



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3325/2025-CS

DCSO/689/25

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU JEUDI 11 DECEMBRE 2025**

Plainte 17 LP (A/3325/2025-CS) formée en date du 24 septembre 2025 par A\_\_\_\_\_.

\* \* \* \* \*

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

à :

- A\_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_ [GE].
  
  - B\_\_\_\_\_ ANLAGESTIFTUNG
  - c/o C\_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_ [GE].
  
  - Office cantonal des poursuites.
-

---

**EN FAIT**

**A. a.** Par réquisition du 10 septembre 2025, B\_\_\_\_\_ ANLAGESTIFTUNG, représentée par [la régie immobilière] C\_\_\_\_\_, a requis la poursuite de A\_\_\_\_\_, en paiement de 102'551 fr., 105'340 fr. et 10'350 fr., plus intérêts, réclamés au titre d'arriéré de loyers nets et d'arriéré d'acomptes de chauffage en lien avec la location de l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. 2\_\_\_\_\_ à Genève, du 1<sup>er</sup> décembre 2021 au 30 septembre 2025, ainsi que d'arriéré de loyers et d'arriéré d'acomptes de chauffage en lien avec l'occupation d'un appartement situé dans un immeuble à la rue 1\_\_\_\_\_ no. 3\_\_\_\_\_ pour la même période.

Des poursuites pour les mêmes montants étaient engagées contre D\_\_\_\_\_ Sàrl, E\_\_\_\_\_ Sàrl, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, débiteurs solidaires aux côtés de A\_\_\_\_\_.

**b.** Le commandement de payer, poursuite n° 4\_\_\_\_\_, a été notifié à A\_\_\_\_\_ le 19 septembre 2025, lequel a formé opposition totale à la poursuite.

**B. a.** Par acte posté le 24 septembre 2025, A\_\_\_\_\_ a porté plainte auprès de la Chambre de surveillance contre le commandement de payer précité. Il contestait être débiteur des montants réclamés, la poursuite étant abusive et introduite dans le seul but de le harceler. Il avait signé le bail à loyer de l'arcade en tant que représentant de la société D\_\_\_\_\_ Sàrl – société qu'il avait quittée le 18 janvier 2017 - et non pas à titre personnel. Il avait par ailleurs répudié la succession de son père, H\_\_\_\_\_, co-signataire du bail. La poursuite faisait obstacle à ses recherches d'un logement. A\_\_\_\_\_ a produit le contrat de bail à loyer de l'arcade de la rue 1\_\_\_\_\_, conclu, du côté des locataires, par E\_\_\_\_\_ Sàrl, D\_\_\_\_\_ Sàrl, H\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_.

**b.** Dans sa détermination du 3 octobre 2025, B\_\_\_\_\_ ANLAGESTIFTUNG a conclu au déboutement de la plainte et exposé qu'elle avait déposé, le 3 septembre 2025, une demande en paiement devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle réclamait à D\_\_\_\_\_ Sàrl, E\_\_\_\_\_ Sàrl, F\_\_\_\_\_, ainsi qu'à G\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, les mêmes montants que ceux mentionnés dans la réquisition de poursuite.

**c.** Aux termes de son rapport, l'Office s'en est rapporté à justice.

**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; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.

---

Le grief tiré du caractère abusif de la poursuite litigieuse devrait en tout état être examiné d'office par la Chambre de céans, même en l'absence de plainte recevable, dans la mesure où son admission aurait pour conséquence la nullité de la poursuite (art. 22 al. 1 deuxième phrase LP).

2. **2.1.1** Sont nulles les poursuites introduites en violation du principe de l'interdiction de l'abus de droit, tel qu'il résulte de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 140 III 481 consid. 2.3.1). La nullité doit être constatée en tout temps et indépendamment de toute plainte par l'autorité de surveillance (art. 22 al. 1 LP).

**2.1.2** La nullité d'une poursuite pour abus de droit ne peut être admise par les autorités de surveillance que dans des cas exceptionnels, notamment lorsqu'il est manifeste que le poursuivant agit dans un but n'ayant pas le moindre rapport avec la procédure de poursuite ou pour tourmenter délibérément le poursuivi; une telle éventualité est, par exemple, réalisée lorsque le poursuivant fait notifier plusieurs commandements de payer fondés sur la même cause et pour des sommes importantes, sans jamais requérir la mainlevée de l'opposition, ni la reconnaissance judiciaire de sa prétention, lorsqu'il procède par voie de poursuite contre une personne dans l'unique but de détruire sa bonne réputation, ou encore lorsqu'il reconnaît, devant l'Office des poursuites ou le poursuivi lui-même, qu'il n'agit pas envers le véritable débiteur. L'existence d'un abus ne peut donc être reconnue que sur la base d'éléments ou d'un ensemble d'indices démontrant de façon patente que l'institution du droit de l'exécution forcée est détournée de sa finalité (ATF 140 III 481 consid. 2.3.1; ATF 115 III 18 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_1020/2018 du 11 février 2019, 5A\_317/2015 du 13 octobre 2015 consid. 2.1, 5A\_218/2015 du 30 novembre 2015 consid. 3; DCSO/245/2021 du 17 juin 2021 consid. 3.3.1, 160/21 du 22 avril 2021, 39/21 du 4 février 2021 et 321/10 du 8 juillet 2010 consid. 3.b).

**2.1.3** La procédure de plainte des art. 17 ss LP ne permet pas d'obtenir l'annulation de la poursuite en se prévalant de l'art. 2 al. 2 CC, dans la mesure où le grief pris de l'abus de droit est invoqué à l'encontre de la créance litigieuse. L'autorité de surveillance – tout comme l'office – n'est en effet pas compétente pour statuer sur le bienfondé matériel des prétentions du créancier déduites en poursuite qui relèvent de la compétence du juge ordinaire. Elle n'est notamment pas compétente pour déterminer si le poursuivi est bien le débiteur du montant qui lui est réclamé. Ce dernier doit utiliser les moyens que lui offre la procédure de poursuite, soit notamment l'opposition au commandement de payer, l'action en libération de dette, l'annulation de la poursuite, l'action en constatation de l'inexistence de la dette ou l'action en répétition de l'indu. Saisi d'une réquisition de poursuite répondant aux exigences de l'art. 67 LP, l'Office est tenu d'y donner suite par la notification d'un commandement de payer (art. 71 al. 1 LP), sans avoir à se soucier de la réalité de la créance indiquée dans la réquisition de poursuite. L'Office ne peut ainsi exiger des explications sur la nature de la prétention ni refuser d'émettre un commandement de payer, même si la cause de la créance

semble peu plausible voire imaginaire. Il est donc pratiquement exclu que le créancier obtienne de manière abusive l'émission d'un commandement de payer (ATF 136 III 365 consid. 2.1, avec la jurisprudence citée; 115 III 18 consid. 3b, JdT 1991 II 76; 113 III 2 consid. 2b, JdT 1989 II 120; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_250-252/2015 du 10 septembre 2015 consid. 4.1, 5A\_76/2013 du 15 mars 2013 consid. 3.1, 5A\_890/2012 du 5 mars 2013 consid. 5.3, 5A\_595/2012 du 24 octobre 2012 consid. 5).

Savoir si un administrateur d'une personne morale répond ou non des dettes de celle-ci est une question de fond que l'autorité de surveillance n'a pas à examiner dans le cadre d'une plainte pour nullité de la poursuite dont il est allégué le caractère abusif (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_595/2012 du 24 octobre 2012 consid. 5).

**2.2.** En l'espèce, pour le plaignant, le caractère abusif de la poursuite résiderait dans le fait qu'il n'est lui-même pas le débiteur des arriérés de loyers, mais la société dont il fut l'administrateur ainsi que feu son père, dont il a répudié la succession.

Quand bien même le plaignant n'apparaît effectivement pas personnellement comme locataire sur le contrat de bail à loyer relatif à l'arcade commerciale, conclu notamment par une société à responsabilité limitée dont il avait été l'associé-gérant et par feu son père, dont il a répudié la succession, les griefs qu'il invoque en lien avec sa qualité de débiteur relèvent du fond de la prétention et devront être examinés par les juridictions civiles, lesquelles ont d'ores et déjà été saisies du litige, une requête devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ayant été déposée.

Le plaignant n'explique pas pour le surplus quel élément du dossier permettrait de retenir qu'en introduisant la poursuite litigieuse à son encontre l'intimée poursuivrait un but sans aucun rapport avec la procédure de poursuite, cherchant par exemple à le tourmenter délibérément, lui nuire, détruire sa réputation ou exercer sur lui une forme de contrainte sans relation avec les prétentions invoquées. A teneur du dossier soumis à la Chambre de céans, la poursuite litigieuse est la seule que la poursuivante a introduite à l'encontre du plaignant. Quant aux montants réclamés en poursuite, ils correspondent à ceux mentionnés dans la requête en conciliation et représentent des sommes plausibles dans le contexte d'arriérés de loyers sur une longue période.

Faute d'éléments permettant d'admettre l'existence d'un abus de droit de la part de la poursuivante, la poursuite n'est ainsi pas atteinte de nullité. La plainte doit dès lors être rejetée.

- 3.** 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 recevable la plainte formée le 24 septembre 2025 par A\_\_\_\_\_ contre le commandement de payer, poursuite n° 4\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

La rejette.

**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.*