



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/2289/2024-CS

DCSO/460/24

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

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

**DU JEUDI 3 OCTOBRE 2024**

Plainte 17 LP (A/2289/2024-CS) formée en date du 4 juillet 2024 par A\_\_\_\_\_,  
représenté par Me Thomas BARTH, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par  
plis recommandés du greffier du **3 octobre 2024**  
à :

- **A**\_\_\_\_\_  
c/o Me BARTH Thomas  
BARTH & PATEK  
Boulevard Helvétique 6  
Case postale  
1211 Genève 12.
  - **B**\_\_\_\_\_  
c/o Me BITTON David  
Monfrini Bitton Klein  
Place du Molard 3  
1204 Genève.
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

**A. a.** Par jugement JTPI/7960/2022 prononcé le 29 juin 2022, le Tribunal de première instance a prononcé le divorce de A\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_. Statuant sur les effets accessoires, il a notamment condamné le premier à verser à la seconde la somme de 1'592'114 fr. 25 à titre de liquidation du régime matrimonial.

Par arrêt ACJC/1067/2023 du 22 août 2023, la Cour de justice a partiellement réformé le jugement précité et condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 2'275'945 fr. 70 à titre de liquidation du régime matrimonial.

Un recours est pendant devant le Tribunal fédéral contre cet arrêt.

**b.** Sur requête de B\_\_\_\_\_, le Tribunal de première instance a ordonné le 8 novembre 2023, au préjudice de A\_\_\_\_\_, le séquestre, à hauteur de 2'275'945 fr. 70, plus intérêts à 5% dès le 23 août 2023, des actifs suivants :

- la part de copropriété correspondant "à l'appartement de l'immeuble n° 1\_\_\_\_\_/2\_\_\_\_\_, bâtiment 3\_\_\_\_\_, sis avenue 4\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] C\_\_\_\_\_ [GE], parcelle n° 2\_\_\_\_\_, propriété de A\_\_\_\_\_";
- en mains de A\_\_\_\_\_ (...), toutes espèces, valeurs, titres, créances en toutes monnaies et autres biens dont il est propriétaire, notamment les actions D\_\_\_\_\_ SA (la mention de E\_\_\_\_\_ ayant été biffée);
- en mains de D\_\_\_\_\_ SA, toutes créances dont A\_\_\_\_\_ est ou sera titulaire à l'encontre de D\_\_\_\_\_ SA, notamment en sa qualité d'actionnaire, administrateur ou salarié, ainsi que tous biens mobiliers appartenant à A\_\_\_\_\_ en possession de D\_\_\_\_\_ SA;
- en mains de F\_\_\_\_\_, succursale de Genève, toutes espèces, valeurs, titres, créances en toutes monnaies et autres biens en compte, coffre-fort, au nom de A\_\_\_\_\_ ou sous autre désignation conventionnelle ou numérique, dont cinq comptes bancaires précisément désignés par leur IBAN;
- en mains de [la banque] G\_\_\_\_\_, toutes espèces, valeurs, titres, créances en toutes monnaies et autres biens en compte, coffre-fort, au nom de A\_\_\_\_\_ ou sous autre désignation conventionnelle ou numérique, soit nommant le compte IBAN 5\_\_\_\_\_.

Le séquestre était fondé sur l'art. 271 al. 1 ch. 6 LP, le titre de la créance étant l'arrêt de la Cour de justice du 22 août 2023 précité.

**b.** Le 17 novembre 2023, l'Office a établi le procès-verbal de séquestre n° 6\_\_\_\_\_, dont il résulte les éléments suivants :

- la retenue de salaire (revenu net de 9'248 fr. par mois) imposée s'élève à toutes sommes supérieures au minimum vital de A\_\_\_\_\_, fixé à 8'193 fr., comprenant l'entretien de base en 1'350 fr., les frais d'entretien des enfants, dont le père a la garde partagée, en 300 fr. par enfant, la moitié des frais

---

d'écolage privé (l'autre moitié étant à la charge de la mère), les intérêts hypothécaires et charges de la maison, en 3'708 fr. et sa prime d'assurance-maladie, dans la mesure où celle des enfants est payée par la mère;

- G\_\_\_\_\_ a fait savoir qu'elle répondrait à la fin du délai d'opposition ou au terme de la procédure d'opposition à séquestre;
- F\_\_\_\_\_ a répondu que "l'entité juridique indiquée dans (...) l'avis de séquestre" ne correspond à aucune entité juridique existante, de sorte que la banque procéderait au déblocage des éventuelles relations bancaires ouvertes au nom de A\_\_\_\_\_;
- le séquestre de 800 actions de la société D\_\_\_\_\_ SA, estimés à 40'000 fr., a été exécuté en mains de la société;
- Un non-lieu de séquestre a été prononcé concernant le mobilier en mains de D\_\_\_\_\_ SA;
- La part de PPE séquestrée, n° 2\_\_\_\_\_-7\_\_\_\_\_ de la Commune de C\_\_\_\_\_, de propriété de A\_\_\_\_\_, était grevée d'une cédula hypothécaire au porteur inscrite au registre foncier à hauteur de 2'000'000 fr., a été estimée à 1'788'425 fr. (estimation fiscale).

**c.** Par jugement du 25 février 2024, le Tribunal de première instance a admis partiellement l'opposition à séquestre formée par A\_\_\_\_\_, en ce sens que le séquestre en mains de G\_\_\_\_\_ a été refusé, l'opposition étant rejetée pour le surplus.

**d.** Par décision DCSO/176/2024 du 2 mai 2024, la Chambre de surveillance a partiellement admis la plainte de A\_\_\_\_\_ et invité l'Office à compléter le procès-verbal de séquestre du 17 novembre 2023, en y mentionnant l'assiette du séquestre et la valeur d'estimation de l'immeuble, cas échéant en ayant recours à un expert.

**e.** Par courrier du 13 mai 2024, l'Office a informé A\_\_\_\_\_ de ce qu'il mandatait H\_\_\_\_\_, architecte, pour qu'il procède à une expertise de l'immeuble séquestré.

**f.** Aux termes de son rapport du 17 juin 2024, H\_\_\_\_\_ a arrêté la valeur vénale de l'appartement à 2'760'000 fr.

**g.** Le 20 juin 2024, l'Office a communiqué à A\_\_\_\_\_ les pages 10 et 11 du procès-verbal de séquestre n° 6\_\_\_\_\_, modifiées. La valeur d'estimation de l'immeuble était de 2'760'000 fr., conformément au rapport de l'expert, et l'assiette du séquestre s'élevait à 3'239'500 fr.

**B. a.** Par acte déposé le 4 juillet 2024, A\_\_\_\_\_ a formé plainte contre le procès-verbal de séquestre n° 6\_\_\_\_\_ modifié, qu'il a reçu le 24 juin 2024. Il a conclu à son annulation, l'Office étant invité à "compléter et à rectifier le procès-verbal de séquestre dans le sens des éléments de la présente plainte." A\_\_\_\_\_ fait valoir une violation de son droit d'être entendu, l'Office ne lui ayant pas soumis le

---

rapport d'expertise avant de modifier le procès-verbal de séquestre le 20 juin 2024. De plus, le montant de l'assiette du séquestre n'était pas compréhensible.

**b.** Aux termes de son rapport du 7 août 2024, l'Office a conclu au rejet de la plainte en tant qu'elle visait le montant de l'estimation de l'immeuble. S'agissant de l'assiette du séquestre, l'Office a exposé les éléments de son calcul, qu'il a actualisé, en ce sens que l'assiette du séquestre était réduite à un montant arrondi de 3'025'000 fr.

**c.** B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la plainte.

**d.** Le 12 août 2024, le rapport de l'Office a été communiqué aux deux parties et la détermination de B\_\_\_\_\_ a été transmise à A\_\_\_\_\_. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. La plainte est recevable pour avoir été déposée auprès de l'autorité compétente (art. 6 al.1 et 3 LaLP, art. 17 al. 1 LP), par une partie lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), dans le délai utile de dix jours (art. 17 al. 2 LP) et selon la forme prescrite par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LaLP, art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), à l'encontre d'une mesure de l'Office sujette à plainte, à savoir un procès-verbal de séquestre.
2. **2.1.1** 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, in CR LP, 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).

---

**2.1.2** L'art. 276 al. 1 LP dispose que le séquestre doit faire l'objet d'un procès-verbal; plus précisément, ce sont les mesures d'exécution du séquestre et leurs effets qui doivent être protocolés; ce procès-verbal est dressé "au pied de l'ordonnance" : l'ordonnance de séquestre et le procès-verbal de son exécution ne constituent donc qu'une seule pièce (OCHSNER, Exécution du séquestre, in JdT 2006 II 77 ss, 115).

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

En dehors de la description des biens séquestrés et de leur valeur, le procès-verbal doit mentionner toutes les opérations entreprises par l'office pour l'exécution ainsi que les événements survenus postérieurement. Par exemple, le procès-verbal mentionnera : la date à laquelle les avis prévus à l'art. 99 LP ont été expédiés ou communiqués aux tiers; les réponses obtenues de leur part; les démarches subséquentes entreprises par l'office en vue de déterminer les actifs visés; les décisions de l'office relatives aux mesures de sûretés prises en application des art. 98 ss LP; ou encore la substitution des actifs par des sûretés en vertu de l'art. 277 LP (OCHSNER, op. cit., p. 116).

Compte tenu des aléas de l'exécution, toutes ces informations ne pourront pas être protocolées immédiatement. L'office ne peut toutefois pas attendre de toutes les avoir en sa possession avant d'expédier le procès-verbal. Il faut donc admettre que le procès-verbal puisse être complété après une première expédition qui devra au moins contenir les mesures d'exécution prises par l'office, ainsi que la portée de ces mesures pour autant qu'elle soit connue ou les raisons pour lesquelles elle ne peut pas être établie (OCHSNER, op. cit., p. 117).

**2.1.2** Si, après avoir procédé – au besoin en faisant appel à un expert (DE GOTTRAU, in CR LP, n. 10 ad art. 91 LP) – à l'estimation de la valeur des biens mentionnés par l'ordonnance de séquestre, l'Office aboutit à la conclusion que cette valeur excède notablement l'assiette du séquestre, il devra en limiter la portée à certains seulement de ces biens. Lorsqu'il détermine quels biens – mentionnés par l'ordonnance de séquestre – seront séquestrés et lesquels ne le seront pas, l'Office est en principe tenu de respecter l'ordre de la saisie fixé par l'art. 95 LP, applicable par renvoi de l'art. 275 LP. Dans le cadre du pouvoir d'appréciation que lui réserve l'art. 95 al. 4bis LP, l'Office devra toutefois tenir

---

compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, en particulier du risque que les biens qu'il renonce à séquestrer – ou qu'il libère après les avoir dans un premier temps séquestrés – disparaissent après avoir été remis à la libre disposition du débiteur séquestré (ATF 129 III 203 consid. 2.3; 120 III 49 consid. 2a; OCHSNER, Exécution du séquestre, in SJ 2006 II pp. 77 ss., p. 113). Dans une telle hypothèse, et afin de respecter le droit d'être entendu des parties, les décisions de l'Office relatives à l'estimation des objets séquestrés, l'assiette du séquestre et l'application de l'art. 95 LP doivent figurer dans le procès-verbal de séquestre, lequel peut faire l'objet d'une plainte (art. 276 LP; OCHSNER, op. cit., p. 113).

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

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

**2.1.4** Selon le texte légal (art. 97 al. 2 LP), le montant de l'assiette du séquestre comporte trois éléments. Le premier d'entre eux, déterminable avec précision, est le capital de la créance pour laquelle le séquestre a été ordonné. Le deuxième est constitué par les intérêts sur cette créance, au taux figurant dans l'ordonnance de séquestre et à compter de la date mentionnée dans ladite ordonnance. Les intérêts futurs doivent être pris en compte jusqu'à la date – non encore connue et devant donc être estimée compte tenu de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce – de la dernière réalisation (art. 144 al. 4 LP; OCHSNER, op. cit., p. 111). Le troisième élément est constitué des frais de poursuite. Il s'agit en premier lieu des frais (judiciaires) de l'ordonnance de séquestre (art. 48 OELP) et de ceux d'exécution du séquestre (art. 21 OELP). S'y ajoutent les frais de poursuite futurs (art. 68 al. 1 LP), qu'il convient d'estimer.

Lorsqu'il fixe l'assiette du séquestre, l'Office peut par ailleurs tenir compte d'une certaine réserve, afin de prendre en considération le risque que la dernière réalisation intervienne plus tard qu'anticipé, que les frais de poursuite s'avèrent supérieurs à ce qu'il pense ou que l'estimation de la valeur de réalisation des biens séquestrés (art. 97 al. 1 LP) se révèle trop optimiste (ZOPFI, in KUKO SchKG,

---

n. 17 ad art. 97 LP; DE GOTTRAU, op. cit., n. 18 ad art. 97 LP, avec les références citées).

Pour le calcul des intérêts, la pratique à Genève consiste à déterminer la portée du séquestre en tenant compte d'une période d'intérêts pouvant aller jusqu'à dix ans à compter du jour de l'autorisation de séquestre. La période de dix ans retenue par l'office des poursuites genevois peut paraître longue, voire excessive; il ne s'agit cependant pas d'une règle absolue. La durée probable de la procédure doit être appréciée selon les circonstances du cas d'espèce et le calcul de l'office peut par conséquent retenir une durée plus courte, par exemple parce que le procès au fond est déjà pendant ou parce que la créance à l'origine du séquestre a déjà été constatée judiciairement (OCHSNER, op. cit. p. 111-112).

La Chambre de surveillance a confirmé que l'Office n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant une durée de dix ans pour le calcul des intérêts (DCSO/244/2015 du 20 août 2015; DCSO/117/2009 du 26 février 2009).

**2.2.1** En l'espèce, en faisant grief à l'Office de ne pas avoir respecté son droit d'être entendu préalablement à l'établissement du nouveau procès-verbal de séquestre, le plaignant perd de vue que l'exécution du séquestre est effectuée par l'Office sans entendre préalablement le débiteur. Le droit d'être entendu est garanti par le fait que le débiteur séquestré peut porter plainte contre le procès-verbal de séquestre, une fois que celui-ci lui a été communiqué, comme en l'espèce. Le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu sera donc rejeté, étant rappelé que le plaignant a eu connaissance du rapport d'expertise, qu'il a lui-même produit en annexe à sa plainte.

Le plaignant ne formule aucune critique étayée à l'égard du montant retenu par l'expert et repris par l'Office dans la décision attaquée. C'est ainsi à bon droit que l'Office s'est fondé sur cette estimation effectuée par un architecte, qui dispose des connaissances spécifiques pour évaluer ce type d'actifs.

**2.2.2** En ce qui concerne l'assiette du séquestre, l'Office a pris en considération, conformément au texte légal, le capital de la créance, les intérêts et les frais. Pour les intérêts, il a appliqué le taux figurant dans l'ordonnance de séquestre et à compter de la date mentionnée dans ladite ordonnance, sur une période de sept ans, compte tenu du fait que le séquestre repose sur un titre de mainlevée définitive et que le débiteur est domicilié à Genève. Ce raisonnement n'est pas critiquable et sera confirmé. Le plaignant n'a du reste formulé aucune critique concrète sur l'assiette du séquestre et il n'a notamment pas pris de conclusion chiffrée tendant à ce qu'elle soit fixée à un montant inférieur. Il en va de même du montant des frais, qui n'est pas non plus contesté. Dans son rapport, l'Office a fait savoir qu'il réduisait l'assiette du séquestre à un montant arrondi de 3'025'000 fr., ce dont il sera pris acte. Dans la mesure où la valeur de l'immeuble est inférieure à l'assiette du séquestre, ainsi calculée, c'est à juste titre que le séquestre a été exécuté sur l'ensemble des actifs.

Au vu de ce qui précède, la plainte est rejetée. Il sera pris acte de ce que l'Office a recalculé l'assiette du séquestre, de sorte qu'il sera invité à établir un nouveau procès-verbal de séquestre fixant l'assiette du séquestre à 3'025'000 fr., qu'il notifiera aux parties.

- 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 de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 4 juillet 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le procès-verbal de séquestre, n° 6\_\_\_\_\_, du 20 juin 2024.

**Au fond :**

La rejette.

Prend acte de ce que l'Office cantonal des poursuites a fixé l'assiette du séquestre à 3'025'000 fr. et l'invite à établir un nouveau procès-verbal de séquestre.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Messieurs Luca MINOTTI et Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

Véronique AMAUDRY-PISCETTA

**Voie de recours :**

*Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF).*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*