



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1432/2021-CS

DCSO/430/21

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites**DU JEUDI 11 NOVEMBRE 2021**

Causes jointes (A/1432/2021, A/13_____/2021, A/14_____/2021 et A/15_____/2021); plaintes
17 LP formées les 26 avril, 7 et 10 juin 2021 par A_____, élisant domicile en l'étude de Me Gustavo DA SILVA, avocat, et le 26 avril 2021 par B_____, élisant domicile en l'étude de Me Elizaveta ROCHAT, avocate.

* * * * *

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

- **A**_____
c/o Me DA SILVA Gustavo
gdsavocats
Rue de la Fontaine 13
Case postale 3186
1211 Genève 3.

 - **B**_____
c/o Me ROCHAT Elizaveta
Place de la Taconnerie 5
1204 Genève.
-

- **C**_____
- c/o Me de WECK Olivia
- FBT Avocats SA
- Rue du 31-Décembre 47
- Case postale 6120
- 1211 Genève 6.

- **D**_____
- _____
- _____.

- **E**_____
- _____
- _____.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. a. B_____, né le _____ 1970, est un ressortissant français au bénéfice d'un permis B. Son épouse, D_____, née le _____ 1986, est une ressortissante vietnamienne, également au bénéfice d'un permis B.

b. Par acte authentique du 29 septembre 2014 instrumenté par Me F_____, notaire, B_____ et D_____ (ci-après : les époux B_____/D_____) ont fait l'acquisition, en copropriété pour moitié chacun (cop. 1/2), de la part de propriété par étage (PPE) n° 1_____-25, pour 36/000^{èmes} de l'immeuble de base n° 1_____ de la commune de G_____ [GE], section 2_____, sis à la route 3_____ [no.] _____, [code postal] G_____. La part PPE n° 1_____-25 confère un droit exclusif à l'usage d'un appartement de 7 pièces au 2^{ème} étage, d'une surface de 163.61 m², avec deux loggias de 12.60 m² et 13.48 m² (lot 4_____) et d'une cave au sous-sol d'une surface de 7.14 m² (lot 5_____).

Le prix d'achat de 2'000'000 fr. a été financé notamment par un prêt hypothécaire de 1'500'000 fr. octroyé aux époux B_____/D_____ par E_____ (ci-après : E_____ ou la Banque).

c. A ce jour, B_____ et son épouse sont inscrits au Registre foncier de Genève en qualité de copropriétaires, pour moitié chacun, du bien immobilier susmentionné (ci-après : l'immeuble 3_____), où ils résident avec leurs deux filles, nées respectivement le _____ 2011 et le _____ 2012.

La part de copropriété de B_____ a été inscrite sous feuillet n° 1_____-25-1 et celle de D_____ sous le feuillet n° 1_____-25-2.

d. B_____ fait l'objet de deux poursuites requises à son encontre par A_____ (poursuite n° 6_____ en paiement de 41'876 fr. 70, intérêts et frais en sus) et C_____ (poursuite n° 7_____ en paiement de 681'469 fr. 50, intérêt et frais en sus), lesquelles participent à la série n° 8_____.

Le 11 décembre 2020, B_____ a introduit une action en annulation de poursuite n° 6_____ au sens de l'art 85a LP. Cette procédure est pendante devant le Tribunal de première instance sous le numéro de cause C/9_____/2020.

e. Le 14 janvier 2021, dans le cadre des opérations de saisie, l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a interrogé le débiteur sur sa situation financière et personnelle.

A cette occasion, B_____ a déclaré qu'il était inscrit au Registre du commerce de Genève en qualité d'administrateur de H_____ SA. Il travaillait à 100% pour le compte de cette société, en qualité de directeur, et il percevait à ce titre un salaire mensuel net de 5'213 fr. Ni lui ni son épouse ne disposaient d'autres revenus. S'agissant de ses droits patrimoniaux, B_____ a précisé être titulaire de deux comptes bancaires, l'un auprès de I_____, qui présentait un solde de 10'000 fr., et l'autre auprès de E_____, qui présentait un solde de 152'000 fr. Il a également

mentionné sa résidence principale, à savoir un appartement d'une valeur de 1'600'000 fr. et grevé d'une hypothèque de 1'500'000 fr. Il n'avait pas d'autres biens saisissables à déclarer (véhicules, meubles/tableaux, bijoux).

f. Par avis de saisie du 25 février 2021, l'Office a procédé à la saisie, en mains de B_____, des actions au porteur de H_____ SA, à savoir 1'000 actions d'une valeur nominale de 100 fr. chacune selon les indications figurant au registre du commerce.

g. Le 14 avril 2021, l'Office a communiqué aux parties le procès-verbal de saisie, série n° 8_____. Il en ressort que l'Office a procédé à la saisie des actions de H_____ SA, estimées à 100'000 fr. (1'000 actions x 100 fr.), ainsi que de la part de copropriété de B_____ sur l'immeuble 3_____, estimée à 1'500'000 fr., aucun droit de gage immobilier n'étant mentionné.

L'Office a par ailleurs fait état des éléments suivants : B_____ percevait un salaire mensuel net de 5'213 fr. 05 versé par H_____ SA. Son épouse, qui ne percevait aucun revenu, était à sa charge, de même que leurs deux enfants. Son salaire était insaisissable (art. 93 LP) vu les charges mensuelles du ménage, qui comprenaient, outre l'entretien de base OP (1'700 fr. pour le couple, 600 fr. pour l'aînée des enfants et 400 fr. pour la cadette, dont à déduire les allocations familiales, soit 2 x 300 fr.), les intérêts hypothécaires et charges PPE (3'689 fr. 75), les primes d'assurance-maladie pour la famille (1'227 fr. 05) et les frais de transport pour la famille (140 fr.). B_____ ne détenait pas de véhicule selon les informations fournies par le Service cantonal des véhicules (SCV). Suite aux demandes de renseignements effectuées auprès de 29 établissements bancaires de la place, E_____ avait informé l'Office que B_____ détenait des avoirs en ses livres à hauteur de 148'600 fr. (relation bancaire n° 11_____). La saisie de ces avoirs était toutefois "*impossible*", la Banque ayant invoqué un droit de gage préférentiel sur ceux-ci, compte tenu du prêt hypothécaire accordé au débiteur à concurrence de 1'400'000 fr.

Plainte A/1432/2021

- B. a.** Par acte expédié le 26 avril 2021 au greffe de la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le procès-verbal de saisie du 14 avril 2021, qu'il a reçu le 16 avril 2021, concluant à son annulation et, implicitement, à ce qu'il soit ordonné à l'Office de procéder à des investigations complémentaires en vue d'établir la situation financière et patrimoniale de B_____ et, cela fait, de procéder à la saisie de ses biens dans la mesure utile pour désintéresser les créanciers poursuivants. A titre préalable, il a sollicité la tenue d'une audience de comparution personnelle des parties, "*afin de permettre à la Chambre de céans d'auditionner et questionner le débiteur, respectivement son épouse*". Cette plainte a été enregistrée sous le numéro de cause A/1432/2021.

En substance, le plaignant a reproché à l'Office de s'être limité à saisir les actions de H_____ SA et la part de copropriété du débiteur sur l'immeuble 3_____.

alors qu'il était évident que le produit de réalisation de ces biens ne suffirait pas à désintéresser les créanciers participant à la série n° 8_____. En effet, l'Office n'avait pas tenu compte du fait que l'immeuble 3_____ était grevé de deux hypothèques, l'une en premier rang de 1'200'000 fr. et l'autre en second rang de 210'000 fr. Pour le reste, l'Office n'avait pas procédé aux investigations utiles pour découvrir les droits patrimoniaux du débiteur, plus particulièrement les biens faciles à réaliser (choses mobilières, créances), tandis qu'il s'était contenté des explications fournies par le débiteur au sujet de ses revenus, alors le salaire allégué par l'intéressé ne suffisait manifestement pas à couvrir les charges incompressibles (hors impôts) de la famille. En particulier, l'Office n'avait pas investigué les liens que B_____ entretenait avec J_____ et K_____ LTD (sur son profil LinkedIn, le débiteur se présentait comme "*Senior Advisor*" de la première entité, basée au Luxembourg, et comme "*Managing Directeur*" de la seconde), d'une part, et avec L_____ LTD (lors de l'audience du 3 mars 2021 tenue par le Tribunal de première instance dans la cause C/9_____/2020, le débiteur avait déclaré être le directeur et l'ayant droit économique de cette société, incorporée aux Iles Vierges britanniques, qu'il qualifiait de "*véhicule d'investissement*"), d'autre part. Enfin, le plaignant reprochait à l'Office de ne pas avoir procédé à la saisie des avoirs bancaires détenus par B_____ auprès de E_____, le droit préférentiel invoqué par la Banque sur ces avoirs étant contesté.

Selon le plaignant, l'Office aurait dû se rendre au domicile de B_____ (i.e. l'immeuble 3_____), étant précisé que le précité possédait une collection de montres et conduisait une M_____ de modèle 10_____, tandis que son épouse possédait de nombreuses pièces de joaillerie, et ordonner à B_____ de produire les pièces suivantes : les extraits de ses comptes bancaires (dont il était titulaire ou ayant-droit économique), tant en Suisse qu'à l'étranger, sur une période d'une année au minimum, notamment auprès [des banques] E_____, I_____ et N_____; les extraits des comptes bancaires de son épouse et de leurs enfants (dont ceux-ci étaient titulaires ou ayants-droit économiques), tant en Suisse qu'à l'étranger, sur douze mois au minimum; les extraits des comptes bancaires des sociétés appartenant au débiteur (dont celles-ci étaient titulaires ou ayants-droit économiques), tant en Suisse qu'à l'étranger, sur douze mois au minimum; les pièces comptables des sociétés lui appartenant (en particulier H_____ SA), notamment les bilans, comptes de pertes et profits et extraits du grand livre, pour les trois derniers exercices, afin d'établir les revenus et dividendes réellement perçus par le débiteur; les déclarations fiscales du débiteur et de sa famille, ainsi que les avis de taxation et bordereaux d'impôts pour les exercices 2018 à 2020; les déclarations fiscales et décisions de taxation des sociétés appartenant au débiteur pour les exercices 2018 à 2020.

b. Dans ses observations du 18 mai 2021, B_____ a précisé avoir lui-même déposé une plainte contre le procès-verbal de saisie du 14 avril 2021, de sorte qu'il

concluait également à son annulation pour les motifs invoqués dans sa plainte (cf. *infra* let. C).

Les griefs soulevés par A_____ étaient contestés. En substance, B_____ a fait valoir que, sous réserve des griefs soulevés dans sa propre plainte, l'Office avait correctement tenu compte de l'ensemble de son patrimoine mobilier et immobilier. Il avait fourni à l'Office les bilans de H_____ SA, ses fiches de salaire et ses relevés de comptes bancaires. Il ne percevait aucun revenu des entités mentionnées par A_____, étant précisé que J_____ et K_____ LTD n'avaient plus d'activité. L_____ LTD était une société de consulting et de placement privé dont les comptes bancaires avaient été clôturés. Il ne possédait aucun véhicule automobile. Le minimum vital de la famille se montait à 7'756 fr. 80, comme retenu l'Office, et le solde non couvert par son salaire était pris en charge grâce au "*soutien financier de [son épouse] qui poss[édait] de la fortune en Asie du Sud-Est*". Selon lui, la situation financière de D_____ n'était pas pertinente dans le cas d'espèce, puisque celle-ci n'était pas la débitrice de A_____.

c. Dans ses observations du 17 mai 2021, complétées le 27 mai 2021, C_____ (ci-après : l'intimé) s'est rallié aux conclusions de A_____.

Il a fait valoir que B_____ n'avait pas collaboré avec l'Office en vue de le renseigner utilement sur sa situation financière réelle. En particulier, le débiteur n'avait donné aucune explication crédible quant à la quotité de ses revenus, alors que le salaire qu'il était censé recevoir de H_____ SA ne permettait pas de financer le train de vie de sa famille – étant souligné qu'à la connaissance de l'intimé, D_____ était issue d'une famille modeste et n'avait pas de fortune personnelle. En outre, à l'instar de A_____, l'intimé avait vu B_____ au volant d'un véhicule de la marque M_____ en 2017. Il ignorait ce qu'il était advenu de l'argent qu'il avait prêté à B_____ (140'000 fr. versés sur un compte auprès de N_____ et 500'000 EUR versés sur un compte auprès de O_____) et que l'intéressé ne lui avait jamais remboursé. C_____ concluait dès lors à ce que l'Office procède à des investigations complémentaires, s'agissant notamment des deux comptes bancaires précités.

d. Dans son rapport explicatif du 18 mai 2021, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Il a exposé avoir procédé aux mesures utiles pour déterminer la situation financière et patrimoniale de B_____. En particulier, il avait procédé à des investigations auprès de 38 établissements bancaires de la place (dont N_____ et la O_____), ce qui avait permis de découvrir les avoirs bancaires dont le débiteur disposait en Suisse, soit un compte auprès de E_____, sur lequel les intérêts hypothécaires étaient prélevés, un compte courant auprès de I_____ et trois comptes entreprise auprès de P_____, ouverts au nom de Q_____ SA, société dont le débiteur était l'ayant-droit économique, pour un solde d'environ 600 fr. (490 fr. 68, 39.95 EUR et 46.25 USD).

En revanche, c'est à juste titre que A_____ reprochait à l'Office d'avoir renoncé à saisir les avoirs en mains de E_____ à concurrence de 148'600 fr. En effet, l'Office aurait dû mentionner la saisie de cette créance au procès-verbal de saisie, en fixant un délai de 20 jours aux créanciers et au débiteur pour contester la revendication de la Banque sur ces avoirs, conformément à l'art. 108 LP. Aussi, en application de l'art. 17 al. 4 LP, l'Office avait décidé de revoir la décision attaquée : par courrier du 17 mai 2021, il avait informé [la banque] E_____ que la saisie sur les avoirs détenus en ses livres par B_____ avait porté à hauteur de 148'600 fr. et qu'une procédure en revendication était ouverte selon l'art. 108 LP; le même jour, l'Office avait communiqué aux parties un nouveau procès-verbal de saisie, annulant et remplaçant celui établi le 14 avril 2021.

L'Office a annexé à son rapport le procès-verbal de saisie communiqué aux parties le 17 mai 2021, d'une teneur similaire au procès-verbal de saisie du 14 avril 2021, mais faisant état de la saisie d'une créance de 148'600 fr. en mains de E_____. Par ailleurs, un délai de 20 jours – dès réception du procès-verbal de saisie – était imparti aux parties pour ouvrir devant le juge compétent une action en contestation de la prétention du tiers revendiquant (i.e. la Banque), conformément à l'art. 108 LP. Le procès-verbal de saisie du 17 mai 2021 a été reçu par A_____ le 19 mai 2021.

Plainte A/13_____ /2021

- C. a. En parallèle, par acte expédié à la Chambre de surveillance le 26 avril 2021, B_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le procès-verbal de saisie du 14 avril 2021, qu'il a reçu le 16 avril 2021, concluant à son annulation et au renvoi de la cause à l'Office afin que celui-ci procède au sens des considérants. Cette plainte a été enregistrée sous le numéro de cause A/13_____ /2021.

B_____ a exposé que lui-même et son épouse étaient soumis au régime matrimonial de la séparation de biens, selon contrat de mariage signé le 11 août 2009. "*Dans le cadre du déménagement de la famille à Genève*", D_____ avait prêté à son époux la somme de 1'100'000 GBP, en vue de l'acquisition d'un bien immobilier à Genève. Cette somme avait été entièrement dévolue à l'acquisition de l'immeuble 3_____, au prix de 2'000'000 fr., ainsi qu'aux frais y relatifs en 96'399 fr. 10. L'acquisition de l'immeuble avait également été financée par le prêt hypothécaire de 1'500'000 fr. octroyé par E_____, devenue créancière gagiste. Aussi, en dépit de son inscription au registre foncier comme copropriétaire de l'immeuble 3_____, B_____ estimait que ce bien appartenait entièrement à D_____, en vertu des rapports financiers réciproques entre époux.

Le plaignant a fait valoir que le procès-verbal de saisie était erroné/incomplet à plusieurs égards : (i) la valeur de la part de copropriété saisie était estimée à 1'500'000 fr., ce qui ne correspondait pas à la réalité vu que cette part avait été achetée au prix de 1'000'000 fr. (2'000'000 fr. / 2); (ii) les noms, prénoms et domicile de D_____, de même que sa quote-part sur l'immeuble saisi, n'étaient

pas mentionnés; (iii), l'identité et le domicile du créancier gagiste, E_____, n'étaient pas indiqués non plus. Compte tenu du fait que D_____ était l'unique propriétaire de l'immeuble 3_____, lequel n'était pas divisible et était grevé d'une hypothèque, l'Office devait procéder à un examen complémentaire de la situation financière de B_____ et entendre son épouse, voire renoncer à la réalisation forcée selon l'art. 127 LP. En tout état, dans la mesure où D_____ faisait valoir un droit préférable sur l'immeuble saisi, l'Office aurait dû procéder conformément aux art. 107 et/ou 108 LP.

En annexe à sa plainte, B_____ a produit une copie des documents suivants : le contrat de mariage du 11 août 2009, une reconnaissance de dette datée du 11 janvier 2014, dans laquelle il reconnaît devoir 1'100'000 GBP à son épouse, l'acte de vente immobilière du 29 septembre 2014 et ses annexes, le décompte des frais établi par Me F_____ le 31 décembre 2014 et l'acte authentique de création d'une cédule hypothécaire de 4^{ème} rang en faveur de E_____, instrumenté par Me F_____ le 24 septembre 2014 et ses annexes. Il ressort de ces derniers documents que l'immeuble 3_____ est grevé de quatre cédules hypothécaires en faveur de [la banque] E_____ pour un montant total de 1'500'000 fr. (270'000 fr. en 1^{er} rang, 358'000 fr. en 2^{ème} rang, 272'000 fr. en 3^{ème} rang et 600'000 fr. en 4^{ème} rang).

b. Le 18 mai 2021, B_____ a produit une pièce complémentaire, soit un document intitulé "*acte de renonciation de titre foncier*" daté du 15 janvier 2015 et signé par les époux B_____/D_____, aux termes duquel le précité déclarait céder à son épouse l'intégralité de ses droits de copropriété sur l'immeuble 3_____.

c. Dans ses observations du 25 mai 2021, A_____ a contesté les explications de B_____ et la force probante des pièces produites par celui-ci. Dans la mesure où D_____ n'avait ni revenus (l'acte de vente du 29 septembre 2014 précisait qu'elle était "*femme au foyer*") ni fortune personnelle, étant précisé que sa famille au Vietnam provenait d'un milieu défavorisé, l'on ne voyait pas par quels moyens celle-ci aurait été en mesure de consentir un prêt de 1'100'000 GBP à son époux.

A cet égard, il y avait lieu d'ordonner la production de différents documents par le plaignant, respectivement par son épouse et/ou tout tiers susceptible de les détenir, en particulier les pièces propres à établir la réalité de ce prêt et l'affectation des fonds prêtés à l'acquisition de l'immeuble 3_____ (relevés bancaires attestant de la provenance des fonds et de leur transfert effectif au débiteur, contrat de crédit hypothécaire et autres garanties constituées en faveur de E_____, échanges de correspondance avec le notaire ayant instrumenté la vente de l'immeuble, etc.). B_____ devait également être sommé de produire l'exemplaire original (ou une copie certifiée conforme) des pièces produites par ses soins, en particulier du contrat de mariage du 11 août 2009. A_____ sollicitait également de la Chambre

de céans qu'elle procède à l'audition des parties et de plusieurs témoins, dont D_____ et Me F_____.

d. Dans ses observations du 25 mai 2021, C_____ a également contesté les explications de B_____ relatives à l'acquisition de l'immeuble 3_____ et au prêt de 1'100'000 GBP octroyé par son épouse, femme au foyer et sans fortune particulière, d'autant que ce montant dépassait largement les fonds propres que les époux B_____/D_____ avaient investis dans cet immeuble (i.e. 500'000 fr., le solde du prix de vente ayant été financé par un crédit hypothécaire).

e. Dans son rapport explicatif du 25 mai 2021, l'Office a relevé que le procès-verbal de saisie du 14 avril 2021 ne mentionnait pas la part de copropriété de D_____ sur l'immeuble 3_____ ni le gage immobilier en faveur de E_____ à hauteur de 1'500'000 fr. (étant néanmoins précisé que ce gage n'était pas inscrit au registre foncier). Par ailleurs, dans sa plainte du 26 avril 2021, B_____ avait informé l'Office que son épouse se prévalait d'un droit préférable sur la part de copropriété saisie.

Au vu de ces éléments, l'Office avait décidé de revoir la décision attaquée en conformité avec l'art. 17 al. 4 LP. Le jour même, soit le 25 mai 2021, il avait établi un nouveau procès-verbal de saisie, annulant et remplaçant celui établi le 17 mai 2021 (cf. *supra* let. B.d *in fine*); la copropriétaire et la créancière gagiste étaient mentionnées dans ce nouveau procès-verbal (un avis de saisie leur était adressé le jour même) et une procédure en revendication était ouverte selon l'art. 108 LP. En parallèle, par décision communiquée aux parties le jour même, l'Office fixait au débiteur et aux créanciers poursuivants un délai de 20 jours pour saisir le juge compétent d'une action en contestation de la prétention de D_____ sur l'immeuble saisi, faute de quoi celle-ci serait réputée admise; la décision de l'Office destinée à A_____ a été reçue par celui-ci le 26 mai 2021.

L'Office a annexé à son rapport le procès-verbal de saisie rectifié du 25 mai 2021, d'un contenu similaire au procès-verbal de saisie du 17 mai 2021, sous réserve des éléments suivants : D_____ était mentionnée sur le procès-verbal en qualité de copropriétaire de l'immeuble 3_____ (quote-part 1/2), de même que E_____ comme créancière gagiste à hauteur de 1'500'000 fr. Il était précisé que la part de copropriété saisie était revendiquée par D_____, de sorte qu'un délai de 20 jours – dès réception du procès-verbal de saisie – était fixé au débiteur et aux créanciers pour ouvrir une action en contestation de la prétention du tiers revendiquant (i.e. l'épouse du débiteur), devant le juge compétent, conformément à l'art. 108 LP. Le procès-verbal de saisie du 25 mai 2021, communiqué aux parties le lendemain seulement, a été reçu par A_____ le 31 mai 2021.

Plaintes A/14_____ /2021 et A/15_____ /2021

D. a. Par acte expédié le 7 juin 2021 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la décision de l'Office du 25 mai 2021 lui fixant un délai de 20 jours pour ouvrir action en contestation de la prétention de

D_____. Il a conclu à l'annulation de cette décision et au renvoi du dossier à l'Office afin que celui-ci répartisse les rôles procéduraux conformément à l'art. 107 LP. Cette plainte a été enregistrée sous le numéro de cause A/14_____/2021.

b. Par ordonnance du 15 juin 2021, la Chambre de céans a octroyé l'effet suspensif à la plainte, en ce sens que les délais fixés par l'Office étaient suspendus jusqu'à droit jugé sur le fond.

c. Par acte expédié le 10 juin 2021 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une nouvelle plainte dirigée contre le procès-verbal de saisie du 25 mai 2021. Il a conclu à son annulation, en soulevant, pour l'essentiel, les mêmes griefs que ceux développés dans sa plainte du 26 avril 2021. Il a également reproché à l'Office d'avoir appliqué la procédure prévue à l'art. 108 LP s'agissant des revendications formées par E_____ et D_____, alors que la répartition des rôles procéduraux aurait dû être fixée conformément à l'art. 107 LP. Cette plainte a été enregistrée sous le numéro de cause A/15_____/2021.

d. Par ordonnance du 18 juin 2021, la Chambre de céans a ordonné la jonction des causes A/1432/2021, A/13_____/2021, A/14_____/2021 et A/15_____/2021 sous le numéro A/1432/2021. Elle a par ailleurs octroyé l'effet suspensif à la plainte du 10 juin 2021, en ce sens que les délais fixés par l'Office étaient suspendus jusqu'à droit jugé sur le fond.

e. Dans ses observations du 9 juillet 2021, B_____ a conclu au rejet des plaintes formées par A_____ les 7 et 10 juin 2021. Contrairement à ce que prétendaient les créanciers poursuivants, D_____ était issue d'une famille aisée et possédait de la fortune en Asie du Sud-Est. Selon le débiteur, les documents produits à l'appui de sa plainte du 26 avril 2021 établissaient le droit préférentiel de son épouse sur l'immeuble 3_____. Tous deux avaient été inscrits au registre foncier en tant que copropriétaires car D_____ n'exerçait pas d'activité lucrative et qu'elle était de nationalité vietnamienne. Afin de pouvoir obtenir un prêt hypothécaire, fiscalement intéressant, B_____ devait également figurer comme copropriétaire de l'immeuble, selon les exigences fixées par la Banque. Dans la mesure où son épouse avait financé l'acquisition de ce bien, il avait renoncé à sa part de copropriété en sa faveur en janvier 2015.

f. Dans ses observations du 9 juillet 2021, complétées le 4 août 2021, C_____ a persisté dans ses précédentes explications. Selon lui, les pièces produites par B_____ avaient été établies pour les besoins de la cause, dans le but de lui permettre de se soustraire à ses créanciers. En tout état, l'"acte de renonciation de titre foncier" du 15 janvier 2015 était nul de plein droit, faute de revêtir la forme authentique exigée par l'art. 657 al. 1 CC. Cela étant, afin de préserver ses droits, l'intimé avait déposé une action en contestation de la prétention de D_____ devant le Tribunal de première instance.

g. E_____ a conclu au rejet de la plainte du 10 juin 2021, exposant qu'elle disposait d'un droit de gage sur les avoirs détenus en ses livres par B_____, ce qui était dûment établi par pièces.

B_____ était au bénéfice d'un prêt hypothécaire ouvert auprès de la Banque à hauteur de 1'402'500 fr. Ce prêt lui avait été octroyé sur la base d'un contrat de crédit daté du 18 septembre 2014, respectivement d'un contrat-cadre pour crédit hypothécaire daté du 15 février 2019. Comme stipulé dans ce contrat-cadre, le prêt hypothécaire du débiteur, ainsi que les remboursements y relatifs, étaient garantis par une cédula hypothécaire, mais également par un acte de nantissement général sur les avoirs déposés sur le compte du débiteur pour un montant d'au moins 150'000 fr. La base contractuelle de ce droit de gage ressortait notamment du document intitulé "*Acte de nantissement général et cession à titre de garantie*", signé le 18 septembre 2014, par lequel le débiteur avait accordé à la Banque un droit de nantissement sur les avoirs déposés en ses livres (compte n° 11_____), "*tenant lieu de sûretés en garantie de l'ensemble des créances existantes ou futures de la Banque envers le [débiteur]*". Par ailleurs, les conditions générales de E_____ prévoyaient également un droit de gage en faveur de la Banque sur les avoirs déposés sur le compte de B_____ "*pour toutes [l]es créances et prétentions [de la Banque] envers le titulaire du compte, qu'elles soient échues, non échues, actuelles, futures ou seulement potentielles, et en particulier pour les crédits en blanc ou les crédits octroyés contre garantie spéciale*" (§ 15).

Les documents contractuels susmentionnés, que la Banque avait transmis à l'Office, établissaient clairement son droit de gage sur les avoirs saisis, de sorte que c'est à juste titre que l'Office avait procédé conformément à l'art. 108 LP.

h. Dans son rapport explicatif du 8 juillet 2021, l'Office s'en est rapporté à justice sur le bien-fondé des plaintes formées par A_____ les 7 et 10 juin 2021. Il a précisé qu'invitée à présenter les moyens de preuve relatifs à sa prétention (art. 108 al. 3 ch. 4 LP), D_____ s'était référée aux pièces produites par B_____ à l'appui de sa plainte du 26 avril 2021.

i. Par pli du 25 août 2021, A_____ a persisté dans ses conclusions.

j. La cause a été gardée à juger le 27 août 2021, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

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 – ou d'autres organes de l'exécution forcée – qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

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 attaquée (art. 17 al. 2 LP). Une augmentation des conclusions après l'expiration du délai de plainte n'est pas admissible (arrêt du Tribunal fédéral 5A_326/2015 du 14 janvier 2016 consid. 2.2).

Par "*mesure*" de l'Office, il faut entendre tout acte matériel d'autorité accompli par celui-ci en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète, ayant pour objet la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et produisant des effets externes (ATF 116 III 91 consid. 1). Ne constituent en conséquence pas des mesures sujettes à plainte la simple confirmation d'une décision déjà prise, une communication de l'Office sur ses intentions ou un avis. Une nouvelle décision identique à une décision précédente ne peut faire courir un nouveau délai de plainte que si, entre-temps, des faits nouveaux se sont produits, qui soient de nature à modifier la décision (GILLIERON, Commentaire LP, n. 184 et 185 ad art. 17 LP; ERARD, in CR LP, 2005, n. 10 ad art. 17 LP; cf. ATF 142 III 643 consid. 3; 129 III 400 consid. 1.1; 128 III 156 consid. 1c).

La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou à tout le moins atteinte dans ses intérêts de fait, par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3, JdT 2004 II 96; 120 III 42 consid. 3). Tel sera en principe toujours le cas du débiteur faisant l'objet de la procédure d'exécution forcée ainsi que du créancier dont les prétentions sont invoquées dans cette procédure (ERARD, *op. cit.*, 2005, n. 25 et 26 ad art. 17 LP).

1.1.2 En cas de plainte, l'Office peut, jusqu'à l'envoi de sa réponse, procéder à un nouvel examen de la décision attaquée; s'il prend une nouvelle mesure, il la notifie sans délai aux parties et en donne connaissance à l'autorité de surveillance (art. 17 al. 4 LP).

Si l'Office a reconsidéré sa décision alors qu'une plainte était pendante, l'autorité de surveillance déclarera la plainte sans objet si le plaignant a obtenu le plein des conclusions formulées dans la plainte par la nouvelle décision de l'Office. Si tel n'est pas le cas, l'autorité de surveillance reste saisie dans la mesure où le plaignant n'a pas obtenu satisfaction par la nouvelle décision de l'Office (ATF 126 III 85, SJ 2000 I 449; ERARD, *op. cit.*, n. 60, 61, 64 à 66 ad art. 17 LP).

1.2 En l'espèce, les plaintes formées par A_____ et B_____ respectent les exigences minimales de forme prévues par la loi et émanent du créancier poursuivant, respectivement du débiteur poursuivi, soit de personnes lésées ou exposées à l'être dans leurs intérêts juridiquement protégés, ou à tout le moins dans leurs intérêts de fait. Elles sont par ailleurs dirigées contre des mesures sujettes à plainte, à savoir les procès-verbaux de saisie des 14 avril et 25 mai

2021, ainsi que la décision de l'Office du 25 mai 2021 fixant un délai au débiteur et aux créanciers pour agir en contestation de la revendication formée par D_____ sur l'immeuble saisi.

En tant qu'elles visent les procès-verbaux de saisie des 14 avril et 25 mai 2021, ainsi que la décision de l'Office du 25 mai 2021, les plaintes ont par ailleurs été formées dans le délai légal de dix jours, de sorte qu'elles sont recevables.

En tant qu'elle porte sur le droit de gage invoqué par E_____ sur les avoirs bancaires saisis, la plainte du 10 juin 2021 paraît en revanche tardive. En effet, la décision consistant à fixer un délai de 20 jours au débiteur et aux créanciers pour contester cette revendication, conformément à l'art. 108 LP, a été prise par l'Office dans le procès-verbal de saisie rectifié du 17 mai 2021, que le plaignant a reçu le 19 mai 2021 et qu'il n'a pas contesté dans le délai prévu à l'art. 17 al. 2 LP. La question de la recevabilité de la plainte peut toutefois demeurer ouverte, celle-ci étant quoiqu'il en soit mal fondée sur ce point (cf. *infra* consid. 3.2.2).

Il ne sera pas entré en matière sur les conclusions prises par C_____ dans ses observations du 17 mai 2021, l'intimé n'ayant formé aucune plainte devant la Chambre de surveillance.

Plaintes A/1432/2021 et A/13_____/2021

2. A_____ fait grief à l'Office de ne pas avoir correctement établi la situation financière et patrimoniale du débiteur et de sa famille. Il lui reproche de ne pas avoir procédé aux investigations utiles pour découvrir les biens saisissables du débiteur, en particulier les choses mobilières et les créances, plus facilement réalisables que les actifs initialement saisis (actions de H_____ SA, part de copropriété sur l'immeuble 3_____). B_____ soutient quant à lui que la valeur de la part de copropriété saisie n'a pas été estimée correctement par l'Office.

2.1 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 doit déterminer d'office les faits pertinents à cet égard (ATF 108 III 10, JdT 1984 II 18 et les références citées). Bien qu'à teneur de l'art. 91 al. 1 LP, le débiteur soit tenu d'indiquer tous les biens qui lui appartiennent, même ceux qui ne sont pas en sa possession, l'Office doit adopter un comportement actif et une position critique dans l'exécution de la saisie, de sorte qu'il ne peut s'en remettre, sans les vérifier, aux seules déclarations du débiteur quant à ses biens et revenus. 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. Il est doté à cette fin de pouvoirs d'investigation et de coercition étendus (GILLIERON, *op. cit.*, n. 12 ad art. 91 LP). Dans le cadre de ses investigations, il revient à l'Office d'interroger le poursuivi sur la composition de son patrimoine, d'inspecter sa demeure, principale ou secondaire, de même que les

locaux où il exerce son activité professionnelle, voire les locaux qu'il loue à des tiers comme bailleur ou comme locataire, de façon proportionnée aux circonstances (GILLIERON, *op. cit.*, n. 13 et 16 ad art. 91 LP). Le poursuivi est tenu envers l'Office de collaborer; il doit fournir les éventuels moyens de preuve au moment de la saisie déjà (ATF 119 III 70 consid. 1).

Si le créancier mentionne des pistes concernant les biens saisissables du débiteur, l'Office doit les creuser. Les investigations doivent être particulièrement poussées lorsque le débiteur est indépendant; elles devront notamment porter sur le genre d'activité, la nature et le volume des affaires. Lorsque l'instruction menée par l'Office n'a révélé aucun élément certain, il faut tenir compte des indices à disposition. Si le débiteur ne tient pas de comptabilité régulière ou que les éléments comptables fournis ne sont pas fiables, le produit de son activité indépendante doit être déterminé par comparaison avec d'autres activités semblables, au besoin par appréciation. Le salarié qui est employé d'une société dont il est l'actionnaire ou l'animateur principal doit être assimilé à un indépendant (ATF 126 III 89; 121 III 20, JdT 1997 II 163; 120 III 16, JdT 1996 II 179; 83 III 63; arrêts du Tribunal fédéral 5A_976/2018 du 27 mars 2019; 7B.212/2002 du 27 novembre 2002; OCHSNER, in CR LP, 2005, n. 25 ss et 82 ss ad art. 93 LP et les références citées).

L'Office doit également s'intéresser aux créances dont le poursuivi est titulaire et doit effectuer les enquêtes nécessaires auprès des tiers détenant des biens appartenant au débiteur ou envers lesquels ce dernier dispose d'une créance (ATF 129 III 239 consid. 1, SJ 2003 I 456; 107 III 7 consid. 2). Ceux-ci sont soumis *ex lege* à la même obligation de renseigner que le débiteur poursuivi (art. 91 al. 4 LP; GILLIERON, *op. cit.*, n. 19 ad art. 91 LP; JEANDIN, in CR LP, 2005, n. 15 ad art. 91 LP; OCHSNER, *op. cit.*, n. 25 ad art. 93 LP). Cela étant, il n'appartient pas à l'Office de décider si un droit dont la titularité est contestée appartient ou non au débiteur : un tel litige doit être réglé par la voie de la procédure de revendication prévue par les art. 106 ss LP (WINKLER, in Kommentar zum SchKG, 4^{ème} éd., 2017, Kren Kostkiewicz/Vock [éd.], n. 9 ad art. 92 LP; cf. *infra* consid. 3). Ce n'est que s'il est manifeste qu'un droit ne tombe pas dans le patrimoine du débiteur que l'Office pourra renoncer à le saisir (WINKLER, *op. cit.*, n. 9 ad art. 92 LP).

Dans la procédure de plainte, la question de savoir si et dans quelle mesure l'enquête officielle menée par l'Office est défectueuse et son résultat inexact doit être examinée au regard des éléments qui ont été critiqués par le créancier dans le délai de dix jours dès la communication du procès-verbal de saisie (cf. ATF 127 III 572 consid. 3c, JdT 2001 II 78; 86 III 53 consid. 1, JdT 1961 II 12).

2.2 Selon l'art. 97 al. 1 LP, le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit; il peut s'adjoindre des experts. L'estimation des objets saisis doit être énoncée dans le procès-verbal de saisie (art. 112 al. 1 LP), lequel mentionnera si lesdits

objets ne sont pas suffisants pour satisfaire les poursuivants qui participent à la série (art. 112 al. 3 LP; GILLIERON, *op. cit.*, n. 6 ad art. 97 LP).

Selon la jurisprudence, l'estimation doit être faite, au moment de l'exécution de la saisie, en fonction du produit probable d'une vente aux enchères forcée, soit de la valeur vénale des objets considérés, et non pas en fonction de leur valeur de rendement ou d'exploitation ou du bénéfice que le débiteur peut espérer réaliser en cas de vente volontaire (DCSO/232/2012 du 14 juin 2012 consid. 2.2; SJ 2000 II 219; ATF 99 III 52 consid. 4b, JdT 1974 II 116). S'il existe une valeur de marché, c'est elle qui devra être retenue (GILLIERON, *op. cit.*, n. 10 ss ad art. 97 LP; DE GOTTRAU, in CR LP, 2005, n. 6 ad art. 97 LP; ATF 99 III 52, JdT 1974 II 116).

Si la saisie 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 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; FOEX, in BAK SchKG I, 2010, n. 10 et 11 ad art. 97 LP; DE GOTTRAU, *op. cit.*, n. 6 ad art. 97 LP; WINKLER, in KUKO SchKG, 2^{ème} éd. 2014, n. 5 ad art. 97 LP).

2.3.1 En l'espèce, il ressort des explications de l'Office et des pièces versées à la procédure de plainte que l'enquête officielle menée par l'Office aux fins d'établir la situation financière et patrimoniale de B_____ s'est limitée à un interrogatoire sommaire du débiteur, à l'occasion duquel celui-ci a produit ses fiches de salaire et les relevés bancaires de son compte courant auprès de I_____ pour les mois d'octobre à décembre 2020 (le débiteur allègue avoir fourni les bilans de H_____ SA à l'Office, ce qui ne ressort pas du dossier soumis à la Chambre de céans), et à des demandes de renseignements effectuées auprès d'une trentaine d'établissements bancaires.

2.3.2 Ainsi que les créanciers poursuivants le relèvent à juste titre, les explications du débiteur quant à la quotité de ses revenus ne sont pas convaincantes et, en tous les cas, pas suffisamment étayées par les pièces justificatives recueillies par l'Office.

Se fondant sur l'interrogatoire du débiteur du 14 janvier 2021, l'Office a retenu que B_____ réalisait un salaire mensuel net de 5'213 fr. versé par H_____ SA – à savoir une société dont le précité est l'administrateur et l'actionnaire unique (les actions de la société ont été saisies en mains du débiteur) – et que son épouse, femme au foyer, était entièrement à sa charge, de même que leurs deux filles mineures. Il est pourtant manifeste que le salaire déclaré par le débiteur ne suffit pas à couvrir ses dépenses incompressibles et celles de sa famille, lesquelles s'élèvent à environ 7'200 fr. par mois (2'100 fr. d'entretien de base OP pour le couple et les enfants, allocations familiales déduites, 3'689 fr. 75 d'intérêts hypothécaires et charges PPE, 1'227 fr. 05 de primes d'assurance-maladie, 140 fr. de frais de transport). Un tel salaire n'explique pas non plus comment les époux

B_____/D_____ ont été en mesure de financer l'acquisition d'un appartement de 7 pièces dans le quartier résidentiel de R_____, en bénéficiant d'un crédit hypothécaire de 1'500'000 fr. Dans le cadre de la présente procédure, le débiteur a allégué que son épouse possédait de la fortune en Asie du Sud-Est et qu'elle lui apportait son soutien financier, ce qui ne ressort pas des renseignements qu'il a transmis à l'Office en janvier 2021. Le débiteur n'a pas fourni le moindre justificatif à ce sujet, pas plus qu'il n'a explicité l'origine, l'étendue et la composition de la fortune de son épouse – étant encore relevé que, selon les créanciers poursuivants, D_____ serait issue d'une famille modeste et n'aurait pas de fortune personnelle. Le débiteur n'a pas non plus spécifié quelles charges du ménage étaient effectivement assumées par son épouse, alors que cet élément est susceptible d'avoir une influence sur la quotité saisissable de ses revenus.

Les relevés des comptes bancaires dont le débiteur est titulaire auprès de I_____ et E_____ soulèvent également des interrogations. Ainsi que l'a pertinemment relevé l'intimé, le salaire versé au débiteur par H_____ SA ne figure sur aucun de ces relevés, de sorte que l'on ignore sur quel compte l'intéressé touche son salaire. Les relevés du compte auprès de I_____ font état de divers versements en faveur de H_____ SA (à hauteur de 25'000 fr.) et de D_____ (à hauteur de 2'100 fr.), ainsi que d'un virement de 11'759 fr. opéré le 30 décembre 2020 en provenance d'un compte non identifié. Les relevés bancaires transmis à l'Office par E_____ mentionnent quant à eux plusieurs virements en provenance de "I2_____ B_____" (2'000 fr. le 29 juillet 2020, 15'000 fr. le 1^{er} octobre 2020 et 10'000 fr le 4 janvier 2021), sans que l'on sache à quoi correspondent ces flux de liquidités. Aucune explication ne résultant du dossier, il incombait à l'Office d'interpeller le débiteur à ce sujet et de requérir, le cas échéant, la remise des justificatifs permettant d'élucider ces différents points (relevés bancaires, ordres de paiement, etc.).

De la même façon, l'Office n'a pas interrogé le débiteur sur ses activités au sein d'autres personnes morales que H_____ SA. Le débiteur se présente pourtant sur LinkedIn comme "*Senior Advisor*" de J_____ et comme "*Managing Directeur*" d'K_____ LTD. Il a par ailleurs déclaré devant le Tribunal de première instance qu'il était le directeur et l'ayant droit économique de L_____ LTD, société qualifiée de "*véhicule d'investissement*". Il ressort encore des relevés bancaires fournis par P_____ que le débiteur est l'ayant droit économique de Q_____ SA, information qui n'a pas été communiquée à l'Office.

Enfin, l'Office n'a pas tenu compte des pistes que les créanciers poursuivants lui ont fournies au sujet des biens mobiliers de valeur qui se trouveraient en possession du débiteur, à savoir des montres de collection, des pièces de joaillerie et un véhicule de marque M_____ – possiblement détenu par un tiers (par ex. H_____ SA) pour le compte du débiteur (à noter que les fiches de salaire produites par le débiteur font état d'une indemnité de 360 fr. par mois à titre de "*part privée véhicule*").

2.3.3 Il résulte de ce qui précède que l'enquête officielle menée par l'Office ne l'a pas été avec toute la diligence voulue. Il convient dès lors d'enjoindre ce dernier à procéder à des investigations complémentaires afin de déterminer quels sont les biens saisissables du débiteur et, en particulier, quels revenus il a effectivement réalisés au cours des dernières années (salaires, gratifications, dividendes, etc.).

En particulier, l'Office devra se renseigner sur les éléments suivants : la situation financière et patrimoniale de l'épouse du débiteur, ainsi que la répartition, au sein du couple, de la prise en charge effective des charges incompressibles de la famille; le genre d'activité, la nature et le volume des affaires de H_____ SA, ainsi que de toute société dont le débiteur serait l'animateur principal et/ou l'ayant droit économique; la nature des relations que le débiteur entretient avec les entités J_____, K_____ LTD, L_____ LTD et Q_____ SA; les flux de liquidités observés sur les comptes bancaires dont le débiteur est titulaire auprès de I_____ et E_____, ainsi que les modalités du versement de son salaire par H_____ SA (cf. *supra* consid. 2.3.2, 3^{ème} §); les objets mobiliers de valeur appartenant au débiteur, en particulier les biens mentionnés par les créanciers poursuivants (véhicule de modèle M_____, collection de montres, pièces de joaillerie).

A cet effet, l'Office devra questionner le débiteur sur ces différents éléments – de façon circonstanciée – et interroger son épouse au sujet de la fortune dont celle-ci dispose et des revenus qu'elle en retire, ainsi que de sa participation financière aux dépenses du ménage. Conformément aux conclusions prises par le plaignant, il appartiendra à l'Office d'inspecter le domicile du débiteur, aux fins de procéder à l'inventaire et à la saisie des biens saisissables s'y trouvant. L'Office exigera par ailleurs du débiteur qu'il produise les pièces justificatives pertinentes soit, notamment, les relevés des comptes bancaires (du débiteur et/ou de son épouse) sur lesquelles les charges du ménage sont déduites, depuis juillet 2020 (environ six mois avant l'exécution de la saisie) jusqu'à ce jour et, s'il y a lieu, les justificatifs attestant de l'origine des fonds qui y sont versés, respectivement des destinataires des paiements effectués. L'Office ordonnera également au débiteur de produire les déclarations et taxations fiscales de H_____ SA pour les exercices 2018 à 2020 (à noter que l'Office pourra requérir ces documents auprès de l'Administration fiscale cantonale si le débiteur ne collabore pas), les comptes de la société (bilans, comptes d'exploitation, extraits du grand livre) pour les exercices 2018 à 2020, les comptes intermédiaires pour l'exercice 2021, ainsi que les relevés des comptes bancaires dont H_____ SA est titulaire ou ayant-droit économique, cela depuis juillet 2020; le cas échéant, l'Office pourra également demander à consulter la facturation de H_____ SA, s'il devait par exemple apparaître que certaines dépenses privées du débiteur et/ou de sa famille sont comptabilisées dans les charges d'exploitation de la société. S'il y a lieu, les mêmes documents devront être fournis s'agissant des sociétés dont le débiteur est l'animateur principal et/ou l'ayant-droit économique. Enfin, l'Office demandera au débiteur (respectivement à l'Administration fiscale cantonale si celui-ci ne

collabore pas) de lui communiquer ses déclarations fiscales et bordereaux de taxation (pour lui-même et son épouse) pour les exercices 2018 à 2020.

Les mesures susmentionnées paraissent suffisantes pour permettre à l'Office d'appréhender utilement la situation financière et patrimoniale du débiteur, de sorte qu'il serait disproportionné d'exiger la production d'autres documents. En outre, il n'y a pas lieu d'ordonner la comparution personnelle des parties ni l'audition de témoins par la Chambre de céans, dont le rôle consiste à vérifier si l'enquête officielle de l'Office a été menée conformément à la loi – et non pas à mener cette enquête à sa place.

2.3.4 Par conséquent, la plainte de A_____ du 26 avril 2021 sera admise en tant qu'elle sollicite le renvoi de la cause à l'Office pour que celui-ci procède aux mesures d'instruction sus-évoquées, ainsi qu'à toute autre mesure qu'il estimera opportune et adéquate au vu des circonstances du cas d'espèce. L'Office n'ayant pas suffisamment instruit le dossier, le procès-verbal de saisie, dans sa version rectifiée du 25 mai 2021, s'avère incomplet et doit être annulé.

Une fois qu'il aura procédé aux investigations utiles, il incombera à l'Office d'établir un nouveau procès-verbal tenant compte de ces investigations, ainsi que des saisies exécutées au vu de leur résultat, puis de le communiquer aux créanciers et au débiteur.

2.3.5 Suite à la plainte formée par B_____, l'Office a rectifié le procès-verbal de saisie du 14 avril 2021, en ce sens qu'il a mentionné la part de copropriété de D_____ sur l'immeuble 3_____, ainsi que le gage immobilier constitué en faveur de E_____ à hauteur de 1'500'000 fr. Il a par ailleurs initié la procédure de revendication (art. 106 ss LP) suite à la prétention émise par D_____ sur la part de copropriété saisie. La plainte est dès lors devenue sans objet sur ces points.

Cela étant, le plaignant critique à juste titre la décision de l'Office consistant à estimer la valeur de l'immeuble 3_____ à 1'500'000 fr. (avec la précision que D_____ en est copropriétaire pour une quote-part de 1/2 et que l'immeuble est grevé d'un gage immobilier à hauteur de 1'500'000 fr.), alors que ce bien a été acquis en 2014 au prix de 2'000'000 fr. et que le marché de l'immobilier n'a pas connu de baisse significative depuis lors. On ne sait du reste pas comment l'Office – qui est resté muet sur ce point dans son rapport du 25 mai 2021 – est parvenu à un tel montant. Il se justifie par conséquent d'annuler le procès-verbal de saisie en tant qu'il estime le bien immobilier saisi à 1'500'000 fr. Il appartiendra à l'Office, conformément aux principes rappelés *supra*, d'estimer la valeur vénale de la part de copropriété saisie et de ses accessoires (en se basant s'il y a lieu sur le prix d'achat de 2014, cas échéant adapté au prix du marché actuel), puis d'apposer au procès-verbal de saisie les mentions prévues à l'art. 23 ORFI.

2.3.6 La plainte de B_____ du 26 avril 2021 sera admise dans cette mesure et rejetée pour le surplus.

Plaintes A/14 _____/2021 et A/15 _____/2021

3. A _____ fait grief à l'Office de ne pas avoir réparti correctement les rôles de la procédure en revendication, en se fondant à tort sur l'art. 108 LP, alors que la situation commandait d'appliquer l'art. 107 LP.

3.1.1 Selon l'art. 106 al. 1 LP, lorsqu'il est allégué qu'un tiers a sur le bien saisi un droit de propriété, de gage ou un autre droit qui s'oppose à la saisie ou qui doit être pris en considération dans la suite de la procédure d'exécution, l'Office doit mentionner la prétention du tiers dans le procès-verbal de saisie ou, s'il a déjà été communiqué, informer les parties. L'engagement de la procédure de revendication prévue par les art. 106 ss LP suppose donc une déclaration, qui peut émaner du tiers revendiquant, mais également du débiteur lui-même (ATF 136 III 437 consid. 4.2; TSCHUMY, in CR LP, 2005, n. 6 et 9 ad art. 106 LP).

Le but de la procédure de revendication consiste à déterminer si, dans une poursuite donnée, un droit patrimonial doit être considéré comme entrant dans le patrimoine du débiteur et pouvant donc être réalisé pour satisfaire le ou les créanciers poursuivants (ATF 44 III 205 cons. 2; ROHNER, in KUKO SchKG, 2^{ème} éd. 2014, n. 2 ad art. 106 LP).

3.1.2 Lorsqu'un tiers revendique un droit de propriété ou de gage, ou un autre droit, sur l'objet saisi et que sa prétention est contestée par le débiteur et/ou le créancier, l'Office impartit un délai de 20 jours, soit au tiers pour ouvrir action en constatation de son droit, si le bien est en possession exclusive du débiteur (art. 107 LP), soit au créancier/débiteur pour ouvrir action en contestation de la prétention du tiers, si le bien est en possession ou en copossession de celui-ci (art. 108 LP).

Le débiteur n'est pas le "*possesseur*" exclusif du bien revendiqué lorsque le tiers revendiquant est le "*possesseur*" exclusif du bien revendiqué, lorsque le débiteur et le tiers revendiquant ont la "*copossession*" dudit bien et lorsque le quart détenteur détient le bien revendiqué pour le compte du tiers revendiquant (STAEHELIN, in BSK SchKG I, n. 1, 4 à 6 ad art. 108 LP).

La notion de possession des art. 107 et 108 LP n'est pas celle de l'art. 919 CC. Dans le cadre de la LP, il s'agit de la simple détention de fait, autrement dit du pouvoir exclusif d'user de la chose. Lorsque le bien revendiqué est un bien mobilier (y compris un papier-valeur), le critère déterminant est la détention. Lorsque le bien revendiqué est un immeuble, le critère déterminant est l'inscription au registre foncier (cf. *infra*). Lorsque le bien revendiqué est une créance ordinaire (non incorporée dans un papier-valeur) ou un autre droit, le critère déterminant est la vraisemblance de la titularité de cette créance ou de cet autre droit (TSCHUMY, *op. cit.*, n. 3, 5 ad art. 107 LP); en d'autres termes, le possesseur sera celui qui – du débiteur ou du tiers revendiquant – a, selon la plus grande vraisemblance, la qualité de créancier ou est le mieux à même de disposer de la créance ou de l'exercer (ATF 120 III 83 consid. 3a). Lorsque le débiteur et le

tiers revendiquant paraissent avoir la même maîtrise du bien saisi, ou, s'agissant de créances non incorporées dans des papiers-valeur, lorsque leurs prétentions ont toutes deux la même apparence de bien-fondé, c'est la procédure prévue par l'art. 108 LP, évoquant le cas de la copossession, qui doit trouver application, au bénéfice du tiers revendiquant (STAEHELIN, *op. cit.*, n. 15 ad art. 107 LP et la jurisprudence citée).

Selon la jurisprudence, lorsque la procédure de revendication a pour objet un droit sur un immeuble, la question de la "*possession*" dans le sens des art. 106 à 109 LP est dénuée d'intérêt. Le critère déterminant pour répartir les rôles dans le procès est l'inscription au registre foncier. Autrement dit, le délai pour ouvrir action doit être assigné à celui dont l'allégation est contraire aux inscriptions figurant au registre foncier. Lorsque la saisie a porté sur une part de copropriété d'un immeuble qui, d'après le registre foncier, appartient au débiteur, le délai pour ouvrir action sera imparti aux autres copropriétaires si ceux-ci prétendent qu'en réalité le débiteur n'est pas copropriétaire ou que sa quote-part est inférieure à celle indiquée dans le registre (ATF 72 III 46, JdT 1947 II 11 consid. 2a et 2b; 85 III 50, JdT 1959 II 93; GILLIERON, *op. cit.*, n. 204 ad art. 106 LP, n. 32-35 et 37 ad art. 107 LP).

Lors de la procédure préalable de tierce opposition, les autorités de poursuite doivent uniquement résoudre la question du meilleur droit apparent; elles n'ont pas à se demander si cet état de fait est conforme ou non au droit (ATF 123 III 367 consid. 3b).

3.1.3 Sont immatriculés comme immeubles au registre foncier les biens-fonds, les droits réels distincts et permanents (par ex. les droits de superficie), les mines et les parts de copropriété, y compris les unités d'étages (art. 655 al. 2 CC).

Dès lors que le titulaire d'une part de copropriété peut l'aliéner ou l'engager, la part de copropriété peut être saisie comme telle (art. 646 al. 3 CC), car, en tant qu'entité non matérielle, la part de copropriété constitue pour elle-même un objet de propriété individuelle (GILLIERON, *op. cit.*, n. 127 ad art. 106 LP).

3.2.1 En l'espèce, D_____ allègue avoir consenti à son époux un prêt de 1'100'000 GBP, lequel avait servi à financer l'acquisition de l'immeuble 3_____, de sorte qu'elle était l'unique propriétaire de cet immeuble dans son entier, en vertu des rapports financiers réciproques entre époux.

Par acte authentique du 29 septembre 2014, les époux B_____/D_____ ont fait l'acquisition, en copropriété pour moitié chacun, de la part de propriété par étage inscrite au Registre foncier de Genève, section 2_____, sous le feuillet n° 1_____-25. Depuis lors, il est constant que les époux B_____/D_____ sont inscrits au registre foncier en qualité de copropriétaires, pour moitié chacun, de cette part de propriété par étage; la quote-part de B_____ a été inscrite sous le feuillet n° 1_____-25-1 et celle de D_____ sous le feuillet n° 1_____-25-2. Dans la mesure où le bien revendiqué est immeuble au sens de l'art. 655 al. 2 CC, le critère déterminant est l'inscription au registre foncier. En l'occurrence, la saisie

a porté sur une part de copropriété qui, d'après le registre foncier, appartient au débiteur. Conformément aux principes rappelés ci-avant, le délai pour ouvrir action doit donc être assigné à D_____ : en effet, celle-ci prétend que son époux ne serait pas copropriétaire de l'immeuble 3_____, alors que cette allégation est contraire aux inscriptions figurant au registre foncier.

Partant, c'est à tort que l'Office a fixé un délai de 20 jours – suspendu par l'effet suspensif octroyé aux plaintes, étant précisé qu'aux termes du procès-verbal de saisie rectifié du 25 mai 2021, ce délai a commencé à courir "*dès réception du présent procès-verbal*" – au débiteur et aux créanciers pour contester, devant le juge compétent, la prétention de l'intéressée.

Les plaintes des 7 et 10 juin 2021 sont, à cet égard, bien fondées : le procès-verbal de saisie du 25 mai 2021 sera annulé sur ce point et il sera ordonné à l'Office d'appliquer l'art. 107 LP au droit préférable invoqué par D_____. La décision rendue le 25 mai 2021 sur cette même problématique sera également annulée en tant que de besoin.

Pour le surplus, ni l'Office ni la Chambre de céans n'ont à trancher, respectivement à instruire, la question du bien-fondé matériel de cette prétention, laquelle devra être réglée dans le cadre du procès en revendication. Il ne sera donc pas entré en matière sur les mesures d'instruction requises par le plaignant à ce sujet dans ses observations du 25 mai 2021 (cf. *supra* EN FAIT, let. C.c).

3.2.2 De son côté, E_____ allègue disposer d'un droit de gage à hauteur d'au moins 150'000 fr. sur les avoirs du débiteur déposés sur le compte n° 11_____.

Il résulte des pièces produites que la Banque a fait valoir sur ces avoirs un droit de nantissement en couverture du prêt hypothécaire octroyé au débiteur (ouvert en ses livres pour un montant total de 1'402'500 fr.). En septembre 2014, le débiteur a signé un "*Acte de nantissement général et cession à titre de garantie*", par lequel il a accordé à la Banque un droit de nantissement sur les avoirs déposés sur le compte n° 11_____, "*tenant lieu de sûretés en garantie de l'ensemble des créances existantes ou futures de la Banque envers [lui]*". Par ailleurs, en février 2019, il a signé un "*contrat-cadre pour crédit hypothécaire*", lequel stipule que le prêt hypothécaire est garanti par un acte de nantissement général sur les avoirs déposés sur le compte susmentionné pour un montant d'au moins 150'000 fr.

Au vu de ces documents, il y a lieu d'admettre que E_____ SA est, à tout le moins, coposseur des avoirs saisis sur le compte n° 11_____. En effet, en signant l'acte de nantissement général, le débiteur a perdu la maîtrise exclusive des avoirs remis en gage. Le nantissement opéré a, en d'autres termes, eu pour effet que ladite maîtrise est exercée en commun par la Banque et le débiteur (cf. STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 5^{ème} éd. 2021, n. 4985, p. 506).

C'est ainsi bien en application de l'art 108 LP qu'un délai d'ouverture d'action devait être imparté.

La décision attaquée est par conséquent conforme au droit et la plainte du 10 juin 2021 doit être rejetée sur ce point, dans la mesure de sa recevabilité.

4. 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 recevables les plaintes formées le 26 avril 2021 par A_____ et par B_____ contre le procès-verbal de saisie établi le 14 avril 2021 dans la série n° 8_____.

Déclare recevables les plaintes formées les 7 et 10 juin 2021 par A_____ contre la décision rendue le 25 mai 2021 par l'Office cantonal des poursuites dans la série n° 8_____ et contre le procès-verbal de saisie rectifié du 25 mai 2021.

Au fond :

Annule le procès-verbal de saisie rectifié du 25 mai 2021 dans la série n° 8_____.

Annule la décision de l'Office cantonal des poursuites du 25 mai 2021 fixant un délai de 20 jours au débiteur et aux créanciers pour ouvrir action en contestation de la revendication formée par D_____ dans la série n° 8_____.

Renvoie la cause à l'Office cantonal des poursuites afin qu'il procède aux investigations énumérées aux considérant 2.3.2 et 2.3.3 de la présente décision, ainsi qu'à toute autre démarche qu'il estimera opportune et adéquate vu les circonstances du cas d'espèce.

Ordonne à l'Office cantonal des poursuites de procéder à l'estimation de la part de copropriété de B_____ sur l'immeuble n° 1_____ -25 de la commune de G_____ [GE], section 2_____, conformément au considérant 2.3.5 de la présente décision.

Ordonne à l'Office cantonal des poursuites de procéder conformément à l'art. 107 LP s'agissant de la revendication formée par D_____.

Ordonne à l'Office cantonal des poursuites, une fois l'instruction du dossier terminée, à établir un nouveau procès-verbal de saisie et à le communiquer au débiteur et aux créanciers.

Rejette les plaintes pour le surplus.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseur(e)s; Madame Christel HENZELIN, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

La greffière :

Christel HENZELIN

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.