



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2318/2025-CS

DCSO/686/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 11 DECEMBRE 2025

Plainte 17 LP (A/2318/2025-CS) formée en date du 30 juin 2025 par **A**_____,
B_____, **C**_____, représentés par Me Christian PIRKER, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par
pli recommandé du greffier du **15 décembre 2025**

à :

- **A**_____

C_____

B_____

c/o Me PIRKER Christian

Pirker & Partners

Rue des Maraîchers 36

1205 Genève.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. a. D_____ INC est une société enregistrée aux Îles Caïmans, dont le directeur, avec signature individuelle, est E_____.

b. Le 18 juin 2025, sur requête de A_____, B_____ et C_____, le Tribunal de première instance (TPI) a rendu deux ordonnances de séquestre, l'une au préjudice de E_____ (séquestre n° 1_____) et l'autre au préjudice de D_____ INC (séquestre n° 2_____), à concurrence d'un montant de 22'500 fr., visant les biens suivants :

« tous avoirs détenus directement ou indirectement par D_____ INC auprès de [la banque] F_____, en particulier à la succursale de G_____ [VD] » ; avec la mention « avoirs qui appartiennent en réalité à E_____ » ajoutée à la main par le juge du séquestre sur l'ordonnance relative au séquestre n° 1_____.

« tous avoirs détenus directement ou indirectement par D_____ INC auprès de [la banque] H_____ » ; avec la mention « avoirs qui appartiennent en réalité à E_____ » ajoutée à la main par le juge du séquestre sur l'ordonnance relative au séquestre n° 1_____.

« la part de copropriété de Monsieur E_____ pour 94.8 millièmes de la parcelle n° 3_____ de la commune de Genève-I_____, soit l'appartement 5.01, la cave 1.03 et la cave 2.04, immatriculés au feuillet n° 3_____/5 de la commune de Genève-I_____ » ;

« la part de copropriété de Monsieur E_____ pour 8.05 millièmes de la parcelle n° 3_____ de la commune de Genève-I_____, soit la chambre 8.05 immatriculée au feuillet n° 3_____/14 de la commune de Genève-I_____ ».

Les séquestres étaient fondés sur l'art. 271 al. 1 ch. 6 LP, les titres de la créance consistant en un arrêt de la Cour de justice du 2 mai 2023 et un jugement du Tribunal fédéral du 6 janvier 2025 rendus dans le cadre d'une procédure opposant les créanciers à D_____ INC.

c. Par décision du 18 juin 2025, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a refusé d'exécuter le séquestre prononcé au préjudice de D_____ INC (n° 2_____) en tant qu'il visait les parts de copropriété de E_____. Le registre foncier faisait apparaître E_____, et non D_____ INC, en tant que seul propriétaire des immeubles n°s 3_____/5 et 3_____/14 de la commune de Genève-I_____.

Le séquestre était exécuté pour le surplus.

d. Le même jour, l'Office a exécuté le séquestre au préjudice de E_____, séquestre n° 1_____.

e. Le 24 juillet 2025, Me J_____, avocate, a annoncé sa constitution à la défense des intérêts de E_____. D_____ INC, contre laquelle un séquestre parallèle avait été ordonné, se tenait prête à "payer le montant concerné".

f. Le 6 août 2025, suite au paiement, l'Office a informé [la banque] H_____ et le registre foncier de la levée du séquestre n° 1_____.

- B. a.** Par acte expédié le 30 juin 2025, A_____, B_____ et C_____ ont formé plainte auprès de la Chambre de surveillance contre la décision de l'Office du 18 juin 2025 (*supra* A.d). Ils ont conclu, sous suite de dépens, à son annulation et à ce que l'Office exécute le séquestre au préjudice de D_____ INC, y compris s'agissant des parts de copropriété de E_____.

D_____ INC n'avait aucune existence économique indépendante, ce que tant les juridictions cantonales que le Tribunal fédéral avaient constaté, de sorte que le principe de transparence devait s'appliquer. E_____ pouvait ainsi être tenu des engagements de D_____ INC.

- b.** L'Office a conclu à l'admission de la plainte.

Le blocage de l'immeuble avait eu lieu dans le cadre du séquestre dirigé contre le propriétaire inscrit au registre foncier et les deux séquestres visaient la même créance.

L'Office n'avait donc pas exécuté le séquestre au préjudice de D_____ INC en tant qu'il portait sur les parts de copropriété de E_____, afin d'éviter des frais supplémentaires aux créanciers, dont les intérêts étaient préservés par l'inscription au registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner les mêmes biens dans le cadre de l'exécution du séquestre parallèle.

Les séquestres étant conjoints et solidaires, le paiement de 22'500 fr. avait été imputé sur le séquestre n° 2_____, de sorte qu'il ne restait plus qu'un solde de 2'140 fr. 75 à payer, correspondant aux frais judiciaires, aux dépens ainsi qu'aux frais de l'Office. Ce dernier procéderait, une fois droit jugé sur la plainte, au séquestre de l'immeuble et impartirait un délai aux créanciers pour intenter une action en contestation, au sens de l'art. 10 ORFI, sous réserve que les actifs bancaires bloqués, et dont l'Office ne connaissait pas encore la valeur, ne suffiraient pas à couvrir lesdits frais.

- j.** Dans leur détermination du 8 septembre 2025, A_____, B_____ et C_____ ont confirmé que la créance de 2'140 fr. 75 correspondait aux frais et dépens. Les biens appartenant à E_____ pouvaient être réalisés dans le cadre de la poursuite dirigée contre D_____ INC, vu l'identité de personne.

L'Office devait appliquer le principe de transparence, et non l'art. 10 ORFI, ce qui permettrait d'éviter une procédure coûteuse et disproportionnée, par rapport au montant réclamé.

- k.** Le 24 septembre 2025, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de l'article 17 LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre les mesures de l'Office ne pouvant être contestées par la voie judiciaire (al. 1), telle une décision rendue lors de l'exécution d'un séquestre.

A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'Office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3). C'est en principe toujours le cas du débiteur poursuivi et du créancier poursuivant (JEANDIN, in CR LP, 2025, n. 25 et 26 ad art. 17 LP).

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

1.2 En l'espèce, la plainte a été formée par les créanciers séquestrants, dans les délai et forme prévus par la loi, à l'encontre d'une décision rendue dans le cadre de l'exécution du séquestre, soit une mesure sujette à plainte. Elle est, dans cette mesure, recevable.

2. **2.1.1** L'ordonnance de séquestre est rendue sur la base de la seule requête du créancier (art. 272 LP). Elle doit être entreprise par la voie de l'opposition (art. 278 al. 1 LP), dont le but est de permettre au juge de vérifier le bien-fondé du séquestre après avoir entendu le débiteur. De son côté, l'office des poursuites exécute l'ordonnance de séquestre (art. 275 LP).

Les griefs concernant les conditions de fond du séquestre doivent donc être soulevés dans la procédure d'opposition et ceux concernant l'exécution du séquestre dans la procédure de plainte (ATF 129 III 203 consid. 2.2 et 2.3; arrêts 5A_947/2012 du 14 mai 2012 consid. 4.1; 5A_883/2012 du 18 janvier 2013 consid. 6.1.2; 5A_812/2010 du 24 novembre 2011 consid. 3.2.2; 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 4.2 et 4.3; 7B_207/2005 du 29 novembre 2005 consid. 2.3.3).

2.1.2 Plus singulièrement, les compétences de l'office sont limitées aux mesures proprement dites d'exécution du séquestre, ainsi qu'au contrôle de la régularité formelle de l'ordonnance de séquestre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_947/2012 du 14 mai 2013 consid. 4.1; 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 4.3; 5A_883/2012 du 18 janvier 2013). À cet égard, l'office vérifiera que toutes les mentions prescrites par l'art. 274 al. 2 ch. 1 et 4 LP figurent dans l'ordonnance ou encore que la désignation des biens y soit suffisamment précise pour permettre une exécution sans risque de confusion ou d'équivoque (ATF 142 III 291 consid. 2.1). Ce pouvoir d'examen entre par définition dans les attributions d'un organe d'exécution qui ne peut donner suite à un ordre lacunaire, imprécis ou entaché d'un défaut qui le rend inopérant, ni exécuter un séquestre nul (ATF 136 III 379

consid. 3.1; 129 III 203 consid. 2.2 et 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_883/2012 du 18 janvier 2013 consid. 6.1.2; 5A_483/2008 du 29 août 2008 consid. 5.3).

2.1.3 Le séquestre ne peut être ordonné que si les biens à séquestrer appartiennent effectivement au débiteur (art. 272 al. 1 ch. 3 LP). Lors de l'adoption de l'art. 272 al. 1 ch. 3 LP, le législateur a cependant voulu que le créancier puisse aussi faire séquestrer des biens au nom ou en possession d'un tiers, s'il rend vraisemblable que ces biens appartiennent en réalité au débiteur. Le créancier doit ainsi fournir les noms des tiers qui paraissent être nominalement les ayants droit des biens à séquestrer ou, à défaut, d'autres éléments susceptibles de rendre vraisemblable qu'il s'agit de biens du débiteur au nom de tiers (ATF 126 III 95 consid. 4a). La question de savoir si le créancier a réussi à rendre vraisemblable que certaines valeurs appartiennent au débiteur malgré l'apparence formelle contraire relève de la compétence du juge du séquestre. Il n'appartient ni à l'Office ni aux autorités de surveillance de se prononcer sur les conditions de fond du séquestre, en particulier celles qui concernent la propriété ou la titularité des biens à séquestrer, tâches qui relèvent de la compétence du tribunal (art. 272 et 278 LP) (ATF 130 III 579 consid. 2.2.4; 149 III 124 consid. 2.5; 142 III 348 consid. 3.1).

Dans la mesure où le créancier rend vraisemblable que des biens formellement au nom de tiers appartiennent au débiteur, le séquestre peut aussi porter sur les biens dont celui-ci est l'ayant droit économique (ATF 130 III 579 consid. 2.2.3). Dans ces cas, l'ordonnance de séquestre doit expressément désigner ce tiers (cf. DCSO/356/2020 du 16 juillet 2020; arrêt du Tribunal fédéral 5A_730/2016 du 20 décembre 2016 consid. 3.2.2).

L'office des poursuites ne pourra cependant pas refuser de séquestrer des biens de tierces personnes s'ils sont clairement désignés, même si le juge du séquestre a omis de vérifier que ceux-ci fassent partie du patrimoine du débiteur ou que la revendication du tiers soit inopposable au créancier (JAQUES, La saisie et le séquestre des droits patrimoniaux dont le débiteur est l'ayant droit économique, ZZZ 2005, 307 ss, p. 351).

2.2 En l'espèce, les plaignants font valoir que les parts de copropriété inscrites au registre foncier au nom de E_____ appartiennent à D_____ INC, en vertu du principe de transparence (Durchgriff). Or, l'application de ce principe ne relève pas de l'examen auquel doit procéder l'Office ou la Chambre de céans, mais bien du pouvoir d'examen du juge du séquestre.

A cet égard, le juge, aux termes de l'ordonnance prononcée au préjudice de D_____ INC (séquestre n° 2_____), a fait porter le séquestre sur les actifs immobiliers inscrits au registre foncier au nom de E_____. Quand bien même le juge du séquestre n'a pas expressément précisé que la débitrice séquestrée en était l'ayant droit économique – à l'inverse de ce qu'il a fait dans l'ordonnance au préjudice de E_____ (séquestre n° 1_____) par l'ajout manuscrit que les comptes bancaires de D_____ INC « *appartenaient en réalité à E_____* » - la

désignation des parts de copropriété immobilière à séquestrer était en l'occurrence suffisamment précise pour permettre à l'Office de faire porter le séquestre sur ces biens, détenus formellement par un tiers, nommément désigné. L'Office pouvait en effet considérer que le juge du séquestre avait retenu que ces actifs appartenaient au débiteur séquestré, l'ordonnance étant suffisamment claire à cet égard.

La plainte sera donc admise, la décision entreprise annulée et l'Office invité à exécuter le séquestre sur les parts de copropriété.

3. La procédure de plainte 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 :**

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 30 juin 2025 par A_____, B_____ et C_____ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 18 juin 2025 refusant d'exécuter partiellement le séquestre n° 2_____.

Au fond :

L'admet et annule la décision attaquée.

Ordonne à l'Office cantonal des poursuites d'exécuter le séquestre n° 2_____ aussi sur les actifs immobiliers désignés par l'ordonnance du Tribunal de première instance du 18 juin 2025.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Anthony HUGUENIN, 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.