



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3115/2017-CS

DCSO/645/17

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

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

DU JEUDI 30 NOVEMBRE 2017

Plainte 17 LP (A/3115/2017-CS) formée en date du 21 juillet 2017 par A_____, élisant domicile en l'étude de Me Sayeh HUNZIKER, avocate.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandé du greffier du 1^{er} décembre 2017
à :

- **A**_____
c/o Me Sayeh Collins HUNZIKER, avocate
Béguin de Gorski Hunziker
Rue du Marché 20
Case postale 3029
1211 Genève 3
 - **B**_____
c/o Me Albert RIGHINI
RVMH Avocats
Rue Gourgas 5
Case postale 31
1211 Genève 8
 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

A. a. Statuant le 25 avril 2017 sur requête de A_____, le Tribunal de première instance a ordonné le séquestre, au préjudice de B_____, de diverses parts de propriété par étages et parts de copropriété appartenant à ce dernier dans l'immeuble immatriculé sous n° 1_____ de la commune de C_____, sis D_____ à C_____, soit les immeubles n° 2_____ -1 (part de copropriété d'une moitié de la part de propriété par étages n° 2_____, correspondant à un studio et balcon), 3_____ -1 (part de copropriété d'une moitié de la part de propriété par étage n° 3_____, correspondant à un appartement avec balcons et local annexe), 4_____ -1 (part de copropriété d'une moitié de la part de propriété par étage n° 4_____ correspondant à un appartement avec balcons et annexe) et 5_____ (part de propriété par étages correspondant à un studio avec balcon), ainsi que des biens de valeur appartenant au débiteur et se trouvant à son domicile, situé D_____ à C_____.

Prononcé en application du cas de séquestre prévu par l'art. 271 al. 1 ch. 6 LP (*"lorsque le créancier possède contre le débiteur un titre de mainlevée définitive"*), le séquestre visait à garantir des créances de 247'500 fr. avec intérêts au taux de 9% l'an à compter du 1^{er} juillet 2016 et de 841 fr. 50 sans intérêts, résultant d'un jugement rendu le 15 décembre 2016 par la Cour suprême de l'Etat de New York (USA).

b. L'Office a procédé le jour même, soit le 25 avril 2017, à l'exécution du séquestre des immeubles. Le lendemain, 26 avril 2017, il a pris sous sa garde un lot de onze montres remis par le débiteur – avec l'accord du créancier – en lieu et place des biens de valeur se trouvant au domicile de celui-là, lesquels n'ont en conséquence pas été séquestrés.

c. Par courrier de son conseil daté du 8 mai 2017, B_____ a demandé que le séquestre ne soit maintenu que sur les montres remises en mains de l'Office, à l'exclusion des biens immobiliers, subsidiairement sur les montres et l'immeuble n° 2_____, à l'exclusion des autres biens immobiliers. Selon lui, les montres remises à l'Office avaient une valeur de 506'940 fr., largement supérieure à la créance en capital pour laquelle le séquestre avait été obtenu. Subsidiairement, et pour le cas où l'Office n'admettrait pas la valeur alléguée des montres, celle de l'immeuble n° 2_____ devait être estimée à 883'375 fr.

d. Le 8 juin 2017, l'Office a confié à E_____, architecte (ci-après : l'expert), le soin d'évaluer la valeur de l'immeuble n° 2_____ (part de propriété par étages correspondant à un studio avec balcon).

L'expert a rendu son rapport le 27 juin 2017. Elle y estime à 850'000 fr. la valeur vénale de l'immeuble n° 2_____, lequel, selon l'extrait du Registre foncier annexé au rapport, n'est grevé d'aucun droit de gage.

e. Le 11 (ou le 13) juillet 2017, l'Office a rendu une décision – reçue le 14 juillet 2017 par le conseil de A_____ – par laquelle il a limité la portée du séquestre à l'immeuble n° 2_____-1, renonçant ainsi à maintenir le séquestre sur les autres biens immobiliers et sur les montres remises en substitution des biens mobiliers mentionnés dans l'ordonnance de séquestre.

A l'appui de cette décision, l'Office a relevé que la créance faisant l'objet du séquestre s'élevait à 248'341 fr. 15 plus intérêts au taux de 9% l'an dès le 1^{er} juillet 2016, que la valeur totale estimée des immeubles séquestrés, soit 2'535'000 fr., était plus de dix fois supérieure, et que, selon expertise, la valeur du seul immeuble n° 2_____-1 s'élevait à 850'000 fr.

B. a. Par acte déposé le 21 juillet 2017 au greffe de la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la décision datée du 11 (ou du 13) juillet 2017, concluant à son annulation.

Selon la plaignante, l'Office ne pouvait renoncer à séquestrer des biens mentionnés dans l'ordonnance de séquestre, quand bien même leur valeur excéderait l'assiette du séquestre. Il n'était en outre pas certain que le produit de réalisation de l'immeuble n° 2_____-1 couvre la créance pour laquelle le séquestre avait été ordonné, en capital, frais et intérêts.

b. Par détermination datée du 10 août 2017, B_____ a conclu au rejet de la plainte, considérant que la détermination de l'assiette du séquestre, l'estimation des biens séquestrés et la libération de certains d'entre eux s'ils ne sont pas nécessaires pour garantir l'assiette du séquestre étaient de la compétence de l'Office. En l'espèce, et dans la mesure où la plaignante ne contestait pas l'estimation faite par l'expert de la valeur de l'immeuble n° 2_____, la créance faisant l'objet du séquestre était suffisamment couverte par le séquestre de ce seul bien.

c. Dans ses observations datées du 16 août 2017, l'Office a lui aussi conclu au rejet de la plainte. Selon lui, l'assiette du séquestre devait en l'espèce être arrêtée à 387'907 fr. 75, soit 248'341 fr. 50 en capital, 129'566 fr. 25 d'intérêts du 1^{er} juillet 2016 au 25 avril 2022 et 10'000 fr. de frais, débours et émoluments estimés. L'immeuble demeurant séquestré, soit la part de copropriété d'une moitié appartenant au débiteur de la part de propriété par étages n° 2_____, avait une valeur de 425'000 fr. (850'000 fr. ÷ 2) et était donc suffisant pour couvrir l'assiette du séquestre. C'est donc à juste titre que les autres biens avaient été libérés.

d. La cause a été gardée à juger le 17 août 2017, ce dont les parties ont été informées par avis du même jour.

EN DROIT

- 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). Elle peut également être déposée en tout temps en cas de nullité de l'acte contesté (art. 22 al. 1 LP).

1.2 La décision contestée a en l'occurrence été rendue par l'Office dans le cadre de l'exécution d'un séquestre. Dès lors qu'elle ne peut être attaquée par la voie judiciaire, la voie de la plainte est ouverte. Le plaignant, exposé au risque que la garantie qu'il a obtenue soit privée en tout ou en partie d'effet, est touché dans ses intérêts juridiquement protégés et a donc qualité pour former plainte. La plainte respecte enfin les exigences de forme et de motivation prévues par la loi et a été formée en temps utile.

Elle est donc recevable.

1.3 Peuvent être invoquées dans le cadre d'une plainte au sens de l'art. 17 LP la violation par l'Office d'une disposition légale ou, lorsque ce dernier a fait usage du pouvoir d'appréciation que lui conférait une telle disposition, l'inopportunité de la mesure contestée. Lorsque l'inopportunité d'une mesure est invoquée, l'autorité de surveillance substitue son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'Office et vérifie si la mesure attaquée est la plus appropriée et aux circonstances concrètes du cas individuel (ATF 100 III 16 consid. 2).

- 2. 2.1** Le séquestre est une mesure conservatoire urgente ayant pour but d'éviter que le débiteur ne dispose de ses biens pendant la durée d'une procédure de poursuite. Il est ordonné par le juge, qui doit mentionner dans son ordonnance, notamment, la créance pour laquelle le séquestre est ordonné et les objets à séquestrer (art. 274 al. 2 LP).

L'ordonnance de séquestre est exécutée par l'Office (art. 274 al. 1 LP), qui applique par analogie les règles de la saisie (art. 275 LP). Ses décisions en la matière ne peuvent être contestées par la voie de l'opposition à séquestre prévue par l'art. 278 al. 1 LP mais doivent l'être par la voie de la plainte à l'autorité de surveillance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 4.3).

L'Office ne peut séquestrer des biens non mentionnés dans l'ordonnance de séquestre (ATF 113 III 139 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 5C.291/2001 du 25 février 2002 consid. 1c). Il doit en revanche, en vertu du renvoi aux règles de la saisie prévu par l'art. 275 LP, respecter l'art. 97 al. 2 LP, selon lequel la saisie, respectivement le séquestre, ne peut porter que sur les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants, respectivement séquestrants, en capital, intérêts et frais (ATF 120 III 42 consid. 5a).

Afin de respecter cette disposition, l'Office, lorsqu'il procède à l'exécution d'un séquestre (art. 274 al. 1 LP), doit fixer l'assiette du séquestre, soit le montant nécessaire et suffisant pour satisfaire le créancier séquestrant et au-delà duquel les avoirs visés dans l'ordonnance de séquestre ne peuvent plus être séquestrés (MEIER-DIETERLE, in KUKO SchKG, n° 7 ad art. 275 LP). Selon le texte légal (art. 97 al. 2 LP), le montant de l'assiette du séquestre comporte trois éléments. Le premier d'entre eux, déterminable avec précision, est le capital de la créance pour laquelle le séquestre a été ordonné. Le deuxième est constitué par les intérêts sur cette créance, au taux figurant dans l'ordonnance de séquestre et à compter de la date mentionnée dans ladite ordonnance. Les intérêts futurs doivent être pris en compte jusqu'à la date – non encore connue et devant donc être estimée compte tenu de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (DCSO/117/2009 cons. 2b à 2d) – de la dernière réalisation (art. 144 al. 4 LP; OCHSNER, Exécution du séquestre, in JT 2006 II 77, p. 111). Le troisième élément est constitué des frais de poursuite. Il s'agit en premier lieu des frais (judiciaires) de l'ordonnance de séquestre (art. 48 OELP) et de ceux d'exécution du séquestre (art. 21 OELP). S'y ajoutent les frais de poursuite futurs (art. 68 al. 1 LP), qu'il convient d'estimer. Font partie de ces frais de poursuite les frais (judiciaires) liés à une procédure sommaire de mainlevée, mais pas ceux liés à une procédure ordinaire comme une procédure en reconnaissance (ou en libération) de dette (ATF 119 III 63 cons. 4.b.aa; 73 III 133; GILLIERON, Commentaire, n° 95 ad art. 275 LP).

Lorsqu'il fixe l'assiette du séquestre, l'Office peut par ailleurs tenir compte d'une certaine réserve, afin de prendre en considération le risque que la dernière réalisation intervienne plus tard qu'anticipé, que les frais de poursuite s'avèrent supérieurs à ce qu'il pense ou que l'estimation de la valeur de réalisation des biens séquestrés (art. 97 al. 1 LP) se révèle trop optimiste (ZOPFI, in KUKO SchKG, n° 17 ad art. 97 LP; DE GOTTRAU, in CR LP, n° 18 ad art. 97 LP, avec les références citées).

Si, après avoir procédé – au besoin en faisant appel à un expert (DE GOTTRAU, op. cit., N 10 ad art. 91 LP) – à l'estimation de la valeur des biens mentionnés par l'ordonnance de séquestre, l'Office aboutit à la conclusion que cette valeur excède notablement l'assiette du séquestre, il devra en limiter la portée à certain seulement de ces biens. Lorsqu'il détermine quels biens – mentionnés par l'ordonnance de séquestre – seront séquestrés et lesquels ne le seront pas, l'Office est en principe tenu de respecter l'ordre de la saisie fixé par l'art. 95 LP, applicable par renvoi de l'art. 275 LP. Dans le cadre du pouvoir d'appréciation que lui réserve l'art. 95 al. 4bis LP, l'Office devra toutefois tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, en particulier du risque que les biens qu'il renonce à séquestrer – ou qu'il libère après les avoir dans un premier temps séquestrés – disparaissent après avoir été remis à la libre disposition du débiteur séquestré (ATF 129 III 2013 consid. 2.3; 120 III 49 consid. 2a; OCHSNER, op. cit. p. 113).

Dans une telle hypothèse, et afin de respecter le droit d'être entendu des parties, les décisions de l'Office relatives à l'estimation des objets séquestrés, l'assiette du séquestre et l'application de l'art. 95 LP doivent figurer dans le procès-verbal de séquestre, lequel peut faire l'objet d'une plainte (art. 276 LP; OCHSNER, op. cit., p. 113).

2.2 A titre principal, la plaignante soutient que l'Office ne disposait pas de la compétence pour renoncer à faire porter le séquestre sur tout ou partie des biens mentionnés dans l'ordonnance de séquestre. Ce point de vue est toutefois erroné dès lors que l'Office est chargé de l'exécution du séquestre et que, dans l'accomplissement de cette tâche, il lui appartient de statuer sur la saisissabilité des biens dont le juge a ordonné le séquestre, de les estimer et, le cas échéant, de restreindre la mesure à ceux nécessaires à couvrir l'assiette du séquestre. Or c'est précisément dans ce cadre que s'inscrit la décision attaquée, par laquelle l'Office a choisi de ne faire porter le séquestre que sur l'un des biens mentionnés par le juge dans son ordonnance au motif que sa valeur était suffisante pour couvrir, en capital, frais et intérêts, la créance pour laquelle le séquestre a été ordonné.

La plainte est donc, à cet égard, mal fondée.

2.3 A titre subsidiaire, la plaignante fait valoir de manière toute générale que la valeur de l'immeuble n° 2_____ -1 ne permet pas, à elle seule, de couvrir en capital, intérêts et frais, la créance pour laquelle le séquestre a été ordonné.

2.3.1 Il faut en premier lieu souligner que le caractère général et peu précis de la motivation développée par la plaignante en relation avec ce grief ne doit pas lui porter préjudice. Toute critique concrète et précise de la décision prise par l'Office en application par analogie de l'art. 97 al. 2 LP aurait en effet supposé qu'elle ait connu les décisions – nécessairement préalables – de l'Office relatives

à l'estimation des biens séquestrés (ou à tout le moins à celle du seul immeuble n° 2_____ -1), à l'assiette du séquestre et à l'application de l'art. 95 LP. Or ni la décision attaquée ni aucun autre document communiqué antérieurement ou au même moment aux parties à la procédure de séquestre ne permettait de savoir ce que l'Office avait retenu sur ces différents points, préalables indispensables à une décision de limitation de la portée du séquestre à certains biens. Pour des raisons ne ressortant pas du dossier, l'Office a par ailleurs retardé l'envoi aux parties du procès-verbal de séquestre, lequel aurait nécessairement comporté ces éléments et contre lequel débiteur et créancière auraient pu former une plainte en toute connaissance de cause.

La décision attaquée souffrait ainsi d'un défaut de motivation, lequel n'a été réparé qu'au cours de la procédure de plainte par le dépôt des observations de l'Office, lesquelles contredisent au demeurant, sur certains points, la motivation de ladite décision.

Dans la mesure toutefois où d'une part les parties auraient eu la possibilité, par le dépôt d'une réplique, de se déterminer sur lesdites observations, et où d'autre part la Chambre de céans dispose d'un pouvoir de cognition complet, ce défaut de motivation demeure sans conséquence.

2.3.2 Afin de vérifier si l'unique bien sur lequel porterait le séquestre a une valeur suffisante pour couvrir la créance de la plaignante, il convient dans un premier temps d'arrêter l'assiette du séquestre.

Les créances pour lesquels le séquestre a été ordonné s'élèvent en capital à 247'500 fr. et à 841 fr. 50. Des intérêts au taux de 9% l'an doivent être calculés sur le premier montant dès le 1^{er} juillet 2016 jusqu'à la date – estimée – de la dernière réalisation.

L'Office a retenu à cet égard la date du 25 avril 2022, soit cinq ans à compter de l'exécution du séquestre, en relevant que celui-ci était fondé sur un jugement étranger exécutoire, de telle sorte qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte de la durée d'une procédure sur le fond. Bien que cette considération soit exacte, il faut également tenir compte en l'espèce du fait que la procédure d'exequatur du jugement américain est susceptible de durer un certain temps et, surtout, que la procédure de réalisation des immeubles est elle-même notoirement longue. Les intérêts seront donc calculés sur une période un peu plus longue, soit jusqu'au 30 juin 2023. Ils s'élèvent ainsi à 155'925 fr. (247'500 fr. × 9% × 7 ans).

Le montant de 10'000 fr. retenu par l'Office au titre d'"*estimation des frais, débours et émoluments*", non critiqué par les parties, paraît modeste dans la mesure où, dans la perspective de la réalisation forcée d'un ou de plusieurs des immeubles mentionnés dans l'ordonnance de séquestre, une activité importante

de l'Office et des débours relativement élevés sont à prévoir : il sera donc porté à 15'000 fr.

L'assiette du séquestre s'élève ainsi à 419'266 fr. 50 (248'341 fr. 50 + 155'925 fr. + 15'000 fr.), arrondis à 420'000 fr.

2.3.3 Dans la décision attaquée, l'Office a mentionné que *"selon l'estimation de l'expert, la valeur vénale de la parcelle 2_____ -1 est de CHF 850'000.-"*, ce qui constitue une inadvertance manifeste : l'expert a en effet évalué non pas la valeur de l'immeuble n° 2_____ -1 (soit la part de copropriété d'une moitié de la part de propriété par étages n° 2_____ appartenant au débiteur) mais celle de l'immeuble n° 2_____ (soit la part de propriété par étages n° 2_____ appartenant en copropriété au débiteur et à son épouse). Dans les observations déposées dans le cadre de la présente procédure, l'Office a rectifié cette erreur et a retenu que la valeur de l'immeuble n° 2_____ -1 n'était que de 425'000 fr., soit la moitié de celle admise par l'expert pour la part de propriété par étages n° 2_____.

Cette évaluation apparaît toutefois exagérément optimiste dès lors que, si l'on conçoit qu'un potentiel acquéreur souhaite acquérir pour un prix de l'ordre de celui estimé par l'expert un lot de propriété par étages donnant le droit exclusif d'utiliser un studio avec balcon, il paraît peu vraisemblable qu'il soit disposé à acquérir, pour la moitié de ce prix, une simple part de copropriété d'une moitié de ce lot ne lui conférant aucun droit d'utilisation exclusif. Il est au contraire à craindre que, si cette part de copropriété devait être réalisée, elle ne soit acquise à vil prix par l'autre copropriétaire, soit l'épouse du débiteur.

Au vu de ces considérations, et sans qu'il soit nécessaire de déterminer une nouvelle valeur d'estimation de l'immeuble n° 2_____ -1, l'Office ne pouvait considérer sur la base de l'expertise qu'il avait requise que cette valeur s'élevait à 425'000 fr : il lui incombera, le cas échéant après avoir demandé à l'expert de compléter son rapport, de se déterminer à nouveau sur ce point.

2.3.4 L'évaluation par l'Office de la valeur de l'immeuble n° 2_____ -1 étant erronée, et cette valeur étant selon toute vraisemblance bien inférieure à celle retenue, celui-là ne pouvait considérer que ce seul actif suffisait à couvrir l'assiette du séquestre. La décision attaquée doit donc être annulée.

Il appartiendra à l'Office de poursuivre la procédure de séquestre en établissant puis en adressant aux parties un procès-verbal de séquestre conforme à l'art. 276 LP, mentionnant l'estimation – le cas échéant rectifiée – des biens séquestrés ainsi que les raisons pour lesquelles l'Office aura le cas échéant renoncé à faire porter le séquestre sur certains des biens mentionnés dans l'ordonnance.

L'attention de l'Office sera pour le surplus attirée sur le fait que le séquestre ne saurait porter sur le lot de montres remis par le débiteur le 26 avril 2017 en substitution des biens de valeur se trouvant à son domicile, nonobstant l'accord des parties à cet égard. A moins qu'elles n'aient fait partie des biens de valeur se trouvant alors au domicile du débiteur, ces montres ne sont en effet pas mentionnées par l'ordonnance de séquestre (ATF 133 III 139 consid. 4; OCHSNER, op. cit., p. 93).

3. 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 juillet 2017 par A_____ contre la décision rendue le 11 juillet 2017 par l'Office des poursuites dans la procédure de séquestre n° 17 xxxx99 T.

Au fond :

L'admet.

Annule la décision contestée.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Christian CHAVAZ, juges assesseur(e)s; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Sylvie SCHNEWLIN

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.