



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1924/2025-CS

DCSO/692/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 11 DECEMBRE 2025

Plaintes 17 LP formées les 30 mai 2025 (A/1924/2025) et 12 juin 2025 (A/2060/2025)
par A_____, représenté par Me Hrant Hovagemyan, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du _____
à :

- **A**_____
c/o Me HOVAGEMYAN Hrant
Demole Hovagemyan
Rue Charles-Bonnet 2
Case postale
1211 Genève 3.
- **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION
FISCALE CANTONALE**
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.
- **B**_____
c/o Me YÜCE Sirin
Charles Russell Speechlys SA
Rue de la Confédération 5
1204 Genève.
- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A. a.** La parcelle n° 1 _____ de la commune de Genève-C _____, sise rue 2 _____ n° _____ à Genève, inscrit au registre foncier au nom de A _____, fait l'objet de deux séquestres requis par [la banque] B _____ (séquestres n° 3 _____ et 4 _____).

L'immeuble est également visé par la poursuite en réalisation de gage n° 5 _____ engagée par B _____ à l'encontre de A _____ le 24 juin 2021.

Une gérance légale a été instaurée le 23 janvier 2023.

- b.** Le 30 novembre 2023, A _____ a demandé à l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) de prélever un montant sur les revenus locatifs de l'immeuble pour lui permettre de faire face à son minimum vital.

- c.** Plusieurs autres poursuites ordinaires ont été engagées contre A _____, formant la série n° 6 _____, à laquelle participe également B _____ à titre provisoire pour les poursuites en validation des séquestres susvisés.

- d.** Dans le cadre de cette série, l'Office a établi le procès-verbal de saisie en date du 7 mars 2024, dont il ressort ce qui suit :

- l'immeuble susmentionné a été saisi, sa valeur de réalisation de l'immeuble a été estimée à 5'000'000 fr. sur la base de l'expertise de D _____ du 8 décembre 2023 ;
- un montant de 3'659 fr. serait prélevé chaque mois sur les produits locatifs pour être remis à A _____ en couverture de son minimum vital ;
- la liste des poursuites participant à la saisie fait mention de deux poursuites participant à titre provisoire, soit les poursuites n° 7 _____ et 8 _____ ; dans la rubrique « observations », il est fait état de ce que les séquestres validés par ces deux poursuites participent à titre provisoire à la saisie.

- e.** Statuant le 7 novembre 2024 sur plainte formée par B _____, la Chambre de surveillance a invité l'Office à rectifier ce procès-verbal, en ce sens que le montant à retenir mensuellement sur les produits locatifs de l'immeuble saisi et à verser au poursuivi afin de lui permettre de couvrir son entretien était de 3'167 fr. 15 ; elle a en outre donné acte à l'Office de ce qu'il allait procéder à des investigations complémentaires concernant l'étendue des droits de A _____ à l'égard de E _____ SA et, cas échéant, rectifier le procès-verbal en conséquence (DCSO/525/2024).

f. Le 9 mai 2025, l'Office a établi un nouveau procès-verbal de saisie, lequel fait état des éléments suivants :

- la valeur de réalisation de l'immeuble saisi est estimée à 5'000'000 fr. sur la base de l'expertise de D_____ du 8 décembre 2023 ;
- le montant à retenir sur les produits locatifs de l'immeuble saisi et à verser au poursuivi afin de lui permettre de couvrir son entretien, initialement fixé par l'Office à 3'659 fr., a été arrêté à 3'167 fr. 15 sur la base de la décision DCSO/525/2025 rendue par la Chambre de surveillance ;
- la liste des poursuites participant à la saisie fait mention de trois poursuites participant à titre provisoire, soit les poursuites n° 7_____, 8_____ et 9_____; dans la rubrique « observations », il est fait état de ce que les séquestres validés par les poursuites n° 7_____ et 8_____ participent à la saisie ; il est enfin fait mention, dans la rubrique « remarques complémentaires suite à la DCSO/525/2024 », de la poursuite n° 9_____ en validation du séquestre exécuté le 30 avril 2024 comme participant de manière provisoire à la saisie ;
- la saisie a également été exécutée sur les 200 actions nominatives de E_____ SA et les droits découlant de la qualité d'actionnaire de A_____ dans cette société ; F_____ a revendiqué la propriété de ces actions ; un délai de 20 jours était fixé aux créanciers et au débiteur pour contester cette revendication, ce délai n'étant en revanche pas applicable à B_____, qui avait déjà agi en contestation de cette revendication dans le cadre du séquestre n° 10_____, validé par la poursuite n° 9_____ participant provisoirement à la présente série.

g. Dans la décision DCSO/511/2024 rendue par la Chambre de surveillance le 5 novembre 2024, la valeur pour l'estimation de l'immeuble saisi a été arrêtée à 6'810'000 fr.

h. Par courrier et courriel du 30 mai 2025, l'Office a informé A_____ qu'un montant de 57'008 fr. 70 allait lui être versé, correspondant à son minimum vital pour la période allant de décembre 2023 à mai 2025, qu'un montant de 3'167 fr. 15 lui serait versé mensuellement pour autant que les revenus locatifs le permettraient, qu'une somme de 76'000 fr. était gardée à titre de provision pour les frais relatifs à la procédure devant le Tribunal des baux et loyers, de sorte que le solde à fin mai 2025, représentant 215'434 fr. 60, serait versé à B_____, sous déduction des frais, débours et émoluments de l'Office.

i. Le 24 juin 2025, l'Office a versé au débiteur poursuivi la somme de 57'008 fr. 70 en couverture de son minimum vital pour la période allant de

décembre 2023 à mai 2025, prélevés sur les produits locatifs issus de la gérance légale de l'immeuble saisi.

- B. a.** Par acte expédié le 30 mai 2025, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le procès-verbal de saisie du 9 mai 2025, qu'il a reçu le 20 mai 2025, concluant à la constatation de sa nullité, subsidiairement à son annulation, et à ce que l'Office soit enjoint à établir un procès-verbal compréhensible, intelligible et actualisé, et à lui verser mensuellement le montant de 3'167 fr. rétroactivement depuis le mois de janvier 2023.

Il reproche à l'Office de tarder à lui verser les montants à prélever sur les produits locatifs de l'immeuble afin de lui permettre de couvrir son entretien.

Il remet en cause le procès-verbal de saisie, qu'il estime entaché de diverses irrégularités concernant l'indication de la valeur d'estimation de l'immeuble saisi et la participation provisoire de trois poursuites. Il se prévaut enfin de la nullité de ce procès-verbal au motif que l'Office aurait excédé son pouvoir d'appréciation en renonçant à fixer un délai aux créanciers pour contester la revendication des biens saisis.

- b.** L'Etat de Genève, soit pour lui l'Administration fiscale cantonale s'est déterminé le 18 juin 2025, s'en rapportant aux observations de l'Office.

- c.** B_____ a conclu au rejet de la plainte.

d. Dans son rapport établi le 25 juin 2025, l'Office a conclu à ce que la plainte soit déclarée sans objet s'agissant de l'atteinte au minimum vital du plaignant, et rejetée pour le surplus. Le montant de 3'167 fr. 15 par mois avait été versé au poursuivi à compter du mois de décembre 2023, soit depuis qu'il en avait fait la demande le 30 novembre 2023. La valeur d'estimation de l'immeuble avait effectivement été modifiée par décision de la Chambre de surveillance DCSO/511/2024 du 5 novembre 2024, mais cette indication ne justifiait pas la nullité ni l'annulation du procès-verbal, étant précisé que c'est bien la valeur arrêtée dans cette dernière décision qui serait en tout état prise en considération pour la vente aux enchères du bien immobilier. Aucun manque de cohérence ne résultait enfin des renseignements concernant la participation provisoire des poursuites validant les séquestres opérés. Il n'avait enfin pas fixé de délai pour agir en contestation de la revendication des actions de E_____ SA par l'épouse du plaignant, puisque B_____ avait déjà engagé une telle procédure.

- e.** A_____ a répliqué, persistant dans les conclusions de sa plainte.

f. Les parties ont été informées que la cause était gardée à juger par avis du 12 août 2025.

- C. a. A_____ a également formé une plainte au sens de l'art. 17 LP le 12 juin 2025 contre le courrier de l'Office du 30 mai 2025, qu'il a reçu le 3 juin 2025, concluant à la constatation de sa nullité, subsidiairement à son annulation, et à ce que l'Office soit enjoint à lui verser un montant de 91'843 fr., correspondant à son minimum vital pour la période allant de janvier 2023 au 12 juin 2025 et à lui garantir la continuation d'un versement mensuel, par une provision correspondante, sur les produits locatifs actuels et futurs.
- b. B_____ a conclu au rejet de la plainte.
- c. Dans son rapport établi le 4 juin 2025, l'Office a conclu à ce que la plainte soit déclarée irrecevable s'agissant des conclusions formulées en lien avec les produits locatifs futurs, sans objet en tant qu'elle vise une atteinte au minimum vital du plaignant, et rejetée pour le surplus.
- d. A_____ a répliqué, persistant dans les conclusions de sa plainte.
- e. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Les causes nos A/1924/2025 et A/2060/2025, qui portent sur le même contexte factuel et opposent les mêmes parties, seront jointes sous le numéro de cause A/1924/2060 (art. 70 LPA ; art. 9 al. 4 LaLP et 20a al. 3 LP).
2. Déposées 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 de mesures de l'Office pouvant être attaquées par cette voie (art. 17 al. 1 LP) et par une partie potentiellement lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), les plaintes sont recevables.
3. Le plaignant remet en cause le procès-verbal de saisie du 7 mai 2025 et la décision de l'Office du 30 mai 2025 en faisant grief à ce dernier de ne pas lui verser les montants qui lui étaient nécessaires pour couvrir son minimum vital à compter de janvier 2023 et de n'avoir pas constitué de provision en vue de lui garantir un versement régulier par la suite.

3.1 L'office des poursuites pourvoit à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble (art. 102 al. 3 LP). Il pourvoit à la récolte des fruits (art. 103 al. 1 LP). Si le débiteur poursuivi est sans ressources, il est prélevé ce qui est nécessaire à son entretien et à celui de sa famille (art. 103 al. 2 LP).

Le propriétaire saisi qui estime qu'une partie des loyers de l'immeuble doit lui être reversée doit former une demande spécifique, motivée et documentée auprès de

l'Office ; ce dernier n'a pas l'obligation d'examiner d'office le droit du débiteur à un tel prélèvement. L'Office calcule alors le minimum vital et rend une décision susceptible de plainte ; si de tels subsides sont accordés au débiteur, ils priment les versements aux créanciers (Décision de la Chambre de surveillance DCSO/130/2024 du 2 avril 2024, consid. 4.1.2 ; ZOPFI, Commentaire ORFI, n° 4 ad art. 22 ORFI).

Le produit des fruits et les loyers et fermages perçus doivent en premier lieu servir à couvrir les frais et dépenses de la gérance ainsi que l'entretien du débiteur et de sa famille (art. 22 al. 1 ORFI). Un excédent disponible doit être distribué aux ayants droit après l'expiration du délai de participation et après le dépôt préalable d'un tableau de distribution provisoire. L'Office doit préalablement s'assurer qu'il reste, après le versement des acomptes, suffisamment de liquidités pour assumer les charges courantes de la gérance légale (art. 22 al. 1 ORFI ; ZOPFI, op. cit., n° 1 et 4 ad art. 22 ORFI).

3.2 En l'espèce, l'Office a, dans sa décision du 30 mai 2025, indiqué prélever un montant de 3'167 fr. 15 par mois sur les produits locatifs et le verser au plaignant afin qu'il couvre son minimum vital à compter de décembre 2023, soit depuis sa demande en ce sens formée le 30 novembre 2023, en précisant que ce montant lui serait versé mensuellement par la suite, pour autant que les revenus locatifs le permettaient.

Dans la mesure où l'Office a, le 24 juin 2025, versé au plaignant la somme de 57'008 fr. 70, correspondant à ce subside pour la période allant de décembre 2023 à mai 2025, les plaintes formées par le plaignant contre le procès-verbal de saisie du 7 mai 2025 et contre la décision de l'Office du 30 mai 2025 n'ont plus d'objet en tant qu'elles visent le versement de ce subside sur cette période.

Le plaignant ne saurait par ailleurs être suivi lorsqu'il reproche à l'Office de ne pas lui avoir accordé ce subside pour la période antérieure, soit depuis l'instauration de la gérance légale en janvier 2023 jusqu'à novembre 2023, dès lors qu'au regard des principes rappelés ci-dessus, le droit du débiteur poursuivi à un tel prélèvement suppose une demande de sa part en ce sens, motivée et documentée, qu'il a adressée à l'Office le 30 novembre 2023. C'est donc à juste titre que l'Office a prélevé et versé un subside pour l'entretien du débiteur et de son épouse à compter du mois de décembre 2023.

C'est également en conformité des principes susvisés que l'Office a indiqué qu'un montant de 3'167 fr. 15 serait versé mensuellement au plaignant par la suite pour autant que les revenus locatifs le permettaient. En effet, s'il convient certes d'admettre avec le plaignant que son droit à l'entretien au sens de l'art. 103 al. 2 LP prime celui des créanciers, il ne saurait en revanche être suivi lorsqu'il fait grief à l'Office d'avoir omis de constituer une provision en vue de garantir le versement de ses subsides futurs alors qu'il en a constitué pour couvrir des frais liés à une

procédure en cours devant le Tribunal des baux et loyers, une telle obligation ne résultant, au regard des principes rappelés ci-dessus, qu'en vue d'assurer le versement des charges courantes de la gestion légale.

Ces griefs sont donc infondés.

4. Le plaignant remet par ailleurs en cause le procès-verbal qu'il estime entaché de diverses irrégularités.

4.1 Le procès-verbal de saisie est signé par le fonctionnaire ou l'employé qui procède à l'opération ; il énonce les noms du créancier et du débiteur, le montant de la créance, le jour et l'heure de la saisie, les biens saisis et leur valeur estimative, ainsi que les prétentions de personnes tierces (art. 112 al. 1 LP).

Le procès-verbal de saisie matérialise la décision de l'Office relative à la saisie préalablement exécutée, contre laquelle les parties peuvent porter plainte. L'absence d'une mention sur le procès-verbal de saisie n'entraîne la nullité de ce dernier que dans des cas exceptionnels, tels une désignation insuffisante des biens saisis ou l'absence de communication faite au débiteur de disposer des biens mis sous mains de justice ; d'une manière générale, le procès-verbal de saisie ne sera nul que si les mentions omises procèdent de l'exécution de la saisie elle-même et si l'omission lèse non seulement les intérêts et les droits des personnes directement parties à la procédure, mais aussi les intérêts de tiers ou encore l'intérêt public ; en dehors des cas de nullité, l'omission d'une mention ne remet pas en cause la saisie et son ampleur, mais peut être attaquée, pour autant que l'office refuse de déférer après en avoir été requis, par la voie de la plainte pour déni de justice ; tel sera le cas notamment en cas d'omission des mentions concernant les revendications de tiers ou l'estimation des biens saisis (JEANDIN/SABETI LANGE, in CR LP, 2025, n. 17 et 18 ad art. 112 LP).

Le plaignant doit poursuivre un but concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 139 III 384 consid. 2.1 ; ATF 138 III 219 consid. 2.3; ATF 120 II 5 consid. 2a).

4.2 En l'espèce, le plaignant relève une irrégularité concernant l'indication relative à la valeur d'estimation de l'immeuble saisi, qui correspond à l'estimation effectuée par l'expert D _____ en décembre 2023 alors que la valeur d'estimation a par la suite été arrêtée par la Chambre de surveillance dans sa décision DCSO/511/2024 du 5 novembre 2024. Cette irrégularité, que le plaignant n'a du reste pas contestée dans le cadre du précédent procès-verbal du 7 mars 2024, n'a aucune incidence sur la saisie effectuée et matérialisée par le procès-verbal du 9 mai 2025. Le plaignant ne dispose ainsi d'aucun intérêt à obtenir l'annulation du procès-verbal pour ce motif, étant enfin précisé que l'Office a indiqué qu'il

tiendrait compte de la valeur d'estimation arrêtée par la Chambre de surveillance dans le cadre de la réalisation de l'immeuble.

Aucune incohérence ne ressort par ailleurs du procès-verbal de saisie s'agissant des indications relatives aux trois poursuites participant à la saisie à titre provisoire, puisqu'elles sont toutes trois mentionnées dans la liste des poursuites et ont fait l'objet d'observations spécifiques de l'Office, dans la rubrique « observations » pour deux d'entre elles et dans la rubrique « remarques complémentaires suite à la DCSO/525/2024 » pour la troisième.

Le plaignant ne saurait enfin être suivi lorsqu'il se prévaut de la nullité du procès-verbal de saisie au motif que l'Office aurait excédé son pouvoir d'appréciation en renonçant à fixer un délai à B_____ pour agir en contestation de la revendication au sens de l'art. 108 LP, puisqu'une telle procédure a déjà été engagée par B_____ et qu'en tout état, une éventuelle irrégularité en ce sens ne conduirait pas à l'annulation du procès-verbal contesté.

Ces griefs étant également infondés, les plaintes seront rejetées.

5. La procédure devant l'autorité de surveillance est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

Préalablement :

Ordonne la jonction des causes n° A/1924/2025 et A/2060/2025 sous le numéro de cause A/1924/2025.

A la forme :

Déclare recevables les plaintes formées par A_____ le 30 mai 2025 contre le procès-verbal de saisie établi le 9 mai 2025 et le 12 juin 2025 contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 30 mai 2025.

Au fond :

Constate que ces plaintes n'ont plus d'objet en ce qu'elles tendent à ce que l'Office cantonal des poursuites soit enjoint à lui verser mensuellement un montant de 3'167 fr. prélevés sur les produits locatifs de l'immeuble saisi à compter du mois de décembre 2023.

Les rejette pour le surplus.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Monsieur Alexandre BÖHLER et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs ; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Elise CAIRUS

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.