

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 28 décembre 2018

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

**Art. 17 al. 1, 132a al. 1, 134, 156 al. 1 LP ; 58, 60a ORFI ; 4 al. 1
ch. 6, 68 al. 1 LC/VD**

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 **Q._____ SÀRL**, à [...], **A.Z._____**, à [...], et **B.Z._____**, audit lieu, contre la décision rendue le 11 septembre 2018, à la suite de l'audience du 4 septembre 2018, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, autorité inférieure de surveillance, rejetant la plainte formée par les recourants contre la vente aux enchères effectuée par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT D'AIGLE**, à [...], dans la cause les opposant

à la **BANQUE N.**_____, à [...], et la **COMMUNE D'Y.**_____, à Y._____.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. a) A.Z._____ est propriétaire individuellement de la parcelle n° [...] de la Commune d'Y._____. L'extrait du registre foncier relatif à cette parcelle mentionne sous la rubrique « *Servitudes* » un « *DDP (réd. : droit distinct et permanent) Superficie jusqu'au 13 octobre 2047* » du 17 octobre 1997 en faveur de la Commune d'Y._____.

B.Z._____ est l'épouse de A.Z._____.

b) Lors de sa séance du 15 septembre 2016, le Conseil communal d'Y._____ a pris les dispositions suivantes (préavis [...]) :

« **DECIDE**

1. D'accorder à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les acquisitions et les aliénations d'immeubles, dans une limite de CHF 30'000.00 au maximum par cas, charges éventuelles comprises, pour la durée de la législature 2016-2021. Cette autorisation est valable pour la durée de la législature 2016-2021, soit du 1^{er} juillet 2016 jusqu'au 30 juin 2021, elle viendra toutefois à échéance 6 mois après la fin de la législature, soit au 31 décembre 2021. »

c) A la suite d'une réquisition de vente déposée par la Banque N._____ dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 7'522'640 dirigée contre A.Z._____, l'Office des poursuites du district d'Aigle (ci-après : l'Office) a, par courriers recommandés du 20 avril 2018, notifié à A.Z._____ et B.Z._____ l'état des charges des parcelles n^{os}

[...], [...] et [...] de la Commune d'Y._____ en vue de leur vente aux enchères prévue le 10 juillet 2018.

Par courrier recommandé du 9 mai 2018, l'Office a notifié à A.Z._____ et B.Z._____ les conditions de vente de la parcelle n° [...] susmentionnée. Lesdites conditions précisent que cette parcelle a été estimée par un expert officiel à 90'000 fr. et que l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant à condition que son offre soit supérieure à 10'379 fr. 40., chaque offre devant dépasser la précédente d'au moins 3'000 francs. Le chiffre 24 des conditions de vente a la teneur suivante :

« La Commune d'Y._____ représentée par sa municipalité, propriétaire de la parcelle RF [...], est le superficiaire de la parcelle réalisée. A ce titre et conformément à l'art. 60a ORFI, la Commune d'Y._____ ne peut exercer son droit de préemption légal que lors des enchères et aux conditions de l'adjudication.

Après que l'offre la plus élevée aura été créée trois fois, le titulaire du droit de préemption légal, présent ou représenté, sera invité à déclarer au Président des enchères, s'il entend exercer son droit. L'enchérisseur qui aura fait l'offre la plus élevée demeurera lié par cette dernière jusqu'à ce que le titulaire du droit de préemption légal se soit exprimé.

Si l'ayant droit déclare qu'il veut exercer son droit de préemption pour le prix indiqué à l'offre la plus élevée, l'immeuble lui sera adjugé ; dans ce cas l'enchérisseur qui aura fait l'offre la plus élevée sera libéré de son offre.

A défaut d'une telle déclaration, la Commune d'Y._____ ne pourra plus exercer dans la suite son droit de préemption légal contre l'enchérisseur en faveur duquel l'adjudication a été prononcée. »

Les conditions de vente n'ont pas fait l'objet de contestation.

d) Dans sa séance extraordinaire du 25 mai 2018, le Conseil communal d'Y._____ a notamment décidé ce qui suit (préavis [...]) :

« 1. D'autoriser la Municipalité à faire valoir son droit de préemption pour l'achat de la parcelle RF [...] ;

2. De lui octroyer, à cet effet, un crédit maximum de CHF 90'000.00 à prélever sur les liquidités de la caisse communale ou au besoin, de procéder à l'emprunt nécessaire auprès d'un établissement reconnu par l'Etat ;

3. De l'autoriser à amortir comptablement ce montant au maximum sur 30 ans. »

Le préavis municipal se réfère à l'avis de vente aux enchères publié dans la Feuille des avis officiel le 23 mars 2018, indiquant que la parcelle en cause était estimée par l'Office, selon rapport d'expert, à 90'000 francs.

e) La vente aux enchères de la parcelle n° [...] susmentionnée a eu lieu le 10 juillet 2018 à la salle des ventes juridiques de l'Office dès 10 h 25. Selon le procès-verbal établi à cette occasion, la créancière Banque N._____ a fait une offre écrite de 90'000 fr. qui a constitué la mise de départ. Q._____ Sàrl, représentée par W._____, a formulé une offre à 93'000 francs. Les enchères ont été suspendues et le Préposé aux enchères a invité l'enchérisseur à satisfaire aux conditions de la vente. Q._____ Sàrl a présenté un extrait du registre du commerce, un passeport et a versé, conformément aux conditions de vente, 18'000 fr. en espèce à valoir sur le prix d'adjudication et 2'000 fr. en espèces en couverture de la provision pour les frais.

La Commune d'Y._____ a ensuite été invitée à déclarer si elle entendait exercer son droit de préemption légal selon l'art. 682 al. 2 CC, conformément au chiffre 24 des conditions de vente. Par l'intermédiaire du Municipal C._____, la Commune d'Y._____ a fait valoir ce droit. C._____ a présenté une pièce d'identité, une procuration délivrée par la municipalité, les décisions du conseil communal des 15 septembre 2016 et 25 mai 2018 susmentionnées, une autorisation générale de plaider accordée à la municipalité par décision dudit conseil du 15 septembre 2016 (préavis [...]) et un chèque de 20'000 francs

(18'000 fr. à valoir sur le prix d'adjudication et 2'000 fr. concernant la provision pour les frais).

Q. _____ Sàrl, par son conseil, a demandé s'il pouvait faire une surenchère, demande à laquelle le Préposé aux enchères lui a répondu par la négative.

La parcelle a en conséquence été adjugée à la Commune d'Y. _____ pour le prix de 93'000 francs.

f) Le procès-verbal de la vente aux enchères a été adressé par l'Office au conseil de Q. _____ Sàrl, A.Z. _____ B.Z. _____ le 11 juillet 2018.

2. Par acte du 16 juillet 2018, Q. _____ Sàrl, A.Z. _____ et B.Z. _____, par leur conseil, ont déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP à l'encontre de la vente précitée, en concluant, principalement à l'annulation de l'adjudication de la parcelle en cause à la Commune d'Y. _____, à l'adjudication de dite parcelle à Q. _____ Sàrl, et subsidiairement, à l'annulation de la vente et de l'adjudication de la parcelle à la Commune d'Y. _____ et à la fixation d'une nouvelle vente aux enchères.

Par décision du 24 juillet 2018, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a prononcé l'effet suspensif requis jusqu'à droit connu sur la plainte.

Dans ses déterminations du 16 août 2018, l'Office a préavisé en faveur du rejet de la plainte.

A l'audience du 4 septembre 2018, se sont présentés : la représentante de Q. _____ Sàrl et A.Z. _____, assistés de leur conseil, le substitut au Préposé de l'Office, les représentants de la Banque N. _____ et C. _____ pour la Commune d'Y. _____, assisté de son conseil. Les

parties ont informé la présidente que, le 20 août 2018, les plaignants avaient saisi le Conseil d'Etat d'un recours contre la décision communale d'exercice du droit de préemption litigieux.

3. Par décision du 11 septembre 2018, notifiée aux plaignants le lendemain, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant en tant qu'autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte (I), a révoqué l'effet suspensif accordé le 24 juillet 2018 (II) et a rendu la décision sans frais ni dépens (III). La présidente a en substance considéré qu'il n'appartenait pas à l'Office de s'assurer que le représentant de la municipalité - muni d'une procuration en bonne et due forme - était habilité à engager la commune à hauteur de 93'000 fr., que la décision du conseil communal à cet égard n'était du reste pas absolument limpide puisqu'elle mentionnait certes l'octroi d'un crédit maximum de 90'000 fr. à prélever sur les liquidités de la caisse communale mais également la possibilité de procéder à l'emprunt nécessaire auprès d'un établissement reconnu par l'État, qu'en tout état de cause, la question d'une éventuelle violation de la loi sur les communes par la Municipalité d'Y._____ était du ressort du Conseil d'Etat qui avait précisément été saisi d'un recours par les plaignants, qu'il appartiendrait ainsi à cette autorité de déterminer si l'opération s'était faite valablement sur le plan interne et si le représentant de la municipalité était fondé à dépasser le prix de 90'000 fr. sur la base de l'autorisation générale d'acheter délivrée par le conseil communal à hauteur de 30'000 fr. comme le soutenait la Commune d'Y._____ et que, quoi qu'il en soit, il n'appartenait nullement à l'Office d'examiner et de trancher ces questions dès lors que les conditions de vente et d'exercice du droit de préemption étaient respectées et que le représentant de la municipalité avait justifié de ses pouvoirs par la production d'une procuration.

4. a) Par acte du 24 septembre 2018, les plaignants ont recouru contre cette décision en concluant principalement à sa réforme en ce sens que la plainte est admise, que l'adjudication de la parcelle à la

Commune d'Y._____ est annulée, que la parcelle est adjugée à la recourante Q._____ Sàrl, un délai fixé à dire de justice lui étant octroyé pour satisfaire aux conditions de la vente, soit verser 18'000 fr. en espèce à valoir sur le prix d'adjudication et 2'000 fr. en espèces concernant la provision pour les frais. Subsidiairement, ils ont conclu à sa réforme en ce sens que la vente et l'adjudication de la parcelle en cause sont annulées, ordre étant donné à l'Office de fixer une nouvelle vente aux enchères, les frais de la nouvelle vente étant mis à la charge de la Commune d'Y._____. Plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils ont requis que l'effet suspensif soit accordé au recours et ont produit les pièces suivantes :

- une copie de leur recours au Conseil d'Etat du 20 août 2018 contre la décision d'exercer le droit de préemption litigieux ;
- une copie d'un avis du 27 août 2018 du Service juridique et législatif du Canton de Vaud, organe d'instruction du recours du 20 août 2018 ;
- une copie des déterminations du conseil des recourants adressées le 14 septembre 2018 au Service juridique et législatif du Canton de Vaud ;
- une copie d'un préavis complémentaire n° [...], adopté le 3 septembre 2018 par la Municipalité d'Y._____, proposant de confirmer de l'autorisation à la municipalité de faire valoir le droit de préemption de la Commune pour l'achat de la parcelle RF [...] au prix de 93'000 fr. et de lui octroyer un crédit complémentaire de 3'000 fr. à cet effet.

b) Par décision du 8 octobre 2018, la présidente de la cour de céans a déclaré sans objet la requête d'effet suspensif, celui-ci étant prévu par la loi (cf. art. 66 al. 1 et 102 ORFI [ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42]).

c) Dans ses déterminations du 18 octobre 2018, l'Office a préavisé au rejet du recours.

Dans ses déterminations du 23 octobre 2018, la Commune d'Y._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Elle a produit une copie d'un extrait de la séance du Conseil communal d'Y._____ du 27 septembre 2018 prenant la disposition suivante (préavis [...]) :

« **DECIDE :**

1. De confirmer l'autorisation à la Municipalité à faire valoir son droit de préemption pour l'achat de la parcelle RF [...] au prix de CHF 93'000.00 ;
2. De lui octroyer, à cet effet, un crédit maximum de CHF 3'000.00 à prélever sur les liquidités de la caisse communale ou au besoin, de procéder à l'emprunt nécessaire auprès d'un établissement reconnu par l'Etat.
3. De l'autoriser à amortir comptablement ce montant au maximum sur 30 ans. »

d) Le 1^{er} novembre 2018, les recourants ont déposé un mémoire ampliatif spontané confirmant leurs conclusions. Ils ont produit les pièces suivantes :

- une copie d'un rapport de la Commission des finances du Conseil communal d'Y._____, relatif au préavis [...]
- une copie de la décision du Conseil communal d'Y._____ du 27 septembre 2018 déjà produite par celle-ci ;
- une copie de la décision du Conseil d'Etat du 10 octobre 2018 déclarant irrecevable pour cause de tardiveté le recours du 20 août 2018 susmentionné.

d) Banque N._____ ne s'est pas déterminée dans le délai imparti.

En droit :

I. a) Le recours a été déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification du prononcé attaqué (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1]; 28 al. 1 LVLP (loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05]). Il est suffisamment motivé (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1).

b) La qualité pour recourir - qui est une condition de recevabilité du recours et qui doit être examinée d'office - doit être reconnue à toute personne qui avait, devant l'autorité inférieure, qualité à la plainte et à toute personne ou autorité de poursuite qui fait valoir un intérêt digne de protection, direct, actuel et réel à la suite de la décision de l'autorité inférieure, tout "tiers" à la procédure de plainte dont la situation est modifiée et à qui d'ailleurs la décision de l'autorité inférieure doit être communiquée (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 26 ad art. 18 LP). La légitimation pour déposer plainte et recourir est subordonnée, quant aux personnes concernées par une procédure d'exécution forcée en cours, voire close, à l'existence d'une lésion ou d'une menace des intérêts juridiquement protégés ou d'une atteinte grave aux intérêts personnels, le recourant devant justifier d'un intérêt actuel, réel et concret à saisir l'autorité cantonale supérieure de surveillance (CPF 10 octobre 2018/30 ; CPF 1^{er} juin 2015/20 ; CPF 13 janvier 2015/1 ; Gilliéron, op. cit., nn. 32 et 33 ad art. 18 LP).

En l'espèce on ne voit pas très bien en quoi l'adjudication de la parcelle litigieuse à la Commune d'Y._____ pour un prix correspondant à

celui de l'offre la plus élevée était de nature à porter atteinte aux intérêts de A.Z._____ et de B.Z._____. La question de leur qualité pour agir peut toutefois demeurer indéterminée dans la mesure où celle-ci ne peut en tous les cas pas être déniée à Q._____ Sàrl en sa qualité d'enchérisseur évincé (Gilliéron, op. cit., n° 162 ad art. 17 LP et les réf. citées).

Le recours est en conséquence recevable à tout le moins dans la mesure où il émane de Q._____ Sàrl.

c) Les déterminations de l'Office et de l'intimée ainsi que la pièce produite par cette dernière sont aussi recevables (art. 31 al. 1 LVLP).

Il en est de même de l'écriture spontanée déposée par les recourants le 1^{er} novembre 2018 et des pièces qui y étaient jointes, en vertu de leur droit à la réplique (ATF 142 III 48 consid. 4 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3).

II. Les recourants soutiennent en substance qu'indépendamment de la procuration délivrée au représentant de la municipalité, l'Office ne pouvait adjuger la parcelle à la commune pour le prix de 93'000 fr. dès lors que le préposé était en possession de la décision du conseil communal qui limitait clairement l'autorisation d'achat à un montant maximum de 90'000 francs. Ils font par ailleurs valoir que si la municipalité avait réellement été en droit de dépasser ce montant sur la base de l'autorisation générale d'acquérir délivrée par le conseil communal pour la durée de la législature à hauteur de 30'000 fr., elle n'aurait pas déposé de préavis complémentaire auprès de ce même conseil pour faire valider le dépassement de 3000 francs. Ils exposent enfin que l'exercice du droit de préemption pour la somme de 93'000 fr. aurait dû être considéré comme une offre subordonnée à la ratification du conseil communal, soit comme une offre conditionnelle prohibée par le chiffre 3 des conditions de vente.

L'intimée rétorque que l'Office n'avait pas à se livrer à une analyse juridique institutionnelle sur la compétence respective de la

municipalité et du conseil communal dès lors que le représentant de la commune était dûment légitimé par une procuration, au bénéfice de la décision du conseil relative à l'adjudication de la parcelle en cause et d'une autorisation générale d'achat à concurrence de 30'000 francs par cas. Tout comme le premier juge, elle soutient qu'il appartenait au Conseil d'État de contrôler si l'exercice par la commune de son droit de préemption s'est fait dans le respect des règles de compétence entre la municipalité et le conseil. À titre subsidiaire, elle soutient que si le crédit voté par le conseil communal était effectivement de 90'000 fr., la municipalité disposait d'une marge supplémentaire de 30'000 fr. sur la base de la délégation générale délivrée pour la durée de la législature. Elle expose enfin que si l'art. 4 de la loi sur les communes place dans la compétence du conseil, sous réserve de délégation, les acquisitions immobilières, cet article ne précise pas que l'approbation du conseil devrait forcément être donnée en aval de la décision d'acquisition.

a) La réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP (art. 156 al. 1 LP).

Conformément à l'art. 134 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, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toutes ventes aux enchères d'immeubles; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication (ATF 128 III 339, JdT 2002 II 81). Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI. L'office jouit pour le surplus d'une marge d'appréciation dans la perspective de réaliser l'immeuble "de la manière la plus avantageuse"; il doit au reste s'aligner sur "l'usage des lieux", en tant que la question n'est pas réglée par le droit fédéral (Piotet, in Dallèves/Foëx/Jeandin (éd.) Commentaire romand, Poursuite et faillite, n. 5 ad art. 134 LP).

Aux termes de l'art. 126 al. 1 LP, l'objet à réaliser est adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celle du

poursuivant. Lorsque la dernière offre est, pour une raison ou pour une autre, irrecevable, la vente aux enchères doit être continuée, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois et le bien adjudgé s'il n'est pas fait d'offre supérieure (Bettschart, in Commentaire romand, op. cit., n. 11 ad art. 126 LP ; art. 60 al. 2 ORFI).

Selon l'art. 60a ORFI, les droits de préemptions légaux – tel que celui accordé au superficiaire contre tout acquéreur du fonds, dans la mesure où le fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie (art. 682 al. 2 CC ; Häberlin, Commentaire ORFI, n. 3 ad art. 60a ORFI) – ne peuvent être exercés que lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication (al. 1). Après que l'offre la plus élevée aura été créée trois fois, celui qui dirige les enchères devra inviter les titulaires, présents ou représentés, d'un droit de préemption légal à déclarer s'ils entendent exercer leurs droits. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeure lié par son offre jusqu'à ce que les titulaires d'un droit de préemption légal se soient exprimés (al. 3). Si l'un des ayants droits déclare qu'il veut exercer son droit de préemption pour le prix indiqué dans l'offre la plus élevée, l'immeuble lui sera adjudgé (al. 4, 1^{ère} phrase). Concrètement, l'immeuble est donc adjudgé au plus offrant après que celui-ci se soit immédiatement acquitté en espèces du montant exigé ou ait fourni des sûretés. Si le titulaire d'un droit de préemption déclare vouloir exercer son droit après l'adjudication de l'immeuble, il prend la place du plus offrant pour autant qu'il ait lui-même payé le montant requis en espèces ou fourni les sûretés exigées. Le plus offrant n'est alors plus considéré comme l'adjudicataire et le montant de l'acompte et/ou les sûretés qu'il a fournies doit lui être restitué sur-le-champ. Si le titulaire du droit de préemption ne s'acquitte pas du montant en espèces ou ne fournit pas les sûretés immédiatement, son droit est périmé et l'adjudication demeure acquise au plus offrant. La procédure d'attribution doit être décrite en détail dans le procès-verbal d'adjudication (Häberlin, op. cit., n. 6 ad art. 60a ORFI).

Le directeur des enchères doit exiger de ceux qui enchérissent en qualité de représentant de justifier de leur pouvoir et doit les joindre au

dossier si le représentant obtient l'adjudication (art. 58 al. 2 ORFI ; Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 126 LP et n. 35 ad art 142a LP) ; le directeur des enchères ne saurait adjuger le droit patrimonial mis en vente à un représentant sans pouvoirs en fixant un délai au représenté pour ratifier (ATF 117 III 42-43, JdT 1994 II 18-19 ; Gilliéron, op. cit., n. 42 ad art. 126 LP). Les associations, fondations et autres corporations ou établissements de droit public justifient de leurs pouvoirs de représentation en présentant leurs statuts, loi ou autres règlements d'organisation. Les personnes autorisées à les représenter doivent prouver leur nomination en produisant un extrait du procès-verbal y afférent. S'il ressort des documents produits que l'adjudication requiert le consentement d'un organe de l'adjudicataire, l'extrait du procès-verbal de ratification doit également être produit avant l'adjudication (Häberlin, op. cit., n. 9 ad art. 58 ORFI).

Selon l'art. 132a al. 1 LP, également applicable en vertu de l'art. 156 al. 1 LP dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. Cette compétence exclusive de l'autorité de surveillance vaut quels que soient les griefs invoqués, qu'ils relèvent du droit de la poursuite ou du droit matériel, qu'il s'agisse d'irrégularités commises lors des opérations d'adjudication ou lors de la procédure préparatoire (TF 5A_359/2016 du 7 septembre 2016 consid. 5.2 ; CPF 23 novembre 2017/34 ; Bettschart, op. cit., n. 4 ad art. 132a LP et nn. 16 ss ad art. 125 LP). Le moyen tiré du défaut de pouvoir du soi-disant représentant de l'adjudicataire peut ainsi être soulevé dans le cadre d'une plainte (Gilliéron, op. cit., n. 20, ad art. 143a LP et les réf. citées).

b) Conformément à l'art. 4 al. 1 LC/VD (loi vaudoise du 28 février 1956 sur les communes ; BLV 175.11), le conseil général ou communal délibère notamment sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'article 44 ch. 1 LC/VD – qui octroie à la municipalité la compétence de statuer sur l'acquisition de servitude ne comportant aucune charge pour la commune – est réservé. Le conseil peut également

accorder à la municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite (ch. 6). La délégation de compétence prévue au ch. 6 est accordée pour la durée de la législature et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales à moins qu'elle ne figure dans un règlement arrêté par le conseil. La municipalité doit en outre rendre compte, à l'occasion du rapport sur sa gestion, de l'emploi qu'elle a fait de sa compétence (art. 4 al. 2 LC/VD).

Selon l'art. 41 al. 1 LC/VD, l'exécution de tout ce qui a été définitivement arrêté par le conseil général ou communal appartient à la municipalité. Aux termes de l'art. 67 LC/VD, pour être réguliers en la forme, les actes de la municipalité doivent être donnés sous la signature du syndic et du secrétaire ou de leur remplaçant désigné par la municipalité, et munis du sceau de cette autorité; s'ils sont pris en exécution d'une décision du conseil général ou communal, ils doivent mentionner cette décision, laquelle est jointe à l'acte (al. 1). La municipalité peut, par décision, déléguer des pouvoirs de signature à l'un de ses membres, à un cadre ou un employé communal. La délégation s'opère par une procuration expresse donnée sous la signature du syndic et du secrétaire ou de leur remplaçant désigné par la municipalité, et munie du sceau de cette autorité (al. 2). La procuration peut être spéciale ou générale. Dans ce dernier cas, elle indique les limites et la durée du mandat (al. 3). Les actes pris en vertu d'une délégation de pouvoirs doivent être donnés sous la signature du ou des membres de la municipalité ou de la personne au bénéfice de la délégation (al. 4).

Selon l'art. 68 LC/VD, les actes réguliers en la forme, au sens de l'art. 67 LC/VD, engagent la commune, à moins que celle-ci ne rapporte la preuve que le ou les signataires de l'acte, ou l'organe communal lui-même, ont excédé leurs pouvoirs d'une manière manifeste, reconnaissable par les tiers intéressés (al. 1). L'alinéa 2 de cette disposition réserve la représentation, selon le droit civil, de la commune agissant comme personne de droit privé (art. 32 ss CO).

c) En l'espèce, la vente aux enchères de la parcelle n° [...] de la commune d'Y._____, propriété de A.Z._____, a eu lieu le 10 juillet 2018.

Il ressort du procès-verbal établi à cette occasion que la Banque N._____ avait préalablement fait une offre écrite de 90'000 francs qui a constitué la mise à prix de départ. Lors de la vente, Q._____ Sàrl, représentée par W._____, a formulé une offre à 93'000 francs. Après trois criées, les enchères ont été suspendues. Le préposé a alors invité l'enchérisseuse à satisfaire aux conditions de vente ce qu'elle a fait en présentant un extrait du registre du commerce, un passeport et en versant 18'000 fr. en espèces à valoir sur le prix d'adjudication ainsi que de 2000 fr. en espèces à titre de provision (cf. ch. 10 des conditions de vente).

La Commune d'Y._____ a ensuite été invitée à déclarer si elle entendait exercer son droit de préemption légal selon l'art. 682 al. 2 CC, conformément au ch. 24 des conditions de vente. C._____, municipal, a alors fait valoir le droit de préemption légal de la commune. Il a en outre remis au préposé un chèque d'une valeur de 20'000 fr. représentant les 18'000 fr. à faire valoir sur le prix de l'adjudication et les 2000 fr. de provision pour les frais.

Afin de justifier ses pouvoirs, le municipal a produit une pièce d'identité, une procuration délivrée par la municipalité, un extrait du procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil communal du 25 mai 2018 (préavis [...]), un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal du 15 septembre 2016 (préavis [...]) ainsi qu'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal du 15 septembre 2016 (préavis [...]). Il résulte des principes rappelés plus haut (cf. consid. IIa)) que la question de savoir si le représentant de l'intimée a ainsi justifié de l'existence des pouvoirs nécessaires pour exercer le droit de préemption est bien de la compétence des autorités de surveillance.

À cet égard, il ressort des pièces produites que C._____ disposait tout d'abord d'une procuration délivrée par la municipalité et dûment signée par le syndic ainsi que par le secrétaire : le municipal pouvait par conséquent valablement représenter la municipalité aux enchères. Il découle toutefois de l'art. 4 ch. 6 LC/VD que sous réserve d'une éventuelle autorisation générale accordée à la municipalité, l'acquisition et l'aliénation d'immeubles est de la compétence exclusive du conseil communal. Il s'agit donc d'examiner si l'intéressé a également été en mesure de produire une autorisation générale ou une décision spéciale du conseil communal autorisant la municipalité à exercer le droit de préemption en cause.

Sur ce point, il résulte tout d'abord des pièces remises au préposé par C._____ que le Conseil communal d'Y._____ a bien délivré à la municipalité une autorisation générale en matière d'acquisition et d'aliénation d'immeuble le 15 septembre 2016. Le conseil a toutefois expressément limité cette délégation de compétence aux transactions d'une valeur 30'000 fr. au maximum par cas, charges éventuelles comprises (préavis [...]). La municipalité ne pouvait donc pas, sur la base de cette autorisation générale, exercer un droit de préemption qui allait coûter 93'000 fr. à la commune.

C._____ a également transmis au préposé une décision rendue le 25 mai 2018 par le conseil communal qui autorise spécifiquement la municipalité à faire valoir le droit de préemption de la commune pour l'achat de la parcelle RF [...] et lui octroie à cet effet un crédit maximum de 90'000 fr. « à prélever sur les liquidités de la caisse communale ou au besoin, de procéder à l'emprunt nécessaire auprès d'un établissement reconnu par l'État », le montant en cause pouvant par ailleurs être amorti comptablement sur une durée d'au maximum 30 ans (préavis [...]). Par cette décision, le conseil communal a donc autorisé la municipalité à exercer son droit de préemption pour un montant maximum de 90'000 fr., finançable par prélèvement sur la caisse ou par le biais d'un emprunt. Cette décision spéciale n'autorisait donc pas, elle non plus, la municipalité à exercer le droit de préemption à hauteur de 93'000 francs.

Enfin, et contrairement à ce que soutient la Commune d'Y._____, dans la mesure où cette décision spéciale octroyait à la municipalité un crédit maximum de 90'000 fr., il est exclu de considérer que cette dernière disposait encore d'une marge de manœuvre de 30'000 fr. sur la base de l'autorisation générale du 15 septembre 2016. Du reste, si tel avait effectivement été le cas, la municipalité aurait sollicité un crédit de 60'000 fr., d'une part, et elle n'aurait pas fait ratifier après coup le dépassement de 3000 fr. par le conseil communal, d'autre part.

Il découle de ce qui précède qu'en déclarant vouloir exercer le droit de préemption de la commune pour un prix de 93'000 fr. lors des enchères du 10 juillet 2018, le représentant de la municipalité a manifestement, et de façon reconnaissable pour le préposé, excédé les pouvoirs qui avaient alors été confiés à la municipalité par le conseil communal. Il s'ensuit que le préposé n'aurait pas dû adjuger la parcelle en cause à la commune mais à Q._____ Sàrl. Le fait que l'exercice du droit de préemption pour un coût de 93'000 fr. ait désormais été validé par le conseil communal ne saurait suffire à réparer cette irrégularité de procédure qui a conduit à priver Q._____ Sàrl d'une adjudication qui aurait pourtant dû lui revenir.

Dans la mesure où la substitution d'un acquéreur à un autre n'est toutefois pas possible (Gilliéron, op. cit., n. 50 ad art. 132a LP et n. 28 ad art 143a LP et les réf. citées), la seule solution consiste à annuler la vente aux enchères du 10 juillet 2018, l'Office étant par ailleurs invité à procéder à une nouvelle réalisation. On ne voit en revanche pas sur quelle base les frais de cette nouvelle réalisation pourraient être mis à la charge de la Commune d'Y._____, comme le demandent les recourants.

III. En conclusion, le recours doit être admis dans la mesure où il est recevable et le prononcé réformé en ce sens que la plainte est admise, la vente aux enchères du 10 juillet 2018 annulée et l'Office invité à procéder à une nouvelle réalisation.

Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 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 admis dans la mesure où il est recevable.
- II. Le prononcé est réformé en ce sens que la plainte est admise, la vente aux enchères du 10 juillet 2018 annulée et l'Office des poursuites du district d'Aigle invité à procéder à une nouvelle réalisation.
- III. L'arrêt, rendu sans frais judiciaires ni dépens, est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour Q._____, Sàrl, A.Z._____ et B.Z._____),
- Banque N._____,

- Me Jacques Haldy, avocat (pour Commune d'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 :