



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/2448/2022-CS

DCSO/485/22

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

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

**DU JEUDI 24 NOVEMBRE 2022**

Plainte 17 LP (A/2448/2022-CS) formée en date du 28 juillet 2022 par A\_\_\_\_\_,  
élisant domicile en l'étude de Me Alain Berger, avocat.

\* \* \* \* \*

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

- A\_\_\_\_\_  
c/o Me BERGER Alain  
BRS Berger Recordon & de Saugy  
Boulevard des Philosophes 9  
1205 Genève.
  
  - **PPE B**\_\_\_\_\_  
p.a C\_\_\_\_\_ SA  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
  
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

- A.** **a.** Le bien-fonds n° 2 \_\_\_\_\_ de la commune de B \_\_\_\_\_ est soumis au régime de la propriété par étage dont la communauté des copropriétaires s'intitule PPE B \_\_\_\_\_. Il est construit d'un bâtiment d'habitation correspondant à l'adresse chemin 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève.
- b.** Les époux A \_\_\_\_\_, épouse [de] D \_\_\_\_\_, et D \_\_\_\_\_ sont copropriétaires, à raison d'une moitié chacun, des parts de propriété par étage n° 2 \_\_\_\_\_/3 \_\_\_\_\_ et n° 2 \_\_\_\_\_/4 \_\_\_\_\_ dudit fonds, représentant deux appartements situés au 4<sup>ème</sup> étage de respectivement 160 m<sup>2</sup> et 125 m<sup>2</sup>.
- c.** Les époux A \_\_\_\_\_/D \_\_\_\_\_ sont en retard dans le paiement de leur quote-part des charges de copropriété de la PPE B \_\_\_\_\_ (ci-après la PPE). Ils ont fait l'objet de plusieurs poursuites requises par la PPE, ainsi que d'une requête en inscription d'une hypothèque légale.
- d.** Dans ce contexte, la PPE a requis les poursuites suivantes contre A \_\_\_\_\_ :
- la poursuite ordinaire n° 14 \_\_\_\_\_, pour un montant de 13'152 fr. 90 plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à titre de "*solde décompte copropriété 2019 : Fr. 2'262.20 solde décompte copropriété 2020 : Fr. 6'260.70 acomptes copropriété 01.01 – 31.05.2021 : (5 x 763) = Fr. 3'815 provisions chauffage et e.c. du 01.01 au 31.05.2021 : (5 x 103) = Fr. 515 frais : Fr. 300.00 // bail à loyer du 01 janvier 2017 // Ch. 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ Appartement d'env. 161 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage*", a fait l'objet de la notification d'un commandement de payer le 3 juin 2021, auquel la débitrice a fait opposition;
  - la poursuite ordinaire n° 5 \_\_\_\_\_, pour un montant de 1'113 fr. 40, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à titre de "*solde décompte copropriété 2019 : Fr. 107.90 solde décompte copropriété 2020 : Fr. 265.50 GARAGE n° 6 – acomptes copropriété 01.01 – 31.05.2021 : (5 x = (5 x 51) = Fr. 55 GARAGE n° 5 – acomptes copropriété 01.01 – 31.05.2021 : (5 x = (5 x 26) = Fr. 130 GARAGE n° 15 – acomptes copropriété 01.01 – 31.05.2021 : (5 x = (5 x 51) = Fr. 255 frais = Fr. 100 // bail à loyer du 01 janvier 2017 // Ch. 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ Garage n° 6 d'env. 41.00 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> sous-sol ET Garage n° 5 d'env. 20.00 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> sous-sol ET Garage n° 15 d'env. 40.00 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> sous-sol*", a fait l'objet de la notification d'un commandement de payer le 3 juin 2021, auquel la débitrice a fait opposition.
  - la poursuite ordinaire n° 6 \_\_\_\_\_, pour un montant de 7'861 fr. 30, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à titre de "*solde décompte copropriété 2019 : Fr. 1'463.50 solde décompte copropriété 2020 : Fr. 2'672.80 acomptes copropriété 01.01 – 31.5.2021 : (5 x 585) = Fr. 2'925 provision de chauffage et e.c. du 01.01 au 31.05.2021 : (5 x 100) = Fr. 500*

---

*frais : Fr. 300.00 // bail à loyer du 01 janvier 2017 // Ch. 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ Appartement d'env. 125 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage", a fait l'objet de la notification d'un commandement de payer le 3 juin 2021, auquel la débitrice a fait opposition;*

- *la poursuite ordinaire n° 7 \_\_\_\_\_, pour un montant de 728 fr. 40, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à titre de "Solde décompte copropriété 2019 : Fr. 107.90 solde décompte copropriété 2020 : Fr. 265.50 acomptes copropriété 01.01 – 31.05.2021 : (5 x = (5 x 51) = Fr. 255 frais : Fr. 100 // bail à loyer du 01 janvier 2017 // Ch. 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ Garage d'env. 37.00 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> sous-sol", a fait l'objet de la notification d'un commandement de payer le 3 juin 2021, auquel la débitrice a fait opposition;*
- *la poursuite en réalisation de gage mobilier n° 8 \_\_\_\_\_, pour un montant de 15'381 fr. 40, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2020, à titre de "Contre-valeur pour solde charges PPE pour les mois de janvier à décembre 2020 et acomptes des mois de janvier à août 2021 pour le lot n° 3 \_\_\_\_\_ validés par procès-verbaux AG 2019 et 2020. Bail à loyer du lot PPE n° 3 \_\_\_\_\_ sis chemin 1 \_\_\_\_\_ à [code postal] Genève soit un logement d'env. 161 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage", a fait l'objet de la notification d'un commandement de payer le 25 octobre 2021 qui n'a pas été frappé d'opposition; cette poursuite, requise en validation de l'inventaire n° 9 \_\_\_\_\_ établi en application de l'art. 712k CC et visant le mobilier garnissant le lot 3 \_\_\_\_\_, fait l'objet d'un sursis à la réalisation en raison d'un accord de paiement par acomptes;*
- *la poursuite en réalisation de gage mobilier [n°] 10 \_\_\_\_\_, pour un montant de 9'817 fr. 80 plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2020, à titre de "Contre-valeur pour solde charges PPE pour les mois de janvier à décembre 2020 et acomptes des mois de janvier à août 2021 pour le lot n° 3 \_\_\_\_\_ validés par procès-verbaux AG 2019 et 2020. Bail à loyer du lot PPE n° 4 \_\_\_\_\_ sis chemin 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à [code postal] Genève soit un logement d'env. 125 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage. La présente est faite en validation de l'inventaire n° 11 \_\_\_\_\_ afin de faire valider le droit de rétention et de gage de la copropriété", a fait l'objet de la notification d'un commandement de payer le 29 octobre 2021 qui n'a pas été frappé d'opposition; cette poursuite, requise en validation de l'inventaire n° 11 \_\_\_\_\_ établi en application de l'art. 712k CC et visant le mobilier garnissant le lot 4 \_\_\_\_\_, fait l'objet d'un sursis à la réalisation en raison d'un accord de paiement par acomptes;*
- *la poursuite ordinaire n° 12 \_\_\_\_\_, pour un montant de 40'349 fr. 80, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021 à titre de "Contre-valeur pour solde de charges PPE pour les mois de janvier 2020 à juin 2022 et acomptes des mois de janvier à août 2021 pour le lot n° 3 \_\_\_\_\_ et 4 \_\_\_\_\_ validés par procès-verbaux AG 2019, 2020, 2021 et 2022. Bail à loyer du Lot PPE n° 3 \_\_\_\_\_ et 4 \_\_\_\_\_ sis chemin 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à [code postal]*

---

Genève, soit deux logements sis au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble ch. 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (intérêts échéance moyenne)", a fait l'objet de la notification d'un commandement de payer le 18 juillet 2022, auquel la débitrice a fait opposition; cette poursuite vise expressément la saisie d'un compte bancaire auprès de [la banque] E \_\_\_\_\_ IBAN 13 \_\_\_\_\_.

Les commandements de payer reprenaient la formulation des réquisitions de poursuites s'agissant de la désignation de la créance en poursuite.

- B. a.** Par acte déposé au greffe universel du Pouvoir judiciaire, à l'attention de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillite (ci-après la Chambre de surveillance), A \_\_\_\_\_ a formé une plainte contre la notification du commandement de payer, poursuite n° 12 \_\_\_\_\_, et conclu à son annulation.

La plaignante reproche en substance à l'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) d'avoir donné suite à une réquisition de poursuite de la PPE qui portait sur des créances faisant déjà l'objet de poursuites antérieures n'ayant pas fait l'objet d'opposition et en cours (poursuites portant sur les mêmes montants; poursuites pour les acomptes de charges d'une part et poursuite pour les soldes de charges non reçus pour les mêmes périodes d'autre part). Elle faisait par conséquent l'objet de poursuites et d'inventaires pour un montant total de l'ordre de 100'000 fr. ce qui était manifestement excessif. En outre, le commandement de payer attaqué ne mentionnait pas les lots de propriété par étage concernés et ne contenait donc pas la cause de l'obligation de manière suffisamment précise.

**b.** A \_\_\_\_\_ ayant requis l'effet suspensif à la plainte, la Chambre de surveillance l'a rejeté par ordonnance du 2 août 2022 au motif que les intérêts de la plaignante étaient suffisamment préservés par l'opposition qu'elle avait formée au commandement de payer entrepris.

**c.** Dans ses observations du 19 août 2022, la PPE a conclu au rejet de la plainte, l'Office ayant correctement donné suite à sa réquisition de poursuite.

**d.** Dans ses observations du 23 août 2022, l'Office a conclu au rejet de la plainte au motif que la désignation de la créance dans la réquisition de poursuite et le commandement de payer litigieux était suffisante et que la poursuite n'était pas abusive du seul fait que la créance en poursuite aurait déjà fait l'objet d'une poursuite antérieure.

**e.** La Chambre de surveillance a informé les parties, par courrier du 26 août 2022, que la cause était gardée à juger.

---

## 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. **2.1.1** Saisi d'une réquisition de poursuite répondant aux exigences de l'art. 67 LP, l'Office est tenu d'y donner suite par la rédaction et la notification d'un commandement de payer (art. 69 et 71 al. 1 LP), sans avoir à se soucier de la réalité de la créance indiquée dans la réquisition de poursuite (parmi d'autres arrêts du Tribunal fédéral 7B\_36/2006 du 16 mai 2006 consid. 2.2 et les références citées : GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° 16 ad art. 67 LP; AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 7e éd., Berne 2003, § 17 n° 1).

Le commandement de payer contient les indications prescrites pour la réquisition de poursuite, soit le nom et le domicile des créancier et débiteur, le montant de la créance exprimé en valeur légale suisse en principal et intérêts ainsi que la cause de la créance, cas échéant le titre de créance et sa date ou, à défaut de titre, la cause de la créance (art. 67 al. 1 et 69 al. 2 ch. 1 LP).

Le "*titre de la créance*" sera, par exemple, un jugement, une décision condamnatoire, un contrat, un document intitulé "*reconnaissance de dette*", etc. A défaut d'un tel document, et de la mention de la date de naissance de la prétention invoquée, le poursuivant doit indiquer la "*cause de l'obligation*", à savoir la source de la prétention déduite en poursuite. Le but de cette exigence n'est pas de permettre à l'Office de procéder à un examen de l'existence de la prétention, mais de répondre à un besoin de clarté et d'information du poursuivi quant à la prétention alléguée afin de lui permettre de prendre position; toute formulation relative à la cause de la créance qui permet au poursuivi, conjointement aux autres indications figurant sur le commandement de payer, de discerner la créance déduite en poursuite suffit. En d'autres termes, le poursuivi ne doit pas être contraint de former opposition pour obtenir, dans une procédure de mainlevée subséquente ou un procès en reconnaissance de dette, les renseignements sur la créance qui lui est réclamée (ATF 121 III 18 consid. 2; 141 III 173 consid. 2.2.2).

Même si un titre existe, l'indication de la cause de l'obligation suffit (ATF 95 III 33 in JdT 1970 II 46). L'absence de cette mention ne constitue un motif de nullité que s'il est impossible d'identifier l'obligation à l'aide des autres indications contenues dans la réquisition (ATF 121 III 18 in JdT 1997 II 95;

---

ATF 78 III 12, 14 in JdT 1952 II 142; ATF 58 III 1 in SJ 1932 256; RUEDIN, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 34 ad art. 67 LP).

**2.1.2** Sont nulles les poursuites introduites en violation du principe de l'interdiction de l'abus de droit, tel qu'il résulte de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 140 III 481 consid. 2.3.1). La nullité doit être constatée en tout temps et indépendamment de toute plainte par l'autorité de surveillance (art. 22 al. 1 LP).

La nullité d'une poursuite pour abus de droit ne peut être admise par les autorités de surveillance que dans des cas exceptionnels, notamment lorsqu'il est manifeste que le poursuivant agit dans un but n'ayant pas le moindre rapport avec la procédure de poursuite ou pour tourmenter délibérément le poursuivi; une telle éventualité est, par exemple, réalisée lorsque le poursuivant fait notifier plusieurs commandements de payer fondés sur la même cause et pour des sommes importantes, sans jamais requérir la mainlevée de l'opposition, ni la reconnaissance judiciaire de sa prétention, lorsqu'il procède par voie de poursuite contre une personne dans l'unique but de détruire sa bonne réputation, ou encore lorsqu'il reconnaît, devant l'Office des poursuites ou le poursuivi lui-même, qu'il n'agit pas envers le véritable débiteur. L'existence d'un abus ne peut donc être reconnue que sur la base d'éléments ou d'un ensemble d'indices démontrant de façon patente que l'institution du droit de l'exécution forcée est détournée de sa finalité (ATF 140 III 481 consid. 2.3.1; ATF 115 III 18 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_1020/2018 du 11 février 2019, 5A\_317/2015 du 13 octobre 2015 consid. 2.1, 5A\_218/2015 du 30 novembre 2015 consid. 3; DCSO/321/10 du 8 juillet 2010 consid. 3.b).

La procédure de plainte des art. 17 ss LP ne permet par ailleurs pas d'obtenir l'annulation de la poursuite en se prévalant de l'art. 2 al. 2 CC, dans la mesure où le grief pris de l'abus de droit est invoqué à l'encontre de la créance litigieuse. L'autorité de surveillance n'est en effet pas compétente pour statuer sur le bienfondé matériel des prétentions du créancier déduites en poursuite qui relèvent de la compétence du juge ordinaire; elle n'est notamment pas compétente pour déterminer si le poursuivi est bien le débiteur du montant qui lui est réclamé; ce dernier doit utiliser les moyens que lui offre la procédure de poursuite, soit notamment l'opposition au commandement de payer, l'action en libération de dette, l'annulation de la poursuite, l'action en constatation de l'inexistence de la dette ou l'action en répétition de l'indu. C'est une particularité du droit suisse que de permettre l'introduction d'une poursuite sans devoir prouver l'existence de la créance; le titre exécutoire n'est pas la créance elle-même, ni le titre qui l'incorpore cas échéant, mais seulement le commandement de payer passé en force. Il est donc pratiquement exclu que le créancier obtienne de manière abusive l'émission d'un commandement de payer. L'Office ou l'autorité de surveillance ne peut ainsi exiger des explications sur la nature de la prétention ni refuser d'émettre un commandement de payer, même si la cause de la créance semble peu plausible

---

voire imaginaire (parmi d'autres ATF 136 III 365 consid. 2.1, avec la jurisprudence citée, ATF 115 III 18 consid. 3b, ATF 113 III 2 consid. 2b = JdT 1989 II 120; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_250-252/2015 du 10 septembre 2015 consid. 4.1, 5A\_76/2013 du 15 mars 2013 consid. 3.1, 5A\_890/2012 du 5 mars 2013 consid. 5.3, 5A\_595/2012 du 24 octobre 2012 consid. 5).

Une seconde poursuite pour la même créance n'est inadmissible que si, dans la première poursuite, le créancier a déjà requis la continuation de la poursuite ou est en droit de le faire. Ce n'est en effet que dans ces cas qu'il y a un risque sérieux que le patrimoine du débiteur fasse l'objet d'une exécution à plusieurs reprises. En revanche, si la première poursuite a été arrêtée à la suite d'une opposition ou qu'elle est devenue caduque en raison d'une renonciation du créancier, il n'y a pas de motif d'empêcher ce dernier d'engager une nouvelle poursuite pour la même créance (ATF 128 III 383).

**2.2** En l'espèce, la désignation de la créance en poursuite dans le commandement de payer litigieux, reprend celle contenue dans la réquisition de poursuite. Elle est compréhensible et permet de déterminer ce que le créancier réclame, même si elle ne donne pas de détails. On comprend que la poursuite porte sur des charges de copropriété définitivement arrêtées pour 2020, 2021 et le premier semestre 2022, ainsi que des acomptes pour la période de janvier à août 2021, concernant les deux biens immobiliers dont la débitrice est copropriétaire. Cette dernière sait par conséquent suffisamment ce qui est exigé d'elle et peut se déterminer sur l'opportunité de faire opposition ou non.

Le fait que la créance ainsi désignée ne serait pas due ou serait réclamée plusieurs fois, dans le cadre du commandement de payer litigieux (une fois sous forme de charges définitivement arrêtées et une fois sous la forme d'avances pour la même période) ne suffit pas à conduire à l'annulation du commandement de payer pour désignation insuffisante. Si la désignation de la créance telle qu'elle figure dans la réquisition de poursuite et le commandement de payer devait être le fruit d'une erreur de la créancière, la voie de l'opposition est ouverte à la débitrice, voie qu'elle a d'ailleurs utilisée. En revanche, elle n'entraînerait pas l'annulation du commandement de payer car elle ne rend pas incompréhensible l'énoncé de la créance.

Le fait que la même créance serait réclamée par erreur plusieurs fois dans une même poursuite ne permettrait pas non plus de conclure à la nullité de celle-ci en raison de son caractère abusif au vu des conditions particulièrement restrictives auxquelles ce motif de nullité est soumis. De même, le fait que des poursuites antérieures porteraient sur la même créance n'est pas suffisant en soi pour que la poursuite soit considérée comme abusive; s'il n'est pas exclu en l'occurrence que des poursuites antérieures portent sur des montants similaires, elles ont fait l'objet d'opposition ou sont des poursuites en réalisation de gage dont la portée est

limitée; la poursuite litigieuse a par ailleurs pour objectif la saisie et la réalisation d'un compte bancaire déterminé dont on peut imaginer qu'il est constitutif d'une garantie des créances en poursuite. Cette poursuite semble donc remplir une fonction spécifique qui ne recouvre pas celle des autres poursuites visant la plaignante, ce qui permet d'exclure une démarche abusive de la créancière. En tout état, la plaignante n'explique pas de manière convaincante dans sa plainte en quoi les diverses poursuites à son encontre – qu'elle n'énumère et ne décrit d'ailleurs pas de manière exhaustive et précise – représenteraient une démarche abusive de sa créancière.

Il découle de ce qui précède que le commandement de payer litigieux n'est ni annulable pour mention insuffisante de la créance, ni nul en raison du caractère abusif de la poursuite.

La plainte sera partant rejetée.

3. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre de surveillance :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte du 28 juillet 2022 formée par A\_\_\_\_\_ contre le commandement de payer, poursuite n° 12\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

La rejette.

**Siégeant :**

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :

Jean REYMOND

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.*