



POUVOIR JUDICIAIRE

A/603/2025-CS

DCSO/417/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 17 JUILLET 2025

Plainte 17 LP (A/603/2025-CS) formée en date du 21 février 2025 par A_____.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **4 août 2025**
à :

- **A**_____

_____ [GE].
 - **B**_____ SA
c/o Me ZOELLS Robert
de Weck, Zoells & Associés
Rue des Cordiers 14
1207 Genève.
 - **FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS C**_____
c/o Me SCHMIDHAUSER Jean-Yves
Avenue du Général-Guisan 64
Case postale 1335
1001 Lausanne.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. A_____ fait l'objet de poursuites de B_____ SA (n° 1_____ pour un montant de 1'000'000 fr.) et de FONDATION DE PLACEMENT IMMOBILIER C_____ (n° 2_____ pour un montant de 244'509 fr. 30).

b. Les créanciers ayant requis la continuation des poursuites, celles-ci participent à la saisie, série n° 81 3_____.

c. Dans le cadre des opérations de saisie, l'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) a avisé le débiteur de la saisie le 26 avril 2024 et l'a convoqué une première fois le 27 mai 2024. L'audition a été reportée au 15 août 2024. Des documents complémentaires ont été requis du débiteur qui ont nécessité une nouvelle audition qui s'est tenue le 8 octobre 2024.

Les auditions ont porté sur l'ensemble des actifs détenus par le débiteur, soit notamment ses biens immobiliers, la succession non partagée de son père, des objets de valeur, D_____ SA, mais surtout sur une société E_____ SA, dont il est actionnaire et administrateur unique, soit l'actif dont l'Office envisageait la saisie des actions. Cette société détenait notamment, au travers d'une filiale, le Centre commercial de F_____ [GE], qu'il cherchait à vendre, ce qui devait générer des liquidités permettant de régler ses créanciers.

d. L'Office a avisé le 28 novembre 2024 le débiteur, les créancières et E_____ SA, de la saisie en mains de cette dernière de ses actions non émises sous forme de titres, appartenant à A_____, ainsi que de tous les droits liés à la qualité d'actionnaire.

e. L'Office a établi le 7 février 2025 un procès-verbal de saisie mentionnant la saisie de 3780 actions de la société E_____ SA détenues par A_____, estimées à 2'000'000 fr. Il se fondait sur la valeur fiscale des actions, de 2'725'380 fr. au 31 décembre 2019 et de 2'732'940 fr. au 31 décembre 2020, ainsi que sur le bilan de la société qui affichait des actifs de 73'488'343 fr. pour des passifs de 70'838'538 fr.

B. a. Par acte expédié le 21 février 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A_____ a formé une plainte contre ce procès-verbal de saisie, concluant à ce qu'il soit annulé et que l'Office soit instruit de saisir, en lieu et place des actions de E_____ SA, une créance de 3'000'000 fr. de lui-même envers cette société. En effet, la société E_____ SA était un "outil de travail" de sorte qu'en le privant de cette société, son activité était entravée, alors que d'autres de ses actifs mobiliers pouvaient être saisis sans inconvénient pour lui, telle sa créance contre E_____ SA.

A l'appui de sa plainte, il a exposé que la créance dont il proposait la saisie était issue d'un prêt de 12'000'000 fr. qu'il avait consenti à E_____ SA le 31 décembre 2023, parvenant à échéance le 31 décembre 2025. Le contrat de prêt avait été signé par lui-même à titre personnel, en sa qualité de prêteur, et par lui-même à titre d'administrateur unique de E_____ SA, en qualité d'emprunteuse. Selon le "Compte 4_____ Prêt – E_____ SA" issu de la comptabilité d'une entité non spécifiée, le solde du prêt au 31 décembre 2024 aurait été de 10'929'234 fr. A_____ avait signé, pour lui-même et pour E_____ SA, un avenant non daté au contrat de prêt selon lequel une "accélération partielle" du remboursement était convenue, prévoyant qu'un montant de 3'000'000 fr. était exigible dès le 20 février 2025, le solde demeurant exigible le 31 décembre 2025. C'était cette portion exigible du remboursement du prêt dont le plaignant suggérait la saisie.

b. Dans ses déterminations du 26 février 2025, FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS C_____ (ci-après C_____) a conclu au rejet de la plainte. Elle a relevé que le plaignant faisait l'objet de nombreuses poursuites pour des montants de plusieurs dizaines de millions de francs depuis 2022, dont trois poursuites émanant d'elle-même, pour un montant total de l'ordre de 900'000 fr. pour des loyers impayés de locaux commerciaux. Elle soulignait également que les opérations de saisie s'étaient révélées longues, les investigations de l'Office pour appréhender et évaluer le patrimoine du débiteur s'étant révélées complexes. Dans ce contexte, elle s'étonnait de la capacité du débiteur à prêter la somme de 12'000'000 fr. à l'une de ses sociétés en décembre 2023. Elle constatait à la teneur du contrat de prêt qu'il portait en réalité sur une dette antérieure de la société envers son actionnaire ayant fait l'objet d'un contrat formel dont le seul but serait de reporter l'exigibilité du remboursement afin de rendre inattractif ce bien pour les créanciers saisissants du plaignant. C_____ s'étonnait également du fait que le montant du prêt aurait augmenté de près d'un million de francs durant l'exercice 2024 à la lecture de la pièce comptable fournie par le plaignant : cela signifierait qu'il aurait bénéficié de liquidités équivalentes alors que les opérations de saisies étaient en cours et qu'il utilisait ses sociétés pour "parquer" ses liquidités et les soustraire à ses créanciers. De surcroît, l'avenant signé par A_____ – avec lui-même – à une date inconnue l'avait vraisemblablement été hors la connaissance de l'Office de sorte qu'il n'était pas pertinent pour la saisie, dans la mesure où il aurait la moindre matérialité. Finalement, l'Office avait à raison saisi des actions dont la matérialité et la valeur pouvaient en être estimée, alors que la créance proposée par le plaignant était illiquide et de peu de valeur, rien ne permettant de retenir que E_____ SA avait les moyens de la régler.

c. Par déterminations du 17 mars 2025, B_____ SA a conclu au rejet de la plainte. Elle constatait que l'Office avait correctement appliqué les règles de priorité fixées par l'art. 95 LP dans la saisie des biens du débiteur et apprécié les intérêts opposés du débiteur et des créanciers. En outre, elle mettait en doute la réelle existence de la créance de 3'000'000 fr. en remboursement d'un prêt,

exigible au 20 février 2025, sur la base de l'amendement non daté produit par le plaignant, que ce dernier avait signé avec lui-même. Ce document était, en tous les cas, ultérieur à la saisie. Par ailleurs, la pièce comptable produite par le plaignant ne permettait pas de prouver l'existence d'une créance remboursement d'un prêt par E_____ SA, l'origine du document ne ressortant pas de son contenu et étant inconnue. Il n'était en outre pas signé pour lui conférer une quelconque valeur probante. Finalement, la solvabilité de E_____ SA n'était pas certaine. La créance dont la saisie était proposée par le plaignant était par conséquent illiquide et la saisie des actions de E_____ SA par l'Office était justifiée. B_____ SA relevait que l'Office avait procédé à de longues investigations pour déterminer et estimer les actifs du débiteur, de sorte que les biens finalement retenus étaient certainement les plus adéquats pour garantir le désintéressement de ses créanciers. Il avait notamment épargné les actions de D_____ SA qui était le cœur de l'activité de A_____.

d. Dans ses observations du 17 mars 2025, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Il a expliqué avoir choisi de saisir les actions de E_____ SA car il s'agissait des actifs du débiteur dont la valeur s'approchait le plus du montant des créances à recouvrer. En outre, il s'agissait des biens les plus adéquats pour préserver les intérêts des créanciers, ceux-ci primant ceux du débiteur en cas d'intérêts opposés. La société visée ne faisait en effet pas l'objet de poursuites de sorte que sa solvabilité avait été considérée comme la plus acceptable, dans l'intérêt des créanciers. De surcroît, il s'agissait d'une société dont l'ensemble des actions appartenait au débiteur. Finalement, si cette société était un "outil de travail" du débiteur, elle n'était pas le seul puisqu'il travaillait également au travers de nombreuses autres sociétés appartenant à son patrimoine.

e. Les parties ont été avisées par la Chambre de surveillance le 19 mars 2025 que la cause était gardée 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), la plainte est recevable à ces égards.
2. Afin de soutenir l'inopportunité de la saisie des actions de E_____ SA, le plaignant invoque un fait nouveau consistant dans la signature d'un avenant au contrat de prêt conclu entre lui et E_____ SA du 31 décembre 2023.

2.1 Les faits déterminants pour la saisie doivent être établis d'office, compte tenu des circonstances existant au moment de son exécution (ATF 112 III 79 consid. 2 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A_98/2008 du 3 juin 2008 consid. 2.1).

Lorsqu'elle est saisie d'une plainte, l'autorité de surveillance vérifie uniquement si la saisie effectuée par l'Office est conforme aux circonstances existant au moment de l'exécution de cette mesure (ATF 121 III 20 consid. 3, JdT 1997 II 163). Si le plaignant souhaite invoquer des faits nouveaux, il lui appartient de les faire valoir par la voie de la révision de la saisie auprès de l'Office et non par la voie de la plainte (art. 93 al. 3 LP; ATF 108 III 10; VONDER MÜHLL, Basler Kommentar SchKG I, n° 54 ad art. 93 LP; DCSO/243/2015 du 20 août 2015 consid. 2.2 et 2.3).

Ces principes, formulés essentiellement dans le cadre de l'art. 93 LP pour la saisie des revenus périodiques, ont néanmoins une portée plus large et s'appliquent de manière générale à la saisie.

2.2 Il en résulte que le grief principal articulé par le plaignant contre le procès-verbal de saisie attaqué devrait être déclaré irrecevable dans le cadre d'une plainte devant l'autorité de surveillance puisqu'il se fonde en réalité sur un fait nouveau, selon toute vraisemblance ultérieur à l'exécution de la saisie et à la rédaction du procès-verbal de saisie, soit la signature de l'avenant au prêt du 31 décembre 2023 à une date opportunément non précisée. En tout état, l'Office n'en avait pas été informé au cours de ses investigations de sorte qu'il ne pouvait en tenir compte dans la saisie. Il n'appartient en principe pas à la Chambre de surveillance de prendre en compte ce fait nouveau, dans la mesure où il devrait réellement entraîner une modification la saisie litigieuse.

A toute bonne fin, le grief d'inopportunité de la saisie sur les actions de E_____ SA sera néanmoins examiné ci-après.

- 3. 3.1** En application de l'art. 95 al. 1 LP, la saisie porte au premier chef sur les biens meubles, y compris les créances et les droits relativement saisissables (art. 93 LP); les objets de valeur courante doivent être saisis les premiers, ceux dont le débiteur peut se passer plus aisément, de préférence à ceux dont il pourrait difficilement se priver. Aux termes de l'art. 95 al. 5 LP, le fonctionnaire qui procède à la saisie doit en général concilier autant que possible les intérêts du créancier et ceux du débiteur.

Il découle notamment de ces principes que l'office saisira en premier lieu les biens dont le débiteur pourra se passer plus facilement et dont la réalisation apportera la plus rapide satisfaction au créancier. Il se peut cependant que les intérêts du créancier et du débiteur soient opposés; dans ce cas, priorité devra en principe être donnée à ceux du premier (DE GOTTRAU, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 38 ad art. 95 LP).

3.2 En l'espèce, l'Office a choisi de saisir les actions litigieuses en raison de leur valeur proche de celle des créances participant à la série et parce qu'elles ne constituaient pas le cœur de l'activité du plaignant, lequel se situait *a priori* dans D_____ SA. Ces critères étaient pertinents et ils tenaient compte des principes posés à l'art. 95 LP, notamment la pesée des intérêts respectifs du débiteur et des créancières.

Au-delà des critères retenus par l'Office, les considérations développées par les intimées achèvent d'emporter la conviction. La créance proposée par le plaignant comporte des risques de recouvrement non négligeables compte tenu des actes contractuels discutables sur lesquels elle se fonde et de la capacité inconnue de E_____ SA à l'honorer. Sa valeur est par conséquent peu élevée et certainement insuffisante à couvrir les créances en poursuite. La saisie de cette créance n'aurait pas assez tenu compte des intérêts des créanciers. A l'inverse, les actions saisies ont une valeur comptable *a priori* solide puisqu'elle découle de l'estimation fiscale et du bilan de la société holding, dont il est admis qu'elle détient à tout le moins un actif de valeur, soit un centre commercial, propriété de l'une de ses filiales. Il est indéniable que la saisie privera le débiteur de l'un de ses leviers économiques majeurs, mais l'examen global de ses actifs par l'Office a permis de constater qu'il s'agit d'un de ses rares biens relativement "liquide", dont la saisie et la réalisation ne se révèlent pas excessivement compliquées.

La plainte est par conséquent infondée dans la mesure où elle reproche à l'Office une mauvaise application de l'art. 95 LP.

- 4.** Le plaignant semble soulever également l'insaisissabilité des actions de E_____ SA qui constitueraient un outil de travail nécessaire à l'exercice de sa profession.

4.1 Selon l'art. 92 al. 1 ch. 3 LP, sont insaisissables les outils, appareils, instruments et livres nécessaires au débiteur pour l'exercice de sa profession.

Alors que les outils, les appareils, les instruments et les livres indispensables au débiteur pour l'exercice de sa profession sont insaisissables, l'exploitation d'une entreprise n'est pas protégée par l'art. 92 al. 1 ch. 3 LP (ATF 95 III 81, JdT 1971 II 39).

Doit être qualifiée de profession, au sens de cette disposition, toute activité économique faisant appel de manière prépondérante au travail personnel et aux connaissances professionnelles de l'intéressé. On oppose à cette notion celle d'entreprise, dans laquelle l'élément prépondérant consiste dans l'exploitation d'un capital investi, que ce soit sous la forme de machines, de matériel, de main d'œuvre, etc. Pour que l'insaisissabilité soit admise, l'objet considéré doit être indispensable – et non seulement utile ou adapté – à un exercice rationnel et concurrentiel de la profession envisagée. L'ensemble des conditions d'application de l'art. 92 al. 1 ch. 3 LP doit être examiné au moment de la saisie (ATF 113 III 77

consid. 2b; 110 III 53 consid. 3b et 3c; 106 III 108; 91 III 52 consid. 2; 87 III 62; 86 III 47 consid. 2; 84 III 20; arrêt du Tribunal fédéral 5A_799/2015 du 9 novembre 2015 consid. 2.1; décisions de la Chambre de surveillance DCSO/180/2018 du 15 mars 2018; DCSO/730/2006 du 20 décembre 2006 consid. 3a; OCHSNER, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 90 et suivants ad art. 92 LP; GILLIERON, Commentaire de la LP, n° 95 à 102 ad art. 92).

4.2 En l'espèce, les actions saisies, qui permettent la maîtrise d'un holding détenant une partie du patrimoine et de l'activité économique du plaignant, ne sauraient être assimilées à un outil indispensable à l'exercice de sa profession dans le sens défini ci-dessus. Au-delà du fait qu'elles ne sont pas un "outil", au sens physique du terme, tels qu'énumérés par l'art. 93 al. 1 ch. 3 LP, elles ne permettent pas au plaignant d'exercer une "profession" selon cette norme, mais d'exploiter une "entreprise". L'art. 93 al. 1 ch. 3 LP est par conséquent inapplicable au cas d'espèce, de sorte que les actions litigieuses sont bien saisissables.

La plainte est par conséquent également infondée sous cet angle.

5. En conclusion, la plainte sera intégralement rejetée.
6. 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 21 février 2025 par A_____ contre le procès-verbal de saisie, série n° 81 3_____, du 7 février 2025.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

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

Le président :

La greffière :

Jean REYMOND

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.