

GE_GERICHTE A/414/2025 vom 4. September 2025

GE Cour de justice, 2025-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_414_2025

FR: GE_GERICHTE A/414/2025 du 4 septembre 2025

IT: GE_GERICHTE A/414/2025 del 4 settembre 2025

Erwägungen

E. 1

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 plaintes sont recevables.

E. 2

En substance, l'AFC soutient que la déclaration du 17 janvier 2025 est insuffisamment précise, complète et compréhensible pour constituer une revendication en bonne et due forme. En tout état, elle était articulée très tardivement et à un moment inapproprié de sorte qu'elle devait être déclarée irrecevable. Le débiteur avait en effet jusqu'ici cherché à obtenir l'accord des intéressés pour la vente de l'appartement ou pour le versement des loyers à la créancière gagiste, sans toutefois jamais évoquer une quelconque cession de créance, de sorte que l'invocation subite d'une telle cession devait être considérée comme contraire aux règles de la bonne foi. Enfin, la cession de loyer produite était quasiment illisible et sa validité douteuse, la créance future cédée n'étant pas précisément déterminée.

2.1.1 En application de l'art. 106 al. 1 et 2 LP, lorsqu'il est allégué qu'un tiers a sur un 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 mentionne la prétention du tiers dans le procès-verbal de saisie ou en informe les parties si la communication du procès-verbal a déjà eu lieu; le tiers peut annoncer sa prétention tant que le produit de la réalisation du bien saisi n'est pas distribué. Si le débiteur est en possession du bien revendiqué, que son droit sur la créance est plus vraisemblable que celui du tiers revendiquant ou que la prétention du tiers revendiquant sur un immeuble ne découle pas du registre foncier, le débiteur ou le créancier dans la poursuite ou le séquestre doivent manifester leur contestation de la revendication dans un délai de dix jours que leur fixe l'office. En l'absence de contestation, la revendication est admise. En cas de contestation, il appartient au tiers revendiquant de saisir le juge dans le délai de vingt jours que lui fixe l'office (art. 107 al. 1, 2, 4 et 5 LP). Si le tiers revendiquant est en possession du bien revendiqué, que son droit sur la créance est plus vraisemblable que celui du débiteur ou que la prétention du tiers revendiquant ressort du registre foncier, il appartient au créancier ou au débiteur dans la poursuite ou le séquestre d'agir devant le juge pour faire valoir son droit dans un délai de vingt jours qui leur est fixé par l'Office; si ni l'un ni l'autre n'agit, la revendication est réputée admise (art. 108 al. 1 et 2 LP).

2.1.2 La procédure des art. 106 al. 1 et 2 et 107 à 109 LP se caractérise par le fait qu'elle se déroule en deux phases. La première est de nature administrative. Elle est destinée à permettre aux intéressés

d'annoncer leurs prétentions à l'Office et à ce dernier de fixer la position procédurale des parties. La seconde, de nature judiciaire, permet, une fois les prétentions annoncées et les déterminations des parties connues, de trancher le conflit au fond, que l'office n'a pas à résoudre dès lors qu'il est de la compétence du juge. Ainsi, seules les décisions de l'office relatives à la répartition des rôles dans le procès en revendication ou à la déchéance du droit de revendiquer peuvent être contestées par la voie de la plainte au sens des art. 17 ss LP, les questions de fonds relatives à la revendication relevant de la seule procédure judiciaire (ATF 144 III 198 consid. 5.1.2; 132 III 281 consid. 2.2; 123 III 367 consid. 3b; 120 III 83 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 5A_588/2007 consid. 2.2; 5A_697/2008 du 6 mai 2009 consid. 3.2; décision de la Chambre de surveillance DCSO/261/2017 du 04 mai 2017 consid. 1.1; Tschumy, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2025, n° 9 ad introduction aux art. 106 à 109 LP et n° 3 ad art. 108 LP).

2.1.3 Une déclaration valable du tiers revendiquant est une condition nécessaire mais suffisante pour que l'office ouvre la procédure de revendication; il peut y être contraint au moyen d'une plainte (art. 17 al. 1 LP; ATF 136 III 437 consid. 4.2). La loi ne pose pas d'exigence de forme particulière à la déclaration de revendication. Elle peut être orale ou écrite. Elle doit permettre au créancier de comprendre qui revendique, quelle prétention et sur quel bien saisi ou séquestré (ATF 144 III 198 consid. 5.1.2; Tschumy, op. cit. , n° 8 et 11 ad art. 106 LP). Si l'office considère que la déclaration de revendication est insuffisante ou peu claire, il doit impartir un bref délai à son auteur pour la compléter (ATF 144 III 198 consid. 5.1.2; 113 III 104 consid. 4b; 72 III 97). Dans un arrêt portant sur la revendication d'un gage, le Tribunal fédéral a retenu que le tiers gagiste doit indiquer dans sa déclaration le montant de la créance garantie par le gage qu'il revendique; s'il ne le fait pas, l'office lui fixe un délai péremptoire à cette fin. Il en va ainsi même si le tiers prétend que le gage garantit des créances futures - étant rappelé que ce gage est valable à certaines conditions (cf. ATF 142 III 746 consid. 2.2.1). La raison en est qu'on ne peut exiger du créancier poursuivant, qui ne veut pas sans autre reconnaître la prétention du tiers gagiste, qu'il intente un procès à celui-ci sans être informé de ce montant. C'est seulement s'il a connaissance de la somme pour laquelle s'exerce le droit de gage qu'il peut savoir si et dans quelle mesure sa créance reste couverte malgré la revendication du tiers et se rendre compte si l'ouverture de l'action de tierce opposition est nécessaire et opportune. Il appartient ainsi au tiers qui revendique un droit de gage d'indiquer le montant de la créance garantie à l'office. Au vu de la sanction en cas d'inexécution, ce devoir constitue toutefois une simple incombance. En effet, si le tiers omet de donner cette indication, l'office lui fixe un délai péremptoire à cette fin. S'il ne donne pas d'indication sur sa créance, alors même que l'office l'y invite, la seule conséquence immédiate est que sa créance est supposée de la valeur du gage lui-même (ATF 144 III 198 consid. 5.1.2.3; 52 III 182).

2.1.4 La loi ne fixe pas non plus de délai au tiers pour former la déclaration de revendication de biens saisis ou séquestrés. Cette déclaration peut donc intervenir, en principe, dès le moment où le tiers a eu connaissance de l'exécution de la saisie ou du séquestre jusqu'à la distribution des deniers (art. 106 al. 2 LP). Selon la jurisprudence, elle doit toutefois avoir lieu dans un délai bref et approprié aux circonstances, le tiers étant déchu de son droit s'il tarde malicieusement à la faire ou s'il commet une négligence grossière à cet égard (parmi d'autres: ATF 144 III 198 consid. 5.1.2; 120 III 123 consid. 2a; 114 III 92 consid. 1a; 109 III 18 consid. 1; 102 III 140 consid. 3 et les références; Tschumy, op. cit. , n° 16 et ss ad art. 106 LP). Le tiers n'est pas tenu d'annoncer sa prétention aussi longtemps qu'une contestation relative à la saisissabilité des biens en cause ou à la validité du séquestre, respectivement de la saisie, n'a pas été tranchée (ATF 114 III 92 consid. 1c;

112 III 59 consid. 2; 109 III 18 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_25/2014 du 28 novembre 2014 consid. 5.2). 2.1.5 Les art. 106 et ss LP qui régissent la saisie sont applicables au séquestre par renvoi de l'art. 275 LP.

E. 2.2

Les loyers et fermages courants (art. 806 CC et art. 14 al. 1 ORFI) sont compris de plein droit dans la saisie d'un immeuble. Tant que dure la saisie sur celui-ci, ils ne peuvent plus être saisis et réalisés séparément au détriment du créancier ayant obtenu la saisie, la saisie provisoire ou le séquestre de l'immeuble (art. 14 al. 1 ORFI). L'art. 102 al. 1 LP prévoit expressément la réserve des droits du créancier hypothécaire sur l'immeuble venant à être saisi ou séquestré. Ces droits portent notamment sur les loyers et fermages visés par l'art. 806 al. 1 CC qui seront devenus exigibles depuis la poursuite en réalisation du gage initiée par le créancier gagiste jusqu'au moment de la réalisation de l'immeuble. C'est pour permettre au créancier hypothécaire de sauvegarder ses droits sur ce point que l'art. 102 al. 2 LP – complété par l'art. 15 ORFI – prévoit qu'immédiatement après l'exécution de la saisie (provisoire ou définitive) ou le séquestre, l'office doit communiquer la mesure aux créanciers gagistes (art. 860 CC), de même que, le cas échéant, aux locataires et fermiers, en attirant leur attention sur la teneur des art. 102 al. 1, 94 al. 3 LP et 806 al. 1 et 3 CC; les locataires et fermiers sont en outre avisés qu'ils ne pourront à l'avenir se libérer valablement des loyers et fermages échus que dans les mains de l'office (art. 15 al. 1 lit. b ORFI). Cette mesure de sûreté a essentiellement pour but de permettre au créancier gagiste de sauvegarder ses droits en introduisant le cas échéant une poursuite en réalisation du gage, moment à partir duquel il pourra profiter des loyers et fermages postérieurement exigibles (Jeandin/Sabeti Lange, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2025, n° 1, 3, 6 et 17 ad art. 102 LP).

E. 2.3

En l'espèce, les séquestres portant sur les créances revendiquées par la banque remontent à février 2023, soit à près de deux ans avant la revendication du 10 janvier 2025. En revanche, la conversion du séquestre en saisie définitive n'est intervenue que fin 2024 en raison des oppositions formées aux poursuites en validation des séquestres. L'avis de saisie n'a été notifié à la banque que le 31 octobre 2024 et le procès-verbal de saisie, le 5 décembre 2024. En outre, la créance revendiquée n'existe que depuis septembre 2024, date à partir de laquelle le bien immobilier séquestré, puis saisi a été loué et a produit un revenu locatif. Dans de telles circonstances, une revendication intervenue formellement le 10 janvier 2025 ne saurait être considérée comme tardive, même si elle intervient près de deux ans après les premiers séquestres et mentionne pour la première fois l'existence de la cession de créance en faveur de la banque du 18 mars 2016. De surcroît, l'intérêt marqué par la banque pour la remise des loyers produits par le bien saisi – certes sans que la cession du 18 mars 2016 ne soit mentionnée – remonte à bien avant la déclaration du 10 janvier 2025 et a été évoquée à plusieurs reprises depuis les séquestres, tant par le débiteur que par elle-même, notamment le 13 mars 2024, de sorte qu'il ne saurait lui être fait grief d'avoir malicieusement caché ses intentions jusqu'en janvier 2025. Le fait que l'Office ait appréhendé dans un premier temps cette demande sous l'angle de la protection du droit du créancier gagiste aux loyers et fermages au sens des art. 102 LP et 806 CC et invité la banque à intenter une poursuite en réalisation de gage, plutôt que sous l'angle de la revendication fondée sur la cession de la créance en loyer et invoquée dans le cadre des art. 106 et ss LP n'est pas de nature à modifier cette appréciation. La revendication de la banque

n'est par conséquent pas intervenue tardivement. Quant à sa forme, elle doit être considérée comme suffisamment précise au vu des exigences posées ci-dessus. Le fait qu'un montant précis de la créance revendiquée n'a pas été indiqué n'entraîne notamment pas l'irrecevabilité de la revendication. Pour le reste, la créance revendiquée est très précisément désignée par la banque. La cession de la créance en faveur de la banque est en outre justifiée par une pièce, laquelle, contrairement à ce que soutient la plaignante, est parfaitement lisible et claire. Enfin, dans la mesure où la validité de cette cession devait être contestée au fond par la plaignante, la question ressortit à la compétence du juge civil et non de la Chambre de céans. En conclusion, la revendication de la banque est valable à la forme. En définitive, la plainte, infondée, sera rejetée.

E. 3

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 : Déclare recevables les plaintes de l'AFC contre les décisions de l'Office d'ouvrir la procédure de revendication à B_____, dans le cadre des poursuites n° 7_____, n° 8_____ et n° 10_____ en validation des séquestres n° 5_____, n° 6_____ et n° 9_____ à l'encontre de A_____, et de fixer à celle-ci un délai pour agir devant le juge civil en revendication des loyers versés pour la location de la parcelle n° 3_____/1_____ (anciennement numérotée 3_____/2_____) de la commune de D_____, propriété de A_____. Au fond : Les rejette. Siégeant : Monsieur Jean REYMOND, président; Messieurs Alexandre BÖHLER et Anthony HUGUENIN, 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.