



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4542/2025-CS

DCSO/476/26

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 25 JUIN 2026

Plainte 17 LP (A/4542/2025-CS) formée en date du 19 décembre 2025 par A_____.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **29 juin 2026**
à :

- A_____

_____ [GE].
 - B_____
c/o Me STROHMEIER Gregory
Schellenberg Wittmer SA
Rue des Alpes 15bis
Case postale 2088
1211 Genève 1.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. A _____ est domicilié, à teneur des registres de l'Office cantonal de la population et des migrations (ci-après OCPM), route 2 _____ no. _____, [code postal] C _____ (GE), depuis le 1^{er} novembre 2023. Auparavant, il avait été domicilié chemin 3 _____ no. _____, à D _____ (GE), de 2000 à 2023.

b. [La fondation de placement] B _____ a requis la poursuite de A _____ le 13 mars 2025, pour un montant de 9'550 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 13 mars 2025, dû à titre de loyers impayés du 1^{er} novembre 2024 au 31 mars 2025 pour un logement situé rue 4 _____ no. _____ à Genève.

La réquisition de poursuite mentionnait cette adresse comme domicile du débiteur.

c. L'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) a établi le 24 mars 2025 un commandement de payer, poursuite n° 1 _____, mentionnant cette adresse, qu'il a remis à La Poste pour notification.

La Poste a tenté de notifier le commandement de payer sans succès le 26 mars 2025, étant précisé que le nom du débiteur figurait sur une boîte-aux-lettres à l'adresse susvisée. Un avis de retrait d'acte de poursuite à l'Office postal a été remis dans cette dernière.

L'acte n'ayant pas été récupéré dans le délai de garde par le destinataire, La Poste a procédé à des tentatives de notifications spéciales les 8 avril 2025 à 18h45, 2 mai 2025 à 11h36 et 5 mai 2025 à 17h48, sans succès.

d. Le commandement de payer ayant été retourné non notifié par La Poste à l'Office, celui-ci a envoyé, par courrier A+ du 20 mai 2025, à A _____, à la rue 4 _____ no. _____ à Genève, une sommation de se présenter à l'Office pour y retirer un acte de poursuite. Ce courrier a été distribué dans la boîte-aux-lettres le 22 mai 2025. Il est resté sans suite.

e. Un huissier de l'Office s'est rendu sur place le 27 juin 2025 et y a constaté que le nom du débiteur figurait sur une boîte-aux-lettres et sur la porte palière de l'appartement.

f. Le commandement de payer a été remis à la Commune de Genève, en vue d'une notification par la Police municipale, laquelle a procédé à des tentatives les 13 août 2025 à 9h15 et 14 août à 9h25, sans succès.

g. L'Office, considérant que le débiteur se soustrayait obstinément à la notification du commandement de payer, a décidé de procéder à la notification du commandement de payer par voie de publication.

h. Le commandement de payer a été publié le _____ 2025.

i. Aucune opposition n'ayant été formée, la créancière a requis la continuation de la poursuite le 17 octobre 2025.

Elle a mentionné l'adresse rue 4 _____ no. _____ à Genève comme domicile du débiteur.

j. L'Office a envoyé par pli recommandé du 22 octobre 2025 un avis de saisie au débiteur à l'adresse rue 4 _____ no. _____ à Genève, qui lui a été retourné avec la mention « inconnu à cette adresse ».

Ayant recherché l'adresse dans les registres de l'OCPM, l'Office a découvert l'adresse route 2 _____ no. _____ à C _____ et y a envoyé l'avis de saisie par courrier recommandé du 28 novembre 2025.

A _____ l'a reçu le 2 décembre 2025.

k. Il a formé opposition tardive au commandement de payer au guichet de l'Office le 3 décembre 2025, lorsque ce document lui a été remis.

l. L'Office a rendu, le 4 décembre 2025, une décision de rejet de l'opposition pour tardiveté, le délai d'opposition expirant le 22 septembre 2025.

A _____ a reçu cette décision le 13 décembre 2025.

B. a. Par acte expédié le 19 décembre 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A _____ a formé une plainte contre cette décision, concluant à ce que son opposition tardive soit admise et à ce que la poursuite soit suspendue.

Il a exposé qu'il « *n'habitait plus* » à la rue 4 _____ no. _____, ce dont sa bailleresse avait été informée le 30 octobre 2024, date à laquelle il lui avait également communiqué sa « *nouvelle* » adresse, route 2 _____ no. _____ à C _____, à laquelle devait lui être adressé tout le courrier. Pour le surplus, il renvoyait, concernant l'appartement de la rue 4 _____ no. _____ à Genève, à une procédure en cours devant la Cour de justice, Chambre des baux et loyers, cause C/5 _____/2025.

Il ressort de cette procédure que le Tribunal des baux et loyers a rendu un jugement JTBL/452/2025 le 8 mai 2025 à teneur duquel A _____ avait pris à bail, le 16 août 2024, un appartement de 3 pièces situé au troisième étage de l'immeuble sis rue 4 _____ no. _____, [code postal] Genève, propriété de B _____, dans le but de le sous-louer à E _____, afin d'aider cette dernière, mais qu'il n'y avait jamais logé. La sous-locataire n'avait pas versé le loyer convenu. Le locataire avait résilié le bail le 27 septembre 2024 pour le 30 septembre 2024. Lors de l'état des lieux de sortie du 31 octobre 2024, la bailleresse principale avait constaté que l'appartement était toujours occupé par la sous-locataire. Par requête déposée le 10 février 2025 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleresse principale avait requis l'évacuation du locataire principal, ainsi qu'une condamnation au paiement des loyers et indemnités pour occupation illicite impayés. Le Tribunal a condamné le locataire principal à évacuer l'appartement et à payer des indemnités pour occupation illicite du 1^{er} novembre 2024 au 31 mai

2025 en 13'335 fr. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/73/2026 du 8 janvier 2026.

Dans le cadre de cette procédure, la bailleresse principale avait assigné le locataire principal à son domicile, route 2_____ no. _____ à C_____.

b. Par décision DCSO/725/2025 du 23 décembre 2025, la Chambre de surveillance a octroyé l'effet suspensif à la plainte de A_____.

c. Dans ses déterminations du 8 janvier 2026, l'Office s'en est rapporté à justice.

d. Dans ses observations du 6 février 2026, B_____ a conclu au rejet de la plainte.

e. Les parties ont été informées par avis du 10 février 2026 de la Chambre de surveillance que l'instruction de la cause était close sous réserve de mesures d'instruction complémentaires.

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), la plainte est recevable.
2. **2.1.1** Un commandement de payer est un acte de poursuite qui doit faire l'objet d'une communication revêtant la forme qualifiée de la notification (art. 72 LP). La notification consiste en la remise de l'acte en mains du poursuivi ou, en l'absence de ce dernier, en mains d'une personne de remplacement désignée par la loi et aux lieux prévus par la loi (art. 64, 65 et 66 LP), par le préposé, un employé de l'Office ou la poste (art. 72 al. 1 LP). Il est attesté sur chaque exemplaire de l'acte par la personne qui procède à la notification le jour où elle a lieu et la personne à qui il a été remis (art. 72 al. 2 LP).

L'art. 64 al. 1 LP prescrit que les actes de poursuite sont notifiés au débiteur dans sa demeure ou à l'endroit où il exerce habituellement sa profession et que s'il est absent, l'acte de poursuite peut être remis à une personne adulte de son ménage ou à un employé.

La notification irrégulière du commandement de payer n'est pas frappée de nullité absolue; l'acte est simplement annulable dans le délai de plainte de dix jours de l'art. 17 al. 2 LP. Ce n'est que si l'acte n'est pas parvenu en mains du poursuivi que la poursuite est absolument nulle, et que sa nullité peut et doit être constatée en tout temps. Si, malgré le vice de la notification, le poursuivi a quand même eu connaissance du commandement de payer, il produit ses effets dès que celui-ci en

a eu connaissance; dans un tel cas, le délai pour porter plainte contre la notification, ou pour former opposition, commence à courir du moment où le poursuivi a eu effectivement connaissance de l'acte (ATF 128 III 101 consid. 2; arrêt 5A_6/2008 du 5 février 2008 consid. 3.2 et les arrêts cités). Dans cette hypothèse, l'autorité de surveillance n'ordonnera toutefois une nouvelle notification que si le débiteur peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection; tel n'est pas le cas s'il a une connaissance telle du contenu de l'acte, qu'une nouvelle notification n'apporterait rien de plus et pour autant que ses droits soient sauvegardés nonobstant le vice de la notification parce qu'il a pu porter plainte ou faire opposition dans le délai qui a couru dès cette prise de connaissance (ATF 120 III 114 consid. 3b; 112 III 81 consid. 2). Une

2.1.2 La notification se fait par publication lorsque le débiteur se soustrait obstinément à la notification (art. 66 al. 4 ch. 2 LP).

En raison du risque élevé que le débiteur ne prenne pas effectivement connaissance de la publication et parce qu'elle est susceptible de porter atteinte à la bonne réputation du débiteur, il n'est possible de recourir à la notification par voie édictale qu'en *ultima ratio*, lorsqu'il n'y a pas d'autres moyens d'atteindre le débiteur. Cette stricte subsidiarité est une condition générale applicable aux trois hypothèses dans lesquelles l'art. 66 al. 4 LP autorise une notification par voie de publication (JEANNERET, LEMBO, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2025, n° 19 ad art. 66 LP et les références citées).

Ce motif de publication suppose cumulativement l'impossibilité réitérée de remettre l'acte de poursuite au débiteur ou à une personne autorisée et un élément subjectif, à savoir l'intention de se soustraire à la notification. Le principe de la subsidiarité requiert de l'office qu'il tente préalablement de notifier l'acte de poursuite avec tous les moyens principaux et subsidiaires prévus par les 64, 65 et 66 al. 1 à 3, notamment par le recours à la police. La réalisation de l'élément subjectif peut découler d'expériences précédentes de l'office qui connaît le comportement récalcitrant du débiteur; en revanche, l'office doit s'assurer que les échecs de notification ne sont pas le fruit d'un simple cas fortuit ou d'une banale négligence qui ne réalisent pas la condition d'intention requise par la loi (arrêt du Tribunal fédéral 5A_542/2014, consid. 5.1.2; décisions de la Chambre de surveillance DCSO/152/2023 du 06.04.2023 consid. 2.1.2; DCSO/191/2020 du 12 juin 2020 consid. 2.1; DCSO/583/2017 du 9 novembre 2017 consid. 2.1; DCSO/595/2017 du 9 novembre 2017 consid. 2.2; DCSO/251/2016 du 11 août 2016 consid. 2.1 et les références citées; JEANNERET, LEMBO, *op. cit.*, n° 21 ad art. 66 LP).

2.2 En l'espèce, la notification du commandement de payer n'est pas nulle, le débiteur l'ayant finalement reçu. Il ne plaide d'ailleurs pas sa nullité et a formé une opposition dans les dix jours de sa prise de connaissance effective à l'Office.

Le plaignant conteste en revanche la validité de la notification du commandement de payer par voie édictale et, partant, sa notification valable le _____ 2025, ce qui avait pour effet de rendre son opposition irrecevable pour tardiveté.

Il n'est pas contesté que le domicile du débiteur est à la route 2_____ no. _____ à C_____, coordonnées enregistrées à l'OCPM depuis 2023. La créancière en avait été informée par le débiteur lui-même en 2024 déjà et elle avait utilisé ces coordonnées, efficacement, dans une procédure judiciaire devant le Tribunal de baux et loyers. Il est dans ces circonstances incompréhensible que la créancière ait utilisé une autre adresse dans le cadre de la poursuite litigieuse, ce d'autant plus qu'elle était parfaitement informée, par les circonstances exposées dans la procédure en cours devant le Tribunal des baux et loyers, que le débiteur ne se trouvait pas physiquement dans l'appartement objet du litige, bien qu'il ait été loué à son nom. Ce n'est finalement que par un concours de circonstances que l'Office a considéré que le débiteur se soustrayait obstinément à la notification des actes de poursuite, soit la présence de plaquettes à son nom sur une boîte-aux-lettres et une porte palière, à un lieu où il n'était en réalité pas domicilié au sens de l'art. 64 LP. Les conditions pour une notification édictale ne sont donc pas réunies, le domicile du débiteur étant parfaitement connu et celui-ci ne s'étant pas obstinément soustrait à la remise d'actes de poursuite, dont il ignorait l'existence. La notification valable du commandement de payer est par conséquent intervenue le 3 décembre 2025, de sorte que l'opposition formée le même jour est recevable. La décision de l'Office du 4 décembre 2025 entreprise sera partant annulée.

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 18 décembre 2025 contre la décision du 4 décembre 2025 de l'Office cantonal des poursuites, rejetant l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____.

Au fond :

L'admet.

Annule la décision entreprise et constate que A_____ a valablement formé opposition au commandement de payer, poursuite n° 1_____.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Ekaterine BLINOVA 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.