



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1082/2024-CS

DCSO/300/24

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU JEUDI 27 JUIN 2024**

Plainte 17 LP (A/1082/2024-CS) formée en date du 28 mars 2024 par A\_\_\_\_\_.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **28 juin 2024**  
à :

- A\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_[GE].

- B\_\_\_\_\_

c/o Me FRAGNIERE MEYER Nicole  
Gillioz Dorsaz & Associés  
rue du Général-Dufour 11  
Case postale 5840  
1211 Genève 11.

- **Office cantonal des poursuites.**

---

---

**EN FAIT**

**A.** A\_\_\_\_\_ s'est vu notifier, le 25 mars 2024, sur réquisition de B\_\_\_\_\_, un commandement de payer, poursuite ordinaire n° 1\_\_\_\_\_, pour le montant de 16'000'000 fr., plus intérêts à 5% depuis le 1<sup>er</sup> août 2018, réclamé à titre de "quote-part de 16'000'000 fr. de la créance causale résiduelle de l'Etat de Genève à l'encontre de D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, cédée par l'Etat de Genève à la créancière selon convention de cession de créance du 15 décembre 2017".

A\_\_\_\_\_ a formé opposition totale à la poursuite.

**B. a.** Par acte posté le 28 mars 2024, A\_\_\_\_\_ a formé plainte auprès de la Chambre de surveillance contre le commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_. Il a fait valoir que la créance invoquée par la poursuivante reposait sur une convention du 15 décembre 2017 par laquelle l'Etat de Genève cédait à B\_\_\_\_\_ une quote-part de 16'000'000 fr. d'une créance détenue par l'Etat de Genève contre D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, laquelle était garantie par une cédula hypothécaire d'une valeur nominale de 10'461'900 fr. grevant en 1<sup>er</sup> rang les parcelles 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la Commune de E\_\_\_\_\_ [GE], remise en pleine propriété aux fins de garantie de la créance cédée. A\_\_\_\_\_ sollicitait que B\_\_\_\_\_ agisse à son encontre par la voie de la poursuite en réalisation de gage immobilier.

A\_\_\_\_\_ a produit la convention du 15 décembre 2017 entre l'Etat de Genève, d'une part, et B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, d'autre part. Aux termes de l'art. 1<sup>er</sup> de la convention, l'Etat de Genève cédait à B\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_ une quote-part de 16'000'000 fr. de sa créance causale résiduelle à l'encontre de D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, conjoints et solidaires, pour partie. La cédula hypothécaire au nominal de 10'461'900 fr. grevant en 1<sup>er</sup> rang les parcelles 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la Commune de E\_\_\_\_\_ était remise en pleine propriété aux fins de garantie de la créance précitée. La cession était consentie au prix de 16'000'000 fr.

**b.** L'Office s'en est rapporté à justice quant à l'issue de la plainte.

**c.** B\_\_\_\_\_ a exposé que la créance à l'origine de la poursuite était une créance causale et non pas une créance cédulaire, seule cette dernière étant garantie par le gage immobilier. La créance causale, indépendante de la créance cédulaire, était recouvrée par la voie de la poursuite ordinaire. D'ailleurs, il résultait de la convention du 15 décembre 2017, que la cédula hypothécaire avait été remise à une banque auprès de laquelle la poursuivante avait contracté un emprunt afin de financer le rachat de la créance de 16'000'000 fr. A\_\_\_\_\_ avait consenti à ce que la cédula soit remise à la banque en garantie de la dette de la poursuivante envers cet établissement. La cédula hypothécaire garantissait ainsi la dette de la poursuivante envers la banque et pas la dette du plaignant envers la poursuivante. Dans ces conditions, A\_\_\_\_\_ ne pouvait se prévaloir du *beneficium excussionis realis* et la plainte devait être rejetée.

---

Elle a produit un acte signé par B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ le 30 juillet 2018, à teneur duquel la cédule hypothécaire de 10'461'900 fr. précitée était remise à [la banque] F\_\_\_\_\_ qui avait accordé un prêt de 16'000'000 fr. afin de permettre à B\_\_\_\_\_ et à C\_\_\_\_\_ de racheter la créance à l'Etat de Genève.

d. Le rapport de l'Office et la détermination de B\_\_\_\_\_ ont été communiqués à A\_\_\_\_\_ le 24 avril 2024.

### **EN DROIT**

1. Déposée en temps utile (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; art. 17 al. 1 LP), à l'encontre d'une mesure de l'Office pouvant être attaquée par cette voie (art. 17 al. 1 LP) et par une partie lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; ATF 129 III 595 consid. 3; ATF 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.

2. **2.1.1** En vertu de l'art. 41 al. 1bis LP, lorsqu'une poursuite par voie de saisie ou de faillite est introduite pour une créance garantie par gage, le débiteur peut exiger - lorsqu'il n'y a pas renoncé conventionnellement (ATF 120 III 105 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 7B.249/2003 du 7 janvier 2004 consid. 2 et les références) -, par la voie de la plainte des art. 17 ss LP, que son créancier se désintéresse d'abord sur l'objet du bien remis en gage (au sens de l'art. 37 LP; ATF 129 III 360 consid. 1) avant de le faire sur tous ses autres biens (ATF 140 III 180 consid. 5.1.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_572/2022 du 19 octobre 2022 consid. 4.1).

**2.1.2** La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 CC). Il s'agit d'un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier, qui en est l'accessoire.

On distingue la créance abstraite garantie par le gage immobilier, incorporée dans la cédule hypothécaire, et la créance causale résultant de la relation de base, en général un contrat de prêt, pour laquelle la cédule a été remise en garantie, ces deux créances étant indépendantes l'une de l'autre. La créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire et garantie par gage immobilier, doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, tandis que la créance causale doit faire l'objet d'une poursuite ordinaire (ATF 136 III 288 consid. 3.1 et les références).

**2.2** En l'espèce, il résulte de la convention du 15 décembre 2017 que l'Etat de Genève a cédé à la poursuivante une quote-part de la créance causale résiduelle de l'Etat de Genève contre le plaignant, la cédule hypothécaire grevant les parcelles 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la Commune de E\_\_\_\_\_ étant remise à la poursuivante aux fins de garantie de cette créance. De plus, selon le courrier du 30 juillet 2018, qui porte la signature du plaignant, la cédule hypothécaire a été remise à un

établissement bancaire en garantie du prêt de 16'000'000 fr. consenti par la banque à la poursuivante, en vue de financer l'acquisition de la créance cédée.

L'on comprend de ce qui précède que le commandement de payer attaqué tend au recouvrement de la créance causale contre le plaignant, que la poursuivante s'est fait céder par l'Etat de Genève, de sorte que c'est à juste titre que la voie de la poursuite ordinaire a été empruntée. Mal fondée, la plainte sera ainsi rejetée.

3. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre de surveillance :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée par A\_\_\_\_\_ le 28 mars 2024 dans la poursuite ordinaire n° 1\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

La rejette.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

Véronique AMAUDRY-PISCETTA

**Voie de recours :**

*Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF).*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*