



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2267/2025-CS

DCSO/708/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU LUNDI 15 DECEMBRE 2025

Plainte 17 LP (A/2267/2025-CS) formée en date du 4 juin 2025 par A_____ SA.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par
plis recommandés du greffier du **15 décembre 2025**
à :

- **A_____ SA**
c/o Madame B_____
Agent d'affaires breveté

_____ [VD].
 - **C_____**
D_____ SA
c/o Me FONTANET Bénédic
Fontanet & Associés
Grand-Rue 25
Case postale 3200
1211 Genève 3.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

- A. a.** D_____ SA, ayant son siège à E_____ [VD], loue des bureaux et des places de stationnement dans un immeuble sis à F_____ (VD) de propriété de A_____ SA, société anonyme ayant son siège à Genève.

Le 6 avril 2022, C_____, administrateur de D_____ SA, a fourni, en tant que tiers, une garantie pour les loyers dus par D_____ SA à A_____ SA, par l'intermédiaire de [la banque] G_____, à hauteur de 16'875 fr.

b. Le 24 mai 2024, A_____ SA a engagé une poursuite en réalisation de gage mobilier à l'encontre de D_____ SA, tendant au paiement de 58'500 fr., 122'995 fr. 25 et 5'000 fr., réclamés au titre de loyers impayés d'avril 2022 à mai 2024. L'objet du gage à réaliser était la garantie de loyer précitée.

c. Par courrier du 31 mai 2024, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a fixé à A_____ SA un délai de 10 jours pour communiquer l'adresse privée de C_____, auquel un exemplaire du commandement de payer devait être notifié en tant que tiers constituant du gage.

d. Par courrier du 14 juin 2024, A_____ SA a sollicité de l'Office une prolongation au 10 juillet 2024 du délai pour fournir l'adresse privée de C_____.

e. Le 24 juin 2024, A_____ SA a déposé une seconde réquisition de poursuite en réalisation de gage mobilier à l'encontre de C_____, tendant au paiement de 58'500 fr., 122'995 fr. 25 et 5'000 fr., réclamés au titre de loyers impayés d'avril 2022 à mai 2024. L'objet du gage à réaliser était la garantie de loyer précitée. A_____ SA a mentionné sur cette réquisition de poursuite l'adresse privée de C_____.

f. Le 2 juillet 2024, l'Office a demandé à A_____ SA de confirmer que l'adresse de C_____ mentionnée sur la réquisition de poursuite du 24 juin 2024 pouvait être utilisée pour lui notifier l'exemplaire pour le tiers constituant le gage du commandement de payer. A_____ SA a répondu par l'affirmative par courrier du 4 juillet 2024.

g. Dans la première poursuite, N° 1_____, un commandement de payer a été notifié à D_____ SA, en sa qualité de poursuivie, le 11 juillet 2024 et à C_____, en tant que "tiers propriétaire du gage", le 31 août 2024.

h. Dans la seconde poursuite, N° 2_____, un commandement de payer a été notifié à C_____, en tant que débiteur, le 31 août 2024 et à D_____ SA, "en tant que tiers propriétaire du gage", le 11 juillet 2024.

i. Opposition a été formée aux quatre commandements de payer précités, par D_____ SA, en tant que poursuivie respectivement tiers constituant le gage et par C_____, en tant que poursuivi respectivement tiers constituant le gage.

j. Par jugement JTPI/16035/2024 du 13 décembre 2024, rendu dans la procédure opposant A_____ SA à C_____, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée (par le précité) au commandement de payer, poursuite n° 2_____.

Par jugement JTPI/44/2025 du 6 janvier 2025, rendu dans la procédure opposant A_____ SA à D_____ SA, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée (par la précitée) au commandement de payer, poursuite n° 1_____.

k. Par réquisitions datées du 12 mars 2025, A_____ SA a requis la réalisation du gage dans les poursuites n° 1_____ (contre D_____ SA) et n° 2_____ (contre C_____).

l. Par décisions séparées du 21 mars 2025, l'Office a refusé de donner suite aux réquisitions de vente déposées dans la poursuite n° 1_____ et dans la poursuite n° 2_____, au motif que les oppositions formées par les constituants du gage aux commandements de payer n'avaient pas été levées.

Ces décisions, notifiées au mandataire de A_____ SA le 25 mars 2025, étaient assorties de l'indication des voies de droit pour les contester.

m. Le 2 avril 2025, A_____ SA a invité l'Office à donner suite aux réquisitions de vente, dès lors qu'elle avait obtenu la mainlevée des oppositions dans les deux poursuites. Le 4 avril 2025, l'Office lui a répondu qu'elle n'avait pas obtenu la mainlevée des oppositions formées par le tiers constituant le gage. A_____ SA a relancé l'Office le 6 mai 2025.

Par courrier du 4 juin 2025, A_____ SA a reproché à l'Office d'avoir notifié quatre commandements de payer, soit deux commandements de payer dans chacune des poursuites qu'elle avait engagée, ce qui avait créé de la confusion. Elle avait déposé une requête de mainlevée contre le titulaire du bail et une autre contre le constituant de gage. Elle trouvait "absurde" de devoir déposer deux nouvelles requêtes en mainlevée.

Le 10 juillet 2025, elle s'est plainte de n'avoir pas reçu le commandement de payer notifié à C_____ dans la poursuite n° 1_____ ni l'exemplaire pour D_____ SA dans la poursuite n° 2_____. Elle n'avait donc pas à subir les conséquences de cette confusion, dès lors qu'il était clair dès le départ que D_____ SA était la titulaire du bail et C_____ le tiers constituant du gage.

B. a. Le 26 juin 2025, l'Office a transmis à la Chambre de surveillance le courrier de A_____ SA du 4 juin 2025, lequel pouvait valoir plainte au sens de l'art. 17 LP.

b. Par courrier du 27 juin 2025, la Chambre de céans a imparti un délai au 10 juillet 2025 à A_____ SA pour qu'elle produise la décision attaquée.

c. Par écriture du 10 juillet 2025, accompagnée d'un bordereau de pièces, A_____ SA a exposé le contexte des deux poursuites en réalisation de gage qu'elle avait introduites contre D_____ SA et C_____. Elle avait adressé à l'Office la réquisition de poursuite contre C_____ en tant que constituant du gage le 24 juin 2024, une fois qu'elle avait trouvé son adresse privée. Elle contestait le refus de l'Office de donner suite à ses réquisitions de vente, dès lors qu'elle avait obtenu, pour chacune des poursuites, un jugement de mainlevée.

Les pièces produites comprennent une copie des exemplaires pour le créancier des deux commandements de payer notifiés au tiers constituant le gage dans les deux poursuites n° 1_____ et n° 2_____, retournés à A_____ SA par l'Office par courriers recommandés (cf. pièces 14, 15 et 23).

d. Aux termes de son rapport du 12 septembre 2025, l'Office a rappelé que dans les poursuites en réalisation de gage, un exemplaire supplémentaire du commandement de payer était notifié au tiers ayant constitué le gage, lequel pouvait aussi former opposition. Dans ce cas, le poursuivant devait aussi requérir la mainlevée de l'opposition formée par le tiers titulaire du gage. Or, A_____ SA n'avait pas requis la mainlevée de l'opposition formée par C_____, en tant que tiers, au commandement de payer poursuite n° 1_____.

Par ailleurs, A_____ SA admettait elle-même que C_____ n'était pas le débiteur des loyers mais uniquement le tiers constituant du gage, de sorte que la poursuite n° 2_____ était nulle.

e. Par courrier du 13 octobre 2025, A_____ SA a informé la Chambre de céans de ce que C_____ avait autorisé la libération de la garantie.

f. Aux termes de leur détermination du 24 octobre 2025, D_____ SA et C_____ ont observé que la plainte était irrecevable, pour cause de tardiveté. En effet, A_____ SA avait reçu les décisions de l'Office refusant de donner suite aux deux réquisitions de vente le 25 mars 2025, de sorte que la plainte, déposée au plus tôt le 4 juin 2025, avait été formée alors que le délai de dix jours de l'art. 17 LP était largement échu. Par ailleurs, la poursuite n° 2_____ était nulle, puisque dirigée contre C_____ en tant que débiteur, alors qu'il était constant qu'il n'était que le titulaire du gage, ce que la plaignante admettait.

g. Par courriers du 27 octobre 2025, les parties ont été avisées de ce que l'instruction de la cause était close.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la 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 des mesures prises par l'office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), comme la notification d'un acte de poursuite.

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). Elle peut également être déposée en tout temps en cas de nullité de l'acte contesté (art. 22 al. 1 LP).

1.2 La plainte émane en l'espèce d'une personne ayant qualité pour la déposer, est dirigée contre des décisions pouvant être contestées par cette voie et respecte les exigences de forme résultant de la loi.

La plainte a toutefois été formée plus de dix jours après la notification à la plaignante, le 25 mars 2025, des décisions de l'Office refusant de donner suite aux deux réquisitions de vente. Elle est donc irrecevable pour cause de tardiveté.

2. Eût-elle été recevable que l'issue de la plainte serait la suivante.

2.1 En application de l'art. 151 al. 1 LP, la réquisition de poursuite faite en vertu d'une créance garantie par gage doit énoncer, outre les indications prescrites à l'art. 67 LP, l'objet du gage et mentionnera, le cas échéant, le nom du tiers qui a constitué le gage ou en est devenu propriétaire (let. a).

A teneur de l'art. 153 al. 2 let. a LP, un exemplaire du commandement de payer est également notifié au tiers qui a constitué le gage ou en est devenu propriétaire, lequel peut former opposition au même titre que le débiteur (art. 153 al. 2bis LP).

La notification d'un exemplaire du commandement de payer au tiers lui fait acquérir la qualité de co-poursuivi, avec tous les droits qui en découlent. Il n'y a qu'une seule poursuite, mais plusieurs poursuivis, qui peuvent exercer leurs droits indépendamment les uns des autres. L'art. 153 al. 2 LP ne constitue pas une simple prescription d'ordre, si bien que la notification des commandements de payer aux personnes visées par cette disposition est une condition de la continuation de la poursuite. Chacun des intéressés (débiteur, tiers propriétaire, époux habitant le logement familial) dispose d'un droit propre de former opposition (FOËX/MARTIN-RIVARA, CR LP, 2025, n° 20, 22 et 27 ad art. 153 LP).

La réalisation de l'objet grevé peut être requise par le créancier poursuivant qu'à condition qu'il n'ait pas été fait opposition au commandement de payer ou que

cette opposition ait été levée (art. 154 LP). Si plusieurs commandements de payer ont été notifiés (art. 153 al. 2 LP), cette condition doit être remplie pour chacun des commandements de payer (FOËX/MARTIN-RIVARA, *op. cit.*, n° 3 ad art. 154 LP).

2.2 En l'espèce, l'Office a établi, dans la poursuite en réalisation de gage N° 1_____, un commandement de payer destiné à la poursuivie et un second destiné au tiers constituant le gage, selon les indications fournies dans la réquisition de poursuite. Il a donc notifié deux commandements de payer, lesquels ont été frappés d'une opposition. Il résulte par ailleurs du dossier que l'Office a communiqué à la poursuivante les deux exemplaires des commandements de payer, frappés d'opposition. La plaignante n'a toutefois requis et obtenu, dans cette poursuite, que la mainlevée de l'opposition formée par la poursuivie. C'est donc à raison que l'Office a refusé de donner suite à la réquisition de vente dans la poursuite N° 1_____, dès lors que l'opposition formée par le tiers constituant le gage n'avait pas été levée. Le fait que l'opposition formée par C_____, en tant que poursuivi, a été levée dans la seconde poursuite ne saurait remplacer la mainlevée de l'opposition de l'intéressé, en tant que tiers constituant le gage, dans la première poursuite, chaque poursuite ayant une existence distincte.

En ce qui concerne la poursuite N° 2_____, il résulte des explications de la plaignante qu'elle ne voulait pas poursuivre C_____ en tant que débiteur mais en tant que tiers constituant le gage. Elle a d'ailleurs rempli la seconde réquisition de poursuite en réponse à la demande de l'Office de compléter la première réquisition avec l'adresse privée du tiers constituant le gage. En d'autres termes, la plaignante a visiblement cru, à tort, qu'elle devait remplir deux réquisitions de poursuite, l'une contre le débiteur, l'autre contre le tiers constituant le gage, alors qu'il appartient à l'Office d'établir deux commandements de payer dans une seule et même poursuite en réalisation de gage, lorsque l'objet du gage appartient à un tiers. Dans ces conditions, la plaignante admet elle-même que la seconde poursuite ne tend pas à recouvrer la créance en poursuite auprès du constituant du gage mais uniquement à la réalisation du gage. En tant qu'elle est dirigée contre le mauvais débiteur, cette seconde poursuite est nulle, ce qui sera constaté (cf. DCSO/47/2013 du 14 février 2013).

Aussi, il sera constaté la nullité de la poursuite N° 2_____ et des actes accomplis par l'Office en exécution de cette poursuite, y compris de la décision du 21 mars 2025 dans cette poursuite.

3. La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 lit. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte formée le 4 juin 2025 par A_____ SA à l'encontre de la décision de l'Office cantonal des poursuites du 21 mars 2025 refusant de donner suite à la réquisition de vente dans la poursuite N° 1_____.

Constate la nullité de la poursuite N° 2_____ et des actes accomplis par l'Office cantonal des poursuites en exécution de cette poursuite.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

La greffière :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.