



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2666/2023-CS

DCSO/487/23

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 9 NOVEMBRE 2023

Plainte 17 LP (A/2666/2023-CS) formée en date du 25 août 2023 par A_____,
représenté par Me Hrant HOVAGEMYAN, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par
plis recommandés du greffier du **9 novembre 2023**

à :

- **A_____**
c/o Me HOVAGEMYAN Hrant
Demole Hovagemyan
Rue Charles-Bonnet 2
Case postale
1211 Genève 3
 - **B_____ NV**
c/o Me YÜCE Sirin
Charles Russell Speechlys SA
Rue de la Confédération 5
1204 Genève.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

- A. a.** Sur requête de [la banque néerlandaise] B_____ NV, créancière, le Tribunal de première instance a ordonné le 22 décembre 2022 le séquestre, à hauteur de 5'795'816 fr. 86 plus intérêts au taux de 5% l'an à compter du 31 décembre 2019, de l'immeuble inscrit au Registre foncier sous feuillet n° 1_____ de la commune de C_____ [GE] appartenant à A_____, débiteur.

Selon l'ordonnance de séquestre (cause n° C/2_____/2022), le séquestre était fondé sur l'art. 271 al. 1 ch. 6 LP, soit l'existence d'un titre de mainlevée définitive, en l'espèce une "*Ordonnance du 30 septembre 2022 du Tribunal de D_____ [Pays-Bas]*" déclarée exécutoire en Suisse par ordonnance du Tribunal du 22 décembre 2022, en application de l'art. 271 al. 3 LP.

A_____ a formé un recours contre l'ordonnance d'exequatur du 22 décembre 2022, la procédure étant toujours en cours à la date à laquelle la présente cause a été gardée à juger.

A_____ a par ailleurs formé une opposition à séquestre, laquelle a été rejetée par jugement du Tribunal du 12 mai 2023. Il a alors formé recours contre ce jugement, la procédure étant toujours en cours à la date à laquelle la présente cause a été gardée à juger.

- b.** Le séquestre (n° 3_____) a été exécuté le 22 décembre 2022 par l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office).

Le 11 janvier 2023, l'Office a établi et adressé aux parties le procès-verbal de séquestre n° 3_____. Selon ce document, le séquestre avait porté sur l'immeuble visé par l'ordonnance de séquestre, dont la valeur était évaluée par l'Office à 6'321'839 fr., montant correspondant à son estimation fiscale.

- c.** B_____ NV a validé le séquestre n° 3_____ par l'introduction en temps utile d'une poursuite n° 4_____, à laquelle A_____ a formé opposition. La procédure sommaire introduite par B_____ NV afin d'obtenir la mainlevée de cette opposition était toujours pendante à la date à laquelle la présente cause a été gardée à juger.

- d.** Le 26 janvier 2023, A_____ a formé auprès de la Chambre de surveillance une plainte au sens de l'art. 17 LP dirigée contre le procès-verbal de séquestre n° 3_____, concluant à la constatation de sa nullité, subsidiairement à son annulation.

Par décision DCSO/190/2023 du 11 mai 2023, la Chambre de surveillance a très partiellement admis la plainte en annulant l'estimation de l'immeuble séquestré

figurant dans le procès-verbal de séquestre et en invitant l'Office à procéder à une nouvelle estimation. Elle a retenu que la valeur d'estimation de l'immeuble séquestré, devant nécessairement figurer dans le procès-verbal de séquestre, devait correspondre au produit prévisible de la réalisation forcée et ne pouvait donc se fonder uniquement sur la valeur retenue par l'autorité fiscale. La plainte a pour le surplus été rejetée.

- B. a.** Le 25 juillet 2023, B_____ NV a saisi le Tribunal d'une nouvelle requête de séquestre à l'encontre de A_____, concluant à titre préalable à ce qu'un jugement rendu le 10 juillet 2023 par le Tribunal de D_____ soit déclaré exécutoire en Suisse puis, principalement et se fondant sur le cas de séquestre prévu par l'art. 271 al. 1 ch. 6 LP, à ce que le séquestre de l'immeuble n° 1_____ de la commune de C_____ soit ordonné à hauteur de 5'341'097 fr. 83 plus intérêts au taux de 5% l'an à compter du 1^{er} mars 2020.

Dans sa requête, B_____ NV a expliqué que, à la suite de l'opposition formée par A_____ devant les autorités judiciaires néerlandaises contre l'ordonnance du Tribunal de D_____ du 30 septembre 2022 invoquée dans le cadre du séquestre ordonné le 22 décembre 2022, ce même Tribunal, après avoir réexaminé la cause, avait dans un premier temps annulé l'ordonnance du 30 septembre 2022 avant d'en confirmer dans un deuxième temps le contenu, sous réserve d'une modification mineure relative au point de départ des intérêts moratoires. Dans la mesure où il était à craindre que le débiteur ne tente de tirer parti, dans les procédures d'exequatur, d'opposition à séquestre et de mainlevée pendantes en Suisse, de l'annulation formelle de l'ordonnance du 30 septembre 2022, il se justifiait afin de parer à tout risque de libération de l'immeuble aujourd'hui séquestré d'en ordonner derechef le séquestre, pour la même créance mais en se fondant cette fois sur le jugement rendu le 10 juillet 2023 par le Tribunal de D_____.

- b.** Par ordonnance du 25 juillet 2023, le Tribunal a ordonné, à hauteur de 5'341'097 fr. 83 plus intérêts au taux de 5% l'an, le séquestre de l'immeuble N° 1_____ de la commune de C_____ appartenant à A_____.

Le séquestre (n° 5_____) a été exécuté le 25 juillet 2023. Le procès-verbal de séquestre, établi le jour même, a été adressé le 14 août 2023 aux parties et reçu le 15 août 2023 par le conseil de A_____.

Il résulte de ce document que la valeur de l'immeuble séquestré était évaluée à 6'321'839 fr., montant correspondant à l'estimation fiscale.

- c.** Par courrier adressé le 30 août 2023 aux parties, l'Office les a invitées à ne pas tenir compte de l'estimation de la valeur de l'immeuble figurant dans le procès-verbal de séquestre n° 5_____. Une expertise de cette valeur devait en effet être prochainement effectuée conformément à la décision de la Chambre de

surveillance du 11 mai 2023, et la valeur retenue dans le cadre du séquestre n° 3_____ le serait aussi dans celui du séquestre n° 5_____.

- C.**
- a.** Par acte adressé le 25 août 2023 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le procès-verbal de séquestre n° 5_____ du 25 juillet 2023, concluant à la constatation de sa nullité, subsidiairement à son annulation. A l'appui de ces conclusions, il a fait valoir d'une part que la valeur d'estimation retenue était viciée, ainsi qu'il résultait de la décision rendue le 11 mai par la Chambre de céans dans le cadre du séquestre n° 3_____, et d'autre part que le séquestre était abusif et disproportionné, en ce qu'il visait à obtenir, pour une même créance, le blocage d'actifs pour un montant notablement supérieur au montant de ladite créance.
 - b.** Par ordonnance du 30 août 2023, la Chambre de surveillance a rejeté la requête d'effet suspensif formée à titre préalable par le plaignant.
 - c.** Dans ses observations du 20 septembre 2023, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Le procès-verbal de séquestre contesté avait fait l'objet d'une reconsidération en application de l'art. 17 al. 4 LP sur l'estimation de l'immeuble séquestré, et une nouvelle estimation serait prochainement effectuée, de telle sorte que la plainte était sans objet sur ce point. La jurisprudence autorisait par ailleurs l'exécution d'un deuxième séquestre portant sur les mêmes biens et pour la même créance, notamment lorsqu'il existait une incertitude sur la validité du premier séquestre.
 - d.** Par détermination du 18 septembre 2023, B_____ NV a elle aussi conclu au rejet de la plainte. Celle-ci était sans objet en tant qu'elle portait sur l'estimation de l'immeuble séquestré dès lors que l'Office était revenu sur celle figurant au procès-verbal et allait prochainement procéder à une nouvelle estimation. En tout état, ce vice ne pouvait en aucun cas avoir pour conséquence l'annulabilité ou la nullité du procès-verbal de séquestre. Ni l'Office ni par voie de conséquence la Chambre de surveillance n'étaient par ailleurs compétents pour examiner la décision du juge du séquestre d'ordonner, sur la base de la même créance et du même cas de séquestre, un second séquestre portant sur le même actif. En tout état, cette décision était conforme à la jurisprudence.
 - e.** Par réplique spontanée du 3 octobre 2023, A_____ a persisté dans son argumentation et ses conclusions. Il a contesté que le courrier de l'Office du 30 août 2023 ait rendu la plainte sans objet en ce qu'elle portait sur l'estimation de l'immeuble séquestré, dès lors que le procès-verbal de séquestre ne comportait toujours pas d'estimation répondant aux exigences légales et jurisprudentielles. Le grief d'abus de droit soulevé dans la plainte concernait par ailleurs l'exécution du séquestre et relevait donc bien de la compétence des autorités de poursuite.

f. La cause a été gardée à juger le 18 octobre 2023.

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.
2. Le plaignant fait en premier lieu grief à l'Office de s'être fondé à tort sur l'estimation fiscale de l'immeuble séquestré pour estimer sa valeur. Il relève que le courrier de l'Office du 30 août 2023 – par lequel il a invité les parties à ne pas tenir compte de l'estimation figurant dans le procès-verbal de séquestre contesté – ne changeait rien à la situation puisqu'une estimation conforme aux exigences légales et jurisprudentielles faisait toujours défaut.

Il faut concéder à cet égard au plaignant que le courrier de l'Office du 30 août 2023, valant reconsidération du procès-verbal de séquestre au sens de l'art. 17 al. 4 LP, n'a pas rendu la plainte sans objet sur ce point puisque l'acte attaqué souffre toujours d'un vice consistant dans l'absence d'une estimation conforme au droit de l'actif séquestré. Contrairement à ce que soutient le plaignant, et pour les motifs déjà indiqués dans la décision rendue le 11 mai 2023 dans le cadre du premier séquestre (DCSO/190/2023 consid. 3), ce vice n'entraîne toutefois ni la nullité ni l'annulabilité du procès-verbal dans son ensemble, mais uniquement l'obligation pour l'Office de procéder à une nouvelle estimation de l'actif séquestré et de notifier une nouvelle fois aux parties un procès-verbal de séquestre complété sur ce point.

Il sera en conséquence donné acte à l'Office de son engagement de procéder à une nouvelle estimation de l'immeuble séquestré. L'Office sera par ailleurs invité à faire diligence à cet égard, étant relevé que son devoir de procéder à une nouvelle estimation a déjà été constaté il y a plus de quatre mois par la Chambre de céans.

3. Le plaignant soutient en second lieu que le séquestre serait abusif et disproportionné du fait qu'il permettrait à l'intimée d'obtenir, pour la même créance, le blocage d'avoirs pour une valeur excédant le montant de sa créance.

3.1.1 Le séquestre est ordonné par le juge (art. 272 al. 1 et 274 al. 1 LP). C'est également le juge qui, dans le cadre de la procédure d'opposition à séquestre prévue par l'art. 278 al. 1 LP, contrôle que les conditions de fond du séquestre (art. 271 et 272 LP) sont réalisées.

De son côté, l'office des poursuites exécute l'ordonnance de séquestre (art. 275 LP). Les décisions qu'il rend dans le cadre de cette exécution – notamment celle d'exécuter ou non l'ordonnance de séquestre que lui communique le juge – peuvent être contestées par la voie de la plainte à l'autorité de surveillance (art. 17 al. 1 LP).

Les compétences de l'office des poursuites et des autorités de surveillance sont limitées aux mesures proprement dites d'exécution du séquestre, ainsi qu'au 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. Tel pourrait être le cas si l'ordonnance ne désigne pas les biens à séquestrer avec suffisamment de précision ou qu'elle ne contient pas toutes les informations requises par l'art. 274 LP. L'office ne peut pas non plus exécuter une ordonnance rendue par un juge manifestement incompétent et doit également respecter les dispositions en matière de saisie (art. 92 à 106 LP; ATF 143 III 573 consid. 4.1.2 et références citées).

3.1.2 Dans le cas d'espèce, le plaignant fait valoir que l'exécution du second séquestre sur le même bien et pour la même créance que le premier permettrait de bloquer des avoirs pour un montant notablement supérieur à celui nécessaire pour acquitter ladite créance.

Il s'agit là d'une problématique relevant de l'exécution du séquestre, et plus particulièrement de l'interdiction pour l'autorité d'exécution de séquestrer plus de biens que nécessaire pour couvrir la prétention invoquée en capital, intérêts et frais, laquelle résulte de l'art. 67 LP, applicable à la procédure de séquestre par renvoi de l'art. 275 LP.

La Chambre de surveillance est donc, dans cette mesure, compétente pour examiner ce grief dans le cadre d'une plainte contre le procès-verbal de séquestre.

3.2.1 Le séquestre est une mesure conservatoire urgente, qui a pour but d'éviter que le débiteur ne dispose de ses biens pour les soustraire à la poursuite pendante ou future de son créancier (ATF 116 III 111 consid. 3a; 107 III 33 consid. 2).

Dans ce contexte, rien ne s'oppose en principe à ce que plusieurs séquestres, même fondés sur le même cas de séquestre, soient ordonnés pour la même créance (ATF 99 III 22 consid. 2). Même un séquestre ordonné pour la même créance, fondé sur le même cas de séquestre et portant sur les mêmes actifs qu'un précédent séquestre – et donc faisant apparemment double emploi – a été jugé admissible s'il répond à un besoin de protection légitime du créancier, ce qui sera par exemple le cas si le premier séquestre est devenu caduc en raison du non-respect de l'un des délais prévus par l'art. 279 LP (arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2012 du 5 avril

2013 consid. 6.2). Dans cette même décision, le Tribunal fédéral a considéré que l'autorisation et l'exécution du second séquestre n'étaient pas soumises à la preuve stricte de la caducité du premier : un simple doute sur la validité du premier séquestre était au contraire suffisant pour justifier le second, le créancier séquestrant ayant en effet un intérêt "*de la première importance*" à ce que les biens du débiteur ne soient pas libérés, même pour une durée limitée, sans quoi il risquait d'être privé de la garantie que l'institution du séquestre visait à lui assurer (arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2012 précité, consid. 6.2). Il est donc possible que les mêmes biens fassent l'objet, pour la même créance, de deux séquestres en force.

La possibilité pour le créancier d'obtenir plusieurs séquestres pour la même créance est toutefois limitée par l'interdiction de l'abus de droit. Un second séquestre est ainsi abusif, notamment, s'il conduit à mettre sous mains de justice plus de biens qu'il n'en faut pour couvrir la créance invoquée (ATF 120 III 49 consid. 2a).

3.2.2 Dans le cas d'espèce, la question de savoir si la créancière dispose d'un intérêt légitime à obtenir un deuxième séquestre pour la même créance et sur les mêmes actifs alors que le premier est toujours en force relève de la compétence du juge du séquestre. Elle ne peut donc être examinée par la Chambre de céans.

Il en va différemment de la question de savoir si l'exécution par l'Office du second séquestre permettrait à l'intimée d'obtenir la mise sous mains de justice de plus de biens que nécessaire, laquelle relève de l'exécution du séquestre et donc de la compétence des autorités de poursuite.

Il est constant à cet égard que le premier séquestre a porté sur un actif unique, soit un immeuble dont il n'est pas contesté qu'il appartienne au débiteur. Le fait que la valeur d'estimation de cet actif n'ait pas encore été établie de manière conforme au droit est sans importance sous l'angle de l'art. 67 al. 2 LP : même si, comme le soutient le plaignant, cette valeur était largement supérieure au montant de la prétention invoquée en poursuite, il ne pourrait – du fait de son caractère indivisible et de l'absence d'autres actifs séquestrés – être remis à la libre disposition du débiteur (sous réserve de l'application de l'art. 277 LP).

Le second séquestre, ordonné le 25 juillet 2023 pour la même créance, porte sur le même immeuble à l'exclusion de tout autre actif. Il est donc erroné de soutenir, comme le fait le plaignant, que l'exécution de ce second séquestre aurait permis à la créancière d'obtenir une garantie supplémentaire. Il n'existe toujours qu'un seul bien – indivisible – séquestré à hauteur de la même créance. La garantie dont dispose la créancière est donc demeurée la même. La disproportion dénoncée par le plaignant entre la valeur de l'immeuble séquestré et le montant de la prétention invoquée dans le cadre des deux séquestres, outre qu'elle n'est pas démontrée en

l'état (la charge hypothécaire grevant l'immeuble n'étant en particulier pas déterminée), n'est en tout état pas due à l'exécution du second séquestre mais au caractère indivisible de l'unique actif séquestré. L'absence de toute augmentation de la garantie conférée par le séquestre est illustrée par la possibilité que conserve le plaignant, en vertu de l'art. 277 LP, de recouvrer la libre disposition de l'immeuble séquestré moyennant la fourniture de sûretés dont le montant ne saurait excéder celui de la prétention (unique) à hauteur de laquelle les séquestres ont été ordonnés, augmentée des frais et des intérêts prévisibles (ATF 116 III 35 consid. 5).

Le grief tiré du caractère abusif du séquestre est ainsi mal fondé.

4. 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 25 août 2023 par A_____ contre le procès-verbal de séquestre n° 5_____.

Au fond :

L'admet partiellement.

Donne acte à l'Office cantonal des poursuites de l'annulation de l'estimation de l'actif séquestré figurant au procès-verbal de séquestre et de son engagement à procéder à une nouvelle estimation; l'invite à faire diligence à cet égard.

Rejette la plainte pour le surplus.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :

La greffière :

Patrick CHENAUX

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.