



POUVOIR JUDICIAIRE

A/628/2018-CS

DCSO/476/18

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 13 SEPTEMBRE 2018

Plainte 17 LP (A/628/2018-CS) formée en date du 22 février 2018 par A_____, élisant domicile en l'étude de Me Albert RIGHINI, avocat.

* * * * *

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

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

EN FAIT

A. a. Statuant le 25 avril 2017 sur requête de B_____, le Tribunal de première instance a ordonné le séquestre, au préjudice de A_____, 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 _____ à C_____, soit les immeubles n° 2_____ (part de copropriété d'une moitié de la part de propriété par étages n° 3_____, correspondant à un studio et balcon), 4_____ (part de copropriété d'une moitié de la part de propriété par étage n° 5_____, correspondant à un appartement avec balcons et local annexe), 6_____ (part de copropriété d'une moitié de la part de propriété par étage n° 7_____ correspondant à un appartement avec balcons et annexe) et 8_____ (part de propriété par étages correspondant à un studio avec balcon).

Prononcé en application du cas de séquestre prévu par l'art. 271 al. 1 ch. 6 LP, 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 _____ (USA).

L'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a procédé le jour même, soit le 25 avril 2017, à l'exécution du séquestre.

b. Le 11 (ou le 13) juillet 2017, l'Office a rendu sur requête du débiteur séquestré une décision par laquelle il a limité la portée du séquestre à l'immeuble n° 2_____, renonçant ainsi à maintenir le séquestre sur les autres biens immobiliers. Selon lui, en effet, ce bien suffisait à garantir le recouvrement des créances pour lesquelles le séquestre avait été ordonné.

c. Sur plainte de B_____, la Chambre de surveillance a annulé cette décision par décision DCSO/645/2017 rendue le 30 novembre 2017.

Dans les considérants de cette décision, la Chambre de surveillance a relevé que l'art. 97 al. 2 LP, applicable par analogie en application du renvoi prévu par l'art. 275 LP, faisait obligation à l'Office de ne pas séquestrer plus de biens qu'il n'était nécessaire pour satisfaire les créanciers séquestrant. Il incombait dès lors à l'Office d'évaluer la valeur des actifs séquestrés, de fixer l'assiette du séquestre et, si cette valeur excédait de manière notable l'assiette du séquestre, de ne plus faire porter ce dernier que sur une partie des actifs désignés par l'ordonnance de séquestre en respectant l'ordre prévu par l'art. 95 LP. Les décisions de l'Office sur ces divers points devaient en principe figurer dans le procès-verbal de séquestre, de manière à ce que les parties à la procédure puissent les contester par la voie de la plainte. En l'occurrence, c'est à tort que l'Office avait retenu que la valeur de réalisation prévisible du seul immeuble n° 2_____ suffisait à garantir le recouvrement intégral des créances faisant l'objet du séquestre, en capital, intérêts et frais, de telle sorte que la décision a été annulée.

Sous considérant 2.3.4 de sa décision du 30 novembre 2017, la Chambre de surveillance a par ailleurs indiqué qu'il appartiendrait 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 aurait éventuellement renoncé à faire porter le séquestre sur certains biens mentionnés dans l'ordonnance de séquestre.

d. L'Office a établi le procès-verbal de séquestre le 7 février 2018 et l'a adressé le même jour à la créancière et au débiteur séquestré, ce dernier l'ayant reçu le 12 février 2018.

Selon ce document, le séquestre a porté sur les immeubles suivants :

- N° 2_____ de la commune de C_____, soit une part de copropriété d'une moitié de la part de copropriété par étages 3_____ ; alors même que, dans la rubrique "*observations*" du procès-verbal (n° 4), l'Office indique que la valeur de l'immeuble séquestré aurait été estimée par voie d'expertise à 422'500 fr., il retient, sur la base semble-t-il d'une estimation fiscale, une valeur de 235'000 fr.;
- N° 9_____, soit une part de copropriété d'une moitié de la part de copropriété par étage 8_____, estimée, là encore sur la base de l'estimation fiscale, à 425'000 fr.; le procès-verbal n'indique pas pour quelle raison seule la part de copropriété 9_____ a été séquestrée, alors que l'ordonnance de séquestre mentionne la part de copropriété par étages 8_____ ;
- N° 4_____, soit une part de copropriété d'une moitié de la part de copropriété par étages 5_____, estimée, toujours sur la base de l'estimation fiscale, à 675'000 fr.;
- N° 6_____, soit une part de copropriété d'une moitié de la part de copropriété par étages 7_____, estimée, là encore sur la base de l'estimation fiscale, à 1'200'000 fr.

Etaient annexés au procès-verbal de séquestre les extraits du Registre foncier relatifs à l'immeuble de base n° 1_____, aux parts de copropriété par étages n° 3_____, 8_____ (la première page, mentionnant les éventuels gages immobiliers, manquant toutefois), 5_____ et 7_____, et aux parts de copropriété n° 2_____, 9_____, 4_____ et 6_____. Il en ressort que les parts de copropriété séquestrées n'étaient en elles-mêmes grevées d'aucun gage immobilier, mais que les parts de copropriété par étages 3_____, 5_____ et 7_____ l'étaient, la question restant ouverte pour la part de copropriété par étages n° 8_____.

B. a. Par acte déposé le 22 février 2018 au greffe de la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le procès-verbal de séquestre, concluant à son annulation, à ce qu'il soit ordonné à l'Office de

demander un complément d'expertise concernant la part de copropriété n° 2_____ et de réévaluer les biens séquestrés, puis, cela fait, de "*réduire l'assiette du séquestre*" à 420'000 fr.

A l'appui de sa plainte, A_____ a exposé que le procès-verbal de séquestre ne respectait pas la décision rendue le 30 novembre 2017 par la Chambre de céans, en ce qu'il n'avait pas obtenu de l'expert un complément de son rapport relatif à la part de copropriété n° 2_____, qu'il n'avait pas réévalué les biens séquestrés et surtout qu'il n'avait pas limité le séquestre aux avoirs dont la valeur permettait de couvrir l'assiette calculée dans cette décision, soit 420'000 fr. En outre, le procès-verbal de séquestre ne respectait pas l'art. 276 LP en ce qu'il ne mentionnait pas pour quels motifs l'Office avait maintenu le séquestre dans sa totalité alors que la valeur totale des biens séquestrés s'élevait à un multiple de l'assiette du séquestre.

b. Dans ses observations datées du 22 mars 2018, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Indiquant avoir mandaté le 15 janvier 2018 un expert immobilier aux fins d'évaluer la valeur des actifs séquestrés, il a expliqué que, au vu du temps écoulé depuis l'exécution du séquestre et "*afin de permettre à la procédure de pouvoir avancer*", il avait toutefois préféré établir et notifier aux parties le procès-verbal de séquestre sans attendre les conclusions de l'expert. Une fois celles-ci connues, il avait l'intention de rectifier le procès-verbal de séquestre et, le cas échéant, de libérer une partie des actifs séquestrés.

c. Par détermination datée du 15 mars 2018, B_____ a elle aussi conclu au rejet de la plainte. Selon elle, la plaignante donnait à la décision de la Chambre de céans du 30 novembre 2017 un sens qu'elle n'avait pas. Les considérants de cette décision ne contraignaient en effet pas l'Office à faire procéder à une expertise des biens séquestrés, mais uniquement à mentionner dans le procès-verbal de séquestre l'estimation "*le cas échéant rectifiée*" de leur valeur. C'était pour le surplus à bon droit que l'Office avait maintenu le séquestre sur l'ensemble des immeubles séquestrés puisque ceux-ci faisaient l'objet de gages immobiliers pour des montants importants, de telle sorte que le produit pouvant être attendu de leur réalisation ne correspondait pas à leur valeur estimée.

d. La cause a été gardée à juger le 23 mars 2018, ce dont les parties ont été informées par avis du même jour.

EN DROIT

- 1.** La plainte est recevable pour avoir été déposée auprès de l'autorité compétente (art. 6 al.1 et 3 LaLP, art. 17 al. 1 LP), par une partie lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), dans le délai utile de dix jours (art. 17 al. 2 LP) et selon la forme prescrite 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), à l'encontre d'une mesure de l'Office sujette à plainte.

-
2. **2.1** L'art. 97 al. 1 LP, applicable par analogie à l'exécution du séquestre en vertu du renvoi de l'art. 275 LP, impose à l'Office d'estimer la valeur des biens saisis, respectivement séquestrés. L'art. 276 al. 1 LP prévoit que cette valeur doit être indiquée dans le procès-verbal de séquestre notifié aux créancier et débiteur. Il s'agit là d'une condition de validité de l'exécution du séquestre (ATF 113 III 104 consid. 4b; STOFFEL/CHABLOZ, in CR LP, 2005, N 13 ad art. 276 LP) dont le but est de permettre à l'Office de ne pas séquestrer plus de biens que nécessaire pour satisfaire le créancier séquestrant (art. 97 al. 2 LP) et de ne pas séquestrer des biens dont le produit de réalisation prévisible ne dépasserait que dans une moindre mesure le montant des frais (art. 92 al. 2 LP) (STOFFEL/CHABLOZ, op. cit., N 13 ad art. 276 LP).

Si la saisie (ou le séquestre) porte sur un immeuble, l'estimation doit déterminer la valeur vénale de celui-ci et de ses accessoires, sans égard au montant des taxes cadastrale ou d'assurance contre l'incendie (art. 9 al. 1 première phrase ORFI). Cette valeur correspondra au produit prévisible de la réalisation forcée, par une vente aux enchères ou de gré à gré (ATF 134 III 42 consid. 3; FOËX, in BAK SchKG I, 2010, N 10 et 11 ad art. 97 LP; DE GOTTRAU, in CR LP, N 6 ad art. 97 LP; WINKLER, in KUKO SchKG, 2014, 2ème édition, N 5 ad art. 97 LP). L'estimation d'un actif est une question d'appréciation, qui peut faire l'objet d'une plainte. Si la saisie porte sur un immeuble, une seconde évaluation par des experts peut en outre être requise aux conditions de l'art. 9 al. 2 ORFI.

Il appartient également à l'Office d'apprécier si l'estimation de la valeur d'un actif nécessite qu'il soit fait appel à un expert, ce qui sera généralement le cas lorsqu'elle nécessite des connaissances spécifiques (FOËX, op. cit., N 13 et 14 ad art. 97 LP). Cela vaut en général pour un immeuble (DE GOTTRAU, op. cit., N 10 ad art. 97 LP).

2.2 L'art. 97 al. 2 LP – applicable par analogie au séquestre (art. 275 LP) – prévoit que l'Office ne doit saisir – respectivement séquestrer – que les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants – respectivement le créancier séquestrant – en capital, frais et intérêts. La valeur des biens saisis, respectivement séquestrés, ne peut ainsi excéder de façon notable la limite prescrite à l'art. 97 al. 2 LP (DE GOTTRAU, op. cit., N 18 ad art. 97 LP), l'Office pouvant toutefois tenir compte d'une certaine réserve (SCHLEGEL/ZOPFI, Kommentar SchKG, 2017, 4^{ème} édition, Kren Kostkiewicz/Vock [éd.], N 10 ad art. 97 LP). Il pourra en particulier prendre en considération les revendications au sens de l'art. 106 LP qui ont été ou seront exercées sur les biens séquestrés ou saisis, dans la mesure où, si elles sont admises, le produit de réalisation revenant aux créanciers saisissants s'en trouvera diminué (ATF 136 III 490 consid. 4.4; FOËX, op. cit., N 23 ad art. 97 LP). Si ces revendications sont par la suite écartées, et qu'une couverture exagérée au sens de l'art. 97 al. 2 en résulte, la saisie ne pourra toutefois être maintenue sur l'ensemble des actifs saisis (ATF 136 III 490 consid. 4.4; SCHLEGEL/ZOPFI, op. cit., N 10 ad art. 97 LP).

2.3 Dans le cas d'espèce, il résulte des observations de l'Office que celui-ci a considéré que l'estimation des biens immobiliers séquestrés nécessitait le recours à un expert. Cette décision, qui entraine dans le cadre du pouvoir d'appréciation dont il disposait, paraît fondée au vu du caractère d'une telle estimation, qui réclame une connaissance spécifique du marché immobilier local, et des conséquences pouvant en découler. Elle n'est du reste critiquée ni par le plaignant ni par la créancière séquestrante.

Cela étant, l'Office, pour des motifs tenant à la durée écoulée depuis l'exécution du séquestre et à une volonté en soi louable de "*permettre à la procédure de pouvoir avancer*", a choisi d'établir et de communiquer aux parties le procès-verbal de séquestre sans attendre les conclusions de l'expert qu'il avait mandaté, et donc sans pouvoir se fonder sur celles-ci pour apprécier la valeur des immeubles séquestrés, alors même qu'il avait considéré que l'avis d'un expert était indispensable à cette opération. Dès lors que l'art. 276 LP lui imposait d'indiquer la valeur estimée de ces immeubles, il a mentionné pour chacun d'eux une valeur calculée sur la base d'estimations fiscales, dont ni lui ni aucune des parties ne prétend qu'elles correspondraient – si ce n'est par l'effet du hasard – au produit prévisible de la réalisation forcée des biens considérés. L'Office admet au contraire implicitement que ces valeurs d'estimation sont erronées puisqu'il annonce dans ses observations avoir l'intention de rectifier le procès-verbal de séquestre une fois en possession des rapports de l'expert mandaté par ses soins.

Un tel procédé n'est pas admissible. L'indication dans le procès-verbal de séquestre de la valeur estimée des biens séquestrés n'est en effet pas une prescription de pure forme, mais a des effets concrets sur la suite de la procédure d'exécution forcée. Si cette valeur d'estimation n'est pas contestée en temps utile par la voie de la plainte (ou, pour les immeubles, si une nouvelle estimation au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI n'est pas requise en temps utile), elle ne pourra plus l'être par la suite (sous réserve des immeubles, qui doivent être une nouvelle fois estimés au moment de la réalisation) et servira donc de fondement aux décisions que devra prendre l'Office en application des art. 97 al. 2 et 92 al. 2 LP. C'est également cette valeur qui permettra de fixer les sûretés devant être versées par le débiteur séquestré pour recouvrer la libre disposition de ses avoirs (STOFFEL/CHABLOZ, op. cit., N 4 ad art. 277 LP). Si la possibilité d'une rectification ultérieure du procès-verbal du séquestre sur ce point ne peut être d'emblée exclue, elle doit être réservée à des cas exceptionnels dans lesquels l'Office constate après coup qu'une mention figurant dans le procès-verbal de séquestre est erronée en raison d'une méprise, d'une confusion ou encore d'une fausse transcription de sa part. L'Office ne saurait en revanche indiquer dans le procès-verbal de séquestre une estimation qu'il considère lui-même comme erronée en partant de l'idée qu'elle n'est que provisoire, avec l'intention de la remplacer par la suite par l'estimation qu'il estimera exacte.

La plainte est donc, dans cette mesure, bien fondée. Le procès-verbal de séquestre établi le 7 février 2018 doit donc être annulé et l'Office invité à en établir un nouveau, dans lequel seront indiquées les estimations de la valeur des biens séquestrés qu'il aura considérées exactes.

Il incombera également à l'Office, dans ce nouveau procès-verbal de séquestre, d'indiquer pour quelle raison seule la part de copropriété n° 9_____, et non la part de copropriété par étages n° 8_____, pourtant désignée par le juge du séquestre, a été séquestrée.

2.4 Il résulte des observations de l'Office que celui-ci a d'ores et déjà mandaté un expert aux fins d'estimer la valeur des actifs séquestrés, de telle sorte que la plainte est, sur ce point, sans objet.

2.5 Ce n'est qu'une fois que l'Office aura estimé la valeur des immeubles séquestrés qu'il pourra examiner si celle-ci excède de manière notable l'assiette du séquestre, dont la Chambre de céans a considéré, dans les considérants de sa décision du 30 novembre 2017 et au vu des circonstances connues à cette date, qu'elle pouvait être fixée à 420'000 fr. En ce qu'elle paraît viser à ce qu'il soit ordonné à l'Office de renoncer à séquestrer certains des immeubles visés par l'ordonnance de séquestre, la plainte est donc prématurée et doit en conséquence être rejetée.

Il sera néanmoins relevé, par souci de clarté, que l'Office ne pourra se limiter, lorsqu'il examinera la conformité du séquestre à l'art. 97 al. 2 LP, à une comparaison entre la valeur des avoirs séquestrés et l'assiette du séquestre. Comme indiqué ci-dessus (consid. 2.2), il pourra en effet prendre en considération les probables revendications susceptibles de réduire la part du produit de la vente revenant à la créancière séquestrante, au premier rang desquelles les gages immobiliers grevant les parts de copropriété séquestrées, les parts de copropriété par étages sur lesquelles elles portent ou encore l'immeuble principal (cf. art. 73g ORFI).

- 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 22 février 2018 par A_____ contre le procès-verbal de séquestre n° 10_____.

Au fond :

Constate qu'elle est partiellement sans objet.

L'admet partiellement, en ce sens que le procès-verbal de séquestre n° 10_____ est annulé et que l'Office des poursuites est invité l'établir à nouveau, en indiquant la valeur des actifs séquestrés qu'il aura effectivement estimée en tenant compte des conclusions de l'expert mandaté à ces fins.

La rejette pour le surplus.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Messieurs Georges ZUFFEREY et Mathieu HOWALD, juges assesseurs ; Madame Sylvie SCHNEWLIN, greffière.

Le président :

La greffière :

Patrick CHENAUX

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.