



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/3568/2025-CS

DCSO/149/26

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

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

**DU JEUDI 12 MARS 2026**

Plainte 17 LP (A/3568/2025-CS) formée en date du 13 octobre 2025 par A\_\_\_\_\_,  
représentée par Me Téo GENECAND, avocat.

\* \* \* \* \*

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

- **A\_\_\_\_\_**  
c/o Me GENECAND Téo  
Walder Wyss SA  
Rue du Rhône 14  
Case postale  
1211 Genève 3.
  - **B\_\_\_\_\_ SA**  
c/o Me JEANDIN Nicolas  
Fontanet & Associés  
Grand-Rue 25  
Case postale 3200  
1211 Genève 3.
  - **Office cantonal des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

**A. a.** B\_\_\_\_\_ SA a souscrit, le 27 décembre 2022, auprès de [la banque] C\_\_\_\_\_, un crédit hypothécaire d'un montant de 14'000'000 fr.

**b.** Le même jour, D\_\_\_\_\_ SA, filiale de B\_\_\_\_\_ SA, propriétaire des parcelles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de la Commune de E\_\_\_\_\_ [GE], s'est engagée envers C\_\_\_\_\_ à lui remettre en nantissement trois cédules hypothécaires de 5'000'000 fr. chacune, en 13<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> rang, aux fins de garantir le crédit octroyé à B\_\_\_\_\_ SA.

**c.** Par courrier du 28 avril 2023, C\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de crédit et mis en demeure B\_\_\_\_\_ SA de lui rembourser la somme de 14'468'957 fr. 68 plus intérêts. Par le même courrier, elle a dénoncé au remboursement les trois cédules hypothécaires remises en nantissement par D\_\_\_\_\_ SA. Une copie dudit courrier a été adressée à cette dernière.

**d.** C\_\_\_\_\_ a requis le 14 août 2024 la poursuite en réalisation de gage immobilier de B\_\_\_\_\_ SA, en qualité de débitrice, et de D\_\_\_\_\_ SA, en qualité de propriétaire du gage, pour un montant de 13'983'583 fr. 55 plus intérêt à 9,90 % l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2023, fondée sur les trois cédules hypothécaires susmentionnées.

**e.** B\_\_\_\_\_ SA a formé opposition au commandement de payer, poursuite n° 3\_\_\_\_\_, notifié par l'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) le 30 août 2023, puis l'a retirée le 16 avril 2024.

**f.** D\_\_\_\_\_ SA a également formé opposition au commandement de payer qui lui a été notifié le 30 août 2023.

C\_\_\_\_\_, devenue par suite de fusion A\_\_\_\_\_ dès le \_\_\_\_\_, a requis du Tribunal de première instance (ci-après le Tribunal) la mainlevée provisoire de l'opposition formée par D\_\_\_\_\_ SA au commandement de payer, qui a été prononcée par jugement JTPI/14715/2024 du 21 novembre 2024.

Cette décision est devenue définitive en l'absence de recours et compte tenu de l'irrecevabilité de l'action en libération de dette constatée par jugement du Tribunal du 21 novembre 2024.

**g.** A\_\_\_\_\_ a requis la réalisation du gage le 8 avril 2025.

L'Office a accusé réception de la réquisition par courrier du 15 avril 2025, invité A\_\_\_\_\_ à verser une avance des frais de réalisation en 15'000 fr. et demandé à la créancière « *si elle renon[çait] expressément à l'instauration d'une gérance légale (art. 101 ORFI), d'ici au 30 avril 2025* ».

A\_\_\_\_\_ a répondu par courrier daté du 15 avril 2025, mais parvenu à l'Office le 30 mai 2025, qu'elle souhaitait l'instauration d'une gérance légale.

---

**h.** Par courrier du 28 avril 2025, l'Office a adressé à D\_\_\_\_\_ SA un avis « *au propriétaire de l'immeuble au sujet des loyers et fermages* ».

D\_\_\_\_\_ SA a répondu le 2 mai 2025 qu'elle avait cédé, par acte du 19 avril 2022, les loyers produits par ses immeubles, parcelles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de la Commune de E\_\_\_\_\_, à [la banque] F\_\_\_\_\_.

**i.** Par courrier du 2 juin 2025, l'Office a fixé un délai de 20 jours à A\_\_\_\_\_ pour ouvrir action devant le Tribunal en contestation de la revendication élevée par F\_\_\_\_\_ sur les loyers produits par les immeubles de D\_\_\_\_\_ SA, conformément aux art. 106, 108 al. 1 ch. 2 et 109 LP. Il a précisé qu'« *à défaut d'introduction de l'action, la revendication de F\_\_\_\_\_ sera[it] réputée admise dans la poursuite en cause* ».

**j.** Dans le cadre d'un échange de courriels du 10 juillet 2025, A\_\_\_\_\_ a confirmé à l'Office qu'elle n'avait pas ouvert action en contestation de revendication contre F\_\_\_\_\_ dans le délai imparti. L'Office a répondu qu'il en prenait bonne note et que la prétention de F\_\_\_\_\_ était par conséquent admise dans la poursuite n° 4\_\_\_\_\_ ; il précisait que « *comme il ressortait déjà de notre courrier du 2 juin dernier, aucun loyer ne sera donc perçu par l'Office : la gérance légale sera ainsi limitée à la vérification du paiement des primes liées à l'assurance bâtiment* » ; A\_\_\_\_\_ avait répondu qu'elle en prenait bonne note.

**k.** Par courrier du 15 septembre 2025 à l'Office, A\_\_\_\_\_ a formellement revendiqué les loyers produits par les immeubles de D\_\_\_\_\_ SA dès le mois d'octobre 2025 en se prévalant de l'extension du droit de gage aux loyers en application de l'art. 806 al. 3 CC. Compte tenu de ce droit, elle soutenait que l'Office ne pouvait lui imposer d'ouvrir action en revendication au sens des art. 106 et ss LP. Dans la mesure où une démarche en revendication devait être envisagée, elle devait incomber à la cessionnaire des loyers, F\_\_\_\_\_, et non à la créancière gagiste.

**l.** L'Office a répondu le 2 octobre 2025 : « *après analyse, il nous paraît que vous ne pouvez formellement revendiquer un droit dans le cadre de la poursuite visée sous concerne. En effet, l'art. 106 al. 1 LP (applicable par renvoi de l'art. 155 al. 1 LP) fixe la procédure que doit suivre l'Office lorsqu'un tiers prétend détenir un droit qui s'oppose à la procédure d'exécution. Or, en l'espèce, votre établissement est créancier. Il ne peut donc être considéré comme un tiers au sens des art. 106 ss LP. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner si votre revendication formée dans le cadre de la poursuite n° 3\_\_\_\_\_ peut ou non se baser sur votre statut de créancier-gagiste ayant requis la vente sur l'art. 806 al. 3 CC. Dans ces circonstances, la procédure visée par les articles 107 LP ou 108 LP n'a pas à être initiée. En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer (...)* ».

**m.** F\_\_\_\_\_ a consentis des prêts à B\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA, conjointement avec G\_\_\_\_\_, et s'est vu remettre en nantissement deux cédules hypothécaires de

---

1<sup>er</sup> rang grevant les immeubles de D\_\_\_\_\_ SA à concurrence de 36'000'000 fr. et 29'000'000 fr., en garantie de leur remboursement.

Elle a dénoncé les cédules hypothécaires au remboursement le 23 mai 2025, puis requis la poursuite en réalisation des gages le 7 octobre 2025 (poursuites n° 5\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_, 7\_\_\_\_\_ et 8\_\_\_\_\_). Elle avait à cette occasion demandé l'extension de son gage aux loyers et fermages.

L'Office a avisé D\_\_\_\_\_ SA le 21 octobre 2025 qu'il instaurait une gérance légale et encaissait désormais les loyers au profit de la créancière gagiste.

- B. a.** Par acte expédié le 13 octobre 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A\_\_\_\_\_ a formé une plainte contre ce courrier, concluant à l'annulation de la décision qu'il comprend et à ce qu'il soit ordonné à l'Office de pourvoir à la gérance légale des immeubles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de la Commune de E\_\_\_\_\_.

La plaignante a allégué avoir pris contact par téléphone avec l'Office à réception du courrier du 2 octobre 2025 afin d'en clarifier le contenu et de préciser que, par son courrier du 15 septembre 2025, elle demandait qu'il soit instauré, à son profit, une gérance légale des immeubles objet du gage, vu la demande d'extension du gage aux loyers. Or, l'Office lui avait répondu que la cession des loyers par D\_\_\_\_\_ SA à F\_\_\_\_\_ lui était opposable et qu'il refusait d'instaurer une gérance légale.

La plaignante contestait ce point de vue en soutenant qu'une cession de loyer était inopposable au créancier-gagiste.

- b.** Dans ses observations du 11 novembre 2025, l'Office a conclu à l'irrecevabilité de la plainte et s'en est rapporté à justice s'agissant du fond de la plainte.

Il a soutenu que la plainte n'avait plus d'intérêt actuel et concret suite à l'instauration de la gérance légale en faveur de F\_\_\_\_\_, créancière-gagiste de 1<sup>er</sup> rang, de sorte qu'elle devait être déclarée irrecevable. En outre, A\_\_\_\_\_ aurait dû former une plainte contre la décision du 2 juin 2025, qui impliquait déjà un refus d'instaurer une gérance légale en sa faveur, et non pas contre la décision du 2 octobre 2025 qui n'était qu'une confirmation de celle du 2 juin 2025, de sorte que la plainte était irrecevable pour tardiveté. Sur le fond, l'Office soulignait qu'il avait appliqué ses directives internes.

- c.** B\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de la plainte dans la mesure où la décision entreprise était correcte dans son raisonnement en affirmant que la procédure de revendication, réservée aux tiers, n'était pas ouverte à la plaignante en qualité de créancière poursuivante.

En revanche, elle déplorait l'attitude de la plaignante qui n'avait que partiellement exposé les faits pertinents dans sa plainte dans le but de ne pas exposer des éléments gênants, notamment omis de contester la décision du 2 juin 2025 ouvrant

---

la procédure de revendication et d'avoir tenté de « *reprendre la main* » en septembre 2025 en requérant l'extension du gage aux loyers. En outre, elle reprochait à l'Office une conduite contradictoire de la procédure en rendant deux décisions incompatibles dans leur motivation. La conjonction de ces deux attitudes critiquables conduisait à une situation très confuse.

**d.** La Chambre de surveillance a informé les parties par avis du 18 novembre 2025 que l'instruction de la cause était close sous réserve de mesures d'instruction qu'elle jugerait utile.

### **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 formellement recevable.
  
2. **2.1.1** Par mesure de l'Office au sens de l'art. 17 LP, il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'Office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète. L'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question. En d'autres termes, il doit s'agir d'un acte matériel qui a pour but la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes (ATF 142 III 643 consid. 3; 142 III 425 consid. 3.3; 129 III 400 consid. 1.1; 128 III 156 consid. 1c; 116 III 91 consid. 1; 95 III 1 consid. 1; COMETTA, MÖCKLI, BSK, SchKG, 2021, n° 19-21 ad art. 17 LP; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n° 12 et 13 ad art. 17-21 LP, n° 16 ad art. 8 LP; JEANDIN, *Commentaire Romand, Poursuite et faillite*, 2025, n° 13 ss, notamment 19, ad art. 17 LP).

La confirmation par l'Office d'une décision déjà prise ou le refus de revenir sur une mesure prise antérieurement ne constitue pas une nouvelle décision susceptible de plainte et n'est pas le point de départ d'un nouveau délai de plainte (ATF 142 III 643 consid. 3.2; 113 III 26 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 7B\_13/2007 consid. 3.2; COMETTA, MÖCKLI, op. cit., n° 22 ad art. 17 LP).

**2.1.2** A qualité pour former une plainte – condition de recevabilité devant être examinée d'office (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° 140 ad art. 17 LP) – toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). Le

---

plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 139 III 384 consid. 2.1; 138 III 219 consid. 2.3; 120 II 5 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_483/2012 du 23 août 2012 consid. 5.3.1 et les références citées).

Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur des plaintes formulées dans le seul but de faire constater qu'un organe de poursuite a, en agissant ou en omettant d'agir, violé ses obligations. De telles plaintes ne permettent pas d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée (ATF 99 III 58).

**2.2** En l'espèce, la plaignante reproche à l'Office de ne pas avoir tenu compte de sa demande d'extension du gage aux loyers et d'instauration d'une gérance légale aux fins de les percevoir. Il ressort des pièces à la procédure, notamment celles produites par l'Office, que cette question avait été abordée avant la décision du 2 juin 2025, laquelle écartait – certes implicitement – l'instauration d'une telle mesure. Compte tenu du caractère relativement abscons de cette décision – qui déplaçait de manière peu compréhensible le débat sur la procédure de revendication au sens des art. 106 et ss LP en cas de concurrence entre la cession contractuelle des loyers et la demande d'extension du gage au loyers et fermage en cas de poursuite en réalisation de gage (cf. à cet égard l'arrêt du Tribunal fédéral 5A\_321/2010 du 24 juin 2010 consid. 3 et 4) – la plaignante et l'Office ont encore échangé des courriels en juillet 2025 afin d'en préciser la portée, dans lesquels l'Office avait clairement énoncé qu'il avait refusé d'instaurer une gérance légale. Dans la mesure où la plaignante attaque la décision du 2 octobre 2025 en tant qu'elle rejette à nouveau sa requête d'instauration de gérance légale – de nouveau en déplaçant de manière incompréhensible le débat sur la revendication au sens des art. 106 et ss LP –, elle ne fait que soulever un grief contre une décision confirmant dans son résultat la décision antérieure du 2 juin 2025, même si l'argumentation est quelque peu différente. La plainte est ainsi tardive, partant irrecevable, en tant qu'elle adresse à la décision entreprise un grief qui aurait dû être articulé contre la décision du 2 juin 2025 déjà.

En tout état, l'Office a depuis lors instauré une gérance légale des immeubles de la débitrice au profit et à la requête d'une autre créancière gagiste, de rang hypothécaire prioritaire, de sorte que la plainte n'a plus de portée concrète car elle ne permettrait plus à la plaignante d'obtenir le résultat recherché. La plainte doit par conséquent également être déclarée irrecevable faute d'intérêt concret.

En conclusion, la plainte sera déclarée irrecevable.

- 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 :**

Déclare irrecevable la plainte formée par A\_\_\_\_\_ contre la décision du 2 octobre 2025 de l'Office cantonal des poursuites dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 3\_\_\_\_\_.

**Siégeant :**

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Ekaterine BLINOVA 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.*