

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 27 février 2020

Composition : M. MAILLARD, président
M. Colombini et Mme Byrde, juges
Greffier : M. Elsig

* * * * *

Art. 17 al. 1, 22 al. 1, 126, 134, 136 LP

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **X.**_____, à [...], et **T.**_____, audit lieu, contre le prononcé rendu le 14 novembre 2019, à la suite de l'audience du 15 octobre 2019, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant dans la mesure de sa recevabilité la plainte formée par les recourants contre le procès-verbal de vente immobilière aux enchères établi par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT D'AIGLE**, à Aigle, dans la cause les divisant d'avec **BANQUE Y.**_____, à [...].

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. Les plaignants X._____ et T._____ sont copropriétaires pour une demie chacun des biens-fonds suivants :

- parcelle RF [...]5 de la Commune de [...], lot [...]5 de la PPE « [...] », consistant en un appartement avec terrasse au rez-de-chaussée ;
- parcelle RF [...]6 de la Commune de [...], lot [...]6 de la PPE « [...] », consistant en un appartement avec terrasse au rez-de-chaussée ;
- parcelle RF [...]8 de la Commune de [...], lot [...]8 de la PPE « [...] », consistant en un appartement avec balcon au premier étage ;
- parcelle RF [...]7, au lieu-dit « [...] », consistant en un pré-champ de 408 m².

Selon contrat de vente établi par-devant notaire le 15 juillet 2015, le lot n° [...]5 a été acquis pour un montant de 970'000 francs. Les lots n° [...]6 et n° [...]8 ont quant à eux été acquis pour des montants de 1'140'000 fr., respectivement 1'040'000 francs, selon contrat de vente conditionnelle du 7 janvier 2013.

Selon les déclarations de la plaignante et les pièces produites au dossier, divers travaux à hauteur de 500'000 fr. auraient été effectués sur ces biens-fonds, depuis leur acquisition.

2. Le 20 février 2019, l'Office des poursuites du district d'Aigle (ci-après : l'office) a reçu quatre réquisitions de vente émanant de la créancière Banque Y._____, dans le cadre des poursuites en réalisation de gage suivantes :

- n° 8598657, débiteur X._____, objet : parcelle RF [...]5 ;
- n° 8598643, débiteur T._____, objet : parcelle RF [...]5 ;

- n° 8598673, débiteur T._____, objet : parcelles RF [...]6 et [...]8 ;
- n° 8598678, débiteur X._____, objet : parcelles RF [...]6 et RF [...]8.

3. Le 11 avril 2019, avec le concours de N._____ SA, l'office a procédé à l'estimation des biens, en présence des plaignants.

Selon les procès-verbaux d'estimation de gage établis le 31 mai 2019, le lot n° [...]5 a été estimé à 640'000 fr. et les lots n°s [...]6 et [...]8, ainsi que la parcelle RF [...]7 à 1'300'000 francs. Les procès-verbaux d'estimation de gage relatifs aux lots n°s [...]6 et [...]8 mentionnent en outre : « *Remarque de l'expert : la parcelle adjacente n° [...]7 est rattachée à l'appartement en duplex (lots [...]6 et [...]8)* » et « *vu la configuration actuelle des lots [...]5, [...]6, et [...]8, comme relevé par l'expert en haut de la page 16 du rapport, l'office fixera une vente en bloc des quatre parcelles si la procédure devait continuer* ».

Les procès-verbaux ont été adressés séparément aux plaignants sous pli recommandé.

4. Le 12 juillet 2019, la vente aux enchères a été publiée dans la Feuille officielle suisse du commerce et dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud. L'avis mentionnait que la vente aux enchères des quatre parcelles aurait lieu en bloc le 5 novembre 2019 et que les conditions de vente et l'état des charges seraient déposés à l'office le 21 août 2019.

5. Le 19 août 2019, l'état des charges a été communiqué sous pli recommandé aux plaignants, séparément.

L'état des charges figurant au dossier mentionne l'existence d'hypothèques légales privilégiées grevant le lot n° [...]5 à hauteur de 2'213 fr. 75 et les lots n° [...]6 et n° [...]8 et la parcelle RF [...]7 à hauteur de 4'912 fr. 50, soit 7'126 fr. 50 au total, en faveur de la Commune de [...].

6. Les conditions de vente figurant dans le procès-verbal de vente immobilière aux enchères du 21 août 2019 prévoient notamment, au chiffre 1, que l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à 1'000'000 francs.

7. En date du 9 septembre 2019, X._____ et T._____ ont déposé une plainte contre le procès-verbal de vente immobilière aux enchères établi le 21 août 2019. Ils ont soutenu en substance que la plaignante X._____ n'avait pris connaissance du procès-verbal précité que lors de son passage à l'office, le 29 août 2019, de sorte que le délai de l'art. 17 al. 2 LP était respecté. Sur le fond, les plaignants ont invoqué que la condition de vente n° 1 selon laquelle l'immeuble serait adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à 1'000'000 fr., avait été fixée de manière arbitraire par l'office, dès lors que ce montant était bien inférieur aux valeurs de liquidation des quatre parcelles qui ressortent du rapport d'estimation immobilière.

Dans ses déterminations du 26 septembre 2019, l'office a conclu au rejet de la plainte.

Le 15 octobre 2019, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant comme autorité inférieure, a tenu audience en présence de X._____, personnellement, assistée de son conseil Me Olivia De Weck, de J._____, Préposé de l'office, et de V._____, fondée de pouvoir, et W._____, directeur adjoint, pour la créancière Banque Y._____ ; le plaignant T._____ ne s'est pas présenté, bien que régulièrement cité à comparaître.

Entendue à forme de l'art. 191 CPC, X._____ a déclaré n'avoir jamais reçu les conditions de vente qui lui avaient été adressées le 19 août 2019. Elle a indiqué que ce n'était qu'à l'occasion d'un rendez-vous à l'office, le 29 août 2019, que ces conditions lui avaient été remises et qu'elle avait été informée du délai pour déposer une plainte LP.

8. Le 14 novembre 2019, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant comme autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et faillite, a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte déposée le 9 septembre 2019 par X._____ et T._____ (I), et a rendu sa décision sans frais ni dépens (II). Elle a considéré que la plainte était tardive, le délai de dix jours courant dès le lendemain du jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'office, soit en l'occurrence dès le 22 août 2019. Au surplus, elle a estimé qu'à supposer recevable, la plainte devrait être rejetée, l'indication dans les conditions de vente d'un prix minimal d'adjudication se montant à 1'000'000 fr. ne consacrant pas un excès ou un abus du pouvoir d'appréciation de l'office.

Les plaignants ont réceptionné le pli contenant le prononcé le 20 novembre 2019.

9. Par acte déposé le 2 décembre 2019, les plaignants ont recouru contre ce prononcé en concluant, préalablement, à ce que l'effet suspensif soit octroyé (1.), que le recours est recevable (2.) et principalement, à ce qu'il est constaté que la plainte déposée le 9 septembre 2019 contre le procès-verbal de vente immobilière est recevable (3.), que le prononcé attaqué est annulé (4.), que la vente aux enchères qui a eu lieu le 5 novembre 2019 est annulée (5.), que l'intimé est condamné aux frais et aux dépens (6.), et qu'il est débouté de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions (7.).

Le 3 décembre 2019, la Présidente de la Cour des poursuites et faillites a déclaré la requête d'effet suspensif comme dépourvue d'objet, au motif que l'inscription du transfert immobilier ne pourrait avoir lieu tant que la plainte n'aurait pas été écartée (art. 66 al. 1 ORFI).

Le 6 décembre 2019, un délai de détermination échéant le 23 décembre 2019 a été imparti aux parties. La créancière Banque Y._____ en a demandé la prolongation au 17 janvier 2020. En réponse, elle a été informée qu'une unique prolongation au 6 janvier 2020 lui était octroyée.

Le 12 décembre 2019, l'office a déposé des déterminations et des pièces, préavisant au rejet du recours. Le 20 décembre 2019, la créancière Banque Y._____ a conclu au rejet du recours, dans la mesure où il était recevable. Le 23 décembre 2019, le greffe a communiqué ces deux déterminations au conseil des recourants.

Le 23 décembre 2019, le greffe de la cour de céans a transmis au conseil des recourants les déterminations de l'office et d'Banque Y._____ susmentionnées.

En droit :

I. Formé contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance dans le délai de dix jours suivant sa notification, le recours a été déposé en temps utile (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1] et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise du 18 mai 1955 d'application de la LP ; BLV 280.05]). Il comporte des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), de sorte qu'il est formellement recevable. Il en va de même des déterminations de l'intimée et de l'office, ainsi que des pièces nouvelles déposées par celui-ci (art. 31 al. 1 LVLP).

II. a) Les recourants soutiennent en premier lieu que le point de départ du délai de plainte ne serait pas le 21 août 2019, jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'office, mais le 29 août 2019, date à laquelle la recourante serait passée à l'office et aurait pris connaissance des conditions de vente aux enchères ; le même point de départ

s'appliquerait au recourant, qui est son mari. Leur plainte du 9 septembre 2019 contre le procès-verbal de vente immobilière aux enchères dans le cadre des poursuites en réalisation de gage dirigées contre eux aurait ainsi été déposée en temps utile.

b) L'art. 17 al. 1 LP prévoit que, sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 al. 2 LP est un délai péremptoire; son observation constitue une condition de recevabilité qui doit être vérifiée d'office (ATF 142 III 234 consid. 2.2 ; ATF 102 III 127; TF 5A_547/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1 et les références).

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^e éd. 2018, n. 924 p. 264 ; Stöckli/Duc, in : Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), *Basler Kommentar SchKG I*, 2^e éd. 2010, n. 5 ad art. 134 LP ; Schlegel/Zopfi, in : Kren Kostkiewicz/Vock (éd.), *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, 4^e 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 doit être communiquée (TF 5A_853/2014 du 23 mars 2014, consid. 6.2.1). Elle 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 du 23 mars 2014, consid. 6.1.1). D'après une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le délai de plainte court du jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'office des poursuites (ATF 105 III 6 consid. 2, JdT 1980 II 30 ; TF 5A_853/2014 du 23 mars 2014, consid. 6.1.1 ; TF 5A_30/2012 du 12 avril 2012 consid. 4.2 et les références citées ; cf. aussi Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. II, 2000, n. 16 ad art. 134 LP ; Stöckli/Duc, op. cit., n. 12 ad art. 134 LP ; Schlegel/Zopfi, op. cit., n. 6 ad art. 134 LP ; Bernheim/Känzig, in Hunkeler (éd.), Kurzkomentar SchKG, 2^e éd. 2014, n. 5 ad art. 134 LP ; Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9^e éd. 2013, § 28 n° 48). Le premier jour compté est ainsi le lendemain du jour du dépôt (art. 31 LP en relation avec l'art. 142 al. 1 CPC; ATF 94 III 25 consid. 2 ; TF 5A_853/2014 du 23 mars 2014 consid. 6.2.1 ; TF 5A_30/2012 du 12 avril 2012 consid. 4.2 ; Gilliéron, op. cit., n. 16 ad art. 134 LP).

Au vu de ce qui précède, si les débiteurs ont reçu l'avis aux intéressés de l'art. 139 LP, contenant l'exemplaire de la publication, après la date du dépôt des conditions de vente, cette date de réception n'est pas susceptible de fonder un nouveau délai de plainte (CPF 25 mars 2018/4 consid. IIIb).

c) En l'espèce, les enchères ont été publiées dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud ainsi que dans la Feuille officielle suisse du commerce du 12 juillet 2019, laquelle fait règle pour la supputation des délais et pour leur conséquence, selon l'art. 35 LP. Ces publications précisaient, notamment, que les conditions de vente comprenant l'état des charges seraient déposées au bureau de l'office dès

le 21 août 2019 et que la vente aux enchères aurait lieu le 5 novembre 2019, à 10 heures. Un exemplaire de cette publication a été communiqué à chacun des recourants, séparément, par plis recommandés du 19 août 2019. Les recourants n'ont pas formellement contesté avoir reçu ces plis dans leur plainte, même si la recourante, entendue sur ce point lors de l'audience, l'a nié. En tout état de cause, ils ne font pas valoir dans leur acte de recours qu'ils n'auraient pas reçu les plis recommandés en cause, ni ne sollicitent d'instruction sur ce point, en particulier sur la date de réception de ces plis.

Il découle de ce qui précède que le délai de dix jours pour contester les conditions de vente par la voie d'une plainte au sens de l'art. 17 LP a commencé à courir dès le 22 août 2019, lendemain du 21 août 2019 - date du dépôt desdites conditions. Le délai de plainte a expiré le samedi 31 août 2019, échéance qui a été reportée au lundi 2 septembre 2019, jour ouvrable suivant (art. 142 al. 3 CPC, par renvoi de l'art. 31 LP). Déposée le 9 septembre 2019, la plainte des recourants était donc tardive.

Certes, les recourants se prévalent du fait que le délai de plainte contre l'adjudication d'un immeuble aux enchères courrait, dans certains cas, dès la date de la connaissance effective de cette vente par le plaignant, et non dès la date de la vente elle-même. Ce faisant, ils perdent de vue que la plainte qu'ils ont déposée n'était pas dirigée contre la vente aux enchères ou l'adjudication, mais contre les conditions de la vente ; ils n'exposent en outre pas pour quels motifs les arrêts qu'ils citent (ATF 82 III 37 et ATF 106 III 21) seraient applicables, même par analogie, à la présente espèce, d'une part, ou pourraient faire échec à la jurisprudence constante précitée applicable aux conditions de vente (cf. supra consid. IIb)), d'autre part. Au demeurant, ces arrêts concernent des cas où les intéressés n'avaient pas été informés du lieu et de la date des enchères, en violation de l'art. 125 al. 3 LP ; il paraît dès lors logique, dans l'hypothèse d'une telle informalité, de considérer que ceux-ci puissent s'en plaindre même après qu'un délai de 10 jours a couru après la date des enchères. Quoi qu'il en soit, comme déjà dit, les plaignants n'ont pas déposé une plainte contre les enchères ou l'adjudication, ni ne se sont

prévalus d'une violation de l'art. 125 al. 3 LP ; et pour cause, puisqu'il est établi qu'ils ont été avisés en bonne et due forme du lieu et de la date des enchères. Leur argumentation est donc sans pertinence.

III. a) Les recourants reprochent à l'office d'avoir fixé un prix minimum d'adjudication de 1'000'000 francs. Ils font remarquer que ce prix correspond presque à la moitié à la valeur de liquidation retenue dans l'expertise (qui serait de 1'940'000 fr.) et au quart de celle d'acquisition (qui serait de près de 4'000'000 fr.) ; ils en déduisent que ce prix « *est bien en-deçà de la valeur réelle des biens immobiliers* ». En outre, ils exposent que, la somme des gages immobiliers au bénéfice de la commune de [...] s'élève à 7'126 fr. ; ils en concluent que c'est ce montant qui aurait dû servir de prix minimum à la vente aux enchères. Enfin, ils prétendent que les biens immobiliers ont été adjugés le 5 novembre 2019 à Banque Y. _____ au prix de 1'450'000 fr., que la visite qui devait avoir lieu avant la vente ne s'est pas tenue, et que ce fait aurait dû conduire l'office à annuler la vente. Ils invoquent la nullité de la vente aux enchères au motif que l'office « *a empêché les recourants d'obtenir un bon prix de vente* ».

Pour sa part, l'office a conclu au constat de la tardiveté de la plainte. Au surplus, il a donné quelques précisions sur les arguments nouveaux soulevés par les recourants, relatifs au fait qu'aucune visite des immeubles n'aurait été effectuée : selon lui, les plaignants ont été informés par avis recommandé du 26 août 2019 qu'une visite des lots de PPE aurait lieu le 8 octobre 2019 à 14 heures, et ont confirmé lors de leur passage à l'office le 29 août 2019 qu'ils seraient présents ou valablement représentés lors de cette visite, en apposant leur signature sur un formulaire prévu à cet effet ; au surplus, cette présence a été confirmée par des courriels que la recourante a adressés le matin du 8 octobre 2019 à l'office ; ce n'est que lorsque le préposé était sur place, à [...], à l'heure prévue, que la recourante lui a envoyé un sms indiquant qu'elle avait une urgence et qu'elle reprendrait contact avec lui le lendemain. Au vu du peu d'amateurs présents lors de la visite, de la vente en bloc des immeubles,

et d'entente avec le créancier gagiste, il a été décidé de ne pas refixer de date de visite.

Quant à la banque créancière, elle a allégué qu'une visite avait bien eu lieu le 8 octobre 2019 à 14 heures, mais que quelques instants avant le début de celle-ci, la recourante avait quitté les lieux, que le préposé - qui était présent - a alors demandé aux personnes présentes si elles souhaitaient une nouvelle visite lors de laquelle il se ferait accompagner d'un serrurier et de la force publique, ce à quoi celles-ci ont répondu par la négative ; elle a proposé l'audition de témoins pour établir ces faits.

b) En tant que les recourants invoquent l'absence de fixation d'une nouvelle date de visite entre le 8 octobre, date de la visite annulée, et le 5 novembre 2019, date des enchères, ils soulèvent un nouveau motif de plainte, et à l'appui de nouvelles conclusions, en annulation de la vente. En effet, les recourants n'ont pas fait état de la question de la visite des lieux dans leur plainte du 9 septembre 2019 contre les conditions de vente ; ils n'ont pas non plus soulevé de moyens en relation avec cette question après le 8 octobre 2019, alors qu'ils auraient pu compléter leurs conclusions jusqu'à la clôture des débats lors de l'audience du 15 octobre 2019. Logiquement, l'autorité inférieure de surveillance n'ayant pas été saisie d'un moyen en relation avec l'absence de fixation d'une nouvelle visite, ni de conclusions en relation avec cette question (en particulier tendant à la fixation d'une telle visite), n'a pas instruit les éléments factuels utiles (notamment ceux allégués par l'office et la créancière), ni a fortiori statué dans son prononcé sur cette (non)question. Dans ces conditions, les recourants ne sont pas recevables, devant l'autorité supérieure de surveillance, à invoquer un tel moyen nouveau - qui s'apparente en réalité à une nouvelle plainte, et une nouvelle plainte tardive - ni à prendre des conclusions nouvelles en relation avec ce nouveau moyen (cf. à cet égard ATF 142 III 234 consid. 2.2).

c) Pour le surplus, c'est-à-dire pour ce qui concerne les conditions de vente, seul objet de la plainte traitée par l'autorité inférieure

de surveillance, les recourants n'exposent pas en quoi le raisonnement de cette autorité serait critiquable. En particulier, ils n'invoquent pas la violation d'une disposition légale ou d'un principe constitutionnel, mais se contentent de procéder par affirmations, du reste contradictoires.

En effet, en première instance, les recourants reprochaient à l'office d'avoir fixé un prix minimum d'adjudication à 1'000'000 fr., soit « *de manière arbitraire (...) à un montant bien inférieur par rapport au montant fixé par l'expertise* ». L'autorité inférieure de surveillance a considéré que ce montant satisfaisait aux critères de l'offre suffisante de l'art. 126 LP, d'une part, et que les plaignants ne démontraient pas que l'office aurait commis à cet égard un excès ou un abus de son pouvoir d'appréciation, ni ne précisaient quelles conditions particulières, que celui-ci aurait ignorées, auraient imposé l'indication d'une mise à prix supérieure à 1'000'000 francs, d'autre part ; elle a relevé au demeurant que ce montant correspondait à plus du 50 % de la valeur de liquidation retenue par le rapport d'expertise, et que l'on ne pouvait ainsi reprocher à l'office de ne pas avoir tenu compte de la valeur du marché ; elle a ajouté que le fait de fixer une mise à prix à un prix correspondant peu ou prou à la valeur d'expertise engendrerait un risque important qu'aucun acheteur ne se présente et que la réalisation ne puisse avoir lieu ; enfin, elle a estimé que la mise à prix avait été fixée de manière à éviter une adjudication à vil prix.

En deuxième instance, les plaignants affirment toujours dans les faits que l'office a fixé, dans les conditions d'enchères, un prix minimum d'adjudication à 1'000'000 fr. « *bien en deçà de la valeur réelle des biens immobiliers* », tout en soutenant que ce prix aurait dû être fixé à 7'126 fr., correspondant à la somme des créances garanties par gage préférables à celles de la poursuivante Banque Y._____.

Ce faisant, comme déjà dit, les recourants ne critiquent pas le raisonnement tenu par l'autorité inférieure de surveillance, en particulier sur le fait qu'il n'y avait pas excès ou abus du pouvoir d'appréciation de l'office à ne pas fixer une mise à prix minimale à un montant supérieur à

1'000'000 francs. Bien plus, ils prennent le contre-pied complet de la position qu'ils ont soutenue en première instance, en invoquant que cette mise à prix non seulement aurait dû être inférieure à 1'000'000 fr., mais de beaucoup inférieure à celle-ci, pour égaler le montant des créances préférables de l'art. 126 LP.

Manifestement, les recourants confondent le principe de l'offre suffisante ou de la couverture au sens de l'art. 126 LP, d'une part, et la mise à prix fixée dans les conditions des enchères, d'autre part. Selon les art. 126 et 142a LP, applicables par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'adjudication est subordonnée à l'observation du principe de l'offre suffisante, d'après lequel l'immeuble ne peut être adjudgé que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances garanties par gage inscrites à l'état des charges et préférables à celles du poursuivant, à savoir le créancier gagiste à la requête duquel la vente a été ordonnée (art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI [ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42]; TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.1 avec les citations). Sous cette condition, l'adjudication doit avoir lieu même si l'offre décisive est inférieure - fût-ce notablement - à la valeur d'estimation du gage; en effet, la loi actuelle n'exige plus que l'offre atteigne par surcroît le « *prix d'estimation* ». Le préposé n'est pas habilité à refuser l'adjudication parce que la somme des créances préférables n'a pas été dépassée d'un montant déterminé ou qu'il estime que le prix proposé n'est pas assez élevé (TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.1 ; 5A_904/2013 du 19 mars 2014 consid. 2.2; 5A_237/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.4 avec les citations). Autre est la question de l'insertion, dans les conditions de vente, d'une mise à prix afin de garantir une réalisation de l'immeuble « *de la manière la plus avantageuse* ». C'est le lieu de rappeler qu'en vertu de l'art. 134 al. 1 LP, également applicable à la poursuite en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, il appartient à l'office d'arrêter les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse, de façon à obtenir en particulier la somme la plus élevée possible, et qu'en la matière, celui-ci jouit d'une marge d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès sont sanctionnés (TF 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid.

4.1.2 ; TF 5A_500/2017 du 27 septembre 2017 consid. 5.1 ; TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2, publié in BLSchK 2017, p. 19 ; TF 7B.260/1999 du 12 janvier 1999 consid. 3). C'est dans ce cadre que la jurisprudence et la doctrine reconnaissent que, pour mettre à l'abri les intéressés « *d'une réalisation à vil prix par surprise* » qui peut résulter de l'application du principe décrit plus haut de l'offre suffisante ou de la couverture de l'art. 126 LP, le préposé peut fixer dans les conditions des enchères une mise à prix indicative (somme à partir de laquelle il espère recevoir des offres), voire une mise à prix (somme à partir de laquelle les offres sont recevables) (TF 5A_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2 et les citations ; Gilliéron, op. cit., n. 10 ad. art. 126 LP).

Il ressort de ce qui précède qu'il ne peut exister absolument aucun avantage, du point de vue du prix de réalisation de l'immeuble, à fixer une mise à prix – non contestée dans son principe en l'espèce – au montant exact de la somme des créances préférables, puisque, d'une part l'art. 126 LP fait obligation aux enchérisseurs de faire une offre supérieure à ce montant, et que d'autre part, la jurisprudence relève qu'une réalisation à un montant respectant le principe de couverture découlant de l'art. 126 LP ne met pas les intéressés à l'abri d'une réalisation à vil prix (soit dans le présent cas, par exemple, à 7'126 fr. plus 1 fr., soit 7'127 fr.), et que c'est justement pour cette raison qu'il convient de prévoir une mise à prix dans les conditions de vente.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que le fait de fixer dans les conditions de vente une mise à prix au montant précis de l'offre suffisante au sens de l'art. 126 LP – soit en l'occurrence à 7'126 fr. – , comme le réclament les recourants, n'aurait eu aucun sens. Dans ces conditions, et « *a contrario* », le fait de ne pas l'avoir fait ne peut consacrer un excès ou un abus du pouvoir d'appréciation de l'office.

En conclusion, même s'il fallait entrer en matière sur le fond, les moyens des recourants, n'ayant aucune consistance et frisant la témérité, devraient être rejetés.

IV. L'art. 22 al. 1 LP 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. Il enjoint aux autorités de surveillance de constater cette nullité indépendamment de toute plainte, c'est-à-dire en tout temps, même en dehors du délai de plainte (ATF 128 III 104 consid. 2). Les dispositions dont la violation susceptible de fonder un cas de nullité sont essentiellement les règles impératives du droit des poursuites que doivent respecter les organes d'exécution forcée (ATF 128 I 206 consid. 5.2.5). Elles peuvent aussi relever d'autres lois fédérales. Outre qu'il doit s'agir d'une règle impérative, il faut que la disposition en cause ait été édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt d'un cercle indéterminé de tiers étrangers à la procédure (ATF 121 III 24 consid. 2b; 115 III 24 consid. 1; 109 III 102 consid. 1). En revanche, la violation de normes qui ont été établies dans le seul intérêt des parties ne peut être invoquée (TF 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.1 ; 5A_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 7.2.1). Eu égard à cette notion, 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).

En l'espèce, les recourants soutiennent que l'adjudication intervenue le 5 novembre 2019 serait nulle au motif qu'une visite des lieux n'aurait pas été refixée après le 8 octobre 2019 et jusqu'à la vente aux enchères intervenue le 5 novembre 2019. Ils ne citent cependant aucune disposition qui aurait été violée, ni a fortiori aucune disposition qui aurait été violée, alors qu'elle aurait été édictée dans l'intérêt public. Au demeurant, la cour de céans n'en voit pas. Dans ces conditions, il faut conclure que ce moyen n'est pas susceptible d'entraîner la nullité des conditions de vente, ni celle de l'adjudication.

V. En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le prononcé confirmé.

Le présent arrêt doit être rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale
supérieure de surveillance,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. Le prononcé est confirmé.
- III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Serge Fasel, avocat (pour X. _____ et T. _____),
- Banque Y. _____,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district d'Aigle.

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). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance.

Le greffier :