

# **GE\_GERICHTE DCSO/323/2025 vom 12. Juni 2025**

GE Cour de justice, 2025-06-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_323\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_323_2025)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/323/2025 du 12 juin 2025

IT: GE\_GERICHTE DCSO/323/2025 del 12 giugno 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de l'article 17 al. 1 LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre les mesures de l'Office ne pouvant être contestées par la voie judiciaire.

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

Le créancier est avisé de l'octroi du sursis à la réalisation et peut former plainte (SUTER/REINAU, BSK SchKG, n° 27 ad 123 LP).

### **E. 1.2**

En l'espèce, il est admis que le poursuivi a requis de l'Office un sursis à la réalisation des immeubles. Quand bien même l'Office a indiqué dans son rapport qu'il n'a pas octroyé de sursis, il a cela étant indiqué dans son courrier à la plaignante du 14 janvier 2025 qu'il n'entendait pas poursuivre les démarches en vue de la réalisation des immeubles, ce qui s'apparente à une mesure de sursis. Par ailleurs, la procédure en nouvelle expertise étant terminée, la plaignante conserve un intérêt à ce qu'il soit statué sur sa plainte. Enfin, l'Office a refusé de procéder à une saisie complémentaire. Le courrier de l'Office est ainsi une décision sujette à plainte, attaquée en temps utile devant l'autorité compétente. La plainte est donc recevable.

### **E. 2**

2.1.2 Aux termes de l'art. 123 LP, applicable aussi à la réalisation des immeubles (art. 143a LP), si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut acquitter sa dette par acomptes, et s'il s'engage à verser à l'office des poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué.

Le préposé fixe le montant des acomptes et la date des versements; ce faisant, il tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier.

- 5/7 -

A/269/2025-CS

2.1.2 Le poursuivant ne dispose pas d'un droit à être entendu mais peut présenter des observations dont l'office doit tenir compte dans le cadre de l'examen prévu à l'alinéa 3 (BETTSCHART, CR LP, n° 15 ad art. 123 LP; SUTER/REINAU, op. cit., n° 27 ad 123 LP). Dans tous les cas, le sursis à la réalisation est communiqué ultérieurement au créancier au moyen de la formule n° 29 (cf. SUTER/REINAU, op. cit., n° 27 ad 123 LP), laquelle

mentionne que le premier acompte a été versé et indique l'échéancier des versements ultérieurs.

## **E. 2.2**

En l'espèce, c'est à tort que la plaignante reproche à l'Office une violation de son droit d'être entendue, dans la mesure où elle ne dispose pas d'un droit d'être consultée avant que l'Office statue sur une requête du débiteur tendant au sursis à la réalisation.

En revanche, l'Office ne pouvait pas sursoir à la réalisation, sans examiner si les conditions de l'art. 123 LP étaient réunies et sans fixer au débiteur un échéancier de paiement, qu'il devait ensuite communiquer à la plaignante, une fois le premier versement effectué. Le dépôt par le débiteur d'une requête en suspension de la poursuite devant le juge ne justifie pas en soi que l'Office ajourne les démarches tendant à la réalisation, la décision de suspension appartenant au Tribunal et non pas à l'Office. Par ailleurs, la procédure en nouvelle expertise est désormais terminée, de sorte que l'Office est tenu de poursuivre les opérations de réalisation, pour autant que le Tribunal n'ait pas ordonné la suspension de la poursuite dans l'intervalle. Dans cette mesure, la plainte sera admise.

## **E. 3**

3.1.1 Lorsque le débiteur est sujet à la poursuite par voie de saisie, l'Office, après réception de la réquisition de continuer la poursuite, procède sans retard à la saisie (art. 89 LP). Le fonctionnaire fait l'estimation des objets qu'il saisit; il ne saisit que les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants en capital, intérêts et frais (art. 97 LP).

L'estimation des objets saisis doit être énoncée dans le procès-verbal de saisie (art. 112 al. 1 LP), lequel mentionnera si lesdits objets ne sont pas suffisants pour satisfaire les poursuivants qui participent à la série (art. 112 al. 3 LP; GILLIERON, Commentaire de la LP, n° 6 ad art. 97 LP). Le créancier peut former plainte contre l'estimation (JENT-SØRENSEN, BSK SchKG, n° 12 ad art. 115 LP).

3.1.2 En cas d'insuffisance des biens saisis, l'Office peut être appelé à procéder à une saisie complémentaire. Il y a lieu de distinguer entre la saisie complémentaire sur requête de l'art. 115 al. 3 LP et la saisie complémentaire d'office au sens de l'art. 145 al. 1 LP (ou "reprise de saisie"; cf. GILLIERON, op. cit. n. 15 ad art. 145 LP). L'art. 115 al. 2 LP prévoit que le procès-verbal de saisie tient lieu d'acte de défaut de biens provisoire et confère au créancier les droits mentionnés aux art. 271 ch. 5 et 285 LP lorsque les biens saisissables sont insuffisants d'après l'estimation. L'alinéa 3 de cette disposition ajoute que l'acte de défaut de biens provisoire

- 6/7 -

A/269/2025-CS confère au créancier le droit d'exiger, dans le délai d'une année prévu à l'art. 88 al. 2 LP, la saisie de biens nouvellement découverts. Cette saisie complémentaire, qui fait suite à un procès-verbal de saisie valant acte de défaut de biens provisoire reposant sur l'estimation de l'Office (élaborée avant la réalisation), n'est effectuée que sur requête.

L'art. 115 al. 3 LP présuppose la délivrance d'un acte de défaut de biens provisoire (JENT-SØRENSEN, op. cit., n° 17 ad art. 115 LP). Les créanciers en ont le droit lorsque la copie du procès-verbal de saisie qui leur est communiquée porte l'observation que "les biens saisis sont insuffisants", même si l'office des poursuites n'a pas précisé que le procès-verbal de saisie "tient lieu d'acte de défaut de biens provisoire" (Gilliéron, op. cit., n° 38 ad art. 115

LP; cf. aussi ATF 55 III 34).

Quant à l'art. 145 al. 1 LP, il dispose que, lorsque le produit de la réalisation ne suffit pas à désintéresser les créanciers, l'Office exécute aussitôt une saisie complémentaire et réalise les biens saisis le plus rapidement possible. Une autre réquisition d'un créancier n'est pas nécessaire et l'Office n'est pas tenu de respecter les délais ordinaires. Ce dernier y procède d'office lorsque, après la réalisation, une saisie qui avait paru offrir une garantie suffisante d'après l'estimation ne permet pas, en fait, de satisfaire tous les créanciers (ATF 70 III 43 consid. 2; SCHÖNIGER, BSK SchKG, n. 5 ad art. 145 LP).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le procès-verbal de saisie du 16 mai 2024 ne constate pas que les actifs saisis seraient insuffisants pour solder les poursuites qui participent à la saisie et ne vaut donc pas acte de défaut de biens provisoire au sens de l'art. 115 al. 2 LP. La plaignante n'a du reste pas porté plainte contre le procès-verbal de saisie du 16 mai 2024 et n'a en particulier pas contesté l'estimation des actifs effectuée par l'Office ou le fait que ce dernier les a considérés comme suffisants. La plaignante, qui a requis la vente des biens saisis, ne soutient d'ailleurs pas que leur valeur ne suffirait pas à régler la poursuite considérée. Les biens immobiliers saisis étant suffisants, il n'y a pas de place pour une saisie complémentaire au sens de l'art. 115 al. 3 LP. Quant à l'art. 145 LP, il ne trouve application que dans l'hypothèse où le produit de réalisation est insuffisant soit une fois que les biens saisis ont été réalisés, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Aussi, il n'y a pas de place pour une saisie complémentaire, de sorte que la plainte s'avère sur ce point mal fondée.

### **E. 4**

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP). \* \* \* \* \*

- 7/7 -

A/269/2025-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 24 janvier 2025 par A\_\_\_\_\_ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 14 janvier 2025. Au fond : L'admet partiellement. Ordonne à l'Office cantonal des poursuites de poursuivre les opérations de réalisation des actifs saisis dans le sens du considérant 2.2 de la présente décision. Rejette la plainte pour le surplus. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.