



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1204/2026-CS

DCSO/183/26

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU MARDI 7 AVRIL 2026

Causes jointes A/1204/2026-CS et A/1206/2026-CS; plaintes 17 LP formées en date du 27 mars 2026 par **A_____ SA** et **FONDATION B_____**.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **8 avril 2026**

à :

- **A_____ SA**
M. C_____
 - _____
 - _____ [GE].

 - **FONDATION B_____**
M. D_____
 - _____
 - _____ [VS]

 - **E_____ SA**
c/o Office cantonal des faillites
Faillite n° 2026 1_____.
-

EN FAIT

A. a. E_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève le _____ 2017 ayant pour but les soins esthétiques et conseils en hygiène de vie; les rachats et ventes de sociétés ou les créations de franchises.

Ses administrateurs ont été F_____ de 2017 au 24 juillet 2025, puis C_____ de cette date au 17 février 2026.

Concrètement, elle exploite une clinique de soins esthétiques sis rue 2_____ no. _____ - _____ à Genève.

b. A_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève le _____ 2025, ayant notamment pour but toute activité de recherche, de développement, de valorisation d'innovations, de mise en œuvre et de déploiement de solutions et produits liés au domaine de la santé, ainsi que la mise sur pieds et l'exploitation d'infrastructures permettant la réalisation du but.

Ses administrateurs ont été D_____, G_____, H_____ et I_____ du 15 août au 2 octobre 2025 et sont C_____ et J_____ depuis lors, avec signature collective à deux.

c. FONDATION B_____ est une fondation inscrite au Registre du commerce du Valais Central le _____ 2015 dont le but est de promouvoir l'innovation et sa valorisation, notamment dans les domaines technologiques dont les sciences de la vie et du design, en conduisant des actions favorisant les interactions entre les acteurs industriels, entrepreneuriaux, financiers, sociaux, politiques, de la recherche et de la formation.

Les membres du conseil de fondation sont K_____, G_____, D_____, H_____ et I_____.

d. Par contrat intitulé « *Lease-back Loan Agreement* » et daté du 17 juillet 2025, signé par C_____ pour E_____ SA, en qualité d'emprunteuse, et par D_____ pour FONDATION B_____, en qualité de prêteuse, la seconde s'est engagée à fournir à la première des liquidités à hauteur de 50'000 fr. contre la remise temporaire, à titre de « *collateral assets* », de la propriété d'une partie du matériel garnissant les locaux de la clinique exploitée par la première (énuméré dans une annexe A au contrat), cette dernière conservant néanmoins la possession dudit matériel contre le versement d'un loyer mensuel symbolique de 1 franc. Le « *lease-back* » demeurerait en vigueur jusqu'au complet remboursement du montant du prêt et le paiement de frais. Le prêt était conclu pour une durée de quatre mois et ne produisait aucun intérêt. En cas de retard dans le remboursement du prêt à son échéance, il produisait un intérêt de 5 % l'an.

e. Par contrat intitulé « *Lease-back Loan Agreement* » et daté du 31 décembre 2025, signé par C_____ pour E_____ SA, en qualité d'emprunteuse, et par C_____ et J_____ pour A_____ SA, en qualité de prêteuse, la seconde s'est

engagée à fournir à la première des liquidités à hauteur de 31'500 fr. contre la remise temporaire, à titre de « *collateral assets* », de la propriété d'une partie du matériel garnissant les locaux de la clinique exploitée par la première (énuméré dans une annexe A au contrat), cette dernière conservant néanmoins la possession dudit matériel contre le versement d'un loyer mensuel symbolique de 1 franc. Le « *lease-back* » demeurait en vigueur jusqu'au complet remboursement du montant du prêt et le paiement de frais. Le prêt était conclu pour une durée d'un mois et ne produisait aucun intérêt. En cas de retard dans le remboursement du prêt à son échéance, il produisait un intérêt de 5 % l'an.

f. La faillite de E_____ SA a été prononcée par jugement du Tribunal de première instance du _____ février 2026.

g. L'Office des faillites (ci-après l'Office) a déplacé le matériel garnissant les locaux de E_____ SA dans ses propres locaux.

h. A_____ SA et FONDATION B_____ s'en sont plaintes auprès de l'Office par courriel du 13 mars 2026.

i. L'Office a répondu par deux décisions du 16 mars 2026 dont les termes identiques sont notamment les suivants :

« Nous nous référons à votre courrier électronique du 13 mars 2026 [note du rédacteur : non produit à la procédure] par lequel vous indiquez ne plus accepter le déplacement des objets revendiqués, alors que vous en aviez initialement sollicité le déplacement. Selon votre demande, nous confirmons que les biens saisissables (y compris ceux qui sont revendiqués) ont été déplacés à notre service des ventes. L'existence d'une revendication – contestée – de [votre part] ne fait pas obstacle au déplacement de ce objets. (...). En l'occurrence, [A_____ SA et FONDATION B_____] ne [sont] pas partie[s] au contrat de bail et n'utilise[nt] pas les locaux de E_____ SA. Ainsi, la société en faillite avait (au moment du jugement de faillite) la possession exclusive des biens sont (notamment) revendiqués par [A_____ SA et FONDATION B_____]. De plus (et surtout), [vous aviez] demandé le déplacement des objets revendiqués selon [vos] mail[s] du 2 mars 2026. En outre, une restitution anticipée ou une cession des droits aux créanciers n'entre pas en considération dans la mesure où, à ce stade, l'Office ne reconnaît pas la propriété alléguée. S'agissant de la décision à rendre sur les revendications de propriété, nous rappelons que la procédure à suivre est régie par l'art. 242 LP et les art. 45 à 54 OAOF. Dès lors, ce n'est qu'à l'issue du délai de production prévu par l'at. 232 al. 2 ch. 2 LP que l'Office statuera de manière formelle sur la revendication. (...) Lorsque la décision sera rendue [sur les productions], l'Office impartira à [A_____ SA et FONDATION B_____] un délai pour ouvrir action (art. 242 al. 2 LP) de manière à pouvoir contester la décision devant les tribunaux ; dans ce cas, la masse serait défenderesse au procès en revendication (art. 242 al. 1 et 2 LP). Enfin, nous précisons selon votre

demande que l'intégralité des actifs en possession de la faillie est inventorié, avec le cas échéant l'indication de revendications de propriété et/ou de gage de tiers. »

- B. a.** Par actes séparés expédiés le 27 mars 2026 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A_____ SA et FONDATION B_____ ont formé des plaintes contre ces décisions. Elles ont conclu à leur annulation, au constat que « *l'Office ne pouvait assimiler la seule possession matérielle de E_____ SA à la propriété juridique des objets litigieux* » et à ce que la Chambre de surveillance ordonne la restitution immédiate aux plaignantes des objets revendiqués, visés dans les contrats de lease-back, ainsi que tout accès nécessaire à leur récupération et à leur remise en exploitation. Subsidiairement, les plaignantes concluaient à ce qu'il soit ordonné un inventaire contradictoire immédiat et détaillé de tous les objets déplacés, avec mention expresse de la revendication de propriété des plaignantes. A titre provisionnel, les plaignantes concluaient à ce que l'effet suspensif soit accordé à leurs plaintes, à ce qu'il soit ordonné sans délai la remise à leur disposition, à tout le moins, des équipements indispensables dont elles revendiquaient la propriété et à ce qu'il soit fait interdiction à l'Office, jusqu'à droit jugé, de procéder à toute réalisation, aliénation, remise à un tiers ou autre acte de disposition portant sur les objets revendiqués.

En substance, les plaignantes soutenaient que l'Office aurait dû se fonder sur leur droit de propriété sur les objets enlevés pour les leur restituer et non sur la possession de la faillie. De surcroît, la mesure était disproportionnée et ne permettait plus l'exploitation de l'entreprise de la faillie.

- b.** La Chambre de surveillance a ouvert deux procédures sur la base de ces deux plaintes, les causes A/1204/2026 et A/1206/2026.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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.

1.2 Aux termes de l'art. 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, les plaintes de A_____ SA et FONDATION B_____, dont la teneur est identique, visent des décisions également identiques, rendues par l'Office dans le cadre de l'administration de la faillite de E_____ SA. Quand

bien même elles visent des biens distincts et sont formées par des parties différentes, le contexte, l'état de fait et les principes mis en œuvre sont similaires. Une procédure et une solution identique doivent leur être appliquées de sorte que la jonction des causes A/1206/2026 et A/1204/2026 sera ordonnée.

1.3 Une plainte manifestement mal fondée ou irrecevable peut être écartée sans instruction préalable par une décision sommairement motivée (art. 72 LPA, applicable par renvoi de l'article 9 al. 4 LaLP).

En l'occurrence, la Chambre de surveillance rendra une décision sans instruction compte tenu de l'issue certaine de la plainte au vu des faits allégués et des griefs exposés.

- 2. 2.1.1** Dès que l'Office a reçu communication de l'ouverture de la faillite, il procède à l'inventaire des biens du failli et prend les mesures nécessaires pour leur conservation (art. 221 al. 1 LP). Il fait fermer et met sous scellés les magasins, dépôts de marchandises, ateliers, débits, etc., à moins que ces établissements ne puissent être administrés sous contrôle jusqu'à la première assemblée des créanciers (art. 223 al. 1 LP). Il prend sous sa garde l'argent comptant, les valeurs, livres de comptabilité, livres de ménage et actes de quelque importance ; quant aux autres biens, il les met sous scellés jusqu'à l'inventaire (art. 223 al. 2 et 3 LP).

Tous les éléments du patrimoine du failli sis en Suisse sont portés à l'inventaire. Il s'agit, d'une part, des biens en possession du failli (appartenant ou non à la masse) et, d'autre part, des valeurs patrimoniales qui ne sont pas en sa possession, mais dont ce dernier déclare être propriétaire, ainsi que des valeurs appartenant vraisemblablement au failli. Sont aussi portés à l'inventaire les objets mobiliers qui ne sont pas en possession du failli, mais dont il déclare être propriétaire, ainsi que ceux appartenant probablement au failli. Les droits de gage (nantissement, droit de rétention, hypothèque mobilière) et les pactes de réserve de propriété, grevant les valeurs mobilières du failli, sont aussi portés à l'inventaire. Sont de même portés à l'inventaire les objets indiqués comme étant la propriété de tiers ou réclamés par des tiers (art. 225 LP). L'inventaire mentionne ces revendications dans un chapitre spécial (art. 34 al. 1 OAO) (VOUILLOZ, Commentaire romand, Poursuite pour dettes et faillite, 2025, n° 4 et 10 ad art. 221 LP).

Dans la procédure de faillite, tous les biens patrimoniaux du failli doivent être rassemblés, afin d'éviter de trop grandes pertes aux créanciers. Dans cette optique, l'office doit entreprendre tout ce qui lui est possible pour assurer le maintien de la masse et éviter qu'elle ne diminue. Parmi les mesures de sûreté, on compte notamment la mise sous scellés des locaux et des dépendances, ainsi que le placement des meubles, des documents comptables et des valeurs sous la garde de l'office (VOUILLOZ, *op. cit.*, n° 1 ad art. 223 LP).

Les locaux commerciaux, dépôts, magasins, ateliers, etc., doivent être immédiatement fermés et mis sous scellés, sauf si la continuation de l'exploitation de l'entreprise est autorisée. L'office ordonne généralement la suspension de

l'exploitation professionnelle du failli. L'office peut aussi ordonner une cessation partielle de l'exploitation. Cette fermeture n'aura cependant pas lieu lorsque le failli établit qu'il s'affaire activement à l'obtention d'un concordat ou s'il existe une perspective de transmettre l'ensemble de l'entreprise du failli, et s'il n'y a pas péril en la demeure. Si la continuation de l'exploitation de l'entreprise est autorisée, elle doit être contrôlée par l'office. Ces décisions peuvent faire l'objet d'une plainte à l'autorité de surveillance (VOUILLOZ, *op. cit.*, n° 2 et 3 ad art. 223 LP).

La première assemblée des créanciers décide si le commerce ou l'industrie du failli doit ou non être continué (art. 238 al. 1 LP; VOUILLOZ, *op. cit.*, n° 3 ad art. 223 LP).

2.1.2 L'administration de la faillite rend une décision sur la restitution des objets inventoriés qui sont revendiqués par un tiers. Elle impartit à celui dont elle conteste le droit un délai de 20 jours pour intenter son action au for de la faillite. Passé ce délai, la revendication est périmée. Si la masse revendique comme étant la propriété du failli des biens meubles qui se trouvent en possession ou en copossession d'un tiers, elle ouvre action contre le tiers (art. 242 al. 1 à 3 LP).

La procédure de revendication envisagée à l'art. 242 al. 1 et 2 LP est déclenchée lorsqu'un tiers réclame la restitution d'un actif mentionné dans l'inventaire et dont l'administration de la faillite a la maîtrise exclusive, en se prévalant d'un droit de propriété ou d'un droit de distraction prévu par la loi. L'art. 242 LP et les art. 45 à 54 OAOF organisent la procédure de revendication en deux étapes : une procédure préliminaire donnant lieu à l'annonce de la revendication à l'égard de laquelle l'administration se prononce, suivie le cas échéant de l'action en revendication à introduire par le tiers revendiquant (JEANDIN/FISCHER, *Commentaire Romand, Poursuite et faillite*, 2025, n° 9 et 10 ad art. 242 LP).

L'annonce de revendication doit être faite auprès de l'office dans le délai de production prévu à l'art. 232 al. 2 ch. 2 LP, à savoir dans le mois qui suit la publication de l'ouverture de la faillite. Après l'expiration de ce délai l'administration de la faillite statue sur les revendications portées à sa connaissance. Si la revendication ne lui paraît pas fondée, l'administration en avise l'intéressé tout en lui impartissant un délai de 20 jours dès réception de l'avis pour intenter son action en revendication au for de la faillite. Si la revendication lui paraît fondée, l'administration s'abstient d'en donner immédiatement avis au revendiquant – *a fortiori* de lui remettre l'objet visé – et attend la tenue de la seconde assemblée des créanciers, laquelle doit pouvoir se prononcer à son tour (art. 253 LP et 47 OAOF). Lorsque la deuxième assemblée des créanciers est d'un autre avis et estime qu'il convient de s'opposer à la revendication, l'administration en avisera le revendiquant conformément à l'art. 242 al. 2 LP. Si au contraire la deuxième assemblée des créanciers partage l'avis de l'administration, elle devra encore offrir à tout créancier qui le demande la possibilité de faire valoir lui-même le droit de la masse de s'opposer à la

revendication, en application de l'art. 260 al. 1 LP (art. 47 OAOF). C'est seulement après avoir été approuvée par la deuxième assemblée des créanciers, qui en décide souverainement (art. 253 al. 2 LP), et à la condition qu'aucun créancier n'ait fait usage de l'art. 260 al. 1 LP, que la décision de reconnaître la revendication sera communiquée au tiers et que l'objet en cause lui sera remis, ce qui clôt alors la procédure préliminaire sans que prenne place le procès prévu à l'art. 242 al. 2 LP (JEANDIN/FISCHER, *op. cit.*, n° 11 et ss ad art. 242 LP).

La procédure préliminaire est allégée en cas de liquidation sommaire de la faillite (art. 231 LP, 48 et 49 OAOF).

Il en va de même lorsque la revendication apparaît d'emblée fondée (l'administration décide seule, sans attendre la seconde assemblée des créanciers), voire encore lorsque la remise immédiate de l'objet revendiqué «*est évidemment dans l'intérêt de la masse*» (par ex. animaux sauvages détenus par un cirque en faillite, générant des frais d'entretien élevés) ou que le tiers fournit une caution suffisante: l'objet est alors remis au tiers par l'administration de la faillite sans que cela remette en cause le droit de la masse de contester la revendication et de mettre en œuvre l'art. 242 al. 2 (art. 51 OAOF ; JEANDIN/FISCHER, *op. cit.*, n° 19 ad art. 242 LP).

Ce n'est que lorsque l'administration de la faillite ou la deuxième assemblée des créanciers refuse la revendication que le tiers doit devant le juge civil dans le délai qui lui aura été fixé dans l'avis au sens de l'art. 242 al. 2 LP (JEANDIN/FISCHER, *op. cit.*, n° 20 ad art. 242 LP).

Toute décision de l'administration de la faillite en rapport avec la mise en œuvre ou non de l'art. 242 LP dans un cas concret peut être remise en cause par la voie de la plainte – ainsi le refus ou l'omission de se prononcer sur l'admission de la revendication, le choix opéré entre les deux types de procédures prévues à l'art. 242 LP, la décision de déclencher l'une ou l'autre procédure prévue à l'art. 242 LP alors que le droit en cause ne le justifie pas, ou plus généralement un vice affectant la mise en œuvre des procédures de revendication (JEANDIN/FISCHER, *op. cit.*, n° 7 ad art. 242 LP).

2.1.3 L'opération de «*sale and lease-back*», bien qu'elle soit un instrument fréquent de financement des entreprises, est inopposable aux tiers, et en particulier à la masse en faillite du preneur de leasing (TERCIER/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 2025, n° 8070).

2.2 En l'espèce, les biens revendiqués par les plaignantes se trouvent en possession de la faillie, dans ses locaux. C'est ainsi à raison que l'Office a considéré qu'il convenait de les prendre en compte dans la masse en faillite et de faire porter les mesures conservatoires sur ces objets, bien que leur appartenance à la masse soit contestée. Les plaignantes, contrairement à ce qu'elles soutiennent, ne peuvent prétendre à une restitution immédiate, leur droit n'étant pas évident au point d'autoriser l'Office à s'écarter de la présomption de propriété découlant de

la possession et d'envisager une restitution sans ouvrir la procédure de revendication au sens de l'art. 242 LP. La structure de « *lease-back loan* » choisie par les plaignantes et la faillie n'a pas la portée que lui prêtent les premières par rapport à la faillite du preneur de leasing. En outre, la proportionnalité de la mesure d'enlèvement prise par l'Office ne saurait être questionnée en l'occurrence, dès lors qu'il n'est pas allégué que la continuation de l'exploitation de la clinique de la faillie aurait été autorisée et que son intérêt commercial, ainsi que l'intérêt de ses patients à un suivi régulier, n'entrent pas en ligne de compte en l'absence de continuation de l'exploitation. Ce n'est d'ailleurs pas la faillie elle-même qui demande à disposer des biens enlevés dans le but de poursuivre son entreprise, mais des tiers dont on ne voit pas le lien qu'ils entretiendraient avec la patientèle et l'exploitation de l'entreprise de la faillie.

C'est ainsi à raison que l'Office a pris sous sa protection les biens revendiqués, refusé de les remettre aux plaignantes et décidé d'ouvrir, le moment venu, le processus de revendication, tel que décrit ci-dessus, afin de permettre aux plaignantes de faire valoir les droits qu'elles allèguent et préserver leurs intérêts.

Les plaintes seront par conséquent rejetées.

3. Ayant été rejetées d'entrée de cause, la question de leur effet suspensif ou d'éventuelles mesures provisionnelles – dans la mesure où de telles mesures seraient recevables (cf. ATF 101 III 43 consid. 6 = JdT 1976 II 11; 39 I 804; JEANDIN, *op. cit.*, n° 4 ad art. 36 LP; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dette et la faillite, n° 18 ad art. 36 LP) – n'a plus d'objet.
4. 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 :**

Préalablement :

Ordonne la jonction des causes A/1206/2026 et A/1204/2026 sous ce dernier numéro.

A la forme :

Déclare recevables les plaintes formées le 27 mars 2026 par A_____ SA et FONDATION B_____ contre les décisions du 16 mars 2026 de l'Office des faillites, dans le cadre de la faillite de E_____ SA, dossier n° 1_____.

Au fond :

Les rejette.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Messieurs Alexandre BÖHLER et Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :

La greffière :

Jean REYMOND

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.