



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1700/2026-CS

DCSO/556/26

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 6 AOÛT 2026

Plainte 17 LP (A/1700/2026-CS) formée en date du 7 mai 2026 par A_____ SA,

* * * * *

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

- A_____ SA

_____ [GE].

- B_____

c/o C_____ [agent d'affaires breveté]

_____ [VD].

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A.** A_____ SA s'est vu notifier, le 27 avril 2026, sur réquisition de B_____, un commandement de payer, poursuite ordinaire n° 1_____, pour les montants de 2'000'000 fr. plus intérêts (à titre de "*prêt octroyé le 04.03.2025*"), de 150'000 fr. (à titre d'"*intérêts conventionnels échus le 04.09.2025 selon le même contrat de prêt*"), de 14'666 fr. 65 (à titre d'"*intérêts moratoires solde échu le 04.09.2025 selon le même contrat de prêt*"), et de 5'000 fr. (à titre de "*frais d'intervention selon art. 106 CO*").

A_____ SA a formé opposition totale à la poursuite.

- B. a.** Par acte expédié le 7 mai 2026, A_____ SA a formé plainte auprès de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après : la Chambre de surveillance) contre le commandement de payer, poursuite n° 1_____. Elle a fait valoir que les créances invoquées par le poursuivant reposaient sur un contrat de prêt du 3 mars 2025 et étaient garanties par une cédule hypothécaire sur papier au porteur. A_____ SA sollicitait que B_____ agisse à son encontre par la voie de la poursuite en réalisation de gage immobilier.

A_____ SA a produit le contrat du 3 mars 2025 entre B_____ (le "Prêteur") et elle-même [l'"Emprunteur"], lequel prévoit, à son article 7 alinéa 1: "*Afin de garantir le paiement de l'ensemble des montants dus au titre du présent contrat (que ce soit en capital, intérêts, intérêts moratoires, etc), l'Emprunteur s'engage à constituer une cédule hypothécaire, sur papier, au porteur, au capital de CHF 2'000'000.- (deux millions de francs suisses) de deuxième rang en faveur du Prêteur grevant la parcelle n° 2_____ (n° d'immeuble 3_____, E-GRID CH 4_____), sur la commune de [code postal] E_____ [VD] [...]*". Les articles 3.1 et 3.2 du contrat de prêt précisent que la totalité du prêt de 2'000'000 fr. devra être remboursé au plus tard douze mois après sa mise à disposition, soit le 4 mars 2026.

A_____ SA a également produit l'acte constitutif de la cédule hypothécaire sur papier du 28 février 2025, dont il ressort que le prêt peut être dénoncé au remboursement moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois, ainsi que la déclaration d'instrumentation du même jour.

- b.** L'Office s'en est rapporté à justice quant à l'issue de la plainte.

c. B_____ a exposé avoir, le 2 mars 2026, dénoncé au remboursement tant la créance causale qui découle du contrat de prêt du 3 mars 2025 que la créance abstraite qui découle de la cédule hypothécaire. Dans la mesure où l'acte constitutif de la cédule hypothécaire sur papier au porteur précisait que le prêt pouvait être dénoncé moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois, aucune poursuite en réalisation d'un gage immobilier ne pouvait être introduite avant le 1^{er} juillet 2026. En revanche, la créance causale découlant du contrat de

prêt du 3 mars 2025 était immédiatement devenue exigible à la suite de la dénonciation conformément à l'art. 9 ch. 2 let. b du contrat de prêt (survenance d'un cas de défaut). Aussi, dans la mesure où la créance abstraite découlant de la cédula hypothécaire n'était pas encore exigible, c'était à juste titre qu'il avait introduit une réquisition de poursuite ordinaire contre la plaignante pour la créance causale qui découlait du contrat de prêt conclu entre les parties. Dans ces conditions, la plaignante ne saurait se prévaloir de l'exception du *beneficium excussionis realis*. Cela était d'autant plus vrai que la créance qui résultait du rapport de base était supérieure au montant de la créance cédulaire. En effet, le montant dû selon le contrat de prêt du 3 mars 2025 s'élevait à 2'000'000 fr., montant auquel s'ajoutaient des intérêts annuels de 15% (en vertu de l'art. 2.1 du contrat de prêt) ainsi que des intérêts moratoires de 5% (en vertu de l'art. 5.1 du contrat de prêt).

d. Le rapport de l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) et la détermination de B_____ ont été communiqués à A_____ SA le 24 juin 2026, avec l'indication que l'instruction de la cause était close sous réserve de mesures d'instruction complémentaires.

EN DROIT

1. 1. Déposée 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 lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; ATF 129 III 595 consid. 3; ATF 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.
2. 2.1.1 La cédula hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 CC). Il s'agit d'un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier, qui en est l'accessoire.

Lorsque les parties conviennent – par contrat de fiducie – que la cédula hypothécaire est remise au créancier en propriété à titre fiduciaire aux fins de garantie, il n'y a pas novation de la créance garantie; la créance incorporée dans la cédula se juxtapose à la créance garantie en vue d'en faciliter le recouvrement. On distingue alors la créance abstraite garantie par le gage immobilier, incorporée dans la cédula hypothécaire, et la créance causale résultant de la relation de base, en général un contrat de prêt, pour laquelle la cédula a été remise en garantie, ces deux créances étant indépendantes l'une de l'autre. La créance abstraite incorporée dans la cédula hypothécaire et garantie par gage immobilier, doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, tandis que la créance causale doit

faire l'objet d'une poursuite ordinaire (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1; 136 III 288 consid. 3.1).

Conformément à l'art. 842 al. 2 CC, la remise de la cédule à titre de garantie fiduciaire est présumée (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1).

2.1.2 En vertu de l'art. 41 al. 1^{bis} LP, lorsqu'une poursuite par voie de saisie ou de faillite est introduite pour une créance garantie par gage, le débiteur peut exiger – lorsqu'il n'y a pas renoncé conventionnellement (ATF 120 III 105 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 7B_249/2003 du 7 janvier 2004 consid. 2 et les références) –, par la voie de la plainte des art. 17 ss LP, que son créancier se désintéresse d'abord sur l'objet du bien remis en gage (au sens de l'art. 37 LP; ATF 129 III 360 consid. 1) avant de le faire sur tous ses autres biens (ATF 140 III 180 consid. 5.1.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_572/2022 du 19 octobre 2022 consid. 4.1).

L'art. 41 al. 1^{bis} LP ne s'applique pas lorsque la cédule hypothécaire au porteur a été remise au créancier à titre de garantie fiduciaire: en effet, la créance causale dont la poursuite ordinaire est en cause n'est pas elle-même garantie par le droit de gage immobilier; c'est la créance cédulaire (ou abstraite) qui est ainsi garantie; la créance causale est garantie par la créance cédulaire (ou abstraite) (ATF 140 III 180 consid. 5.1.4).

2.2 En l'espèce, il résulte du contrat de prêt du 3 mars 2025 ainsi que des actes notariés du 28 février 2025 que l'intimé a consenti un prêt de 2'000'000 fr. à la plaignante, la cédule hypothécaire sur papier au porteur grevant la parcelle n° 2_____ de la commune de E_____ étant remise au prêteur aux fins de garantie de cette créance.

Comme le relève l'intimé, la cédule hypothécaire sur papier au porteur lui a été remise par la plaignante à titre de garantie fiduciaire, en l'absence de convention contraire. Il ressort en outre du contrat de prêt et de l'acte constitutif de cédule hypothécaire sur papier que la créance cédulaire n'était pas exigible lorsque l'intimé a requis la poursuite et que le montant déduit en poursuite correspond à la créance causale, supérieur à celui de la créance cédulaire.

L'on comprend de ce qui précède que le commandement de payer attaqué tend au recouvrement de la créance causale contre la plaignante, de sorte que c'est à juste titre que la voie de la poursuite ordinaire a été empruntée. Mal fondée, la plainte sera ainsi rejetée.

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 aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée par A_____ SA le 7 mai 2026 dans la poursuite ordinaire n° 1_____.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Stéphanie MUSY, présidente; Monsieur Alexandre BÖHLER et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs ; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

La greffière :

Stéphanie MUSY

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.