



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/2428/2024-CS

DCSO/617/24

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites**DU JEUDI 12 DECEMBRE 2024**

Causes jointes A/2428/2024-CS et A/2484/2024-CS; plaintes 17 LP formées en date des 17 et 24 juillet 2024 par A\_\_\_\_\_, représenté par Me Yoann LAMBERT, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **6 janvier 2025**  
à :

- **A\_\_\_\_\_**  
c/o Me LAMBERT Yoann  
CMS von Erlach Partners SA  
Esplanade de Pont-Rouge 9  
Case postale 1875  
1211 Genève 26.
  - **B\_\_\_\_\_**  
c/o Me ZACHARIA Igor  
De-Beaumont 3  
Rue De-Beaumont 3  
Case postale 24  
1211 Genève 12.
  - **C\_\_\_\_\_ SAS**  
c/o Me FATIO Guillaume  
Avenue de Champel 8C  
Case postale 385  
1211 Genève 42
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

**A. a.** B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ se sont mariés sous le régime matrimonial de la séparation des biens le \_\_\_\_\_ 2005.

Les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ ont connu un revers de fortune et font l'objet de nombreuses poursuites.

Ils se sont séparés et un jugement sur mesures protectrices de l'union conjugale organise les modalités de leur séparation.

**b.** Les époux avaient acquis, en copropriété à raison de 50 % chacun, une villa, sise chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève, qui a constitué le domicile conjugal.

**c.** La villa a été vendue en février 2024 au prix de 15'300'000 fr. Le solde du prix revenant aux époux après déduction des emprunts hypothécaires, impôts et autres frais a été consigné en mains du notaire D\_\_\_\_\_.

**d.** Sur ce solde, un montant de 400'000 fr. a été remis à chacun des époux par le notaire à titre d'avance, de sorte que le solde en mains de ce dernier s'élevait à 1'802'769 fr. 78, selon un décompte provisoire du 15 mars 2024.

**e.** Un litige oppose les époux sur les modalités du partage du solde du prix de vente de la villa.

A\_\_\_\_\_ considère que la part de ce solde revenant à son épouse s'élève à 392'370 fr. 78 vu le mode de financement de l'acquisition de la villa, de sorte que cette dernière aurait déjà touché plus que son dû en percevant la somme de 400'000 fr. et que le montant encore en mains du notaire lui reviendrait intégralement.

B\_\_\_\_\_ estime que le partage du solde de prix de vente doit s'effectuer au prorata de la part de copropriété de chacun des époux, soit 50 % chacun, à l'instar du partage déjà appliqué à l'acompte de 800'000 fr. versé par le notaire.

**f.** B\_\_\_\_\_ était propriétaire d'un bien immobilier à E\_\_\_\_\_ [France], au travers d'une société immobilière, SCI F\_\_\_\_\_.

Cette société a souscrit un emprunt auprès de C\_\_\_\_\_ SAS dont les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ sont cautions solidaires.

B\_\_\_\_\_ reproche à son mari d'avoir utilisé les fonds obtenus du prêt consenti à SCI F\_\_\_\_\_ à des fins inconnues d'elle et à son seul profit.

**g.** C\_\_\_\_\_ SAS cherche à recouvrer les montants prêtés à SCI F\_\_\_\_\_, notamment en faisant appel à la caution solidaire fournie par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_.

**h.a** C\_\_\_\_\_ SAS a requis le 29 novembre 2023 la poursuite de B\_\_\_\_\_ pour un montant de 2'801'783 fr. 35 (poursuite n° 2\_\_\_\_\_), créance découlant d'un cautionnement solidaire de la débitrice convenu le 21 février 2012 portant sur le

---

solde de deux prêts hypothécaires souscrits le 26 janvier 2012 par la SCIF\_\_\_\_\_.

**h.b** Elle a requis une poursuite similaire à l'encontre de A\_\_\_\_\_.

**i.a** Le 12 mars 2024, C\_\_\_\_\_ SAS a requis le séquestre de "*tous les avoirs en espèces ou sous quelque autre forme que ce soit, appartenant à Madame B\_\_\_\_\_, en mains de Me D\_\_\_\_\_ (...)*", à concurrence du montant en poursuite (séquestre n° 3\_\_\_\_\_).

Le procès-verbal de séquestre, notifié aux parties le 3 avril 2024 par l'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office), mentionnait que la mesure avait porté sur une créance de 1'802'769 fr. 78 de la débitrice envers le notaire D\_\_\_\_\_.

**i.b** C\_\_\_\_\_ SAS a requis un séquestre similaire à l'encontre de A\_\_\_\_\_.

**j.** Le notaire D\_\_\_\_\_ a établi le 26 avril 2024 un décompte final des fonds qu'il détenait pour le compte des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ issus de la vente de leur villa, soit 1'943'851 fr. 58.

**k.** Par courriel du 8 mai 2024, l'Office a confirmé au notaire qu'il était autorisé à payer les impôts et que les séquestres portaient désormais sur ce dernier montant.

Il a par ailleurs demandé au notaire quelle était la clé de répartition de ces fonds entre les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, ce à quoi celui-là a répondu les 13 mai et 9 juillet 2024 que l'acte de vente ne prévoyait rien à cet égard et qu'il ne pouvait pas se prononcer sur les prétentions de A\_\_\_\_\_ à l'entier de la somme.

**l.** Le 26 juin 2024, B\_\_\_\_\_ a levé l'opposition qu'elle avait formée au commandement de payer qui lui avait été notifié et autorisé le notaire D\_\_\_\_\_ à transférer sa part du solde du prix de la villa à l'Office.

**B. a.** A\_\_\_\_\_, ayant appris l'existence du séquestre n° 3\_\_\_\_\_ à l'encontre de son épouse, est intervenu le 2 juillet 2024 auprès de l'Office, pour revendiquer la titularité de l'intégralité de la créance séquestrée, expliquant avoir financé l'acquisition de la villa par des fonds propres en 3'598'037 fr. (85.7 %) alors que son épouse n'en avait investi qu'à hauteur de 596'750 fr. (14.3 %).

**b.** L'Office a informé par avis du 3 juillet 2024 B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SAS qu'il déterminait à ce stade à 971'925 fr. 79 la part des avoirs saisis en mains du notaire qu'il considérait comme revenant à la débitrice, soit la moitié, l'autre moitié revenant à A\_\_\_\_\_. Il invitait par ailleurs la débitrice et la créancière à se déterminer sur la revendication de ce dernier en application des art. 106 et 107 LP.

**c.** Le même jour, C\_\_\_\_\_ SAS a demandé à l'Office d'exiger de A\_\_\_\_\_ qu'il présente ses moyens de preuves à l'appui de la revendication, en application de l'art. 107 al. 3 LP. Elle a par ailleurs "*demandé à l'Office d'étendre la saisie des biens de A\_\_\_\_\_ aux avoirs revenant à B\_\_\_\_\_ qu'il revendique, de sorte que si – par impossible – sa revendication devait être couronnée de succès, les fonds en question soient définitivement saisis dans le cadre du séquestre qu'elle avait*

---

*obtenu à l'encontre de A\_\_\_\_\_ (séquestre qui portait sur l'entier des avoirs en mains du notaire D\_\_\_\_\_)"*.

**d.** A\_\_\_\_\_ a présenté à l'Office, le 5 juillet 2024, les moyens de preuve justifiant selon lui son droit préférable sur les avoirs séquestrés.

Il a précisé le calcul des fonds propres investis par chacun des époux présenté dans son courriel du 2 juillet 2024. Ces montants comprenaient en réalité à la fois des fonds propres initiaux et des amortissements de dettes hypothécaires assumés par les époux entre l'acquisition de la villa en 2006 et 2023. Plusieurs emprunts hypothécaires se sont succédés, pour des montants ayant évolué, souscrits auprès de la G\_\_\_\_\_, puis de la [banque] H\_\_\_\_\_, afin de financer l'acquisition de la villa.

Il a produit des pièces permettant de constater des versements pour un total de 7'889'550 fr. du 23 novembre 2006 au 28 mars 2007 d'un compte ouvert au nom de A\_\_\_\_\_ à celui du notaire, partiellement compensés par un emprunt hypothécaire souscrit en mars 2007 à hauteur de 5'500'000 fr. Il a ensuite produit des décomptes illustrant des amortissements entre 2011 et 2022 sur un compte au nom des époux auprès de la H\_\_\_\_\_.

Il a également contesté l'application de l'art. 107 LP par l'Office dans son avis du 3 juillet 2024, l'art. 108 LP trouvant application selon lui.

**e.** B\_\_\_\_\_ a contesté le 4 juillet 2024 la revendication de son mari.

**f.** C\_\_\_\_\_ SAS a contesté le 12 juillet 2024 la revendication de A\_\_\_\_\_. Elle soutenait en substance que le partage du prix devait s'effectuer selon les parts de copropriété et que d'éventuelles créances entre époux devraient être réglées dans le cadre de leur divorce. En tous les cas, les pièces fournies par A\_\_\_\_\_, lacunaires, ne permettaient pas de déterminer d'où provenaient les fonds versés. Elles soutenaient plutôt un financement par un compte commun des époux.

**g.** L'Office a rendu les 9 et 15 juillet 2024 des décisions fixant un délai de 20 jours à A\_\_\_\_\_ pour ouvrir action en revendication, en application de l'art. 107 al. 1 ch. 2 et al. 5 LP, au vu des contestations de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SAS.

**C.** **a.** Par actes déposés les 17 et 24 juillet 2024 auprès de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A\_\_\_\_\_ a formé une plainte contre les décisions de l'Office lui fixant un délai de 20 jours pour ouvrir action contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SAS, au motif que ce délai aurait dû être fixé à son épouse et à C\_\_\_\_\_ SAS en application de l'art. 108 al. 1 ch. 2 et al. 2 LP puisqu'il avait rendu son droit plus vraisemblable que celui de son épouse.

Ces plaintes ont été respectivement enrôlées sous numéros de procédure A/2428/2024 et A/2484/2024.

---

**b.** Le plaignant ayant requis l'effet suspensif à ses plaintes, celui-ci lui a été octroyé par décisions DCSO/339/24 et DCSO/356/24 des 18 et 29 juillet 2024.

**c.** Dans ses observations du 15 août 2024, l'Office a conclu au rejet des plaintes au motif que les avoirs séquestrés devaient être considérés comme détenus par le notaire à raison de la moitié pour chacun des époux, la présomption liée à la copropriété à parts égales devant prévaloir. Le fait que l'acompte versé en faveur des époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_ par le notaire avait été partagé par moitié entre eux était un indice supplémentaire dans le sens d'une répartition égale du solde du prix entre les conjoints. Le plaignant n'avait pas rendu vraisemblable une autre répartition.

**d.** Dans ses observations du 16 août 2024, C\_\_\_\_\_ SAS a conclu au rejet des plaintes et développé une argumentation similaire à celle de l'Office.

**e.** Dans ses observations du 30 août 2024, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des plaintes. Elle a en substance exposé qu'elle avait compris que la vente de la villa de I\_\_\_\_\_ [GE] devait permettre de libérer les deux époux de leurs engagements à titre de cautions solidaires envers C\_\_\_\_\_ SAS.

**f.** Les parties ont répliqué et persisté dans leurs conclusions.

**g.** La Chambre de surveillance a informé les parties par avis du 17 octobre 2024 que les causes étaient gardées à juger.

### **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 potentiellement lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), les plaintes de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SAS sont recevables.
- 2.** La situation dans laquelle s'intègrent les plaintes de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SAS est identique et celles-ci reposent sur une cause juridique commune, de sorte que la jonction des causes A/2428/2024 et A/2484/2024 se justifie (art. 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu des articles 9 al. 4 LaLP et 20a al. 3 LP).
- 3.** Le plaignant considère que le notaire détient les fonds issus de la vente de la villa pour son compte exclusivement, vu le financement de l'acquisition de ce bien immobilier essentiellement par lui-même. L'Office n'aurait par conséquent pas dû lui fixer le délai pour ouvrir action en revendication auprès du juge, mais à son épouse, dont la possession des desdits fonds étaient moins vraisemblable que la sienne.

**3.1.1** En application de l'art. 106 al. 1 et 2 LP, lorsqu'il est allégué qu'un tiers a sur un bien saisi un droit de propriété, de gage ou un autre droit qui s'oppose à la saisie ou qui doit être pris en considération dans la suite de la procédure d'exécution, l'office mentionne la prétention du tiers dans le procès-verbal de saisie ou en informe les parties si la communication du procès-verbal a déjà eu lieu; le tiers peut annoncer sa prétention tant que le produit de la réalisation du bien saisi n'est pas distribué.

Si le débiteur est en possession du bien revendiqué, que son droit sur la créance est plus vraisemblable que celui du tiers revendiquant ou que la prétention du tiers revendiquant sur un immeuble ne découle pas du registre foncier, le débiteur ou le créancier dans la poursuite ou le séquestre doit manifester sa contestation de la revendication dans un délai de dix jours que lui fixe l'office. En l'absence de contestation, la revendication est admise. En cas de contestation, il appartient au tiers revendiquant de saisir le juge dans le délai de vingt jours que lui fixe l'office (art. 107 al. 1, 2, 4 et 5 LP).

Si le tiers revendiquant est en possession du bien revendiqué, que son droit sur la créance est plus vraisemblable que celui du débiteur ou que la prétention du tiers revendiquant ressort du registre foncier, il appartient au créancier ou au débiteur dans la poursuite ou le séquestre d'agir devant le juge pour faire valoir son droit dans un délai de vingt jours qui leur est fixé par l'Office; si ni l'un ni l'autre n'agit, la revendication est réputée admise (art. 108 al. 1 et 2 LP).

La notion de possession des art. 107 et 108 LP n'est pas celle de l'art. 919 CC. Dans le cadre de la LP, il s'agit de la simple détention de fait, autrement dit du pouvoir exclusif d'user de la chose. Lorsque le bien revendiqué est un bien mobilier (y compris un papier-valeur), le critère déterminant est la détention. Lorsque le bien revendiqué est un immeuble, le critère déterminant est l'inscription au registre foncier. Lorsque le bien revendiqué est une créance ordinaire (non incorporée dans un papier-valeur) ou un autre droit, le critère déterminant est la vraisemblance de la titularité de cette créance ou de cet autre droit; en d'autres termes, le possesseur sera celui qui – du débiteur ou du tiers revendiquant – a, selon la plus grande vraisemblance, la qualité de créancier ou est le mieux à même de disposer de la créance ou de l'exercer (ATF 120 III 83 consid. 3a).

Si le bien revendiqué ne se trouve en la possession ni du débiteur ni du tiers revendiquant, mais en celle d'une quatrième personne - le quart détenteur -, le rôle des parties dépend de la question de savoir pour le compte de qui le détenteur possède: si c'est pour le compte exclusif du débiteur, il appartient au tiers revendiquant d'ouvrir action; si le quart détenteur possède pour son propre compte, ou conjointement avec le débiteur, ou encore pour le compte du tiers revendiquant et du débiteur, il incombe au créancier d'agir. Seule est déterminante la possession du bien revendiqué au moment où l'office des poursuites exécute la saisie. L'office s'en tient, à cet égard, aux déclarations du débiteur ou du tiers

---

revendiquant et n'a pas à vérifier le bien-fondé de la revendication; il doit uniquement trancher la question du meilleur droit apparent, soit de savoir qui peut disposer matériellement de la chose, sans avoir à se demander si l'état de fait est ou non conforme au droit (ATF 144 III 198 consid. 5.1.2.2; 132 III 281 consid. 2.2; 123 III 367 consid. 3b ; 120 III 83 consid. 3 et les références citées).

Si le bien visé est une créance ordinaire, c'est-à-dire non incorporée dans un papier-valeur, le possesseur est celui qui - du débiteur poursuivi ou du tiers revendiquant - a, selon la plus grande vraisemblance, la qualité de créancier ou est le mieux à même de disposer de la créance ou de l'exercer (ATF 120 III 83 consid. 3; 116 III 82 consid. 2 et arrêts cités).

Lorsque le débiteur et le tiers revendiquant paraissent avoir la même maîtrise du bien saisi, ou, s'agissant de créances non incorporées dans des papiers-valeurs, lorsque leurs prétentions ont toutes deux la même apparence de bien-fondé, c'est la procédure prévue par l'art. 108 LP, évoquant le cas de la copossession, qui doit trouver application, au bénéfice du tiers revendiquant (décision de la Chambre de surveillance DCSO/430/2021 du 11 novembre 2021 consid. 3.1.2 citant STAEHELIN, BSK SchKG I, n. 15 ad art. 107 LP et la jurisprudence citée).

**3.1.2** Les art. 106 et ss LP qui régissent la saisie sont applicables au séquestre par renvoi de l'art. 275 LP.

**3.2** En l'espèce, les fonds séquestrés se trouvent en main d'un quart détenteur, le notaire, qui les détient pour les deux époux. Le quart détenteur ne dispose d'aucun élément pour déterminer la quote-part revenant à chacun des époux de la créance qu'ils ont en restitution de ces fonds.

Si la répartition de ce montant est censée suivre, en l'absence d'accord contraire entre les parties, les règles de la liquidation du régime matrimonial (cf. ATF 141 III 53 sur cette question), il n'appartient pas à l'Office de procéder à cet exercice dans le cadre de l'application des art. 106 et ss LP. Il nécessiterait une instruction incompatible avec la vraisemblance qui doit guider son action. Dans ce cadre la répartition ressortant du régime de copropriété instauré est la plus accessible. Ce n'est par conséquent qu'en cas de vraisemblance supérieure de l'existence d'une répartition y dérogeant que l'Office devrait s'en écarter. En l'espèce, le plaignant allègue un financement majoritaire de sa part dans l'acquisition de la villa pour soutenir que l'entier des fonds encore détenus par le notaire lui revient. Or, les pièces produites ne permettent pas de parvenir à une vraisemblance supérieure à la présomption liée au régime de copropriété à parts égales. Elles ne permettent notamment pas de déterminer d'où proviennent les fonds crédités chez le notaire ayant instrumenté l'achat de la villa par les époux A\_\_\_\_\_/B\_\_\_\_\_, ni ceux crédités ultérieurement auprès de la H\_\_\_\_\_. Il y a même un doute qu'il s'agisse de fonds communs aux époux. Le plaignant échoue par conséquent dans sa démonstration.

Il est d'ailleurs contredit par le fait que les acomptes libérés par le notaire en faveur des conjoints ont été répartis par moitié entre les conjoints, ce qui aurait tendance à accréditer que ce mode de répartition est applicable à l'entier des fonds disponibles.

Quant aux affirmations de l'épouse du plaignant selon laquelle il aurait été convenu entre les conjoints que les fonds tirés de la vente de la villa auraient dû leur permettre de désintéresser C\_\_\_\_\_ SAS et de les libérer de leur engagement en qualité de caution, elles ne sont guère étayées et l'on ne peut rien en tirer de probant, hormis le fait qu'elles paraissent crédibles.

La question de la copossession et de l'application de l'art. 108 LP dans une telle hypothèse – soulevée par le plaignant – ne se pose pas en l'occurrence, seule la part attribuée à l'épouse du plaignant par l'Office étant visée par la plainte en l'occurrence, soit la moitié des avoirs en mains du notaire. Sur cette part, seule la question de la possession exclusive du plaignant ou de son épouse se pose.

En conclusion, la possession des biens séquestrés imputée à l'épouse du plaignant par l'Office est rendue plus vraisemblable, de sorte que ce dernier a fixé à raison le délai de 20 jours pour agir en revendication au plaignant en application de l'art.107 LP.

Les décisions entreprises seront par conséquent confirmées et les plaintes rejetées.

**3.3** Compte tenu de l'effet suspensif octroyé par la Chambre de céans, un nouveau délai devra être fixé par l'Office au plaignant pour agir en revendication.

- 4.** 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 :**

**A la forme :**

Déclare recevables les plaintes formées les 17 et 24 juillet 2024 par A\_\_\_\_\_ contre les décisions des 9 et 15 juillet 2024 leur fixant un délai de 20 jours pour agir en revendication contre B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ SAS.

Ordonne la jonction des causes A/2484/2024-CS et A/2428/2024-CS sous ce dernier numéro de cause.

**Au fond :**

Rejette lesdites plaintes.

Invite l'Office à fixer à A\_\_\_\_\_ un nouveau délai de 20 jours pour agir en revendication.

**Siégeant :**

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :

Jean REYMOND

La greffière :

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.*