



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3868/2025-CS

DCSO/620/25

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU JEUDI 13 NOVEMBRE 2025**

Plainte 17 LP (A/3868/2025-CS) formée en date du 3 novembre 2025 par A\_\_\_\_\_,  
représenté par Me Hervé Crausaz, avocat.

\* \* \* \* \*

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

- A\_\_\_\_\_  
c/o Me CRAUSAZ Hervé  
Chabrier Avocats Sàrl  
Rue du Rhône 40  
Case postale 1363  
1211 Genève 1.
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

**A. a.** Dans le cadre du divorce des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, le premier a été condamné à verser des contributions d'entretien en faveur de son ex-épouse et de leur fils, C\_\_\_\_\_, par arrêt du 26 septembre 2024 de la Cour d'appel de D\_\_\_\_\_ [France].

**b.** Sur la base de cet arrêt, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont requis et obtenu du Tribunal de première instance, le 12 septembre 2025, le séquestre de biens appartenant à A\_\_\_\_\_, situés à Genève à concurrence de 83'057 fr. 70 en faveur de la première et de 36'335 fr. 90 en faveur du second (séquestres n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_).

**c.** Parmi les biens visés par le séquestre figure un immeuble, parcelle n° 3\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ (GE), construite d'une habitation à un logement, sise route 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] E\_\_\_\_\_.

Cette propriété est inscrite au Registre foncier comme propriété de la société à responsabilité limitée F\_\_\_\_\_ SARL.

Cette dernière, dont le siège se situe route 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] E\_\_\_\_\_, et le but consiste dans l'acquisition et la détention d'immeubles, est intégralement détenue par G\_\_\_\_\_/A\_\_\_\_\_ SARL, dont le siège est à H\_\_\_\_\_ (BE). A\_\_\_\_\_ en est le gérant avec signature individuelle.

**d.** L'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) a exécuté le jour-même les séquestres et notamment fait porter la mention au Registre foncier des séquestres de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_.

**e.** A\_\_\_\_\_ a formé opposition aux séquestres auprès du Tribunal de première instance le 26 septembre 2025. Les procédures sont en cours. Il a notamment allégué dans ce contexte ne pas être le propriétaire de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_ visée par le séquestre, ni de la société F\_\_\_\_\_ SARL propriétaire de ce bien immobilier.

**f.** L'Office a fait parvenir à F\_\_\_\_\_ SARL, le 22 octobre 2025, un avis selon lequel les loyers générés par l'immeuble séquestré seraient désormais perçus par [la régie immobilière] I\_\_\_\_\_, à laquelle la gérance légale de l'immeuble avait été confiée. L'Office rappelait également à F\_\_\_\_\_ SARL qu'il lui était désormais interdit d'accepter le versement de loyers, de conclure des arrangements avec les locataires à leur propos et de modifier le bail.

Le même jour, un avis a été adressé aux locataires de l'immeuble les invitant à régler leur loyer auprès de I\_\_\_\_\_, sous peine de devoir le payer deux fois.

- 
- B. a.** Par acte expédié le 3 novembre 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A\_\_\_\_\_ a formé une plainte contre cet avis, concluant à son annulation. Il a en substance soutenu que l'Office privait la réelle propriétaire du bien immobilier de ses loyers, alors qu'elle n'était pas la débitrice des créances à l'origine du séquestre. La privation des loyers entravait son activité car elle était débitrice d'emprunts hypothécaires.

Préalablement, A\_\_\_\_\_ a sollicité l'octroi de l'effet suspensif à sa plainte.

### **EN DROIT**

- 1.** Une plainte manifestement mal fondée ou irrecevable peut être écartée sans instruction préalable par une décision sommairement motivée (art. 72 LPA, applicable par renvoi de l'article 9 al. 4 LaLP).

En l'occurrence, la Chambre de surveillance rendra une décision sans instruction compte tenu de l'issue certaine de la plainte au vu des faits allégués et des griefs exposés.

- 2.** 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), la plainte est recevable à ces égards.

- 3. 3.1.1** La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP – condition de recevabilité devant être examinée d'office (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° 140 ad art. 17 LP) – est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou à tout le moins atteinte dans ses intérêts de fait, par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite. Les créanciers et les débiteurs ont, de manière générale, le droit de se plaindre de ce que les actes de l'Office n'ont pas été accomplis conformément à la loi. En revanche, les tiers à la procédure d'exécution forcée n'ont en principe pas la qualité pour former une plainte, à moins qu'un acte de poursuite ne leur soit directement préjudiciable. Le plaignant doit dans tous les cas 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; 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3, JdT 2004 II 96; 120 III 42 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 4.2.1; 5A\_483/2012 du 23 août 2012 consid. 5.3.1).

**3.1.2** Les griefs concernant les conditions de fond du séquestre doivent 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 et les références).

Plus singulièrement, les compétences des offices et des autorités de poursuite portent sur les mesures proprement dites d'exécution, soit celles concernant la saisissabilité des biens (art. 92 ss LP), l'ordre de la saisie (art. 95 ss LP), la sauvegarde des biens saisis (art. 98 ss LP) et la procédure de revendication (art. 106 ss LP). Elles visent aussi le contrôle de la régularité formelle de l'ordonnance de séquestre. Ce pouvoir d'examen entre en effet par définition dans les attributions d'un organe d'exécution qui ne peut donner suite à un ordre lacunaire ou imprécis, ni exécuter un séquestre entaché de nullité, l'exécution d'une ordonnance frappée de nullité étant elle-même nulle au sens de l'art. 22 LP. L'exécution du séquestre ne doit cependant être refusée par l'Office que dans les cas où l'ordonnance de séquestre apparaît indubitablement nulle et que l'on ne saurait exiger du plaignant qu'il agisse par la voie de l'opposition selon l'art. 278 LP (ATF 142 III 291 consid. 2.1 et les références; 136 III 379 consid. 3 et 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_883/2012 du 18 janvier 2013 consid. 6.1.2).

Le constat de l'existence de biens séquestrables appartenant au débiteur – qui est une condition d'octroi du séquestre – est de la compétence du juge. Les griefs contre ce constat doivent être soulevés dans la procédure d'opposition devant le juge du séquestre. La question de savoir si le créancier a réussi à rendre vraisemblable que certaines valeurs appartiennent au débiteur malgré l'apparence formelle contraire relève ainsi de la compétence du juge du séquestre (ATF 130 III 579 consid. 2.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_898/2016 du 27 janvier 2017 consid. 6; 5A\_730/2016 du 20 décembre 2016 consid. 3.2).

Les litiges portant sur la propriété des biens séquestrés relèvent de la procédure de revendication (art. 106 et ss LP) et ressortissent également au juge civil.

Le créancier est en droit d'exiger l'exécution d'une ordonnance de séquestre en force sur tous les biens désignés, même ceux appartenant apparemment à des tiers. En matière de séquestre, à la différence de la saisie, l'ordonnance du juge désigne les biens à séquestrer; l'Office ne bénéficie d'aucune autonomie et l'exécution portant sur d'autres biens que ceux mentionnés dans l'ordonnance est nulle (ATF 113 III 139 consid. 6; 107 III 33 consid. 1).

**3.2** En l'espèce, le plaignant, qui agit à titre personnel et non en qualité de représentant de F\_\_\_\_\_ SARL, n'est en rien touché par la mesure qu'il attaque, puisqu'il soutient ne pas être propriétaire de l'immeuble séquestré, ni le bénéficiaire des loyers dont le paiement est exigé par l'Office. Il n'a par conséquent aucun intérêt à la plainte et ne dispose pas de la qualité pour agir. La plainte est par conséquent irrecevable pour ce seul motif.

De surcroît, le grief soulevé implique d'examiner si le séquestre a porté sur un bien du débiteur et les fruits qu'il produit, soit une question relevant du juge civil et non de l'Office, ni de son autorité de surveillance, lesquels sont tenus d'exécuter l'ordonnance de séquestre, sauf nullité manifeste, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. La plainte est ainsi également irrecevable faute de compétence de la Chambre de surveillance pour connaître du grief invoqué. Le plaignant a d'ailleurs soulevé dans la procédure d'opposition au séquestre, devant le juge civil, le fait qu'il n'était pas le propriétaire du bien immobilier séquestré.

Il résulte de ce qui précède que la plainte sera déclarée irrecevable.

4. La procédure ayant pris fin par cette décision, la question de l'octroi de l'effet suspensif est devenue sans objet.
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 :**

Déclare irrecevable la plainte formée le 3 novembre 2025 par A\_\_\_\_\_ contre l'avis adressé le 22 octobre 2025 par l'Office à F\_\_\_\_\_ SARL en vue du paiement des loyers en ses mains dans le cadre des séquestres n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_.

**Siégeant :**

Monsieur Jean REYMOND, président; Monsieur Alexandre BÖHLER et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs ; Madame Elise CAIRUS, greffière.

Le président :

Jean REYMOND

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.*