



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2750/2023-CS

DCSO/130/24

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 28 MARS 2024

Plaintes 17 LP formées en date du 9 octobre 2023 par **A**_____, représenté par Me Aleksandra PETROVSKA, avocate (A/3266/2023-CS), en date du 16 octobre 2023 par **B**_____, représentée par Pierre GABUS, avocat (A/3335/2023-CS), et en date du 4 septembre 2023 par **A**_____, représenté par Me Aleksandra PETROVSKA (A/2750/2023-CS).

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

- **A**_____
c/o Me PETROVSKA Aleksandra
Sautter 29 Avocats
Rue Sautter 29
Case postale 244
1211 Genève 12.
 - **B**_____
c/o Me GABUS Pierre
Boulevard des Tranchées 46
1206 Genève
-

- **ETAT DE GENEVE, SERVICE CANTONAL
D'AVANCE ET DE RECOUVREMENT DES
PENSIONS ALIMENTAIRES (SCARPA)**

Rue Ardutius-de-Faucigny 2
1204 Genève.

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. La séparation des époux B _____ et A _____

a. Les époux B _____ et A _____ se sont séparés brièvement en 2013, puis définitivement en 2019.

b. Leur séparation est réglée par un jugement JTPI/6088/2021 du Tribunal de première instance (ci-après le Tribunal) du 10 mai 2021 et par un arrêt de la Cour de justice (ci-après la Cour) ACJC/1340/2021 du 5 octobre 2021, rendus sur mesures protectrices de l'union conjugale.

c. Il ressort du jugement et de l'arrêt sur mesures protectrices de l'union conjugale, du Registre du commerce et des registres de l'Office cantonal de la population et des migrations (ci-après l'OCPM), ainsi que des investigations conduites par l'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office), les faits suivants :

- A _____ est employé en qualité d'aide-soignant à 80 % à [l'EMS] C _____ et perçoit un salaire mensuel brut de base de 5'225 fr. 10, plus treizième salaire, ainsi que des indemnités pour travail de nuit et travail de week-end;
- A _____ et B _____ ont créé et exploité les sociétés à responsabilité limitée D _____/1 _____ SARL et D _____/2 _____ SARL :
 - D _____/1 _____ SARL, fondée en 2010, est active dans le nettoyage au service de particuliers et d'institutions; A _____ et B _____ en sont associés à raison de 50 % chacun et gérants, le premier avec signature individuelle et la seconde avec la signature collective à deux;
 - D _____/2 _____ SARL, fondée en 2016, est active dans la fourniture de services pratiques à domicile notamment le soutien personnalisé, le traitement du linge et l'accompagnement; A _____ et B _____ en sont associés à raison de 50 % chacun et gérants, tous deux avec signature collective à deux;
 - les sociétés ont leur siège actuel à la route 4 _____ à E _____ (GE);
- B _____ a d'abord été employée de D _____/1 _____ SARL dont elle a perçu un salaire de 4'960 fr. nets par mois; elle a été engagée par D _____/2 _____ SARL dès la création de la société en 2016 pour un salaire de 4'994 fr. 30 nets par mois, versé treize fois l'an; d'avril 2019 au 31 mars 2021, elle a perçu des indemnités journalières de l'assurance perte de gain; elle prétend être toujours employée de D _____/2 _____ SARL alors que la société, représentée par A _____, le conteste; une procédure est en cours entre eux devant le Tribunal des prud'hommes;

-
- A_____ percevait en 2020 une rémunération mensuelle nette de 1'803 fr. versée par D_____/1_____ SARL;
 - A_____ a également admis percevoir en 2020 un revenu mensuel supplémentaire tiré de la sous-location d'une arcade à la société F_____ SARL s'élevant à 103 fr. (sous-loyer 841 fr. - loyer principal 738 fr.);
 - les époux sont copropriétaires d'une villa sise à G_____ (France), dans laquelle ils ont vécu pendant la vie commune;
 - les époux sont copropriétaires, depuis juillet 2002, d'un appartement situé chemin 5_____ no. _____ à H_____ (GE), part de PPE n° 6_____ commune de H_____ (ci-après l'appartement de H_____); cet appartement n'a jamais constitué le domicile conjugal et il est loué; en dernier lieu, il a été remis à bail depuis janvier 2018 à I_____ pour un loyer mensuel de 1'450 fr.; le loyer a toujours été versé à A_____; la locataire a résilié le bail pour la mi-novembre 2023;
 - A_____ dispose d'un studio de 20 m² sis route 4_____ à E_____ (GE), loué par D_____/1_____ SARL;
 - le domicile de A_____ officiellement déclaré à l'Office cantonal de la population (ci-après OCPM) a beaucoup fluctué; il a été au chemin 5_____ no. _____, de mai 2017 à juin 2020 et de janvier à mai 2023; il a été à la route 4_____, de juin 2020 à janvier 2023 puis de mai à novembre 2023; il est au chemin 5_____ no. _____ depuis novembre 2023;
 - A_____ a une compagne depuis une date non précisée, J_____, née en Ukraine le _____ 1988, arrivée officiellement en Suisse le 31 mai 2022;
 - J_____ et A_____ ont une fille, K_____, née le _____ 2021 à Genève;
 - J_____ a deux filles, nées en Ukraine les _____ 2009 et _____ 2014, arrivées officiellement en Suisse le 31 mai 2022 avec leur mère;
 - il ressort des registres de l'OCPM que J_____ et ses deux filles ont été domiciliées à la route 4_____ de mai 2022 à novembre 2023, puis au chemin 5_____ no. _____ depuis lors; K_____ a été domiciliée à la route 4_____ de janvier 2021 à novembre 2023, puis au chemin 5_____ no. _____ depuis lors;
 - B_____ souligne l'incertitude des données figurant à l'OCPM s'agissant de A_____, de sa compagne et de leurs enfants; elle conteste qu'ils aient habité à la route 4_____, s'agissant d'un studio occupé en réalité par un employé des sociétés de son mari qui en paie le loyer;
-

- les époux sont encore copropriétaires de trois biens immobiliers au Portugal, dont B _____ allègue qu'ils sont mis en location et génèrent des loyers perçus par son mari, ce que ce dernier conteste;
- A _____ a fondé le 12 octobre 2020 une nouvelle société, D _____/3 _____ SARL, dont le but est tous services pratiques à domicile, notamment le soutien personnalisé, les achats du quotidien, les interventions auprès des personnes; il en était le seul associé à l'origine; il a cédé à J _____ la moitié des parts sociales le 17 août 2022 et le solde le 13 mars 2023.

d. B _____ a allégué, dans la procédure de mesures protectrices, que son mari réalisait des revenus mensuels totaux plus élevés que ceux de l'ordre de 7'200 fr. par mois admis ci-dessus, soit 15'000 fr. par mois environ, notamment au travers des deux sociétés précitées (paiements non-déclarés des clients, distributions de dividendes non déclarées, retraits sur le compte associé), et de la location des immeubles dont les époux étaient copropriétaires. Son époux avait conservé seul la maîtrise des sociétés et des biens immobiliers de sorte que lui seul était informé de leur gestion et des produits générés.

A _____ a contesté l'existence de revenus occultes provenant des sociétés et des immeubles. En revanche, il reconnaissait qu'il lui était arrivé d'emprunter auprès des sociétés, opérations effectuées au travers du compte courant associé et déclarées en tant que telles dans la comptabilité.

Les juridictions civiles ont considéré que les revenus mensuels admis par A _____, soit de l'ordre de 7'200 fr. pour lui-même et de l'ordre de 5'200 fr. pour son épouse, étaient invraisemblables au vu du niveau de vie des conjoints et de leur fille, notamment leurs nombreuses acquisitions immobilières. En outre, le flou induit par l'identité économique entre A _____, D _____/1 _____ SARL et D _____/2 _____ SARL, l'insuffisance des pièces produites, les incohérences qu'elles contenaient et la mauvaise collaboration à la procédure de l'époux ne permettaient pas de reconstituer précisément le patrimoine et les revenus des conjoints.

Le Tribunal a par conséquent retenu un revenu mensuel net de A _____ de l'ordre de 10'000 fr. par mois en tenant compte du salaire perçu de C _____ (5'386 fr. 15), de la rémunération versée par D _____/1 _____ SARL (1'803 fr.), du revenu net tiré de la sous-location de l'arcade à F _____ SARL (103 fr.), du loyer net perçu de la location de l'appartement de H _____ (1'450 fr. de loyer – 288 fr. 35 de charges hypothécaires) et d'un revenu non déclaré de l'ordre de 1'800 fr. provenant d'une activité pour D _____/2 _____ SARL.

Sur cette base, le Tribunal a condamné A _____ à verser une contribution d'entretien de 3'440 fr. par mois à B _____ à compter du 1^{er} avril 2021.

La Cour a pour sa part estimé les revenus de A_____ à environ 15'000 fr. nets par mois, correspondant au chiffre allégué par B_____. Elle a en substance considéré que l'estimation par le Tribunal à 1'800 fr. par mois des revenus dissimulés de l'époux était insuffisante au vu du train de vie de la famille, notamment l'acquisition de cinq biens immobiliers.

Sur cette base, la Cour a réformé le jugement du Tribunal et condamné A_____ à verser à B_____ une contribution d'entretien de 4'300 fr. par mois à compter du 1^{er} avril 2021.

Par ailleurs, tant le Tribunal que la Cour ont retenu que le débiteur vivait à G_____, avec sa nouvelle compagne et leur fille K_____.

e. Le recours interjeté par A_____ contre l'arrêt de la Cour de justice a été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral, faute de motivation suffisante.

f. En raison du non-paiement de la pension due par A_____ à son épouse, cette dernière a entrepris plusieurs démarches en exécution forcée à l'encontre de son mari.

B. Le séquestre du 14 octobre 2021 n° 7 _____ validé par la poursuite n° 8 _____, la saisie série n° 9 _____ et la décision DCSO/132/2022 du 7 avril 2022

a. Elle a ainsi requis et obtenu le 14 octobre 2021 un premier séquestre des revenus tirés par son mari de ses activités auprès de C_____, de D_____/2_____ SARL et de D_____/1_____ SARL, à concurrence d'un montant de 24'850 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2021, représentant des contributions d'entretien pour une période non précisée.

Ce séquestre a fait l'objet d'un procès-verbal, n° 7_____, du 2 décembre 2021.

L'Office a déterminé le minimum vital du débiteur à 3'887 fr. 15, en tenant compte du fait qu'il vivait avec sa compagne et leur fille à Genève (base d'entretien pour un couple : 1'700 fr.; base d'entretien pour K_____ : 100 fr.; loyer : 950 fr.; frais de repas du débiteur : 242 fr.; frais de transports du débiteur : 70 fr.; assurance-maladie du débiteur : 377 fr. 35; assurance-maladie de sa compagne : 335 fr. 85).

Le séquestre a porté uniquement sur le salaire perçu de C_____. L'Office en a ordonné la retenue par l'employeur à tout montant supérieur à 3'887 fr. 15 par mois. Un non-lieu de séquestre a été prononcé s'agissant de revenus provenant des sociétés D_____/2_____ SARL et D_____/1_____ SARL, le débiteur ayant contesté tirer une quelconque rémunération de ces deux entités.

b. Ce procès-verbal de séquestre a fait l'objet d'une plainte auprès de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance) par B_____ dans la mesure où il prononçait le non-lieu de séquestre pour des revenus perçus de D_____/2_____ SARL et D_____/1_____ SARL.

Par décision DCSO/132/2022 du 7 avril 2022, la Chambre de surveillance a admis la plainte et invité l'Office à investiguer les liens entre le débiteur, D_____/2_____ SARL et D_____/1_____ SARL.

c. Le séquestre n° 7_____ a été validé par la poursuite n° 8_____, dont B_____ a requis la continuation le 29 juillet 2022 et qui participe à la saisie, série n° 9_____.

Cette saisie a fait l'objet d'un premier procès-verbal le 14 octobre 2022, mentionnant que les revenus mensuels du débiteur supérieurs à 2'083 fr. 65 font l'objet d'une retenue en faveur de l'Office.

L'Office a émis un procès-verbal rectificatif de saisie le 14 décembre 2022, fixant à nouveau la retenue à opérer sur les revenus mensuels du débiteur à tout montant supérieur à 3'887 fr. 15.

Il ressort également du procès-verbal rectificatif du 14 décembre 2022 que la saisie a été étendue à la part de copropriété du débiteur sur l'appartement de H_____, estimée à 44'137 fr. 50.

d. Ces procès-verbaux de saisie sont le résultat des investigations complémentaires entreprises par l'Office suite à la décision de la Chambre de surveillance DCSO/132/2022.

L'Office explique avoir procédé le 17 août 2022 à une recherche bancaire auprès des principaux établissements de Genève, qui n'aurait rien donné.

Il a également convoqué A_____ les 14 octobre et 15 novembre 2022 pour des interrogatoires.

Il a ainsi constaté dans un premier temps que le débiteur avait perçu une rémunération de 21'642 fr. de D_____/1_____ SARL en 2020, de sorte qu'il a augmenté le revenu mensuel saisissable du débiteur dans cette mesure à tout montant supérieur à 2'083 fr. 65 par mois. Il est toutefois ressorti de la suite des investigations que le débiteur n'avait plus touché de salaire de D_____/1_____ SARL au-delà du 1^{er} août 2021 et n'avait pas touché de revenu de D_____/2_____ SARL, ni de D_____/3_____ SARL, laquelle était désormais détenue exclusivement par sa compagne. La part saisissable du salaire du débiteur auprès de C_____ devait ainsi être à nouveau fixée à tout montant

supérieur à 3'887 fr. 15 par mois. L'Office a mentionné dans la rubrique "observations" figurant au procès-verbal rectificatif de saisie du 14 décembre 2022 : "*Les bilans, comptabilité, états financiers produits par M. A_____ attestent du fait qu'en 2022 il ne percevait aucun revenu de toutes ses sociétés. Relevés de compte produits*".

C. Séquestre n° 11 du 12 décembre 2022 validé par la poursuite n° 10

a. B_____ a requis et obtenu du Tribunal, le 12 décembre 2022, un nouveau séquestre au préjudice de A_____, à concurrence d'une créance de 90'300 fr. à titre de contribution à son entretien pour la période d'avril 2021 à décembre 2022. Elle désignait les biens suivants à séquestrer :

- le salaire de A_____ auprès de C_____;
- les parts sociales détenues par A_____ dans les sociétés D_____/2_____ SARL, D_____/1_____ SARL et D_____/3_____ SARL;
- les revenus tirés par A_____ desdites sociétés;
- la part copropriété de A_____ sur l'appartement de H_____.

b. L'Office a établi le procès-verbal du séquestre, n° 11_____, le 17 janvier 2023, notifié le même jour aux parties qui l'ont reçu le lendemain.

Il a exécuté le séquestre sur le salaire de A_____ versé par C_____ à concurrence de toute somme supérieure à 3'887 fr. 15 par mois. Son calcul était repris de l'exécution du séquestre n° 7_____ (*supra* B.a).

Il a également séquestré la part de copropriété de A_____ sur l'appartement de H_____, estimée à 44'137 fr. 50.

L'Office a par ailleurs retenu que A_____ ne percevait plus de rémunération de D_____/1_____ SARL depuis le 1^{er} août 2021, et n'en touchait pas de D_____/2_____ SARL, ni de D_____/3_____ SARL, en se fondant sur les investigations qu'il avait menées dans le cadre du séquestre n° 7_____ et de la saisie série n° 9_____. Il a par conséquent prononcé le non-lieu de séquestre de tels revenus.

L'Office a finalement procédé au séquestre des parts sociales du débiteur dans les sociétés D_____/1_____ SARL et D_____/2_____ SARL. Il a en revanche prononcé le non-lieu de séquestre des parts sociales de D_____/3_____ SARL qui étaient intégralement passées en mains de sa compagne en août 2023.

c. B_____ a validé le séquestre par une réquisition de poursuite déposée le 26 janvier 2023, n° 10_____.

La créancière ayant mentionné l'appartement de H_____ comme adresse du débiteur dans la réquisition de poursuite, la notification du commandement de payer est confrontée à des difficultés et toujours en cours, le débiteur ne s'y trouvant pas.

D. La gérance légale de la part de copropriété de A_____ sur l'appartement de H_____

En raison de l'extension de la saisie n° 9_____ à la part de copropriété de A_____ sur l'appartement de H_____ et du séquestre n° 11_____ portant également sur cette part de copropriété, l'Office a instauré la gérance légale de ce bien immobilier en janvier 2023 et désigné la régie L_____ pour en assurer la gestion. A_____ a été avisé de cette mesure le 18 janvier 2023 et enjoint à reverser à l'Office les loyers perçus.

Le débiteur ayant d'abord prétendu occuper l'appartement, l'Office n'a pas soupçonné que ce bien immobilier produisait un loyer. Il a découvert en mai 2023 que l'appartement était loué à I_____. Il a donc informé le 9 mai 2023 le débiteur que les loyers de la locataire seraient désormais encaissés par la gérance légale. Les loyers sont effectivement versés à la régie L_____ depuis juin 2023, laquelle reverse le produit net de la location à l'Office.

E. La saisie série n° 12_____ et la décision DCSO/293/23 du 29 juin 2023

Dans le cadre d'une saisie, série n° 12_____, ne comportant qu'une poursuite intentée par ORC, M_____ SA contre A_____, l'Office a ordonné le 6 mars 2023 une saisie conservatoire du salaire du débiteur auprès de C_____. Elle a été calculée de la même manière que dans les séquestres n° 7_____ et n° 11_____, ainsi que dans la saisie, série n° 9_____, et arrêtée à toute somme supérieure à 3'887 fr. 15 par mois.

A_____ a formé une plainte auprès de la Chambre de surveillance contre cette saisie, au motif qu'elle portait atteinte à son minimum vital.

L'Office a entrepris un nouveau calcul du minimum vital du débiteur sur la base des griefs développés dans la plainte et il est parvenu à la conclusion que les revenus du débiteur réalisés auprès de C_____ étaient insaisissables. La Chambre de surveillance a par conséquent annulé la saisie dans une décision DCSO/293/23 du 29 juin 2023.

F. La décision de l'Office du 26 septembre 2023 concernant la gérance légale de la part de copropriété sur l'appartement de H _____, la saisie série n° 9 _____, le séquestre n° 11 _____ et le séquestre n° 13 _____

a. Suite à cette décision de la Chambre de surveillance, A_____ est intervenu à plusieurs reprises, entre les mois de juin et septembre 2023, auprès de l'Office pour se plaindre du fait que le séquestre n° 13_____ et/ou la saisie série n° 9_____ et/ou le séquestre 11_____ visant son salaire et/ou les loyers tirés de l'appartement de H_____, portaient atteinte à son minimum vital et à celui de sa famille.

L'Office a ainsi procédé à un nouveau calcul de la quotité saisissable des revenus du débiteur dans une décision du 18 août 2023. L'Office est en substance parvenu à la conclusion que le minimum vital du débiteur était tout juste couvert par les revenus tirés de son activité auprès de C_____, de sorte que son salaire ne présentait aucune quotité saisissable. Les revenus du débiteur suffisant à couvrir son minimum vital, sa part du loyer de l'appartement de H_____ était ainsi intégralement saisissable au profit de ses créanciers.

A_____ ayant encore fait état de frais en lien avec l'appartement de H_____ qu'il ne pouvait plus régler en raison de la saisie du loyer – SIG (électricité), SERAFE (redevance réception TV/radio), travaux de réparation, charges d'immeuble, amortissements et intérêts du prêt hypothécaire souscrit auprès de [la Caisse de prévoyance] N_____ –, l'Office a invité le débiteur à communiquer les factures de ces frais à la régie L_____ en charge de la gérance légale afin qu'elle les déduise de l'état locatif dans la mesure admissible.

b. Compte tenu des dernières informations fournies par A_____ suite à la décision du 18 août 2023, notamment les quittances relatives au versement des primes d'assurance-maladie et les subsides touchés du canton pour les primes d'assurance-maladie, l'Office a constaté que le minimum vital du débiteur et de sa famille s'élevait à 5'443 fr. 75 selon le calcul suivant :

- 1'700 fr. base d'entretien pour un couple;
- 0 fr. pension alimentaire en faveur de B_____ impayée;
- 950 fr. frais de logement;
- 299 fr. 70 assurance-maladie débiteur;
- 376 fr. 10 assurance-maladie compagne du débiteur;
- 121 fr. 30 assurance-maladie enfant commun du débiteur et de sa compagne;
- 119 fr. 50 assurance-maladie enfant de la compagne du débiteur;
- 119 fr. 50 assurance-maladie enfant de la compagne du débiteur;

89 fr.	base d'entretien de l'enfant commun du débiteur et de sa compagne (400 fr. - 311 fr. d'allocations familiales);
1'000 fr.	base d'entretien des deux enfants de la compagne du débiteur (600 fr. + 400 fr., sans allocations familiales);
266 fr. 65	frais médicaux non pris en charge par l'assurance;
242 fr.	frais de repas à l'extérieur du débiteur;
70 fr.	frais de transport du débiteur;
90 fr.	frais de transport des enfants à charge du débiteur et de sa compagne.

L'Office est ainsi parvenu à la conclusion que le minimum vital du débiteur dépassait de 261 fr. 05 son revenu net tiré de son activité professionnelle auprès de C_____, soit 5'182 fr. nets par mois en moyenne.

c. Il a donc levé, le 22 septembre 2023, la saisie de salaire de A_____ dans le cadre de la série n° 12_____.

d. Il a par ailleurs notifié une décision au débiteur le 26 septembre 2023, reçue par l'intéressé le 28 septembre 2023, concernant la gérance légale de l'appartement de H_____, la série n° 9_____, ainsi que les séquestres n° 11_____ et n° 13_____.

Après avoir retranscrit dans la décision le calcul du minimum vital du débiteur figurant sous lettre F.b *supra* et constaté son déficit mensuel de 261 fr. 95, l'Office a ordonné que les loyers saisis dans le cadre de la gérance de l'appartement de H_____ soient reversés à A_____ à concurrence dudit déficit.

L'Office précisait que les loyers lui ayant été reversés par la régie en charge de la gérance légale qu'à hauteur de 239 fr. 95 en juin, 300 fr. en juillet et 400 fr. en août 2023, il était en mesure de lui reverser 239 fr. 95 pour juin 2023, 261 fr. 05 pour juillet 2023 et 261 fr. 05 pour août 2023.

e. Copie de la décision de l'Office du 26 septembre 2023 a été communiquée à B_____ le 3 octobre 2023, qui l'a reçue le 4 octobre 2023.

f. L'Office n'a en revanche pas modifié la portée du séquestre n° 11_____ en tant qu'il visait le salaire touché par A_____ auprès de C_____, de sorte que ce dernier a continué à faire l'objet de retenues en faveur de l'Office jusqu'en décembre 2023.

G. Les plaintes de A et B contre la décision du 26 septembre 2023

a. Par acte expédié le 9 octobre 2023 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte contre la décision du 26 septembre 2023 de l'Office, concluant à son annulation, à la restitution de l'intégralité des loyers de l'appartement de H_____ perçus par l'Office depuis mai 2023 et à la levée de tous les séquestres et saisies sur les revenus locatifs dudit appartement. En substance, il considérait que les loyers devaient lui être intégralement reversés depuis le 2 mai 2023 – et non pas seulement dès le mois de juin 2023 – car leur saisie l'empêchait de régler les charges de l'appartement. Il produisait diverses factures (amortissement et intérêts hypothécaires, SIG, charges de copropriété, SERAFE).

La plainte a été enrôlée sous n° de cause A/3266/2023.

b. Par acte expédié le 16 octobre 2023 à la Chambre de surveillance, B_____ a également formé une plainte contre la décision de l'Office 26 septembre 2023, concluant à son annulation et à *"la reprise de la saisie de l'entier du salaire de A_____ auprès de son employeur, C_____, sous la seule déduction de son minimum vital, soit 1'200 fr. par mois"*.

En substance, elle soutenait que le calcul de la quotité saisissable des gains du débiteur effectué par l'Office était intégralement erroné car le débiteur disposait de *"revenus importants, mais les cach[ait] volontairement"*. Elle mentionnait des revenus issus de ses sociétés et de la location d'une arcade à la société F_____ SARL. Le débiteur ne prouvait par ailleurs pas assumer les charges retenues dans le calcul du minimum vital. En effet, elle contestait que le débiteur, qui changeait en permanence d'adresse, vivait en concubinage et assumait les charges d'une famille. Les frais médicaux non pris en charge par une assurance, les frais de repas et les frais de transports n'étaient pas justifiés, de même que les frais de logement dont on ne savait pas à quel logement ils correspondaient. A l'appui de la plainte elle a produit plusieurs pièces, dont les décisions sur mesures protectrices de l'union conjugale précitées. Elle se limitait toutefois à en mentionner l'existence dans sa plainte mais ne renvoyait pas à leur contenu.

La plainte a été enrôlée sous n° de cause A/3335/2023.

c. La Chambre de surveillance a ordonné la jonction des causes A/3335/2023 et A/3266/2023 sous ce dernier numéro de cause par ordonnance du 23 octobre 2023.

d. Dans ses observations du 30 novembre 2023, l'Office a conclu au rejet des plaintes de A_____ (ci-après également le plaignant) et de B_____ (ci-après également la plaignante).

Il a, s'agissant de la première plainte, soutenu qu'il n'avait perçu les loyers de l'appartement de H_____ qu'à compter de juin 2023 et qu'il n'y avait pas lieu de faire remonter une éventuelle restitution desdits loyers au plaignant au mois de mai 2023. Pour le surplus, les charges courantes de l'appartement étaient gérées par la gérance légale.

S'agissant de la seconde plainte, l'Office a considéré qu'il n'avait pas à entrer en matière sur des revenus occultes du débiteur en l'absence d'éléments concrets apportés par la plaignante permettant de les retenir. L'Office n'avait par ailleurs lui-même pas découvert de tels éléments nonobstant des investigations. En ce qui avait trait aux charges du débiteur, la plaignante se limitait à contester leur calcul de manière toute générale, sans expliquer en quoi elles auraient été indument retenues.

A l'appui de ses observations, l'Office a produit des documents comptables obtenus en juillet 2023 de l'administration fiscale concernant les sociétés D_____/1_____ SARL, D_____/2_____ SARL et D_____/3_____ SARL pour les exercices 2019, 2020 et 2021.

Il en ressort que D_____/2_____ SARL réalisait un chiffre d'affaires (montants arrondis au millier) de 389'000 fr. en 2019, 349'000 fr. en 2020 et 221'000 fr. en 2021. Pour les mêmes exercices, il assumait notamment des charges de personnel de, respectivement, 349'000 fr., 323'000 fr. et 169'000 fr. Les résultats de ces exercices ont été un bénéfice de 3'172 fr. en 2019, de 8'012 fr. 70 en 2020 et une perte de 3'082 fr. 50 en 2021.

D_____/1_____ SARL réalisait un chiffre d'affaires de 216'000 fr. en 2019, 362'000 fr. en 2020 et 437'000 fr. en 2021. Pour les mêmes exercices, il assumait notamment des charges de personnel de, respectivement, 108'000 fr., 132'000 fr. et 343'000 fr. Les résultats de ces exercices ont été un bénéfice de 6'505 fr. en 2019, de 32'038 fr. 70 en 2020 et de 8'048 fr. 86 en 2021.

D_____/3_____ SARL, fondée en octobre 2020, a connu, en 2021, un chiffre d'affaires de 95'000 fr., avec des charges de personnel de 2'000 fr. et des "*prestations de tiers*" de 75'000 fr. Elle a réalisé un bénéfice de 2'025 fr.

e. Dans ses observations du 30 novembre 2023, A_____ a persisté à soutenir qu'il vivait avec sa compagne et leurs enfants, ne percevait plus que son salaire de C_____, à l'exclusion de tout autre revenu. J_____ ne travaillait toujours pas. Il se retrouvait par conséquent dans une situation totalement obérée.

f. La Chambre de surveillance a informé les parties par avis du 6 décembre 2023 que la cause était gardée à juger.

H. Le séquestre n° 13 du 1^{er} août 2023 validé par la poursuite n° 10

a. Toujours en raison du non-paiement de la pension due par A_____ à son épouse, cette dernière a confié, à une date inconnue, un mandat de recouvrement au Service cantonal d'avance et de recouvrement des pensions alimentaires (ci-après SCARPA).

b. Ce dernier a requis et obtenu du Tribunal, le 9 août 2023, le séquestre, à concurrence d'une créance de 30'100 fr. à titre d'arriéré de contributions pour la période de février à août 2023, de la part copropriété de A_____ sur l'appartement de H_____.

c. L'Office a établi le procès-verbal de séquestre n° 13_____ le 23 août 2023, notifié le même jour aux parties qui l'ont reçu le 25 août 2023. Il mentionnait qu'une gérance légale serait instaurée et que l'immeuble faisait déjà l'objet d'un séquestre, ainsi que de saisies.

d. L'Office a encore précisé par courrier du 4 septembre 2023 au débiteur que les principes retenus dans le cadre du séquestre n° 11_____ s'appliquaient dans le séquestre n° 13_____.

I. La plainte de A_____ contre le séquestre n° 13

a. Par acte expédié le 4 septembre 2023 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte contre le procès-verbal de séquestre n° 13_____ du 23 août 2023, concluant à son annulation. Il reprochait à l'Office d'avoir exécuté le séquestre sans l'avoir préalablement entendu et de l'empêcher de jouir de son bien, notamment de le vendre ou de le louer. En outre, le séquestre portait atteinte à son minimum vital.

b. Cette plainte a été enrôlée sous n° de cause A/2750/2023.

c. Dans ses observations du 22 septembre 2023, le SCARPA a conclu au rejet de la plainte. Il remarquait qu'il était normal que le débiteur ne soit pas entendu avant l'exécution du séquestre et que le débiteur n'avait développé aucune argumentation permettant de soutenir que l'immeuble serait insaisissable ou que son séquestre entraînerait une atteinte à son minimum vital.

d. Dans ses observations du 27 septembre 2023, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Il a souligné, à l'instar du SCARPA, que le prononcé et l'exécution du séquestre avaient lieu, par définition, avant l'audition du débiteur. Par ailleurs, le but du séquestre était bien de retirer au débiteur la faculté d'aliéner ou de disposer des produits du bien séquestré. Finalement, suite à la décision du 26 septembre 2023, la mesure avait été adaptée de manière à ce que le minimum vital du

plaignant ne soit plus atteint; le débiteur ne précisait pas en quoi il l'aurait encore été ultérieurement.

e. Les parties ont été avisées par courrier du 28 septembre 2023 de la Chambre de surveillance que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Aux termes de l'article 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu des articles 9 al. 4 LaLP et 20a al. 3 LP, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre des procédures se rapportant à une situation identique ou à une cause juridique commune.

En l'espèce, il y a lieu de joindre les procédures A/3266/2023 – déjà issue de la jonction des procédures A/3335/2023 et A/3266/2023 – et A/2750/2023, sous ce dernier numéro de cause, les parties (le SCARPA agit en qualité de créancier cessionnaire de B_____), le contexte factuel et la question litigieuse étant les mêmes.

2. Déposées 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), les trois plaintes objet de la présente procédure sont recevables.
3. B_____ reproche à l'Office de ne pas avoir déterminé correctement le minimum vital, les revenus et la quotité saisissable des gains de A_____ dans sa décision du 26 septembre 2023.

3.1.1 Selon l'art. 93 al. 1 LP, applicable à la saisie, mais également au séquestre (art. 275 LP), les revenus relativement saisissables tels que les revenus du travail ne peuvent être saisis, respectivement séquestrés, que déduction faite de ce que le préposé estime indispensable au débiteur et à sa famille (minimum vital). Cette disposition garantit à ces derniers la possibilité de mener une existence décente, sans toutefois les protéger contre la perte des commodités de la vie; elle vise à empêcher que l'exécution forcée ne porte atteinte à leurs intérêts fondamentaux, les menace dans leur vie ou leur santé ou leur interdise tout contact avec le monde extérieur. Les besoins du poursuivi et de sa famille reconnus par la jurisprudence sont ceux d'un poursuivi moyen et des membres d'une famille moyenne, c'est-à-dire du type le plus courant. Ils doivent toutefois tenir compte des circonstances objectives, et non subjectives, particulières au poursuivi (ATF 134 III 323 consid. 2; 108 III 60 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_912/2018 du 16 janvier 2018 consid. 3.1).

Pour fixer le montant saisissable – en fonction des circonstances de fait existant lors de l'exécution de la saisie (ATF 115 III 103 consid. 1c; ATF 112 III 79 consid. 2) – l'Office doit d'abord tenir compte de toutes les ressources du débiteur; puis, après avoir déterminé le revenu global brut, il évalue le revenu net en opérant les déductions correspondant aux charges sociales et aux frais d'acquisition du revenu; enfin, il déduit du revenu net les dépenses nécessaires à l'entretien du débiteur et de sa famille, en s'appuyant pour cela sur les directives de la Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse (ci-après conférence des préposés; BLSchK 2009, p. 196 ss), respectivement, à Genève, sur les Normes d'insaisissabilité édictées chaque année par l'autorité de surveillance (ci-après : NI; publiées au recueil systématique des lois genevoises : RS/GE E.3.60.04; OCHSNER, Le minimum vital (art. 93 al. 1 LP), in SJ 2012 II p. 119 ss, 123; COLLAUD, Le minimum vital selon l'article 93 LP, in RFJ 2012 p. 299 ss, 303; arrêt du Tribunal fédéral 5A_919/2012 du 11 février 2013 consid. 4.3.1).

3.1.2 Les revenus pris en considération sont les revenus réels du débiteur. L'Office ne peut en effet fixer le montant saisissable en se fondant sur un revenu hypothétique (ATF 115 III 103 consid. 1.c = JdT 1991 II 108; arrêt du Tribunal fédéral 5A_490/2012 du 23 novembre 2012 consid. 3; KREN KOSTKIEWICZ, in KUKO SchKG, n° 17 ad art. 93 LP).

Bien qu'à teneur de l'art. 91 al. 1 LP, le débiteur soit tenu d'indiquer tous les biens qui lui appartiennent, 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, Commentaire de la LP, n. 12 ad art. 91 LP). Il doit donc interroger le poursuivi sur la composition de son patrimoine, sans se contenter de vagues indications données par ce dernier, ni se borner à enregistrer ses déclarations. Il doit les vérifier en exigeant, et en obtenant, les justificatifs correspondants. 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; il estime le montant du revenu en ordonnant d'office les enquêtes nécessaires et en prenant tous les renseignements jugés utiles; il peut en outre se faire remettre la comptabilité et tous les documents concernant l'exploitation du débiteur, qui est tenu de fournir les renseignements exigés. 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, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 25ss et 82 ss ad art. 93 LP et les références citées; MATHEY, La saisie de salaire et de revenu, thèse Lausanne 1989, p. 188 ch. 394, p. 191 ch. 402 ss et p. 195 ch. 414 avec les références de jurisprudence).

Lorsque l'instruction complète de l'office conduit à des résultats totalement insuffisants pour déterminer le revenu du débiteur, notamment parce que les déclarations du débiteur et de son employeur sont en complète contradiction, ou qu'elles sont incompatibles avec des pièces ou le train de vie affiché par le débiteur, il faut abandonner la saisie de gain pour s'orienter vers la saisie d'une créance litigieuse fondée sur des indications sérieuses fournies par le créancier. Faute de telles indications et en l'absence d'indices permettant de retenir l'existence d'un revenu du débiteur, aucune saisie, que ce soit de gain ou de créance litigieuse, ne sera possible (ATF 115 III 103 = JdT 1991 II 108; OCHSNER, *op. cit.*, n° 39 et 40 ad art. 93).

3.1.3 S'agissant des charges admises dans le calcul du minimum vital, lorsqu'il est établi que deux concubins font ménage commun et qu'ils ont des enfants communs, les rapports de concubinage doivent être traités du point de vue du minimum vital de la même manière que les rapports familiaux dans le mariage. Autrement dit, les deux concubins doivent contribuer aux charges du ménage proportionnellement à leurs revenus respectifs, comme le feraient des conjoints mariés (ATF 130 III 765 consid. 2.2, JdT 2006 II 134 ; 106 III 11 consid. 3c et d, JdT 1981 II 145; décisions de la Chambre de surveillance DCSO/363/2019 du 29 août 2019; DCSO/215/2007 du 3 mai 2007; DCSO/71/2003 du 6 mars 2003; DAS/816/1996 du 4 décembre 1996; ROMANO, Le mineur dans la LP, in JdT 2019 II 67, p. 72; OCHSNER, Le minimum vital (art. 93 al. 1 LP), in SJ 2012 II 119, p. 148-149; OCHSNER, Commentaire Romand, Poursuites et faillites, 2005, n° 92 et ss ad art. 93 LP.

Selon les Normes d'insaisissabilité, les frais de déplacement entre le domicile et le lieu de travail, ainsi que les dépenses pour les repas pris hors du domicile font en principe partie du minimum vital, s'ils sont indispensables à l'exercice d'une profession et si l'employeur ne les prend pas à sa charge (ch. II.4 let. b et d).

Les frais médicaux ou de médicaments au sens large (médicaments, dentiste, etc.) que doit supporter le poursuivi pendant la saisie font partie du minimum vital pour autant qu'ils soient effectifs, nécessaires et ne soient pas payés par une assurance (ATF 129 III 242 consid. 4.1, JdT 2003 II 104, SJ 2003 I 375; ATF 85 III 67,

JdT 1959 II 84; OCHSNER, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 144 et ss ad art. 93 LP).

3.1.4 Les revenus du travail ne peuvent être saisis, respectivement séquestrés (art. 275 LP), que pour une durée d'une année à compter de l'exécution de la saisie (art. 93 al. 2 LP). Si, durant ce délai, l'Office a connaissance d'une modification déterminante pour le montant de la saisie, il adapte l'ampleur de celle-ci aux nouvelles circonstances (art. 93 al. 3 LP).

C'est avant tout au débiteur qu'il incombe d'informer l'Office de toute modification des circonstances propre à entraîner une modification de l'ampleur de la saisie (WINKLER, Kommentar SchKG, 2017, KREN KOSTKIEWICZ / VOCK [éd.], n° 82 ad art. 93 LP). Dès qu'il a connaissance de telles circonstances, par le débiteur ou d'une autre manière, l'Office doit immédiatement les élucider et, le cas échéant, rendre une nouvelle décision (arrêt du Tribunal fédéral 5A_675/2011 du 19 janvier 2012 consid. 3.2; WINKLER, *op. cit.*, n° 83 ad art. 93 LP).

Une saisie, respectivement un séquestre (art. 275 LP), portant une atteinte flagrante au minimum vital du débiteur et de ses proches est nulle, ce qui peut être constaté en tout temps et indépendamment de toute plainte (ATF 117 III 39; 114 III 78 consid. 3; décisions de la Chambre de surveillance DCSO/180/2018 du 15 mars 2018; DCSO/394/2015 du 17 décembre 2015; DCSO/513/2007 du 8 novembre 2007).

3.2.1 En l'espèce, la plaignante soutient que l'Office aurait dû se limiter à retenir l'200 fr. de charges incompressibles mensuelles du débiteur (montant de base d'entretien mensuel pour un adulte vivant seul), toutes les autres charges n'étant pas établies.

La Chambre ne peut entrer en matière sur ce grief peu étayé de la plaignante qui se limite à affirmer qu'aucun des constats de l'Office n'est correct, alors que l'Office a procédé à un calcul motivé du minimum vital du débiteur. Ainsi, contester l'existence d'une nouvelle cellule familiale autour du débiteur, sans fournir le moindre indice en ce sens, alors que les décisions des juridictions civiles la reconnaissent, est voué à l'échec. De même, les charges pour repas à l'extérieur et frais de transport, alors que le débiteur est aide-soignant dans un EMS, avec les horaires qu'une telle activité implique, est également audacieux. De même, la preuve du paiement des primes d'assurance-maladie de la famille ainsi que de frais médicaux non couverts ayant été apportée par le débiteur, on ne voit pas sur quelle base la plaignante pourrait s'opposer à leur introduction dans le minimum vital.

En définitive, seuls les frais de logement de la famille du débiteur sont douteux. L'Office a vraisemblablement retenu le loyer du studio de la route 4_____, en se référant au domicile officiellement déclaré du débiteur et de sa famille, alors qu'ils

habitent dans l'ancien domicile conjugal à G_____, en France. Les données figurant à l'OCPM, sont à l'évidence non conformes à la réalité et ont pour seule vocation de maintenir un domicile administratif à Genève du débiteur et de sa famille. Cela étant, le coût du logement en France voisine, dans une villa, est très vraisemblablement plus élevé que le loyer du studio à Genève de sorte que les charges de logement retenues par l'Office dans le calcul du minimum vital du débiteur lui sont défavorables et favorisent la plaignante; on ne voit donc pas l'intérêt de celle-ci à s'en plaindre; il appartiendrait plutôt à celui-là d'invoquer une atteinte à son minimum vital, d'alléguer et de prouver des frais de logement supérieurs à ceux retenus par l'Office, ce qu'il ne fait pas.

Le calcul du minimum vital effectué par l'Office est par conséquent exempt de critique.

3.2.2 La plaignante reproche à l'Office d'avoir sous-estimé les revenus du débiteur en ne tenant pas compte d'un loyer perçu pour une arcade et d'une rémunération tirée des sociétés D_____/2____ SARL, D_____/1____ SARL et D_____/3____ SARL (ci-après les trois sociétés D_____).

L'Office s'oppose à ces griefs dont il estime qu'ils sont insuffisamment motivés et sans substance, alors que ses investigations, notamment suite à la première plainte de B_____, lui ont permis de constater que le débiteur ne touchait aucun revenu des trois sociétés D_____.

Le débiteur conteste quant à lui percevoir d'autres revenus que son salaire pour l'activité déployée au sein de C_____.

Avec l'Office, la Chambre de céans constate que la plaignante développe peu ses arguments pour remettre en cause le constat de l'Office selon lequel le débiteur ne percevrait aucun revenu des trois sociétés D_____. Le simple renvoi aux décisions civiles produites en annexe est insuffisant. Ces décisions sont désormais anciennes. Elles ont par ailleurs estimé les revenus du débiteur selon des principes applicables en droit de la famille qui ne peuvent être transposés en droit des poursuites. La Cour s'est à cet égard livrée à une appréciation très schématique et particulièrement élevée des revenus du débiteur, fondée essentiellement sur les seules déclarations de l'épouse, faute de collaboration de l'époux, ce qui n'est pas admissible en droit des poursuites.

Cela étant, l'Office, de son côté, n'explique pas les constats auxquels il est parvenu et semble s'être satisfait des affirmations du débiteur selon lesquelles il ne tirait pas ou plus aucun revenu des sociétés D_____, ce qui est peu crédible au vu des pièces figurant à la procédure et que l'Office a insuffisamment exploitées.

Ce dernier a certes exposé dans ses observations qu'il avait procédé à des investigations plus poussées suite à la plainte de B_____ contre le procès-verbal

de séquestre n° 7 _____, puis à celle du débiteur contre le procès-verbal de saisie, série n° 9 _____. Or, aucun procès-verbal d'interrogatoire n'est produit permettant de constater ces investigations, même si l'Office a tenu deux auditions les 14 octobre et 15 novembre 2022. L'Office expose avoir procédé à une recherche bancaire en août 2022, qui n'aurait rien donné; il est toutefois douteux que ni le débiteur, ni les sociétés D_____ n'aient eu de comptes bancaires permettant de vérifier les flux financiers entre eux. L'Office a laconiquement indiqué avoir examiné les comptes des sociétés dans la rubrique "observations" du procès-verbal de saisie du 14 décembre 2022, série n° 9_____, sans que la nature et l'ampleur de cet examen ne soient précisés. Or, l'Office a produit avec ses observations les comptes des sociétés D_____ pour les exercices 2019 à 2021. Ils font état d'un chiffre d'affaires et d'une masse salariale relativement importants des trois sociétés. Rien ne laisse penser qu'elles ne seraient plus actives en 2022 et 2023 et ne réaliseraient pas des résultats similaires. Dans la mesure où le débiteur en est l'animateur et qu'il en a retiré des revenus, de même que son épouse, à l'époque de la vie commune, la disparition soudaine de tout gain issu de ces sociétés est suspecte. On ne comprend d'ailleurs pas pourquoi le débiteur maintiendrait l'exploitation d'entités dont la rentabilité serait nulle, en sus de son activité dépendante. Le cas de D_____/3_____ SARL interpelle particulièrement : fondée fin 2020, elle a connu une rapide progression en 2021 avec un chiffre d'affaires de 95'000 fr. et le paiement de "*prestations de tiers*" – dont on ignore tout, mais dont on pourrait soupçonner qu'il s'agit du plaignant ou de sa compagne ou encore d'une proche –, pour un montant de l'ordre de 75'000 fr.; après avoir été exclusivement détenue par le débiteur, elle a été progressivement transférée à sa compagne qui en est devenue la seule associée en août 2023; selon le débiteur, pourtant, cette dernière ne travaillerait pas et ne réaliserait aucun revenu. En conclusion, les éléments à la procédure ne permettent pas de vérifier et de se convaincre que l'Office a réuni tous les éléments comptables nécessaires, procédé à une analyse suffisante des pièces dont il disposait et confronté le débiteur à leur contenu, alors que la situation de ce dernier est complexe, peu claire et que le contenu des pièces interpelle. Les investigations de l'Office sont donc *a priori* incomplètes au regard des exigences posées par les art. 91 et 93 LP.

La Chambre de surveillance annulera par conséquent la décision du 26 septembre 2023 et retournera le dossier à l'Office pour des investigations complémentaires portant sur les ressources de A_____.

4. Ce dernier reproche encore à l'Office d'avoir refusé, dans le cadre de la décision attaquée du 26 septembre 2023, de lui reverser intégralement sa part du loyer de l'appartement de H_____ depuis le mois de mai 2023.

Cette question pourrait rester ouverte compte tenu de l'annulation de la décision du 26 septembre 2023 pour les motifs développés au considérant précédent. Elle

pourrait également devenir sans objet en fonction du résultat des investigations complémentaires de l'Office. La probabilité qu'elle se repose à l'instruction du complément d'instruction de l'Office n'étant toutefois pas négligeable, la Chambre de céans l'examinera.

4.1.1 L'Office des poursuites assure la gérance légale des immeubles saisis, respectivement séquestrés (art. 275 LP), et perçoit les éventuels loyers (art. 102 al. 3 LP).

Le séquestre d'un immeuble comprendra les fruits et les produits de celui-ci uniquement dans la mesure où il ne suffit pas encore à garantir la créance (STOFFEL, CHABLOZ, *op. cit.*, n° 49 ad art. 275 LP).

En application de l'art. 17 ORFI, le gérant légal entreprend toutes les mesures nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et autres produits, soit notamment la commande et le paiement de petites réparations, la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles, la résiliation des baux, l'expulsion des locataires, la conclusion de nouveaux baux, la rentrée des loyers, le paiement des redevances courantes (gaz, eau, électricité, etc.).

Les frais liés aux mesures prévues par l'art. 17 ORFI sont réglés au moyen des revenus de l'immeuble au bénéfice de la gérance légale et bénéficient ainsi d'un privilège par rapport aux autres créanciers du débiteur saisi (art. 22 al. 1 et 46 al. 1 ORFI; DEFAGO, L'immeuble dans la LP : indisponibilité et gérance légale, thèse Genève 2006, n° 601).

L'art. 17 ORFI, dont la liste n'est pas exhaustive, vise les "frais courants", auxquels peuvent être notamment rattachés les assurances incendies et dégâts d'eau, les frais de PPE (à l'exclusion de la participation au fonds de rénovation) et les frais de gérance légale, soit notamment les frais de la régie à laquelle la gérance légale est confiée. En revanche, les intérêts hypothécaires ne sont pas compris dans les frais de gérance légale et restent à la charge du débiteur – ce que précise expressément l'art. 17 ORFI *in fine* –, ni l'impôt foncier (DEFAGO, *op. cit.*, n° 536 ss).

4.1.2 Si le débiteur, propriétaire de l'immeuble sous gérance légale, est sans ressources, il est prélevé sur les loyers ce qui est nécessaire à son entretien et à celui de sa famille (art. 103 al. 2 LP), conformément aux règles d'insaisissabilité des revenus prévues à l'art. 93 al. 1 LP. Ce prélèvement en faveur du débiteur prime tous les créanciers s'agissant de préserver son minimum vital et celui de sa famille (art. 22 al. 1 ORFI). Le propriétaire saisi qui estime qu'une partie des loyers de l'immeuble doit lui être reversée doit former une demande motivée et documentée auprès de l'Office ce dernier n'ayant pas l'obligation d'examiner

d'office le droit du débiteur à un tel prélèvement. L'Office rend une décision portant sur cet objet (ZOPFI, Commentaire ORFI, n° 4 ad art. 22 ORFI).

4.2 En l'espèce, la valeur du bien séquestré ne permet pas de désintéresser les créanciers séquestrant, de sorte que l'extension du séquestre aux produits du bien immobilier était justifiée. Ce bien étant également saisi, l'extension de la saisie aux loyers était en tout état autorisée.

Le plaignant soutient que la saisie, respectivement le séquestre de ces loyers l'empêche d'assumer les charges liées au bien immobilier, ce à quoi l'Office a répondu à raison qu'il appartenait au débiteur de communiquer au gérant légal, en l'occurrence la régie L_____, les charges déductibles du produit de l'immeuble.

Les frais de réparation facturés au débiteur par la régie L_____ et les charges de copropriété – à l'exclusion du fonds de rénovation – font *a priori* partie des charges que la gérance légale doit assumer, de sorte qu'ils devraient en principe être réglés au moyen des produits de l'immeuble sous gérance légale. Pour le surplus, les frais que la plaignante souhaite voir inclus dans les charges de l'immeuble sont en réalité des factures de consommation de la locataire qui occupe l'appartement (redevance radio / TV SERAFE et consommation d'électricité SIG) et devraient *a priori* être assumées par celle-ci, sauf accord en vue de leur inclusion dans le loyer, ce qui n'est pas allégué; il n'appartient par conséquent, en principe, ni au débiteur, ni à la gérance légale de les assumer. Finalement, l'amortissement et les intérêts hypothécaires ne peuvent être mis à la charge de la gérance légale selon les termes clairs de l'art. 17 ORFI; ils restent à la charge du débiteur; s'agissant par ailleurs de frais qui ne sont pas inclus dans le minimum vital au sens de l'art. 93 LP, le plaignant ne peut exiger de se voir remettre une partie du loyer de l'appartement séquestré pour les régler. C'est par conséquent à raison que l'Office a refusé d'incorporer les diverses charges liées à l'appartement de H_____ alléguées par le plaignant dans le calcul du minimum vital auquel il a procédé dans la décision du 26 septembre 2023.

Quant à la date du *dies a quo* d'une éventuelle restitution au débiteur du produit de l'appartement, le plaignant n'établit pas que l'Office aurait déjà perçu le loyer de mai 2023, de sorte que les modalités de restitution pratiquées par l'Office ne prêtent pas le flanc à la critique.

Les griefs du plaignant contre la décision de l'Office de saisir, respectivement séquestrer les produits de l'appartement de H_____ revenant au débiteur, ainsi que les modalités de son exécution, sont en définitive tous rejetés.

- 5.** A_____ reproche à l'Office d'avoir exécuté le séquestre n° 13_____, portant sur sa part de copropriété sur l'appartement de H_____, sans qu'il soit préalablement entendu. En outre, le séquestre l'empêcherait de disposer de son bien et d'en

percevoir les produits. Finalement, ce séquestre porterait atteinte à son minimum vital.

5.1 Le séquestre (art. 271 et ss LP) permet à un créancier, menacé dans ses droits, d'empêcher provisoirement le débiteur de disposer de certains de ses biens. Il constitue une mesure conservatoire urgente, destinée à éviter que le débiteur ne dispose de ses biens pour les soustraire à l'action future de son créancier et ne compromette l'aboutissement d'une procédure d'exécution forcée pendante ou future. Les effets juridiques du séquestre sont pour le débiteur les mêmes que ceux de la saisie (art. 96 LP). Les actes de disposition portant sur des objets séquestrés sont interdits, sauf autorisation du préposé de l'office des poursuites (STOFFEL, CHABLOZ, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 1 ad art. 271 LP; n° 44 ad art. 275 LP).

L'art. 272 LP qui règle la procédure de séquestre consacre implicitement le caractère unilatéral de la procédure d'autorisation. Le juge rend sa décision sur la base des seules allégations du créancier. La décision doit intervenir immédiatement, si nécessaire dans l'heure ou dans la journée; éventuellement dans les deux ou trois jours, dans la mesure où les circonstances le permettent. Lorsque la requête est admise, le juge rend une ordonnance de séquestre (art. 274 LP) qui est adressée à l'office des poursuites pour exécution, et non au débiteur. Ce dernier n'est pas non plus informé de l'exécution du séquestre par l'office des poursuites (l'art. 275 LP ne revoie pas à l'art. 90 LP), le séquestre devant conserver un effet de surprise pour être efficace (STOFFEL, CHABLOZ, *op. cit.*, n° 1, 48 et 49 ad art. 272 LP, n° 15 ad art. 275 LP).

5.2 En l'espèce, en faisant grief à l'Office de ne pas avoir respecté son droit d'être entendu préalablement à l'exécution du séquestre et de l'avoir privé de son droit de disposer du bien séquestré ainsi que de ses produits, le plaignant remet en cause l'institution même du séquestre et ses spécificités, telles que décrites ci-dessus. En définitive, il reproche à l'Office d'avoir correctement appliqué la loi. Ce grief, sans substance, sera écarté sans autre examen.

5.3 Quant à savoir si le séquestre entrepris porte atteinte au minimum vital du débiteur, cet objet a déjà été traité au considérant précédent, les séquestres n° 11_____ et n° 13_____ étant exécutés par l'Office selon les mêmes modalités. Les griefs du plaignant sur ce point ayant été écartés s'agissant de la plainte visant la décision du 26 septembre 2023, il y a également lieu de les écarter, par identité de motif, s'agissant de la plainte visant le séquestre n° 13_____.

5. En conclusion, la plainte de B_____ est admise en tant qu'elle conteste l'estimation des revenus de A_____, de sorte que la décision du 26 septembre

2023 sera annulée et le dossier retourné à l'Office pour nouvel examen et décision sur ce point. Les autres griefs des plaignants sont rejetés.

- 6.** La procédure devant l'autorité de surveillance 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 :

Ordonne la jonction des causes A/3266/2023 et A/2750/2023 sous ce dernier numéro de cause.

Déclare recevables les plaintes du 9 octobre 2023 de A_____ et du 16 octobre 2023 de B_____ contre la décision de l'Office du 26 septembre 2023 dans le cadre du séquestre n° 11_____, ainsi que la plainte du 4 septembre 2023 de A_____ contre le procès-verbal de séquestre n° 13_____ du 23 août 2023

Au fond :

Annule la décision du 26 septembre 2023 de l'Office concernant la série n° 9_____ et les séquestres n° 11_____ et n° 13_____.

Retourne le dossier à l'Office pour investigations complémentaires et nouvelle décision au sens des considérants.

Rejette les plaintes pour le surplus.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs ; Madame Elise CAIRUS, greffière.

Le président :

Jean REYMOND

La greffière :

Elise CAIRUS

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.