



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/2365/2022-CS

DCSO/483/22

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

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

**DU JEUDI 24 NOVEMBRE 2022**

Plainte 17 LP (A/2365/2022-CS) formée en date du 15 juillet 2022 par **A**\_\_\_\_\_,  
élisant domicile en l'étude de Me Robert Assael, avocat.

\* \* \* \* \*

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

- **A**\_\_\_\_\_  
c/o Me ASSAEL Robert  
Mentha Avocats  
Rue de l'Athénée 4  
Case postale 330  
1211 Genève 12.
  - **B**\_\_\_\_\_ et **C**\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ [VD].
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

- A.**
- a.** A\_\_\_\_\_ fait l'objet de la poursuite n° 1\_\_\_\_\_ engagée à son encontre par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ en recouvrement de 800 fr., 33'360 fr. et 2'500 fr., hors intérêts.
  - b.** Dans le cadre des opérations de saisie, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a saisi un bien immobilier appartenant à A\_\_\_\_\_ sis chemin 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ [GE].
  - c.** Par courrier du 20 juin 2022, A\_\_\_\_\_ a été informée de ce que les poursuivantes avaient requis la réalisation de l'immeuble saisi dans la poursuite n° 1\_\_\_\_\_.
  - d.** Par courrier du 24 juin 2022, A\_\_\_\_\_ a sollicité de l'Office un sursis à la vente de l'immeuble, moyennant paiement d'un acompte mensuel de 500 fr.
  - e.** Par courrier du 6 juillet 2022, l'Office a répondu à A\_\_\_\_\_ que, conformément à l'art. 123 LP, les acomptes devaient être fixés de manière à permettre de régler la dette en douze mensualités, une fois un premier versement effectué. Un délai au 14 juillet 2022 était fixé à A\_\_\_\_\_ pour démontrer qu'elle était en mesure de régler la créance par le versement de treize mensualités de l'ordre de 3'220 fr. chacune.
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Chambre de surveillance le 15 juillet 2022, A\_\_\_\_\_ a formé plainte au sens de l'art. 17 LP contre le courrier de l'Office du 6 juillet 2022, reçue le 8 juillet 2022. Elle a conclu à ce que la Chambre de surveillance ordonne un sursis de douze mois à la réalisation de l'immeuble visé par la poursuite n° 1\_\_\_\_\_, sis chemin 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_, dès le versement du premier acompte, ordonne le paiement par A\_\_\_\_\_ d'un premier acompte de 1'500 fr. dans les trente jours à compter de l'entrée en force de l'arrêt à rendre, puis d'un acompte mensuel de 1'500 fr. pendant les six premiers mois à compter du premier versement, et d'un acompte mensuel de 5'227 fr. 20 durant les six derniers mois et ordonne au préposé de l'Office d'octroyer le sursis susmentionné, selon les modalités susvisées. Pour la plaignante, l'Office n'avait pas tenu compte dans sa fixation d'un plan de paiement, de la vente prochaine de l'immeuble saisi, à un prix supérieur à 4'000'000 fr., permettant aisément, après paiement des dettes hypothécaires, d'obtenir un produit de la vente de quelque 2'000'000 fr. suffisant pour régler des acomptes plus importants.
  - b.** Par ordonnance du 20 juillet 2022, la Chambre de céans a refusé les requêtes de mesures provisionnelles, respectivement d'effet suspensif, présentées dans la plainte.
  - c.** L'Office a conclu au rejet de la plainte.
  - d.** A\_\_\_\_\_ a répliqué, ajoutant que son fils, D\_\_\_\_\_, s'était engagé à s'acquitter des six derniers acomptes de 5'227 fr. 20.

---

e. Par courrier du 4 octobre 2022, les parties et l'Office ont été avisés de ce que la cause était gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. **1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), telle une décision sur les modalités d'octroi d'un sursis (SUTER/REINAU, BSK SchKG I, 3<sup>ème</sup> édition 2021, n. 16 *ad* art. 123 LP). A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

**1.2** La plainte a en l'espèce été formée en temps utile et dans les formes prévues par la loi par le débiteur poursuivi potentiellement lésé dans ses intérêts juridiquement protégés. La décision contestée, soit le plan de paiement proposé par l'Office pour octroyer un sursis à la réalisation de l'immeuble, peut être contestée par la voie de la plainte. La plainte sera donc déclarée recevable.

2. **2.1** L'art. 123 al. 1 LP prévoit que, si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut s'acquitter de sa dette par acomptes, et qu'il s'engage à verser à l'office des poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. Le montant des acomptes et la date de leurs versements sont fixés par l'office, qui tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP).

L'octroi du sursis est soumis à deux conditions. D'une part, le débiteur doit rendre vraisemblable sa capacité à s'acquitter de sa dette par acomptes dans un délai maximum de douze mois (SUTER/REINAU, *op. cit.*, n. 15 *ad* art. 123 LP).

D'autre part, le débiteur doit s'engager à verser des acomptes réguliers et appropriés, dont le premier immédiatement (SUTER/REINAU, *op. cit.*, n. 25 *ad* art. 123 LP). Le poursuivi ne peut obtenir un sursis à la réalisation que s'il verse immédiatement le premier acompte fixé (BETTSCHART, Commentaire romand, Poursuite et faillite, n. 7 *ad* art. 123 LP).

Lorsque l'office des poursuites contrôle sous l'angle de la vraisemblance si le poursuivi remplit les conditions, il doit non seulement tenir compte des revenus actuels du poursuivi mais également faire une projection pour les mois à venir. Il doit résulter du contrôle de l'office que le poursuivi dispose de suffisamment de

moyens pour rembourser sa dette dans un délai de douze mois. Le sursis à la réalisation ne doit cependant pas permettre au poursuivi de retarder sans raison suffisante la réalisation des biens saisis, notamment si celui-ci dispose d'un patrimoine qui lui permettrait de rembourser plus rapidement sa dette (BETTSCHART, *op. cit.*, n. 8 et 13 *ad art.* 123 LP).

L'office des poursuites fixe d'office le montant des acomptes et la date des versements en tenant compte de la situation du poursuivi et des poursuivants (art. 123 al. 3) et en respectant le cadre légal qui dispose que les acomptes doivent être réguliers et appropriés et le sursis ne pas dépasser une durée de douze mois (art. 123 al. 1). L'office n'est pas lié par la requête de sursis à la réalisation présentée par le poursuivi (SUTER/REINAU, *op. cit.*, n. 16 *ad art.* 123 LP; BETTSCHART, *op. cit.*, n. 9 *ad art.* 123 LP).

Les acomptes doivent être appropriés (art. 123 al. 1 LP), c'est-à-dire correspondre aux possibilités du poursuivi et au montant de la prétention déduite en poursuite; le montant de chaque acompte ne doit pas nécessairement être identique dans la mesure où la capacité patrimoniale du poursuivi peut varier pendant la durée du sursis. L'office des poursuites peut ainsi prévoir des acomptes progressifs ou dégressifs en fonction de la nature de la prétention déduite en poursuite, des besoins du poursuivant ou de la situation financière du poursuivi. Le premier acompte doit inclure les intérêts et les frais. Les acomptes doivent également être réguliers, c'est-à-dire en principe mensuels. Les versements de tiers doivent être imputés sur les acomptes dus par le poursuivi (ATF 84 III 76; SUTER/REINAU, *op. cit.*, n. 18 *ad art.* 123 LP; BETTSCHART, *op. cit.*, n. 14 *ad art.* 123 LP).

**2.2** En l'espèce, la plaignante soutient que l'Office aurait mal apprécié sa situation patrimoniale, en particulier l'évolution probable de celle-ci compte tenu de la prochaine vente de l'immeuble dont elle est propriétaire. Elle serait ainsi en mesure d'augmenter le montant des acomptes à partir de ce moment-là, ce d'autant plus que son fils s'est engagé à s'acquitter des six derniers acomptes. Elle propose dès lors de les fixer de manière progressive.

A cet égard, force est de constater que l'immeuble que souhaite vendre la plaignante fait justement l'objet de la requête des créancières en réalisation. La plaignante ne peut dès lors plus en disposer sans l'autorisation du préposé (cf. art. 96 LP). Au demeurant, elle ne rend pas vraisemblable que la vente de gré à gré (hors procédure d'exécution forcée) serait à bout touchant, aucune offre ferme d'achat ne figurant au dossier. Enfin, l'allégation selon laquelle le produit de la vente qu'elle serait amenée à percevoir après désintéressement de ses créanciers hypothécaires s'élèverait à quelque 2'000'000 fr., ce qui lui permettrait de s'acquitter de la dette envers les créancières poursuivantes, n'est pas documentée.

S'agissant de l'engagement de son fils d'assumer le paiement des six derniers acomptes, celui-ci n'est pas suffisant pour rendre vraisemblable la capacité de la plaignante de s'acquitter de l'intégralité de la dette, de manière régulière et dans le

délai légal. Cela est d'autant plus vrai que l'engagement de son fils, dont l'Office ignore la situation financière, ne couvre pas l'intégralité de la dette et la plaignante ne rend pas vraisemblable sa capacité à pouvoir s'acquitter du montant qu'elle propose pour les six premiers mois, aucun versement n'ayant été effectué en mains de l'Office.

Eu égard à ce qui précède, la plainte doit être rejetée.

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 aucun dépens (62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 15 juillet 2022 par A\_\_\_\_\_ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 6 juillet 2022 dans la poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

La rejette.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Christel HENZELIN, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.*