



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3937/2023-CS

DCSO/176/24

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 2 MAI 2024

Plainte 17 LP (A/3937/2023-CS) formée en date du 27 novembre 2023 par A_____,
représenté par Me Thomas BARTH, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **2 mai 2024**
à :

- **A**_____
c/o Me BARTH Thomas
BARTH & PATEK
Boulevard Helvétique 6
Case postale
1211 Genève 12.
 - **B**_____
c/o Me BITTON David
Monfrini Bitton Klein
Place du Molard 3
1204 Genève.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. Sur requête de B_____, le Tribunal de première instance a ordonné le 8 novembre 2023, au préjudice de A_____, le séquestre, à hauteur de 2'275'945 fr. 70, plus intérêts à 5% dès le 23 août 2023, des actifs suivants :

- la part de copropriété correspondant à l'appartement de l'immeuble n° 1_____/2_____, bâtiment 3_____, sis avenue 4_____ 18, [code postal] C_____ [GE], parcelle n° 2_____, propriété de A_____;
- en mains de A_____ (...), toutes espèces, valeurs, titres, créances en toutes monnaies et autres biens dont il est propriétaire, notamment les actions D_____ SA (la mention de E_____ BV ayant été biffée);
- en mains de D_____ SA, toutes créances dont A_____ est ou sera titulaire à l'encontre de D_____ SA, notamment en sa qualité d'actionnaire, administrateur ou salarié, ainsi que tous biens mobiliers appartenant à A_____ en possession de D_____ SA;
- en mains de [la banque] F_____, succursale de Genève, toutes espèces, valeurs, titres, créances en toutes monnaies et autres biens en compte, coffre-fort, au nom de A_____ ou sous autre désignation conventionnelle ou numérique, dont cinq comptes bancaires précisément désignés par leur IBAN;
- en mains de [la banque] G_____, toutes espèces, valeurs, titres, créances en toutes monnaies et autres biens en compte, coffre-fort, au nom de A_____ ou sous autre désignation conventionnelle ou numérique, soit nommant le compte IBAN GB5_____.

Le séquestre était fondé sur l'art. 271 al. 1 ch. 6 LP, le titre de la créance étant un arrêt de la Cour de justice du 22 août 2023 (ACJC/6_____/2023).

b. Par courriers des 8 et 9 novembre 2023, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a avisé le débiteur séquestré et les tiers débiteurs de l'exécution du séquestre sur les actifs en leurs mains; un avis au registre foncier a aussi été envoyé concernant le bien immobilier.

c. Le 17 novembre 2023, l'Office a établi le procès-verbal de séquestre n° 7_____, dont il résulte les éléments suivants :

- la retenue de salaire (revenu net de 9'248 fr. par mois) imposée s'élève à toutes sommes supérieures au minimum vital de A_____, fixé à 8'193 fr., comprenant l'entretien de base en 1'350 fr., les frais d'entretien des enfants, dont le père a la garde partagée, en 300 fr. par enfant, la moitié des frais d'écolage privé (l'autre moitié étant à la charge de la mère), les intérêts hypothécaires et charges de la maison, en 3'708 fr. et sa prime d'assurance-maladie, dans la mesure où celle des enfants est payée par la mère;

-
- G_____ a fait savoir qu'elle répondrait à la fin du délai d'opposition ou au terme de la procédure d'opposition à séquestre;
 - F_____ a répondu que "l'entité juridique indiquée dans (...) l'avis de séquestre" ne correspond à aucune entité juridique existante, de sorte que la banque procéderait au déblocage des éventuelles relations bancaires ouvertes au nom de A_____;
 - le séquestre de 800 actions de la société D_____ SA, estimés à 40'000 fr., a été exécuté en mains de la société;
 - Un non-lieu de séquestre a été prononcé concernant le mobilier en mains de D_____ SA;
 - La part de PPE séquestrée, grevée d'une cédule hypothécaire au porteur inscrite au registre foncier à hauteur de 2'000'000 fr., a été estimée à 1'788'425 fr. (estimation fiscale).

d. Le 20 novembre 2023, A_____ a formé opposition au séquestre devant le Tribunal.

B. a. Par acte déposé le 27 novembre 2023, A_____ a formé plainte contre le procès-verbal de séquestre n° 7_____ qu'il a reçu le 20 novembre 2023, concluant à son annulation et à l'octroi de l'effet suspensif. Il fait valoir qu'il ne dispose pas d'un compte bancaire auprès de la filiale G_____, que le séquestre aurait dû porter uniquement sur l'appartement sis à l'avenue 4_____ 18, alors même que les huissiers se sont également rendus dans l'appartement sis avenue 4_____ 16 et que l'estimation fiscale de l'appartement ne correspond pas à la valeur de réalisation et devait être revue. Il se plaint d'une violation des articles 95, 97 et 275 LP, l'immeuble séquestré, d'une valeur de l'ordre de 4'000'000 fr., excédant la créance invoquée dans le séquestre, y compris après déduction de la dette hypothécaire en 1'420'000 fr.

b. Par ordonnance du 30 novembre 2023, la Chambre de surveillance a refusé l'effet suspensif à la plainte.

c. Aux termes de son rapport du 14 décembre 2023, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Il a décrit les actes accomplis en vue de l'exécution du séquestre. A_____ s'était présenté à l'Office le 13 novembre 2023, avec tous ses justificatifs de paiement mensuels, en vue du calcul de son minimum vital. L'Office était en principe tenu de respecter l'ordre de la saisie selon l'art. 95 LP. Il pouvait toutefois s'en écarter si les circonstances le justifiaient ou si le débiteur et le créancier le demandaient conjointement (art. 95 al. 4bis LP), ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Il y avait donc lieu de séquestrer en premier lieu les créances salariales censées dégager 1'000 fr. par mois environ. Les actions non émises de la société D_____ SA étaient estimées à leur valeur nominale de 40'000 fr. Le séquestre auprès de F_____ n'avait pas porté et G_____ n'avait pas communiqué le montant des avoirs bancaires, conformément à la pratique. Le créancier avait

renoncé au séquestre des objets inventoriés chez le débiteur et n'avait pas porté en mains de D_____ SA. La valeur de réalisation des actifs mobiliers était insuffisante pour désintéresser le créancier. Le séquestre du bien immobilier était justifié.

d. B_____ a conclu au rejet de la plainte. En l'absence d'informations sur le montant des avoirs bancaires, il n'était pas possible de considérer que les actifs mobiliers couvraient l'assiette du séquestre. Quant au bien immobilier, l'on ignorait le montant de la dette hypothécaire. Par conséquent, le séquestre n'était pas excessif.

e. A_____ a répliqué en date du 25 janvier 2024, produisant un document relatif à la dette hypothécaire de l'immeuble sis 16, avenue 4_____, à C_____, qui s'élevait à 1'423'000 fr. au 31 décembre 2023.

f. B_____ a dupliqué en date du 1^{er} février 2024, persistant dans ses conclusions.

EN DROIT

1. La plainte est recevable pour avoir été déposée auprès de l'autorité compétente (art. 6 al.1 et 3 LaLP, art. 17 al. 1 LP), par une partie lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), dans le délai utile de dix jours (art. 17 al. 2 LP) et selon la forme prescrite 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), à l'encontre d'une mesure de l'Office sujette à plainte.
2. **2.1.1** L'art. 276 al. 1 LP dispose que le séquestre doit faire l'objet d'un procès-verbal; plus précisément, ce sont les mesures d'exécution du séquestre et leurs effets qui doivent être protocolés; ce procès-verbal est dressé "au pied de l'ordonnance" : l'ordonnance de séquestre et le procès-verbal de son exécution ne constituent donc qu'une seule pièce (OCHSNER, Exécution du séquestre, in JdT 2006 II 77 ss, 115).

L'art. 97 al. 1 LP, applicable par analogie à l'exécution du séquestre en vertu du renvoi de l'art. 275 LP, impose à l'office des poursuites d'estimer la valeur des biens séquestrés et, conformément à l'art. 276 al. 1 LP, cette valeur doit être indiquée dans le procès-verbal de séquestre notifié au créancier et débiteur. Il s'agit là d'une condition de validité de l'exécution du séquestre (ATF 113 III 104 consid. 4b; STOFFEL/CHABLOZ, in CR LP, 2005, n. 13 ad art. 276 LP), dont le but est de permettre à l'Office de ne pas séquestrer plus de biens que nécessaire pour satisfaire le créancier séquestrant (art. 97 al. 2 LP) et de ne pas séquestrer des biens dont le produit de réalisation prévisible ne dépasserait que dans une moindre mesure le montant des frais (art. 92 al. 2 LP) (STOFFEL/CHABLOZ, op. cit., n. 13 ad art. 276 LP).

En dehors de la description des biens séquestrés et de leur valeur, le procès-verbal doit mentionner toutes les opérations entreprises par l'office pour l'exécution ainsi que les évènements survenus postérieurement. Par exemple, le procès-verbal

mentionnera : la date à laquelle les avis prévus à l'art. 99 LP ont été expédiés ou communiqués aux tiers; les réponses obtenues de leur part; les démarches subséquentes entreprises par l'office en vue de déterminer les actifs visés; les décisions de l'office relatives aux mesures de sûretés prises en application des art. 98 ss LP; ou encore la substitution des actifs par des sûretés en vertu de l'art. 277 LP (OCHSNER, op. cit., p. 116).

Compte tenu des aléas de l'exécution, toutes ces informations ne pourront pas être protocolées immédiatement. L'office ne peut toutefois pas attendre de toutes les avoir en sa possession avant d'expédier le procès-verbal. Il faut donc admettre que le procès-verbal puisse être complété après une première expédition qui devra au moins contenir les mesures d'exécution prises par l'office, ainsi que la portée de ces mesures pour autant qu'elle soit connue ou les raisons pour lesquelles elle ne peut pas être établie (OCHSNER, op. cit., p. 117).

2.1.2 Si, après avoir procédé – au besoin en faisant appel à un expert (DE GOTTRAU, in CR LP, N 10 ad art. 91 LP) – à l'estimation de la valeur des biens mentionnés par l'ordonnance de séquestre, l'Office aboutit à la conclusion que cette valeur excède notablement l'assiette du séquestre, il devra en limiter la portée à certains seulement de ces biens. Lorsqu'il détermine quels biens – mentionnés par l'ordonnance de séquestre – seront séquestrés et lesquels ne le seront pas, l'Office est en principe tenu de respecter l'ordre de la saisie fixé par l'art. 95 LP, applicable par renvoi de l'art. 275 LP. Dans le cadre du pouvoir d'appréciation que lui réserve l'art. 95 al. 4bis LP, l'Office devra toutefois tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, en particulier du risque que les biens qu'il renonce à séquestrer – ou qu'il libère après les avoir dans un premier temps séquestrés – disparaissent après avoir été remis à la libre disposition du débiteur séquestré (ATF 129 III 203 consid. 2.3; 120 III 49 consid. 2a; Ochsner, Exécution du séquestre, in SJ 2006 II pp. 77 ss., p. 113). Dans une telle hypothèse, et afin de respecter le droit d'être entendu des parties, les décisions de l'Office relatives à l'estimation des objets séquestrés, l'assiette du séquestre et l'application de l'art. 95 LP doivent figurer dans le procès-verbal de séquestre, lequel peut faire l'objet d'une plainte (art. 276 LP; OCHSNER, op. cit., p. 113).

2.1.3 Si la saisie (ou le séquestre) porte sur un immeuble, l'estimation doit déterminer la valeur vénale de celui-ci et de ses accessoires, sans égard au montant des taxes cadastrale ou d'assurance contre l'incendie (art. 9 al. 1 première phrase ORFI). Cette valeur correspondra au produit prévisible de la réalisation forcée, par une vente aux enchères ou de gré à gré (ATF 134 III 42 consid. 3; FOËX, in BAK SchKG I, 2010, N 10 et 11 ad art. 97 LP; DE GOTTRAU, op. cit., N 6 ad art. 97 LP; WINKLER, in KUKO SchKG, 2014, 2ème édition, N 5 ad art. 97 LP). L'estimation d'un actif est une question d'appréciation, qui peut faire l'objet d'une plainte. Si la saisie porte sur un immeuble, une seconde évaluation par des experts peut en outre être requise aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI.

Il appartient également à l'Office d'apprécier si l'estimation de la valeur d'un actif nécessite qu'il soit fait appel à un expert, ce qui sera généralement le cas lorsqu'elle nécessite des connaissances spécifiques (FOËX, op. cit., N 13 et 14 ad art. 97 LP). Cela vaut en général pour un immeuble (DE GOTTRAU, op. cit., N 10 ad art. 97 LP).

2.1.4 Selon le texte légal (art. 97 al. 2 LP), le montant de l'assiette du séquestre comporte trois éléments. Le premier d'entre eux, déterminable avec précision, est le capital de la créance pour laquelle le séquestre a été ordonné. Le deuxième est constitué par les intérêts sur cette créance, au taux figurant dans l'ordonnance de séquestre et à compter de la date mentionnée dans ladite ordonnance. Les intérêts futurs doivent être pris en compte jusqu'à la date – non encore connue et devant donc être estimée compte tenu de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce – de la dernière réalisation (art. 144 al. 4 LP; OCHSNER, op. cit., p. 111). Le troisième élément est constitué des frais de poursuite. Il s'agit en premier lieu des frais (judiciaires) de l'ordonnance de séquestre (art. 48 OELP) et de ceux d'exécution du séquestre (art. 21 OELP). S'y ajoutent les frais de poursuite futurs (art. 68 al. 1 LP), qu'il convient d'estimer.

Lorsqu'il fixe l'assiette du séquestre, l'Office peut par ailleurs tenir compte d'une certaine réserve, afin de prendre en considération le risque que la dernière réalisation intervienne plus tard qu'anticipé, que les frais de poursuite s'avèrent supérieurs à ce qu'il pense ou que l'estimation de la valeur de réalisation des biens séquestrés (art. 97 al. 1 LP) se révèle trop optimiste (ZOPFI, in KUKO SchKG, N 17 ad art. 97 LP; DE GOTTRAU, op. cit., N 18 ad art. 97 LP, avec les références citées).

2.2 En l'espèce, le séquestre a été exécuté sur des actifs mobiliers, à savoir une créance salariale (environ 1'000 fr. par mois pour une durée de 12 mois; cf. art. 93 al. 2 LP), des actions (estimées à 40'000 fr.) et un compte bancaire (la valeur des avoirs en compte n'étant pas connue lors de l'exécution du séquestre), dont la valeur d'estimation au moment de l'exécution du séquestre ne couvrait pas le capital de la créance à l'origine du séquestre, de 2'275'945 fr. 70. C'est donc à juste titre que l'Office a aussi fait porter le séquestre sur l'immeuble, selon l'ordre prévu à l'art. 95 al. 1 et 2 LP.

Le plaignant reproche toutefois à l'Office de ne pas avoir limité le séquestre au seul actif immobilier, qui serait selon lui suffisant pour couvrir l'assiette du séquestre.

Sur ce point, il sera d'abord observé que l'Office n'a pas fixé dans le procès-verbal de séquestre le montant de l'assiette du séquestre, qui est supérieur au capital de la créance, puisqu'elle comprend les intérêts réclamés et les frais. En second lieu, l'Office a fondé l'estimation de l'immeuble sur sa valeur fiscale, en 1'788'424 fr., et a pris en considération le montant du gage immobilier inscrit au registre foncier, à hauteur de 2'000'000 fr. Or, ce procédé ne permet pas de déterminer si le

seul actif immobilier séquestré couvre l'assiette du séquestre, étant précisé que la valeur fiscale ne correspond pas nécessairement à la valeur de réalisation (cf. DCSO/190/2023).

Dans cette mesure, la plainte doit être admise et l'Office invité à compléter le procès-verbal de séquestre, qui devra mentionner le montant de l'assiette du séquestre et une estimation de la valeur de réalisation de l'immeuble séquestré, cas échéant en ayant recours à un expert. Une fois qu'il aura fixé la valeur de l'immeuble, l'Office pourra déterminer si elle excède de manière notable l'assiette du séquestre et décider s'il se justifie, en application de l'art. 95 al. 4bis LP, de s'écarter de l'ordre prévu à l'art. 95 al. 1 et 2 LP et de limiter le séquestre au seul actif immobilier. Le procès-verbal de séquestre ainsi complété, devra être une nouvelle fois communiqué aux parties afin que celles-ci puissent faire valoir leurs droits.

3. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 27 novembre 2023 par A_____ contre le procès-verbal de séquestre n° 7_____.

Au fond :

L'admet partiellement, en ce sens que l'Office cantonal des poursuites est invité à compléter le procès-verbal de séquestre dans le sens du considérant 2.2. de la présente décision.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, 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.