

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 11 décembre 2012

Présidence de M. HACK, président
Juges : M. Sauterel et Mme Rouleau
Greffier : Mme Nüssli

* * * * *

Art. 17 LP et 9 ORFI

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 et **I.T. _____**, à Etoy, contre la décision rendue le 30 août 2012, à la suite de l'audience du 6 août 2012, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, déclarant irrecevables les plaintes déposées les 4 et 29 juin 2012 par les recourants, respectivement contre l'estimation du gage établie par l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE MORGES** et contre l'adjudication de leur immeuble dans le cadre d'une procédure en réalisation de gage immobilier requise par **L. _____ SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE**, à Morges.

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

En fait :

1. I.T. _____ et A.T. _____ étaient copropriétaires de la parcelle n° [...] de la commune d'Etoy.

Dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n°s 5'545'943 et 5'545'949 dirigées respectivement contre A.T. _____ et contre I.T. _____, la créancière L. _____ société coopérative a requis, le 12 avril 2011, la vente de la parcelle précitée, objet du gage. L'Office des poursuites du district de Morges (ci-après : l'office) en a avisé les débiteurs le 14 avril 2011.

L'architecte F. _____ a été chargé de l'estimation de la valeur vénale du bien immobilier. Son rapport du 8 novembre 2011 contient notamment les passages suivants :

"DESIGNATION OFFICIELLE DE LA PROPRIETE

(...)

Parcelle [...]

- Surfaces : Bâtiment N° [...], Habitation	m2	78	
Bâtiment N° [...], Abri de jardin		m2	16
Jardin	m2	<u>376</u>	
Total	m2	470	

(...)

DESCRIPTION DE LA PROPRIETE

Situation

(...)

- La maison se trouve dans une zone d'habitation de faible densité à l'ouest du centre de la localité. L'endroit est relativement calme, la maison bénéficie de vue sur le lac et les Alpes depuis l'étage.

Bâtiment N° [...]

- Maison d'habitation villageoise, mitoyenne sur le côté est, comportant 1 logement de 4 pièces au rez-de-chaussée et aux combles, surface habitable nette approximative m2 85.

Distribution :

- Rez-de chaussée : Hall d'entrée, séjour, cuisine, 1 chambre, 1 salle de douches, jardin d'hiver (véranda).

- Combles : Hall (coin bureau), 2 chambres, 1 salle de bains.

- Dépendance pour rangement de matériel.

(...)

ETAT DE LA CONSTRUCTION - APPRECIATIONS

Bâtiment N° [...]

- Cette maison a été transformée et rénovée entre 2004 et 2007, le jardin d'hiver rajouté, la chaudière du chauffage et le voiler d'eau chaude remplacés en 2011.

- Son état d'entretien est normal, excepté un dégât d'eau dans la salle de douches au rez-de-chaussée qui devrait être réparé dans le cadre des travaux de garantie de la construction.

- Il est signalé que les 2 chambres des combles, aménagées dans les soupentes de la toiture, n'ont pas la hauteur moyenne réglementaire d'une pièce habitable selon le règlement cantonal RATC, ainsi que la hauteur sous plafond de la salle de bains, également très faible, ne permettant pas de se tenir debout dans la baignoire.

(...)

ESTIMATION

Valeur intrinsèque

Valeur de l'ouvrage :

Bâtiment N° 488 (Volume ECA)

Valeur à neuf :

- m3 399 x Fr/m3 850.-

Fr. 339'150.-

./. Vétusté : admis 5 %

Fr. 16'150.-

Valeur actuelle

Fr. 323'000.-

Bâtiment N° 590

Valeur actuelle

Fr. 5'000.-

Total : Valeur des bâtiments

Fr. 328'000.-

Frais annexes (aménagements extérieurs, taxes de raccordement)

- admis, env. 15 % 50'000.-		Fr.	
Total : Valeur de l'ouvrage :	60 %	Fr.	378'000.-
Part du terrain :	40 %	Fr.	252'000.-
Total : Valeur intrinsèque 100 %		Fr.	
630'000.-			

=====

Valeur vénale

- Considérant la situation et la qualité très moyenne d'habitabilité de cette maison, nous estimons sa valeur de marché égale à sa valeur intrinsèque, soit :

Fr. 630'000.-

".

Par plis recommandés notifiés le 12 décembre 2011, l'office a adressé le procès-verbal d'estimation du gage aux débiteurs, mentionnant la possibilité de déposer une plainte pour obtenir une deuxième estimation.

Le 2 mars 2012, la vente, prévue pour le 21 juin 2012, a été annoncée par publication dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). Les débiteurs en ont aussi été avisés par écrit. Les conditions de la vente leur ont été transmises le 16 avril 2012.

2. Le 4 juin 2012, I.T._____ et A.T._____ ont déposé une plainte avec demande de deuxième expertise au sens des art. 9 et 99 ORFI. Ils soutiennent que le rapport de l'architecte F._____, dont ils affirment n'avoir eu connaissance qu'une semaine auparavant, en raison du refus de l'office de le leur transmettre, contient des inexactitudes et des imprécisions qui auraient pour conséquence de baisser la valeur d'estimation, qui serait insuffisante.

La Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte ayant révoqué, le 12 juin 2012, l'effet suspensif accordé par décision du 5 juin 2012, la vente a eu lieu le 21 juin 2012 comme prévu.

L'office s'est déterminé sur cette plainte par écriture du 26 juin 2012. Il a contesté les griefs au sujet du rapport - au demeurant disponible sur son site internet depuis le 16 avril 2012 - et du refus allégué de le transmettre, décision qui aurait pu faire l'objet d'une plainte. Selon l'office, la demande de nouvelle estimation était tardive. L'office a encore précisé que lors de la séance d'enchères du 21 juin 2012, près de 50 surenchères avaient été formulées depuis la première offre de 379'000 fr., l'adjudication ayant été prononcée à 670'000 francs.

3. Le 29 juin 2012, I.T. _____ et A.T. _____ ont déposé une nouvelle plainte contre l'adjudication, soutenant qu'elle aurait été négativement influencée par le rapport d'estimation contesté.

Les parties et l'office ont été entendus sur les deux plaintes à l'audience du 6 août 2012. Les plaignants ont déposé une nouvelle écriture dans laquelle ils indiquent que lors de la vente de l'immeuble, les enchères avaient été nombreuses mais formulées que par deux amateurs. Ils ont produit les pièces suivantes :

- un dossier de vente de l'immeuble établi par le courtier L. _____ SA, indiquant un prix de 1'150'000 francs;

- le témoignage écrit d'une personne ayant assisté à la vente aux enchères du 21 juin 2012, faisant notamment état du nombre limité de personnes présentes à la vente, d'"erreurs" et "inexactitudes" de l'estimation, relatives à la superficie de l'immeuble et la vue sur le lac, et indiquant que quelques personnes intéressées avaient émis des commentaires quant à l'importance des frais à prévoir pour la remise en état de l'objet.

4. Par prononcé du 30 août 2012, rendu sans frais ni dépens (II), la Présidente du Tribunal d'arrondissement de La Côte, autorité inférieure de surveillance, a dit que les plaintes déposées les 4 et 29 juin 2012 étaient irrecevables (I). Elle a considéré que la demande de nouvelle estimation pouvait être faite dans les dix jours dès réception du procès-verbal d'estimation de gage ou, plus tard, dès réception des conditions de vente, qui contenaient aussi le montant de l'estimation, de sorte que la plainte déposée en l'espèce était tardive. Le premier juge a relevé qu'un éventuel refus de l'office de transmettre le rapport aurait pu être contesté en temps utile par la voie de la plainte. Enfin, la manière dont la vente s'était déroulée, sur laquelle l'office n'avait aucune influence, ne pouvait servir de prétexte pour contester l'estimation connue depuis longtemps.

Par acte du 10 septembre 2012, les plaignant ont formé recours contre cette décision, qui leur avait été notifiée le 31 août 2012, concluant _____ principalement _____ à _____

sa réforme en ce sens que les plaintes sont admises et l'adjudication annulée, l'office étant invité à refixer une vente après une nouvelle estimation de l'immeuble, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision. Ils ont produit notamment les pièces suivantes :

- un extrait du Registre foncier relatif à la parcelle [...], qui indique en particulier que la couverture au sol des deux bâtiments est de 94 m² (Habitation, 78 m², Bâtiment, 16 m²);

- un document ECA, daté du 12 mars 2012, relatif à l'immeuble N° [...] qui indique les mesures suivantes :

	Surf. (m ²)	Haut. (m)	Volume (m ³)
Rez : logement	64	3,5	224
Combles : logement, galetas	64	1,9	122
Jardin d'hiver	15	3,5	53

- un rapport d'expertise établi le 30 juin 2008 dans le cadre d'un litige entre les recourants et l'entreprise U. _____ SA portant sur des travaux de transformation effectués par cette entreprise;

- une "estimation financière" de l'immeuble, établie le 10 septembre 2012 par V. _____ SA, contenant le calcul suivant :

"I. Valeur intrinsèque

	<i>unité</i>	<i>valeur</i>	<i>Total (en CHF)</i>
Habitable (en m ³)	399.00	850.0	339'150.00
./ Vétusté			28'350.00
Dépendance	39.00	350.0	13'650.00
./ Parcelle	470.00	1'100	<u>517'000.00</u>
Total Valeur intrinsèque			<u>859'500.00</u>
Aménagements extérieurs	376.0	200.00	<u>75'200.00</u>
Résultat V.Int. b)			944'700.00

II. Valeur de rendement

Loyer annuel local-régional

	m2	ii) loyer au m2	Total
Selon le marché actuel	143	350.00	50'050.00

**les m2 au sol sont déduits de la surface des murs*

iii) taux de cap.

Loyer annuel capitalisé à	5.00 %	1'001'000.00
---------------------------	--------	---------------------

III. Valeur Vénale

{3*(Valeur Intrinsèque) + 1*(Valeur de rendement)}/4

Valeur vénale	958'100.00
	=====

Valeur Marché 958'100.00

Compte tenu du marché immobilier actuel, de la demande pour ce type de propriété et des dernières ventes réalisées dans le secteur, nous pensons qu'un prix de vente réaliste peut être compris dans une fourchette de : **CHF 900'000.00 à CHF 958'100.00.**"

L'office s'est référé à ses précédentes déterminations.

La créancière intimée ne s'est pas déterminée.

Spontanément, les recourants ont encore déposé des déterminations complémentaires, le 18 octobre 2012.

En droit :

I. a) La procédure de plainte n'est pas soumise au CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), mais demeure régie par la LVLP (loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05). Le recours contre la décision de l'autorité inférieure de surveillance est ainsi prévu par l'art. 18 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1) et les art. 28 à 33 LVLP.

Selon l'art. 28 al. 4 LVLP, les pièces nouvelles sont admissibles. Les pièces produites avec le recours sont donc recevables.

b) Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101) et 6 § 1 CEDH (Convention du 4 novembre 1950 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; RS 0.101), les parties à un procès ont le droit d'être entendues. Cette garantie de procédure comprend notamment le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (CourEDH, *Ellès et autres c. Suisse*, 16 décembre 2010 § 26; CourEDH, *Schaller-Bossert c. Suisse*, 28 octobre 2010 § 39; ATF 133 I 98 c. 2.1, JT 2007 I 379). Avant de rendre son jugement, le tribunal doit communiquer aux parties toute prise de position nouvelle versée au dossier pour permettre à celles-ci de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (TF 1B_255/2012 du 15 mai 2012 c. 3; SJ 2012 I 61 c. 2.2; ATF 137 I 195 c. 2.3.1, SJ 2011 I 345; ATF 133 I 100 c. 4.5, JT 2008 I 368; ATF 133 I 98 précité, JT 2007 I 379; ATF 132 I 42 c. 3.3.2, JT 2007 I 110; cf. aussi Lanter, *Formeller Charakter des Replikrechts - Herkunft und Folgen*, in *Zbl* 2012 pp. 167 ss; Fratini, *La mise en œuvre du droit à la réplique dans les nouveaux codes de procédure suisses*, in *Jusletter* 14 novembre 2011; Hottelier/Mock/Puéchavy, *La Suisse devant la Cour européenne des droits de l'homme*, 2ème éd., pp. 156-158; Grodecki, *Strasbourg et le droit à la réplique*, in *Plädoyer* 2007/2, pp. 55 ss).

En l'occurrence, la créancière intimée ne s'est pas déterminée sur le recours et l'office s'est référé à ses déterminations de première instance. Dans ces conditions, les recourants ne sauraient invoquer un droit de réplique et leurs déterminations, déposées spontanément le 18 octobre 2012, après l'échéance du délai de recours, sont ainsi irrecevables.

II. a) En vertu de l'art. 97 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1), applicable par renvoi

de l'art. 155 LP, l'office des poursuites procède à l'estimation des biens immobiliers saisis et peut s'adjoindre des experts à cette fin (Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 174 ad art. 140 LP).

Aux termes de l'art. 9 al. 1 ORFI (Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920, RS 281.42), applicable par renvoi de l'art. 99 ORFI, l'estimation doit déterminer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires, sans égard au montant de la taxe cadastrale ou de la taxe de l'assurance contre l'incendie. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, dans le délai de plainte contre la saisie, chacun des intéressés a le droit d'exiger, en s'adressant à l'autorité de surveillance et moyennant avance des frais, qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts.

b) Les recourants admettent que leur plainte du 4 juin 2012, considérée comme une demande de nouvelle estimation au sens des art. 9 et 99 ORFI, était tardive puisqu'elle aurait dû être déposée dans le délai de dix jours dès la réception du procès-verbal d'estimation du gage du 12 décembre 2011. Ils font valoir que l'acte du 4 juin 2012 devait être considéré comme une plainte portant sur les critères à prendre en compte dans l'estimation (art. 9 al. 1 ORFI) et non sur la valeur d'estimation comme telle (art. 9 al. 2 ORFI).

Les recourants fondent leur raisonnement sur un arrêt du Tribunal fédéral (ATF 133 III 537), qui laisse la place, à côté de la demande de nouvelle estimation, à une véritable plainte, pouvant viser la première évaluation et cas échéant la faire annuler, si elle est viciée dans les critères retenus.

Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a considéré qu'il y avait plainte contre un acte de l'office et non pas demande de nouvelle estimation lorsque l'on reprochait à l'office de s'être purement et simplement fondé sur la "taxe fiscale" de l'immeuble et de n'avoir ainsi procédé à "aucune estimation quelconque". Dans un tel cas, l'office doit

alors estimer à nouveau l'immeuble. Ce qui est déterminant, c'est donc de connaître si le litige porte sur les critères à prendre en compte dans l'estimation ou sur la valeur d'estimation comme telle.

En l'espèce, les griefs articulés dans la plainte du 4 juin 2012 sont d'une autre nature et tendent manifestement à obtenir une nouvelle estimation de l'immeuble. Ils reprochent à l'expert des inexactitudes relatives aux mesures de l'immeuble estimé ainsi que son appréciation de l'habitabilité de celui-ci. Ils n'ont pas trait à une carence de l'office dans l'estimation de l'immeuble mais bien à l'appréciation de l'expert et à sa détermination de la valeur de l'immeuble.

Dans ces conditions, il est douteux que l'acte du 4 juin 2012 puisse être considéré comme une véritable plainte et non comme une demande de nouvelle estimation, laquelle est effectivement tardive.

c) Au surplus, quand bien même il s'agirait d'une véritable plainte, elle aurait également été tardive.

Selon l'art. 17 al. 2 LP, la plainte doit être déposée dans les dix jours dès celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure. Le délai de plainte est un délai péremptoire et son observation constitue une condition de recevabilité qui doit être vérifiée d'office par l'autorité de surveillance (ATF 102 III 127, rés. in JT 1978 II 44; TF 7B.110/2004 du 30 juin 2004 c. 3.2). La confirmation, par l'autorité de poursuite, d'une décision contre laquelle le destinataire n'a pas protesté ne fait pas revivre le délai de plainte, ne le restitue pas et ne fait pas partir de nouveau délai (ATF 23 I 235 c. 2; Gilliéron, op. cit., n. 184 ad art. 17 LP). Lorsque l'irrégularité viciant un acte de poursuite n'est découverte qu'après l'exécution de la décision ou mesure, le délai de plainte part du moment où le vice est connu de la personne concernée. Il en va de même, lorsque la personne ne peut se rendre compte qu'après coup que ses intérêts sont lésés par un acte de poursuite (Gilliéron, op. cit., n. 205 ad art. 17 LP). Selon la jurisprudence, le délai pour attaquer les conditions de vente aux

enchères commence à courir dès le jour de leur dépôt à la disposition du public, indépendamment du fait que le plaignant ait pris connaissance de l'avis de vente aux enchères et de cette manière ait appris le dépôt des conditions de vente, du moins lorsqu'il ne peut prétendre à un avis spécial (ATF 105 III 4 c. 2, JT 1980 II 130).

En l'espèce, les recourants font valoir qu'ils n'ont eu connaissance du contenu du rapport que dix jours avant le dépôt de leur plainte. Ils ont pourtant eu connaissance bien plus tôt du résultat de l'estimation. Le rapport était en outre à leur disposition sur le site internet de l'office. Dans la mesure où ils font valoir que le résultat de l'estimation a été influencé par des erreurs, il leur appartenait de prendre connaissance du rapport d'expertise, pour pouvoir le discuter en temps utile. Les recourants prétendent l'avoir sollicité en vain; ils n'ont pourtant pas gardé trace de ce refus et ne l'ont pas contesté auprès de l'autorité inférieure de surveillance.

d) Enfin et toujours par surabondance, les griefs des recourants à l'encontre de l'estimation apparaissent infondés.

da) Il convient de rappeler en premier lieu que, selon la jurisprudence, l'estimation n'a qu'une importance secondaire dans la poursuite en réalisation de gage, ses fonctions principales n'étant que de déterminer le découvert et d'orienter le créancier sur le résultat prévisible de la réalisation (CPF, 4 septembre 1996/37; CPF, 4 décembre 1996/42). L'estimation sert en outre à renseigner d'éventuels enchérisseurs et doit être égale au montant que l'on peut envisager d'atteindre au moment de la réalisation du bien saisi (ATF 99 III 56 c. 4b, JT 1974 II 121). La cour de céans a par exemple jugé que l'état de l'intérieur d'un bâtiment n'était pas un élément à ce point déterminant, s'agissant d'une estimation, que l'absence de prise en compte rendrait le résultat douteux ou sujet à critique (CPF, 30 septembre 1999/30).

db) Les recourants reprochent à l'expert d'avoir retenu une surface habitable de 85 m² alors qu'il résulterait des indications au registre foncier que la surface habitable au sol serait de 94 m², soit 78 m² d'habitation et 16 m² de véranda. En réalité, les inscriptions figurant au registre foncier mentionnent une surface au sol des deux bâtiments de 94 m², soit 78 m² pour l'habitation et 16 m² pour l'abri de jardin. La véranda est incluse dans l'habitation. En effet, à l'attestation de l'ECA relative au seul bâtiment d'habitation, elle mentionne, au rez-de-chaussée, une surface de 64 m² pour le logement auxquels s'ajoutent 15 m² pour le jardin d'hiver, et, dans les combles, une surface de 64 m² pour logement et galetas. On peut supposer que la surface habitable retenue par l'expert, de 85 m², tient compte de la hauteur, non réglementaire, selon son appréciation, de deux pièces situées dans les soupentes de la toiture, ce qui paraît corroboré par la hauteur retenue par l'ECA de 1,9 m dans les combles, laquelle ne peut qu'être inférieure dans les soupentes. Quoi qu'il en soit, la surface au sol de même que l'existence des deux pièces situées dans les combles sont aussi mentionnées dans le rapport d'expertise, de sorte que l'on ne saurait considérer que celui-ci contient, comme le prétendent les recourants, des erreurs ou des inexactitudes de nature à décourager d'éventuels amateurs.

dc) Les recourants estiment que l'expert aurait dû mentionner la vue sur le lac et sur les Alpes depuis la terrasse du jardin et non seulement depuis l'étage. Si cet élément constitue un argument de vente de l'immeuble, son omission n'est pas de nature à remettre en cause une estimation dont le but n'est pas de présenter l'immeuble de manière exhaustive, mais bien de déterminer une valeur correspondant au résultat prévisible de la vente. On relèvera par ailleurs que l'estimation produite par les recourants (V. _____ SA) ne mentionne pas ce panorama, que ce soit au niveau de la terrasse ou des étages.

dd) Les recourants reprochent à l'expert d'avoir retenu une "qualité très moyenne d'habitabilité". Il s'agit là toutefois de l'appréciation de l'expert, résultant de ses observations concernant les deux chambres situées dans les soupentes. On ne peut certes exclure qu'un autre expert

parvienne à une conclusion différente. En effet, comme l'a relevé le Tribunal fédéral, il n'est pas rare que deux hommes de l'art ou deux connaisseurs aient un avis différent sur le même objet, les critères d'estimation pouvant varier considérablement de l'un à l'autre (ATF 120 III 79, JT 1996 II 199).

En l'occurrence, on constate que les différences entre l'estimation de l'expert mandaté par l'office et celle de V._____ SA, produite par les recourants, ne portent nullement sur la valeur de la maison d'habitation, mais sur la valeur de l'annexe et celle du terrain, sur lesquelles les prétendues erreurs de l'expert n'ont pas d'incidence. On relèvera encore que l'"expertise" L._____ SA à laquelle se réfèrent également les recourants, n'est en réalité qu'un dossier de vente dont les indications sont sans pertinence quant à la détermination de la valeur de l'immeuble.

de) Selon les recourants, l'expert n'aurait pas tenu compte de la situation actuelle sur le marché immobilier. Les considérations qui précèdent s'appliquent également sur ce point. Il n'existe pas en matière d'estimation de la valeur vénale d'un immeuble une seule méthode, mais plusieurs qui présentent des analogies (CPF, 30 septembre 1999/30, déjà cité).

e) Il ressort de ce qui précède que non seulement les griefs des recourants à l'encontre de l'estimation sont infondés, mais encore qu'ils ont bien trait à l'appréciation de l'expert et à sa détermination de la valeur de l'immeuble, éléments qui ne pouvaient être examinés que dans le cadre d'une nouvelle estimation.

III. La plainte du 29 juin 2012 est, quant à elle, dirigée contre l'adjudication, qui a eu lieu le 21 juin 2012.

La réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication ou l'acte de vente de gré à gré, le délai de

plainte prévu à l'art. 17 al, 2 LP courant dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a al. 1 et 2 LP).

En l'occurrence la plainte dirigée contre l'adjudication a été formée en temps utile, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge qui, vu les arguments soulevés, estimait que cette plainte était aussi dirigée contre l'estimation.

IV. Sur le fond, les recourants font valoir contre l'adjudication que l'acquéreur aurait été influencé négativement par le rapport d'expertise contesté, précisant que l'adjudicataire est l'entreprise U. _____ SA.

Cette allégation n'est pas établie. Elle apparaît d'autant moins vraisemblable que l'acquéreur serait l'entreprise qui avait rénové la maison pour le compte des recourants.

Les recourants reprochent sur ce point à l'autorité inférieure de ne pas avoir tenu compte du témoignage écrit produit en première instance. On relèvera en premier lieu qu'il ne s'agit pas de l'un des moyens de preuve prévus exhaustivement par l'art. 168 CPC (Schweizer, Code de procédure civile commenté, n. 4 ad art. 177 CPC). Le témoin, dont les recourants ont demandé l'audition à l'audience du 6 août 2012, n'a pas été amené comme ils le proposaient.

Pour le reste, ce témoignage confirme les allégations des recourants au sujet des "erreurs" et des "inexactitudes" de l'estimation, dont on a vu qu'elles n'étaient pas avérées ou pas pertinentes (cf. supra ch. II let. d) et sur le fait que des personnes intéressées auraient émis des commentaires quant à l'importance des frais à prévoir pour la remise en état de l'objet, ce qui n'implique pas en soi une irrégularité dans la procédure suivie lors de la vente.

En tout état de cause, dans la mesure où les recourants s'en prennent à l'estimation elle-même, la plainte du 29 juin 2012, comme celle du 4 juin 2012 est irrecevable (cf. supra ch. II lett. b et c).

Pour le reste, les recourants ne font valoir aucune irrégularité dans la procédure suivie lors des enchères. Ils invoquent certes le faible nombre de personnes présentes lors de la vente, puis d'enchérisseurs, qu'ils attribuent à l'influence de l'estimation, laquelle ne peut plus être contestée. Ils font encore état de rumeurs selon lesquelles l'adjudicataire aurait pu obtenir des renseignements de l'office en raison de liens privilégiés avec celui-ci, sans apporter la moindre preuve à l'appui de leurs allégations.

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté en ce qui concerne la plainte du 29 juin 2012.

V. Le recours doit en conséquence être rejeté et le prononcé entrepris confirmé.

Le présent arrêt est rendu sans frais 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 loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; 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.

II. Le prononcé est confirmé.

III. L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 décembre 2012

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, prend date de ce jour.

Il est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Eric Muster, avocat (pour A.T. _____ et I.T. _____),
- L. _____ société coopérative,
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Morges.

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 La Côte, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :