



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3110/2024-CS

DCSO/185/25

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU JEUDI 27 MARS 2025**

Plainte 17 LP (A/3110/2024-CS) formée en date du 20 septembre 2024 par  
A\_\_\_\_\_ SA.

\* \* \* \* \*

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

- A\_\_\_\_\_ SA  
p.a B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ SA

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ [GE].

- D\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ [VD].

- **Office cantonal des poursuites.**

**EN FAIT**

**A. a.** A\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, ayant son siège c/o B\_\_\_\_\_ GROUP (SWITZERLAND) SA (ci-après B\_\_\_\_\_ GROUP), rue 1\_\_\_\_\_ no. 2\_\_\_\_\_, [code postal] Genève.

Son but est l'achat, la vente et l'exploitation d'immeubles.

Son administrateur unique a été E\_\_\_\_\_ [de la famille B\_\_\_\_\_] jusqu'au 2 octobre 2024. Depuis lors cette fonction est occupée par F\_\_\_\_\_.

**b.** A\_\_\_\_\_ SA est propriétaire de trois parcelles n° 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ de la Commune de G\_\_\_\_\_ [GE], sises H\_\_\_\_\_ [lieu-dit].

**c.** Elle a souscrit un emprunt hypothécaire auprès de [la banque] D\_\_\_\_\_ et nanti en gage une cédule de registre de premier rang grevant en gage collectif et en premier rang les trois parcelles susmentionnées, d'un montant de 28'100'000 fr. plus intérêt à 12 % l'an.

**d.** A une date non précisée, D\_\_\_\_\_ a dénoncé au remboursement le prêt hypothécaire et/ou la créance incorporée dans la cédule remise en gage.

**e.** D\_\_\_\_\_ a requis contre A\_\_\_\_\_ SA, c/o B\_\_\_\_\_ GROUP, rue 1\_\_\_\_\_ no. 2\_\_\_\_\_, [code postal] Genève, une poursuite en réalisation de gage immobilier pour des montants de 13'959'816 fr. 30 plus intérêt à 4.5 % dès le 29 juin 2024 (remboursement de la créance incorporée dans le titre hypothécaire), 145'939 fr. 95 (intérêts courus au 28 juin 2024) et 400 fr. (frais de clôture).

**f.** L'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) a établi le 25 juillet 2024 un commandement de payer, poursuite en réalisation de gage n° 6\_\_\_\_\_, et l'a notifié le 8 août 2024 à A\_\_\_\_\_ SA en son domicile c/o B\_\_\_\_\_ GROUP.

Le commandement de payer a été remis à I\_\_\_\_\_, chef de projet.

**g.** Aucune opposition n'a été faite dans le délai de dix jours.

**h.** Par courrier recommandé daté du 2 septembre, posté le 4 septembre et reçu par l'Office le 6 septembre 2024, A\_\_\_\_\_ SA a formé opposition en exposant avoir "*reçu de B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ SA et pris connaissance du commandement de payer à son retour de vacances*".

**i.** L'Office a rendu le 6 septembre 2024 une décision de rejet d'opposition au motif que le délai d'opposition expirait le 19 août 2024.

Cette décision a été reçue par la destinataire le 10 septembre 2024.

- 
- B. a.** Par acte expédié le 20 septembre 2024 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ SA – une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, ayant également son siège, rue 1\_\_\_\_\_ no. 2\_\_\_\_\_, dont le but est la fourniture de services "*corporate governance*" et le conseil en gestion –, agissant à titre fiduciaire pour A\_\_\_\_\_ SA, a formé une plainte contre cette décision, concluant à son annulation.

Elle exposait qu'à la date de la notification du commandement de payer, soit en période de fêtes judiciaires, aucun des organes de A\_\_\_\_\_ SA et/ou B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ SA n'était présent dans les locaux des sociétés. Ce n'était que le 2 septembre 2024 que le commandement de payer était parvenu en main d'un organe, partant dans la sphère de puissance de la débitrice.

**b.** Interpellée par la Chambre de surveillance en vue d'indiquer à quel titre elle agissait et de remettre cas échéant une procuration, B\_\_\_\_\_/C\_\_\_\_\_ SA a fait parvenir le 1<sup>er</sup> octobre 2024, au greffe de la Chambre, un nouvel exemplaire de la plainte, sur papier à en-tête de A\_\_\_\_\_ SA, signé par F\_\_\_\_\_ en sa qualité d'administrateur.

**c.** Dans ses observations du 22 octobre 2024, l'Office a conclu au rejet de la plainte, soutenant en substance que la notification du commandement de payer était valablement intervenue le 8 août 2024 et que le délai pour former opposition courrait dès cette date, de sorte qu'il était parvenu à échéance le 19 août 2024 et que l'opposition formée le 4 septembre 2024 était tardive.

**d.** Par déterminations du 29 octobre 2024, D\_\_\_\_\_ a également conclu au rejet de la plainte, soutenant une argumentation similaire à celle de l'Office.

**e.** La Chambre de surveillance a avisé les parties le 30 octobre 2024 que la cause était gardée à juger sous réserve de mesures d'instruction complémentaires.

### **EN DROIT**

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 potentiellement lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.
2. **2.1** Un commandement de payer est un acte de poursuite qui doit faire l'objet d'une communication revêtant la forme qualifiée de la notification (art. 72 LP). Cette notification consiste en la remise de l'acte en main du poursuivi ou, en

l'absence de ce dernier, en main d'une personne de remplacement désignée par la loi et aux lieux prévus par la loi (art. 64, 65 et 66 LP).

A teneur de l'article 65 al. 1 chiffre 2 LP, lorsque la poursuite est dirigée contre une personne morale ou une société, les actes de poursuite sont notifiés à son représentant, à savoir à un membre de l'administration ou du comité, à un directeur ou à un fondé de procuration s'il s'agit d'une société anonyme. Lorsque les personnes ci-dessus mentionnées ne sont pas rencontrées à leur bureau, la notification peut être faite à un autre fonctionnaire ou employé (art. 65 al. 2 LP). Il en découle que la notification d'un acte de poursuite à une personne morale se fait dans les "bureaux" de celle-ci, soit en un lieu où les représentants autorisés déploient leur activité. La notification a lieu principalement en main d'un représentant autorisé. Ce n'est que subsidiairement qu'elle peut avoir lieu en main d'un employé, lorsqu'elle n'est pas possible en mains d'un représentant (JEANNERET, LEMBO, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, n° 6 et 17 ad art. 65 LP).

La notification à une société de domiciliation et la remise à des employés de cette dernière vaut notification à un représentant autorisé équivalent à un fondé de procuration (ATF 120 III 64 consid. 3 = JdT 1997 II 26; 119 III 57 = JdT 1995 II 137; SJ 2000 II p. 210; arrêt du Tribunal fédéral du 7B.51/2002 du 22 mars 2002 consid. 2). Il en va de même d'une notification en mains d'employés d'une société domiciliée dans les mêmes locaux qui sont en mesure de faire suivre dès que possible l'acte à l'organe compétent, à l'instar d'un employé de la société débitrice (ATF 96 III 4 consid. 1 = JdT 1971 II 34).

**2.2** En l'espèce, la notification a eu lieu dans les locaux où la société débitrice a son siège, sans que l'on sache précisément s'il s'agit de locaux qui lui sont propres, de locaux partagés ou s'il s'agit d'une domiciliation. La personne qui a pris possession de l'acte, I\_\_\_\_\_, s'est déclarée chef de projet, sans qu'il soit précisé de quelle société ayant son siège dans les locaux, étant précisé qu'elles sont à tout le moins trois à y avoir leur siège, appartenant au groupe B\_\_\_\_\_ ou proches de ce dernier.

La plaignante admet que son organe unique était en vacances au moment de la notification du commandement de payer de sorte qu'une remise en mains propres n'était pas possible.

Dans ces circonstances, la remise à une employée, que ce soit de la société elle-même ou de la société de domiciliation ou encore d'une entité proche domiciliée dans les mêmes locaux, est valable selon les principes rappelés ci-dessus dès lors qu'il n'est pas soutenu que la personne récipiendaire n'aurait pas été employée de la débitrice ou n'aurait pas été en mesure de transmettre l'acte directement à l'organe de la débitrice ou d'agir pour son compte. A cet égard, il y a lieu de

retenir que les entités domiciliées à la rue 1 \_\_\_\_\_ no. 2 \_\_\_\_\_ intervenues en l'occurrence sont soit la holding du groupe B \_\_\_\_\_, soit une société fournissant des services fiduciaires au groupe B \_\_\_\_\_, notamment à la plaignante, et que cette dernière, également domiciliée dans les mêmes locaux, était administrée par un membre de la famille B \_\_\_\_\_. Quelle que soit la position de I \_\_\_\_\_ au sein de l'une de ces sociétés, elle était en mesure de recevoir valablement le commandement de payer pour le compte de la débitrice.

La notification est réputée avoir eu lieu au moment de la remise à cette dernière (JAQUES, De la notification des actes de poursuites, in BLSchK 2011, p. 177 ss, ch. 5.1 p. 184-185 et les références citées).

C'est ainsi à raison que l'Office a considéré que la notification du commandement de payer était valablement intervenue le 8 août 2024, de sorte que l'opposition formée le 4 septembre 2024 était tardive.

La décision entreprise étant justifiée, la plainte sera rejetée.

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 recevable la plainte formée le 20 septembre 2024 par A\_\_\_\_\_ SA contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 6 septembre 2024 de rejeter l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 6\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

La rejette.

**Siégeant :**

Monsieur Jean REYMOND, président; Monsieur Alexandre BÖHLER et Monsieur Denis KELLER, 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.*