



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1002/2024-CS

DCSO/525/24

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 7 NOVEMBRE 2024

Plainte 17 LP (A/1002/2024-CS) formée en date du 21 mars 2024 par A_____ NV,
représenté par Me Sirin YÜCE, avocate.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et
par plis recommandés du greffier du **7 novembre 2024**
à :

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

EN FAIT

- A. a.** Sur requête de [la banque] A_____ NV, le Tribunal de première instance a, en date du 22 décembre 2022, ordonné au préjudice de B_____ le séquestre de l'immeuble n° 1_____ de la commune de Genève-C_____, pour une créance de 5'795'816 fr. 86, intérêts en sus, fondée sur une ordonnance du Tribunal de D_____ (Pays-Bas) du 30 septembre 2022 (Séquestre n° 2_____).

En validation de ce séquestre, A_____ NV a engagé la poursuite n° 3_____ le 16 janvier 2023.

- b.** Le 29 mars 2023, A_____ NV a requis la poursuite de B_____ pour trois créances de 8'500 fr. 2'500 fr. et 10'000 fr. en capital, fondées sur un jugement du Tribunal de première instance du 28 février 2022, un arrêt de la Cour de justice du 21 juin 2022 et un arrêt du Tribunal fédéral du 6 mars 2023.

La réquisition ne contient pas de mention faisant état de ce que la poursuite est censée valider un séquestre.

Le commandement de payer, poursuite n° 4_____, a été établi le 5 avril 2023 et notifié à B_____ le 24 mai 2023, qui y a formé opposition.

Aucune réquisition de continuer la poursuite n'a été déposée.

- c.** Le 25 juillet 2023, le Tribunal de première instance a, sur nouvelle requête de A_____ NV, ordonné le séquestre du même immeuble au préjudice de B_____ pour une créance de 5'341'097 fr. 83, intérêts en sus, fondée sur un jugement en opposition en référé du Tribunal de D_____ du 10 juillet 2023 (séquestre n° 5_____).

En validation de ce séquestre, A_____ NV a engagé la poursuite n° 6_____ le 23 août 2023.

- d.** Dans le cadre de cette série, B_____ a été interrogé sur sa situation financière le 16 novembre 2023.

Il a déclaré qu'il touchait une rente AVS d'un montant d'environ 1'900 fr., que son épouse bénéficiait d'une rente AVS de l'ordre de 1'600 fr. et qu'ils percevaient un montant moyen de 20'833 fr. 35 des loyers tirés de l'immeuble séquestré par l'Office au profit de A_____ NV.

Sur la base des justificatifs remis par B_____, l'Office a arrêté le minimum vital de celui-ci à 6'842 fr. 15, se composant du montant mensuel pour couple marié (1'700 fr.), des charges et intérêts hypothécaires de l'appartement (3'808 fr. 60) et des cotisations d'assurance maladie pour le couple (1'333 fr. 55).

Tenant compte des rentes AVS perçues par le couple, de 1'965 fr. pour le poursuivi et de 1'710 fr. pour son épouse, l'Office a retenu une participation proportionnelle de chacun des époux aux charges du ménage et a donc fixé la part incombant au poursuivi, correspondant à 53.469%, à 3'659 fr.

e. L'Office a exécuté la saisie sur l'immeuble n° 1 _____ commune de Genève-C _____ le 14 décembre 2023.

f. Le procès-verbal de saisie, série n° 7 _____, a été établi par l'Office le 7 mars 2024 et adressé aux parties.

Il en ressort que les séquestres n° 2 _____ et n° 5 _____ validés par les poursuites n° 3 _____ et n° 6 _____ participent à titre provisoire dans la série n° 7 _____, que ces séquestres ont porté sur l'immeuble n° 1 _____ de la commune de Genève-C _____, dont les produits locatifs sont saisis dans la mesure où l'immeuble fait l'objet d'une gérance légale dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 8 _____. L'Office a en outre indiqué que compte tenu de la saisie des produits locatifs et de leur versement en ses mains, il en retiendrait un montant de 3'659 fr. par mois pour le verser au poursuivi afin qu'il puisse couvrir son minimum vital.

g. Par courrier du 8 mars 2024, l'Office a informé A _____ NV de ce qu'un montant de 3'659 fr. serait mensuellement retenu sur les produits locatifs et reversés à B _____ au titre de son minimum vital en application de l'art. 103 al. 2 LP.

Le 21 mars 2024, A _____ NV a indiqué à l'Office qu'elle s'opposait à la retenue de ce montant sur les produits locatifs en vue de son reversement à B _____ à titre de minimum vital.

h. Postérieurement au dépôt de la plainte formée par A _____ NV, l'Office a, en date du 8 avril 2024, adressé à E _____ SA un avis concernant l'exécution d'une saisie en ses mains de tout titre ou action dans la société appartenant à B _____, tous droits liés à son éventuelle qualité d'actionnaire et toute créance qu'il aurait contre la société.

Il a en outre avisé les principaux établissements bancaires de la place de la saisie opérée à l'encontre de B _____. Seule la saisie auprès de F _____ (SUISSE) a porté, à hauteur de 1'518 fr. 99. Les comptes du poursuivi auprès de [la banque] G _____ présentaient des soldes nuls ou négatifs.

B. a. Par acte expédié le 21 mars 2024 à la Cour de justice, A _____ NV a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre les procès-verbaux de saisie, poursuites n° 3 _____ et n° 6 _____ et contre la décision de l'Office du 8 mars 2024 octroyant à B _____ un montant mensuel de 3'659 fr., qu'elle a reçus le 11 mars

2024. Elle conclut à leur annulation, à ce que l'Office soit enjoint à établir l'inventaire des revenus et bien du poursuivi, à inclure la poursuite n° 4 _____ dans la série 7 _____ et à établir des procès-verbaux rectifiés dans les poursuites n° 3 _____ et n° 6 _____.

Selon A _____ NV, les investigations menées par l'Office était insuffisantes et il convenait que celui-ci effectue des recherches concernant la société E _____ SA, dont B _____ était l'unique actionnaire, les deux transactions immobilières passées les 29 novembre 2022 et 29 mars 2023, le compte bancaire dont il était titulaire auprès de F _____ (SUISSE) ou de F _____, IBAN CH9 _____, d'éventuels transferts de fortune personnelle du poursuivi par le biais du compte bancaire de E _____ SA, IBAN CH10 _____ et sur les moyens ayant permis au poursuivi de faire face à ses charges ainsi qu'aux honoraires d'avocat conséquents au regard des nombreuses plaintes et procédures qu'il avait engagées depuis la mise sous gérance de l'immeuble séquestré. La plaignante estimait par ailleurs que, même si le poursuivi n'avait pas d'autre revenus que sa rente AVS, c'est un montant de 3'167 fr. 15, non de 3'659 fr. que l'Office devrait prélever sur les produits locatifs saisis afin de les reverser mensuellement au poursuivi pour lui permettre de couvrir son minimum vital. Elle reproche par ailleurs à l'Office de n'avoir pas fait participer sa poursuite n° 4 _____ à la série n° 7 _____.

Elle produit notamment des publications dans la Feuille d'Avis Officielle faisant état de l'acquisition par B _____ d'un bien immobilier le _____ 2022, qu'il a revendu le _____ 2023 pour un montant de 220'000 fr.

b. Dans ses déterminations du 2 mai 2024, B _____ a conclu à l'irrecevabilité de la plainte, faute de motivation suffisante.

c. Dans son rapport du 6 mai 2024, l'Office a demandé à la Chambre de surveillance de lui donner acte de ce qu'il allait procéder aux investigations complémentaires nécessaires pour déterminer l'étendue des droits du débiteur poursuivi à l'égard de E _____ SA et établir, selon les résultats de ces investigations, un nouveau procès-verbal de saisie, et de rejeter la plainte pour le surplus. Il avait, postérieurement au dépôt de la plainte, avisé la société E _____ SA de l'exécution d'une saisie en ses mains visant tous titres ou actions dans la société appartenant à B _____, tous droits liés à son éventuelle qualité d'actionnaire et toute créance qu'il détiendrait contre la société. Il avait par ailleurs avisé de la saisie les principaux établissements bancaires de la place, seule la saisie auprès de F _____ (SUISSE) ayant porté à concurrence de 1'518 fr. 99. Les explications fournies par le débiteur poursuivi quant à l'utilisation du produit du bien immobilier qu'il aurait acquis puis revendu en mars 2023 aux fins de subvenir à ses besoins et à ceux de son épouse depuis que la saisie des produits locatifs de l'immeuble dont il était propriétaire, apparaissaient crédibles. Il avait enfin procédé au calcul du minimum vital du poursuivi, qui était marié, en

répartissant les charges entre les époux proportionnellement à leurs revenus respectifs. La poursuite n° 4_____ ne participait pas à la série n° 7_____ dans la mesure où la plaignante n'avait pas requis la continuation de la poursuite dans le délai de participation.

d. La cause a été gardée à juger le 8 mai 2024.

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. La plaignante reproche à l'Office de n'avoir pas suffisamment investigué la situation financière du poursuivi, d'avoir retenu qu'il n'était pas en mesure de couvrir son minimum vital et d'avoir en conséquence décidé de retenir un montant de 3'659 fr. sur les produits locatifs saisis pour les verser au débiteur poursuivi afin qu'il puisse s'acquitter de ses charges incompressibles.

2.1.1 Lorsque le débiteur est sujet à la poursuite par voie de saisie, l'Office, après réception de la réquisition de continuer la poursuite, procède sans retard à la saisie ou y fait procéder par l'office du lieu où se trouvent les biens à saisir (art. 89 LP). L'Office, qui est en charge de l'exécution de la saisie (art. 89 LP), doit déterminer d'office les faits pertinents pour son exécution (ATF 108 III 10). Afin de pourvoir au meilleur désintéressement possible des créanciers, l'Office doit procéder avec diligence, autorité et souci de découvrir les droits patrimoniaux du poursuivi, qui ne sont pas insaisissables en vertu des art. 92 et 93 LP. Il est doté à cette fin de pouvoirs d'investigation et de coercition étendus, « à l'instar d'un juge chargé d'instruire une enquête pénale ou d'un officier de police judiciaire » (GILLIERON, Commentaire de la LP, articles 89-158, 1999, n. 12 ad art. 91).

Il revient à l'office d'interroger le poursuivi, d'inspecter sa demeure, voire les locaux qu'il loue comme bailleur ou locataire, de façon proportionnée aux circonstances (GILLIERON, op. cit., n. 13 et 16 ad art. 91).

2.1.2 La saisie d'un immeuble s'étend à ses fruits (naturels et civils), dont les loyers et fermages (art. 102 al. 1 LP). L'office des poursuites pourvoit à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble (art. 102 al. 3 LP).

Si le débiteur poursuivi est sans ressources, il est prélevé ce qui est nécessaire à son entretien et à celui de sa famille (art. 103 al. 2 LP). L'art. 93 al. 1 LP et la

jurisprudence y relative s'appliquent à la détermination du minimum vital du débiteur et de sa famille; l'application de l'art. 103 al. 2 LP suppose par ailleurs que le débiteur ne puisse pas subvenir à ses besoins par d'autres revenus (ZOPFI, in KUKO SchKG (2014), N 4 ad art. 103 LP).

Selon l'art. 93 al. 1 LP, les revenus du travail, les usufruits et leurs produits, les rentes viagères, de même que les contributions d'entretien, les pensions et prestations de toutes sortes qui sont destinées à couvrir une perte de gain ou une prétention découlant du droit d'entretien, en particulier les rentes et les indemnités en capital qui ne sont pas insaisissables en vertu de l'art. 92 LP, peuvent être saisis, déduction faite de ce que le préposé estime indispensable au débiteur et à sa famille.

Pour déterminer la part saisissable, il faut se fonder sur le revenu total du débiteur, qui peut être constitué d'une ou de plusieurs sources de revenus. La rente AVS, bien qu'insaisissable en tant que telle, s'ajoute aux revenus relativement saisissables pour déterminer la quotité saisissable; l'insaisissabilité absolue d'une telle rente ou d'autres prestations a pour seule conséquence que ceux-ci ne peuvent pas être saisis eux-mêmes, mais non que le débiteur puisse prétendre, en plus de ceux-ci, à une part de ses autres revenus correspondant à son minimum vital (ATF 134 III 182 consid. 5; BSK SCHKG I – VONDER MÜHLL (2021) N 18 ad art. 93).

2.2.1 En l'espèce, la plaignante considère que les investigations menées par l'Office étaient insuffisantes et qu'il lui appartenait d'effectuer des recherches complémentaires concernant la société E_____ SA, dont B_____ était l'unique actionnaire, ainsi que d'éventuels transferts de fortune personnelle du poursuivi par le biais du compte bancaire de cette société. A ces égards, l'Office a, à juste titre, avisé cette société, postérieurement au dépôt de la plainte, de l'exécution d'une saisie en ses mains de tout titre ou action dans la société appartenant au débiteur poursuivi, de tous droits liés à son éventuelle qualité d'actionnaire et de toute créance qu'il aurait contre la société. Il lui sera en conséquence donné acte de ce qu'il procède aux investigations complémentaires nécessaires pour déterminer l'étendue des droits du débiteur vis-à-vis de E_____ SA et établisse un nouveau procès-verbal de saisie selon le résultat de ces investigations.

L'Office a également avisé les principaux établissements bancaires de l'exécution de la saisie à l'encontre du débiteur poursuivi, et seule la saisie auprès de F_____ (SUISSE) a porté à concurrence de 1'518 fr. 99, les comptes bancaires détenus par le débiteur poursuivi auprès de G_____ ne présentant pas de solde positif.

Enfin, dans la mesure où les produits locatifs de l'immeuble appartenant au débiteur ont été saisis, les explications données par le débiteur poursuivi quant à l'utilisation des fonds réalisés dans le cadre de la vente, en mars 2023, au prix de

220'000 fr. d'un bien immobilier qu'il avait acquis en novembre 2022, pour subvenir à son entretien et celui de son épouse apparaissent crédibles, compte par ailleurs tenu des frais de défense auxquels il fait face dans le cadre des différentes procédures engagées.

L'ensemble de ces éléments ne permet pas de retenir que l'Office aurait manqué à ses devoirs d'investigations. Il lui sera en conséquence donné acte de ce qu'il procédera aux investigations complémentaires nécessaires pour déterminer l'étendue des droits du débiteur vis-à-vis de E_____ SA et établira un nouveau procès-verbal de saisie selon le résultat de ces investigations, le grief tiré de l'insuffisance des investigations menées n'étant pas fondé pour le surplus.

2.2.2 La plaignante relève en revanche à juste titre que le montant retenu sur les produits locatifs de l'immeuble sous gérance légale et laissé au poursuivi en vue de couvrir son minimum vital est erroné. Dans la mesure où le minimum vital du poursuivi et de son épouse a été retenu à hauteur de 6'842 fr. 15, comprenant le montant de base mensuel pour couple marié (1'700 fr.), les charges et intérêts hypothécaires de l'appartement (3'808 fr. 60) et les cotisations d'assurance maladie pour le couple (1'333 fr. 55) et que leurs rentes AVS, s'élevant à 3'675 fr. au total, peuvent être affectées à la couverture de leurs charges incompressibles, c'est un montant de 3'167 fr. 15 (6'842 fr. 15 – 3'675 fr.), non de 3'569 fr., qu'il convient de retenir mensuellement sur les produits locatifs de l'immeuble saisi et de verser au poursuivi afin de lui permettre de couvrir son entretien et celui de son épouse en application de l'art. 103 al. 2 LP.

La plainte sera en conséquence admise sur ce point, l'Office étant invité à rectifier le procès-verbal de saisie conformément à ce qui précède.

- 3.** La plaignante reproche par ailleurs à l'Office de n'avoir pas fait participer sa poursuite n° 4_____ à la série n° 7_____.

3.1 Les créanciers qui requièrent la continuation de la poursuite dans les 30 jours à compter de l'exécution de la première saisie participent à celle-ci; l'office complète celle-ci au fur et à mesure des réquisitions, autant que cela est nécessaire pour désintéresser tous les créanciers de la même série; les créanciers qui requièrent la continuation de la poursuite après les 30 jours forment de la même manière des séries successives, pour lesquelles il est procédé à de nouvelles saisies (art. 110 al. 1 et 2 LP).

Lorsque les objets séquestrés viennent à être saisi par un autre créancier avant que le séquestrant ne soit dans les délais pour opérer la saisie, ce dernier participe de plein droit à la saisie provisoire (art. 281 al. 1 LP).

3.2 En l'espèce, la plaignante a, en date du 29 mars 2023, engagé la poursuite n° 4_____ contre le débiteur poursuivi, qui y a formé opposition. Dans la mesure

où l'Office n'a enregistré aucune réquisition de continuer la poursuite dans le délai de participation, il a, à juste titre, considéré que cette poursuite ne participait pas à cette série en application de l'art. 110 LP.

Aucune indication sur la réquisition de poursuite n'aurait par ailleurs dû conduire l'Office à retenir que cette poursuite validait un séquestre effectués les biens saisis, justifiant une participation provisoire à la série en vertu de l'art. 281 al. 1 LP.

La plaignante n'expose par ailleurs pas les raisons pour lesquelles elle considère que cette poursuite devrait participer à cette série.

Son grief y relatif sera donc rejeté.

4. En définitive, la plainte sera partiellement admise et l'Office invité à rectifier le procès-verbal de saisie s'agissant du montant à prélever des produits locatifs de l'immeuble sous gérance légale pour le verser au poursuivi afin de lui permettre de couvrir ses charges incompressibles et celles de son épouse. Il lui sera en outre donné acte de ce qu'il procédera à des investigations complémentaires pour déterminer l'étendue des droits de B_____ à l'égard de E_____ SA et rectifie, cas échéant, le procès-verbal de saisie en conséquence.

La plainte sera rejetée pour le surplus.

5. 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 21 mars 2024 par A_____ NV contre les procès-verbaux de saisie, poursuites n° 3_____ et n° 6_____ et contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 8 mars 2024 octroyant à B_____ un montant mensuel de 3'659 fr. pour couvrir son minimum vital.

Au fond :

L'admet partiellement.

Invite l'Office cantonal des poursuites à rectifier le procès-verbal de saisie dans le sens des considérants et à communiquer un exemplaire du procès-verbal complété au débiteur et créanciers participant à la saisie.

Donne acte à l'Office cantonal des poursuites de ce qu'il procède à investigations complémentaires nécessaires pour déterminer l'étendue des droits de B_____ à l'égard de E_____ SA et rectifie, cas échéant, le procès-verbal de saisie en conséquence.

Rejette la plainte pour le surplus.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

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.