



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1850/2024-CS

DCSO/619/24

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU JEUDI 12 DECEMBRE 2024**

Plainte 17 LP (A/1850/2024-CS) formée en date du 30 mai 2024 par A\_\_\_\_\_,  
représenté par Me Jaroslaw GRABOWSKI, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **6 janvier 2025**  
à :

- **A**\_\_\_\_\_  
c/o Me GRABOWSKI Jaroslaw  
Rue Pierre-Fatio 8  
Case postale 3150  
1211 Genève 3.
  - **B**\_\_\_\_\_  
c/o Me PETROZ Pascal  
De Boccard Associés SA  
Rue du Mont-Blanc 3  
1201 Genève.
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

**A. a.** A\_\_\_\_\_ a engagé une poursuite à l'encontre de B\_\_\_\_\_ en recouvrement d'une créance fondée sur un jugement rendu par le Tribunal de première instance le 9 octobre 2020.

**b.** Elle a requis la continuation de la poursuite n° 1\_\_\_\_\_ le 8 juillet 2021.

**c.** Le 9 août 2021, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a adressé au débiteur poursuivi un avis de saisie.

Ce dernier s'est présenté à l'Office le 14 septembre 2021 pour être entendu sur sa situation financière et a, à cette occasion, déclaré vivre de ses revenus locatifs.

**d.** Le même jour, l'Office a procédé à la saisie du lot de copropriété par étage 2\_\_\_\_\_, commune de C\_\_\_\_\_ [GE], sis route 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, appartenant à B\_\_\_\_\_.

**e.** Dans la série n° 81 4\_\_\_\_\_, à laquelle participe la seule poursuite n° 1\_\_\_\_\_, l'Office a établi un premier procès-verbal de saisie le 4 janvier 2022, remplacé par un nouveau procès-verbal du 24 février 2022.

Il en ressort notamment que la valeur de ce bien immobilier a été estimée à 1'520'000 fr. par l'Atelier d'architecture D\_\_\_\_\_ le 16 octobre 2019.

**f.** Cet immeuble a également été saisi au profit des séries postérieures n°s 81 5\_\_\_\_\_, 81 6\_\_\_\_\_, 81 7\_\_\_\_\_, 81 8\_\_\_\_\_ et 81 9\_\_\_\_\_.

**g.** Dans le cadre de l'une de ces séries subséquentes, l'Office a, en date du 14 juin 2023, entendu une nouvelle fois B\_\_\_\_\_, qui a fait valoir son droit à la garantie de son minimum vital.

Sur la base des justificatifs fournis, l'Office a déterminé le minimum vital du débiteur poursuivi et de son épouse à hauteur de 13'160 fr. 50, comprenant notamment le poste de loyer à raison de 7'431 fr. 25, en retenant que la part du débiteur poursuivi à ce minimum vital était de 10'590 fr. 52. Il a, par courrier du 29 juin 2023, imparté au débiteur poursuivi un délai au 1<sup>er</sup> février 2024 pour réduire ses frais de loyer, qui étaient excessifs en comparaison du loyer mensuel moyen des logements de 5 pièces loués à des nouveaux locataires, en l'informant qu'un montant de 2'313 fr. par mois serait pris en compte à titre de frais de logement à compter de cette date. L'Office a ainsi déterminé le minimum vital du débiteur poursuivi à hauteur de 6'472 fr. à compter du 1<sup>er</sup> février 2024.

**h.** L'Office a intégré ce calcul du minimum vital de B\_\_\_\_\_ dans les procès-verbaux de saisie établis postérieurement au 14 juin 2023.

Il en a avisé A\_\_\_\_\_ par courrier du 17 mai 2024.

**i.** Dans le cadre de la gérance légale instaurée sur l'immeuble saisi dans le cadre de la série n° 81 4\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a touché au total un montant de 59'778 fr. 25 sur les loyers perçus sur la période du 1<sup>er</sup> avril à fin décembre 2023, dont elle a

---

bénéficié en intégralité, sous déduction des frais de gérance et émoluments de l'Office.

**B. a.** Par acte expédié le 30 mai 2024 à la Chambre de surveillance, A\_\_\_\_\_ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre les décisions prises par l'Office les 17 mai 2024 et 14 juin 2023 dans le cadre de la poursuite n° 1\_\_\_\_\_. Elle conclut à leur annulation et à ce qu'il soit ordonné à l'Office de modifier le calcul du minimum vital de B\_\_\_\_\_, s'élevant à 4'077 fr. 58 par mois, et d'établir un procès-verbal de saisie dans le cadre de la poursuite n° 1\_\_\_\_\_ tenant compte dudit montant comme minimum vital du débiteur poursuivi.

**b.** Dans son rapport établi le 4 juillet 2024, l'Office a conclu à l'irrecevabilité de la plainte, au motif que la plaignante ne disposait d'aucun intérêt digne de protection à la modification de la mesure attaquée. Il expose que les montants versés au débiteur poursuivi en vue de garantir son minimum vital ont été prélevés des produits locatifs sur les immeubles saisis dans le cadre des séries postérieures à celle à laquelle participe la poursuite engagée par la plaignante, qui a ainsi bénéficié des produits locatifs de l'immeuble saisi dans la série n° 81 4\_\_\_\_\_ sans imputation d'aucun montant reversé au débiteur en garantie de son minimum vital. L'immeuble saisi n'avait enfin plus d'occupant après décembre 2023 en vue de sa réalisation. La plaignante n'avait, par conséquent, aucun intérêt concret à la contestation du calcul du minimum vital du débiteur poursuivi.

**c.** B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la plainte.

**d.** A\_\_\_\_\_ a répliqué, persistant dans les conclusions de sa plainte.

**e.** B\_\_\_\_\_ a dupliqué, persistant dans ses conclusions en rejet de la plainte.

### **EN DROIT**

**1. 1.1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP). A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

**1.1.2** L'exercice d'une voie de recours suppose l'existence d'un intérêt actuel à obtenir l'annulation ou la modification de la décision contestée. Cet intérêt doit exister tant au moment du dépôt du recours qu'à celui où la décision tranchant le sort du recours est tranchée (ATF 139 I 206 consid. 1.1).

---

Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 139 III 384 consid. 2.1; 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3, JdT 2004 II 96; 120 III 42 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 4.2.1; 5A\_483/2012 du 23 août 2012 consid. 5.3.1).

En matière de plainte au sens de l'art. 17 LP, l'intérêt digne de protection réside dans l'utilité pratique que l'admission de la plainte apporterait au plaignant ou, en d'autres termes, dans le fait d'éviter un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision ou la mesure attaquée lui occasionnerait (GILLIERON, *op. cit.*, n. 155 ad art. 17 LP et les références citées).

**1.2** En l'espèce, la plaignante critique le calcul du minimum vital du débiteur poursuivi que l'Office lui a communiqué par courrier du 17 mai 2024, qu'elle a reçu le 21 mai 2024.

Comme le relève l'Office à juste titre, la plaignante n'a pas d'intérêt concret à une éventuelle modification du calcul du minimum vital du débiteur poursuivi : aucun montant n'a en effet été prélevé à ce titre des produits locatifs dont elle a bénéficié du 1<sup>er</sup> avril à fin décembre 2023 dans le cadre de la gérance légale de l'immeuble saisi dans la série n° 81 4\_\_\_\_\_, à laquelle participe la poursuite n° 1\_\_\_\_\_ qu'elle a engagée contre le débiteur poursuivi, et l'immeuble ne génère plus de produits locatifs depuis janvier 2024 puisqu'il est vide d'occupant en vue de sa réalisation.

La plainte sera en conséquence déclarée irrecevable, faute d'intérêt concret à une éventuelle modification de la mesure attaquée.

- 2.** 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 :**

Déclare irrecevable la plainte formée le 30 mai 2024 par A\_\_\_\_\_ contre les décisions rendues les 14 juin 2023 et 17 mai 2024 dans le cadre de la poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

**Siégeant :**

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, 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.*