



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3839/2025-CS

DCSO/479/26

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 25 JUIN 2026

Plainte 17 LP (A/3839/2025-CS) formée en date du 3 novembre 2025 par A_____ SA.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du 26 juin 2026
à :

- A_____ SA
Att.: M. B_____, adm.

_____ [GE].
- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. a. A_____ SA est une société anonyme actuellement inscrite au Registre du commerce du C_____ [VS]. B_____ en est l'administrateur et actionnaire unique. Son but est l'achat, la vente, l'échange de tous produits en relation avec la construction et la rénovation de tous immeubles. Bien que son siège soit c/o Etude D_____, avenue 1_____ no. _____, [code postal] E_____ (VS), depuis le 25 novembre 2024, son administrateur continue à exercer depuis l'ancienne adresse sociale, route 2_____ no. _____, [code postal] F_____ (GE).

b. G_____ SA est une société anonyme ayant son siège à Genève dont l'activité consiste à détenir des immeubles.

Le parc immobilier de G_____ SA était composé de cinq immeubles et dix-sept lots de PPE. Deux cent vingt-neuf appartements meublés et cent vingt-six parkings étaient exploités en résidence hôtelière. Quarante-huit appartements non meublés, quarante places de parking et quatre arcades commerciales faisaient l'objet de baux de longue durée.

c. H_____ SA est une société anonyme ayant également son siège à Genève dont l'activité consistait à assurer l'exploitation commerciale des immeubles de G_____ SA.

d. I_____ était l'administrateur et animateur de G_____ SA et de H_____ SA.

e. BANQUE J_____ (ci-après J_____) a dénoncé au remboursement divers prêts hypothécaires accordés à I_____ ainsi qu'à G_____ SA, garantis par les immeubles susmentionnés.

La banque a intenté en 2014 des poursuites en réalisation de gage immobilier pour des créances de 116'507'312 fr. 63 (poursuite n° 3_____) et de 30'687'044 fr. 05 (poursuite n° 4_____) à l'encontre de G_____ SA et de 30'687'044 fr. 05 à l'encontre de I_____ (poursuite n° 5_____).

f. Par décision du 7 avril 2014, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a ordonné la gérance légale des immeubles de G_____ SA et enjoint H_____ SA à transférer la gestion des immeubles à K_____ SA, compte tenu du conflit d'intérêts auquel H_____ SA était exposée du fait que son administrateur était également celui de la débitrice.

g. Cette décision a fait l'objet d'une plainte auprès de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance). A l'issue d'une procédure conduite jusqu'au Tribunal fédéral, l'instauration de la gérance légale a été confirmée et la Chambre de surveillance a, par décision DCSO/195/2016 du 28 juin 2016, ordonné à l'Office des poursuites de confier à L_____ SA la gérance légale *ordinaire* des quarante-huit appartements non

meublés, des quatre arcades commerciales et des quarante places de parking soumis à des contrats de bail de longue durée et une gérance légale *sui generis* portant sur les objets immobiliers dévolus à l'activité de résidence hôtelière. Cette dernière était organisée sous la forme d'une simple supervision par L_____ SA de l'activité de gestion au quotidien maintenue en mains de H_____ SA.

h. Le 3 janvier 2019, G_____ SA a conclu avec A_____ SA un mandat de gestion par lequel la seconde s'engageait à conseiller la première, de manière non exclusive, dans la gestion administrative, juridique et comptable contre une rémunération mensuelle de 15'000 fr., soit, TVA comprise, 16'155 fr. par mois. Ce montant a été réglé à la mandataire jusqu'en janvier 2021 par G_____ SA.

i L_____ SA a informé l'Office, en décembre 2018, avril et mai 2019, que l'essentiel des revenus générés par les immeubles de G_____ SA avaient été utilisés pour augmenter des prêts déjà très élevés en faveur de H_____ SA et I_____, ainsi qu'à verser des frais de gestion disproportionnés à H_____ SA. En résumé, L_____ SA considérait que depuis novembre 2018, G_____ SA se délestait de ses liquidités au bénéfice de son actionnaire I_____.

L'Office a décidé d'instaurer, par mesures des 27 et 28 mai 2019, la double signature par L_____ SA pour tous les paiements supérieurs à 1'000 fr. effectués par G_____ SA et H_____ SA.

j. Dans le cadre d'un échange de courriels en mai et juin 2020, l'Office et L_____ SA se sont à nouveau interrogés sur l'activité déployée et les honoraires facturés à G_____ SA par A_____ SA, notamment leur redondance avec celles de G_____ SA et/ou H_____ SA. L'Office a par conséquent exigé que les factures détaillent l'activité dont la rémunération était demandée.

Le conseil de G_____ SA et de I_____ a expliqué à l'Office que A_____ SA avait un employé, M_____, qui était le bras droit de I_____ dans la gestion des appartements de G_____ SA et supervisait les deux employés de H_____ SA ainsi que la tenue de la comptabilité par N_____ SA. Sur la base de ces explications, l'Office a validé les paiements mensuels à A_____ SA.

k. La composition de l'actionnariat de G_____ SA est devenue litigieuse suite à la conclusion, le 8 septembre 2020, puis à l'invalidation, le 13 novembre 2020, d'un contrat de vente du capital social conclu entre I_____ et une société O_____ SA, dont l'ayant droit économique était P_____.

l. I_____ et O_____ SA se sont depuis lors opposés dans diverses procédures civiles et pénales, le premier estimant être resté actionnaire de G_____ SA suite à l'invalidation du contrat de vente et la seconde se considérant actionnaire vu l'exécution du contrat de vente par le "paiement" du prix et l'endossement du certificat d'actions.

m. La composition du conseil d'administration fait également l'objet de litiges.

Suite à la vente des actions de G_____ SA, un coadministrateur a été adjoint à I_____, Q_____, représentant les intérêts de l'acheteur. Chacun d'eux s'est vu octroyer le pouvoir de signer collectivement à deux dès le 22 octobre 2020.

Sur réquisition de O_____ SA, I_____ a été radié le _____ 2021 du Registre du commerce en sa qualité de coadministrateur de G_____ SA et remplacé par P_____, désigné coadministrateur avec Q_____ par l'assemblée générale du 15 janvier 2021.

Saisi d'une requête de mesures provisionnelles de I_____ le 8 février 2021, le Tribunal de première instance (ci-après le Tribunal) a ordonné le 29 juin 2021 la réinscription provisoire de I_____ en qualité de coadministrateur et la radiation de P_____, au motif que l'invalidation pour erreur essentielle du contrat de vente avait été rendue vraisemblable (OTPI/516/2021).

Cette ordonnance a été confirmée par arrêt de la Cour de justice du 21 janvier 2022 (ACJC/76/2022).

G_____ SA s'est alors trouvée en situation de blocage ("*pat*"), ses deux coadministrateurs I_____ et Q_____, titulaires de la signature collective à deux, ne parvenant pas à se mettre d'accord.

I_____ a déposé le 15 mars 2021 auprès du Tribunal une demande en validation des mesures provisionnelles requises le 8 février 2021 concluant notamment à faire constater la nullité des décisions prises par l'assemblée générale du 15 janvier 2021 ayant conduit à l'élection de P_____ en qualité d'administrateur de G_____ SA.

O_____ SA a saisi, le 10 septembre 2021, le Tribunal d'une requête dirigée contre G_____ SA, en désignation d'un commissaire, au bénéfice d'un pouvoir de signature individuelle, fondée sur l'art. 731b CO.

Par ordonnance du 6 avril 2022 (OTPI/204/2022), le Tribunal a désigné R_____ en qualité de commissaire, avec pouvoir de signature individuelle, chargé celui-ci de siéger au conseil d'administration de G_____ SA, avec voix prépondérante en cas d'égalité, et d'en assurer le fonctionnement. Le commissaire avait également pour mission de représenter G_____ SA dans toute procédure civile, pénale et administrative.

R_____ a démissionné de son mandat de commissaire le 7 juin 2022, au motif que l'Office n'aurait pas accepté de verser sa rémunération au moyen du produit de la gérance légale.

I_____ et Q_____ se sont dès lors retrouvés seuls représentants de G_____ SA.

n. L'Office s'est adressé par courrier du 7 juin 2021 au L_____ SA pour s'inquiéter des problèmes de flux de trésorerie engendrés par les litiges entre

I _____, d'une part, et O _____ SA, P _____ et Q _____, d'autre part, ainsi que de leur incidence sur la composition du conseil d'administration et les droits de représentation de G _____ SA.

Il est notamment revenu sur les montants dus à A _____ SA en ces termes :

« Il a été porté à la connaissance de l'Office que les sociétés H _____ SA et A _____ SA, ainsi que Monsieur M _____ ne déploient plus d'activité en lien avec l'administration des immeubles sous gérance légale depuis les changements intervenus au sein de G _____ SA. A ce jour, aucune explication n'a été fournie par les précités à l'Office à ce sujet, notamment à propos : d'un montant de 270'000 fr. facturé par H _____ SA à G _____ SA le 9 septembre 2020 pour des « prestations de services du 1^{er} janvier au 30 septembre 2020 » et payés par Madame S _____ sur le compte de Monsieur T _____ (...); d'un montant de 60'000 fr. reçu par H _____ SA le 8 février 2020 (...); plus généralement, des rapports que H _____ SA, A _____ SA et Monsieur M _____ entretiennent avec G _____ SA et de leurs prestations effectuées dans le cadre de la gérance légale sui generis depuis septembre 2020 ainsi que suite au changement intervenu au sein de la société G _____ SA en février 2021 et à la radiation des pouvoirs de représentation et d'administration de Monsieur I _____ (...).

En raison de la situation qui vient d'être décrite (...) les dispositions du mandat de gérance légale sui generis doivent être adaptées et complétées comme suit : (...) les rapports avec H _____ SA, A _____ SA et Monsieur M _____ ainsi que tout paiement en faveur de ceux-ci sont suspendus. L'Office évaluera les mesures de substitution, notamment celles proposées par G _____ SA en date du 3 mai 2021, en vue d'assurer la continuité de la prise en charge de l'activité quotidienne de gestion des biens immobiliers sous gérance légale sui generis ».

o. L'Office expose que dès le 5 février 2021, P _____, Q _____ et la nouvelle équipe dirigeante de G _____ SA ont intégralement repris l'administration et la gestion des immeubles de la société.

Il allègue que la nouvelle équipe dirigeante de G _____ SA n'a plus eu recours aux services de H _____ SA et A _____ SA dès février 2021 et aucune activité n'a plus été déployée par ces mandataires de G _____ SA. Le L _____ SA n'a dès lors plus eu que la nouvelle équipe dirigeante comme interlocutrice et non plus les deux sociétés précitées.

Dès février 2021, plus aucune demande de rémunération pour A _____ SA n'a été soumise au L _____ SA dans le cadre de la gérance légale.

p. L'Office a décidé, le 24 septembre 2021, de mettre fin au système « dual » de gérance légale instauré par la décision du 28 juin 2016 de la Chambre de surveillance (gérance *ordinaire* confiée à L _____ SA pour les appartements non

meublés, les arcades commerciales et les places de parking faisant l'objet de baux de longue durée, et gérance *sui generis* confiée à H_____ SA, sous la supervision de L_____ SA, pour les appartements et studios meublés dévolus à l'activité de résidence hôtelière). En effet, la période d'administration par P_____ et Q_____ avait entraîné la résiliation du contrat d'exploitation des résidences hôtelières conclu entre G_____ SA et H_____ SA. En outre, il avait été constaté un suivi lacunaire des locaux destinés à l'activité de résidence hôtelière et des parkings (taux de vacance inhabituel, mauvais entretien, présence de squatters, ...). L'Office a ainsi instauré une unique gérance légale ordinaire intégralement confiée à L_____ SA.

q. A_____ SA a interpellé l'Office à partir de janvier 2022 concernant le paiement de ses honoraires mensuels restés impayés entre le mois de janvier 2021 et la « *suspension* » de leurs relations par courrier du 7 juin 2021. Elle a établi le 30 mars 2022 une facture portant sur la période de février à juin 2021 d'un montant total TTC de 80'755 fr. adressée à G_____ SA. L'Office a renvoyé A_____ SA à G_____ SA et R_____, en lui indiquant que sa rémunération de A_____ SA devait faire l'objet d'un règlement avec sa cocontractante, G_____ SA. Le produit de la gérance légale ne pouvait être affecté à ses honoraires.

I_____ est également intervenu auprès de l'Office, notamment par courriels d'octobre 2022 et août 2023 en faveur de ce paiement, exposant notamment que, nonobstant le changement de l'équipe dirigeante en février 2021, M_____ avait continué à intervenir auprès des locataires, notamment pour les fidéliser. Il n'avait pas pu être rémunéré pour cette activité.

r. Les tableaux de distribution des produits de la gérance légale couvrant la période du 7 avril 2014 au 31 décembre 2022 ont été déposés le 14 mars 2023 par l'Office. Ils ont été communiqués à G_____ SA et à I_____ qui ne s'y sont pas opposés. Les produits ont été versés à la créancière gagiste, les tableaux de distribution étant devenus exécutoires. Les immeubles de G_____ SA ont été réalisés aux enchères publiques les _____ et _____ mars 2025. La gérance légale a été levée le 27 novembre 2025 après les dernières réquisitions d'inscription des transferts de propriété au Registre foncier.

s. La faillite de G_____ SA a été prononcée le _____ 2025.

B. a. Par acte déposé le 3 novembre 2025 à la Chambre de surveillance, A_____ SA a formé une plainte pour déni de justice, l'Office n'ayant jamais rendu de décision claire s'agissant de sa rémunération de février à juin 2021. Ce faisant, il avait violé les principes de la bonne foi, le droit d'être entendu et les exigences de transparence et d'équité dans la procédure d'exécution forcée. Elle avait exécuté de bonne foi ses prestations durant la période litigieuse fournissant des services nécessaires à la conservation du rendement des immeubles sous gérance légale. Elle a conclu à ce que la Chambre de surveillance, avec suite de frais et dépens,

constate l'existence d'un déni de justice, ordonne à l'Office de valider et autoriser le paiement des honoraires convenus et réserve ses droits à réclamer des dommages-intérêts.

b. Dans ses observations du 2 décembre 2025, l'Office a conclu à l'irrecevabilité de la plainte, subsidiairement à son rejet. Il a en substance soutenu que la plaignante n'avait pas la qualité pour agir faute d'être partie à la procédure d'exécution forcée, seul G_____ SA étant concernée. Or, cette dernière avait informé dès février 2021 que la plaignante n'était plus en lien contractuel avec elle et n'exerçait plus d'activité pour elle. Si l'Office reconnaissait que G_____ SA avait émis des messages contradictoires concernant l'activité déployée dès juin 2021 en raison du litige entre les deux administrateurs inscrits, I_____ et Q_____, il n'avait pas à revenir sur les messages clairs émis entre février et juin 2021 tendant au refus de payer les honoraires litigieux. Il avait d'ailleurs pu constater, lors de contrôles en août 2021, qu'une nouvelle équipe était en fonction. Sa décision du 21 septembre 2021 n'avait par ailleurs pas été remise en cause par G_____ SA, tout comme les décisions d'affectation des produits de la gérance légale, toutes désormais en force et exécutées. En réalité, la plainte portait sur un litige privé entre A_____ SA et G_____ SA qui ne conférait aucun droit ou intérêt à la première pour intervenir par la voie de la plainte dans le processus d'exécution forcée. De surcroît, la plainte était hors délai, soit plus de quatre ans après la décision du 24 septembre 2021.

Sur le fond, l'Office contestait avoir tardé de manière injustifiée ou commis un déni de justice. Il avait agi dans le cadre de ses prérogatives de gérant légal envers G_____ SA, laquelle décidait des paiements sous sa supervision. En outre, il avait constaté que A_____ SA n'exerçait plus d'activité lors de ses contrôles. Il avait rendu la décision du 24 septembre 2021. Il avait refusé d'entrer en matière sur les demandes de la plaignante et de les intégrer dans les tableaux de distribution du produit de gérance légale. En réalité, la question litigieuse avait été définitivement réglée. La plaignante était simplement insatisfaite de cette solution.

c. Dans sa réplique du 29 janvier 2026, A_____ SA a persisté dans sa plainte en invoquant, en substance, le fait que la représentation de G_____ SA, entre février et juin 2021 découlait d'une situation créée illicitement. Elle se retrouvait ainsi victime de cette situation, alors que sa position avait toujours été soutenue par I_____. Le fait de la renvoyer aux administrateurs de G_____ SA, I_____ et Q_____, notoirement en désaccord, pour obtenir la validation de ses honoraires, comme l'avait fait l'Office, était de mauvaise foi. Tout comme il était de mauvaise foi de soutenir que la décision du 24 septembre 2021 n'avait pas été contestée par G_____ SA car cette dernière était incapable de le faire en raison du dysfonctionnement de son conseil d'administration. En outre, la plaignante contestait ne pas avoir déployé d'activité entre février et juin 2021. Elle sollicitait à titre probatoire l'audition de I_____ et de l'employée de l'Office en charge du dossier.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de l'article 17 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 les mesures de l'Office ne pouvant être contestées par la voie judiciaire (al. 1), ainsi qu'en cas de déni de justice ou de retard à statuer (al. 3).

La voie de la plainte au sens de l'art. 17 al. 3 LP est ouverte en tout temps en cas de déni de justice ou de retard à statuer. 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).

La recevabilité d'une plainte pour retard non justifié est subordonnée à l'existence d'un intérêt actuel et concret (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), c'est-à-dire que l'omission ou l'inaction dénoncée doit être réparable et que cette réparation présente encore quelque intérêt pour le plaignant (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° 252 ad art. 17 LP et la référence citée). Ainsi, de pratique constante, la plainte n'est recevable que si elle permet d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée, mais non si la mesure critiquée est irrévocable, lors même qu'une cause de nullité est alléguée (ATF 99 III 58 consid. 2, JdT 1974 II 71 et les arrêts cités; GILLIERON, *op. cit.*, n° 156 ad art. 17 LP). 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 (ATF 99 III 58).

1.2.1 En l'espèce, la plainte, formellement fondée sur le grief de déni de justice, est recevable en tout temps. Le fait que les griefs de la plaignante se rattacherait à la décision du 24 septembre 2021 n'est pas à ce stade suffisant pour retenir que la plainte serait irrecevable pour tardiveté, vu le temps écoulé depuis cette décision.

1.2.2 L'objectif de la plainte est d'obtenir le paiement des honoraires litigieux. Cet objectif est inatteignable dès lors que la gérance légale dans le cadre de laquelle ces honoraires sont réclamés est définitivement liquidée depuis plusieurs mois, le produit des immeubles sous gérance distribué et les immeubles vendus. Les fonds permettant le paiement réclamé ne sont par conséquent plus disponibles. La plaignante ne dispose par conséquent d'aucun intérêt à agir pour ce seul motif. Dans la mesure où elle s'estime victime d'une action illicite de l'Office, il lui appartient d'agir en responsabilité en application de l'art. 5 LP et non pas de déposer une plainte auprès de l'autorité de surveillance.

Même à considérer qu'il aurait lieu d'entrer en matière sur le fond, la plainte aurait été rejetée pour les motifs qui suivent.

2. **2.1** Il y a déni de justice au sens de l'art. 17 al. 3 LP lorsque l'Office (ou un autre organe de l'exécution forcée) refuse de procéder à une opération alors qu'il en a

été régulièrement requis ou qu'il y est tenu de par la loi. Cette disposition vise ainsi le déni de justice formel – soit la situation dans laquelle aucune mesure n'est prise ou aucune décision rendue alors que cela devrait être le cas – et non le déni de justice matériel – soit la situation dans laquelle une décision est effectivement rendue, mais qu'elle est arbitraire (JEANDIN, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2025, n° 46 ad art. 17 LP; DIETH/WOHL, Kurz Kommentar, SchKG, 2^{ème} édition, 2014, n° 32 ad art. 17 LP). Il en découle qu'il ne peut en principe y avoir déni de justice au sens de l'art. 17 al. 3 LP lorsqu'une mesure ou une décision susceptible d'être attaquée dans le délai de dix jours prévu par l'art. 17 al. 2 LP a été prise par l'Office, quand bien même elle serait illégale ou irrégulière (ATF 97 III 28 consid. 3a; JEANDIN, *ibid.*).

2.2 En l'occurrence, l'Office n'est pas resté inactif face aux réclamations de la plaignante. Il décidé de les rejeter. Il n'y a donc pas déni de justice. Le fait que la plaignante ne soit pas satisfaite par cette décision n'est pas suffisant pour justifier une plainte pour déni de justice. Elle aurait dû agir lorsque les décisions ont été rendues, notamment le 24 février 2021 ou à tout le moins lors de réponses négatives communiquées par courriels et en admettant qu'elle disposait de la qualité pour agir.

3. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner la question de la bonne foi de l'Office dans son attitude envers la plaignante, de la qualité pour agir de cette dernière par la plainte, alors qu'elle n'est pas partie au processus d'exécution forcée, ni de savoir dans quelle mesure cette dernière doit être considéré comme une victime collatérale des litiges intervenus au sein de l'actionnariat et du conseil d'administration de G_____ SA.
4. 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 :

Déclare irrecevable la plainte déposée le 3 novembre 2025 par A_____ SA pour déni de justice contre l'Office cantonal des poursuites dans le cadre de la gérance légale instaurée le 7 avril 2014 sur les immeubles propriété de G_____ SA au profit de BANQUE J_____.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs ; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :

Jean REYMOND

La greffière :

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.