII. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Valérie Pache Havel (pour A.J. _____ et B.J. _____),
- Me Jacques Haldy (pour la V. _____),

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

- Mme la Présidente 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).

La greffière :