



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3851/2025-CS

DCSO/150/26

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU JEUDI 12 MARS 2026**

Plainte 17 LP (A/3851/2025-CS) formée en date du 3 novembre 2025 par A\_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Nicolas JEANDIN, avocat.

\* \* \* \* \*

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

- A\_\_\_\_\_ SA  
c/o Me JEANDIN Nicolas  
Fontanet & Associés  
Grand-Rue 25  
Case postale 3200  
1211 Genève 3.

B\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

C\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**D\_\_\_\_\_ SA**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**E\_\_\_\_\_ AG**

c/o Me BALAVOINE Marc  
Jacquemoud Stanislas  
Rue de la Coulouvrenière 29  
Case postale  
1211 Genève 8.

**F\_\_\_\_\_ AG**

c/o Me BALAVOINE Marc  
Jacquemoud Stanislas  
Rue de la Coulouvrenière 29  
Case postale  
1211 Genève 8.

- **Office cantonal des poursuites.**

---

**EN FAIT**

- A.** **a.** A\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, ayant pour but l'achat, la vente, la construction et la promotion d'immeubles situés en Suisse, dont C\_\_\_\_\_ est l'administrateur unique. Elle est propriétaire des parcelles 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de la Commune de G\_\_\_\_\_ (GE), sur lesquelles est érigé le Centre commercial de G\_\_\_\_\_.
- b.** Elle est intégralement détenue par D\_\_\_\_\_ SA, société anonyme également inscrite au Registre du commerce de Genève, ayant pour but l'achat, la vente, le courtage et le développement de tout bien immobilier ainsi que \_\_\_\_\_, dont C\_\_\_\_\_ est l'administrateur unique.
- c.** Cette dernière est détenue intégralement par H\_\_\_\_\_ SA, société anonyme inscrite au Registre du commerce Genève, ayant pour but la participation, sous toutes formes, à toutes entreprises commerciales, financières, mobilières et immobilières, en Suisse et à l'étranger, dans le sens d'une compagnie holding, dont C\_\_\_\_\_ est administrateur et actionnaire unique.
- d.** Les parcelles accueillant le Centre commercial de G\_\_\_\_\_ propriété de A\_\_\_\_\_ SA sont notamment grevées de cédulas hypothécaires dont les valeurs nominales sont de 36'000'000 fr. (1<sup>er</sup> rang), de 29'000'000 fr. (1<sup>er</sup> rang), 15'000'000 fr. (2<sup>ème</sup> rang) et 5'000'000 fr. (rang inconnu), qui ont été remises en gage au profit de créanciers de A\_\_\_\_\_ SA, D\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_, dont [la banque] B\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ AG.
- e.** A\_\_\_\_\_ SA soutient que ses immeubles génèrent des loyers de l'ordre de 1'600'000 fr. par trimestre, lesquels sont toutefois insuffisants pour couvrir les intérêts hypothécaires et les charges courantes.
- f.** [La banque] B\_\_\_\_\_ a dénoncé les crédits hypothécaires consentis à A\_\_\_\_\_ SA.
- g.** Tant A\_\_\_\_\_ SA que D\_\_\_\_\_ SA se considèrent en état de surendettement.

Elles ont toutes deux requis un sursis concordataire.

Elles soutiennent que cette mesure avait notamment pour objectif de :

- mettre sur pied des mesures d'assainissement consistant en l'obtention d'une autorisation de construire permettant la surélévation des immeubles de A\_\_\_\_\_ SA et leur revente avec une plus-value permettant de désintéresser l'entier des créanciers de A\_\_\_\_\_ SA;
- empêcher que la créancière gagiste B\_\_\_\_\_ puisse saisir à son seul profit les loyers générés par le Centre commercial de G\_\_\_\_\_, de manière à ce que

---

A\_\_\_\_\_ SA puisse continuer à régler ses charges grâce aux revenus de ses immeubles pendant la durée de l'assainissement, condition sine qua non du sursis octroyé.

**h.** Un sursis concordataire provisoire de quatre mois leur a été octroyé par jugements du Tribunal de première instance du 2 octobre 2025. I\_\_\_\_\_, avocat, a été désigné commissaire au sursis. Le juge du concordat lui a notamment confié la mission *"de surveiller le déroulement des activités de la société pendant la durée du sursis provisoire, d'approuver ou non les décisions d'engagement d'éléments de l'actif ou la création de nouveaux passifs de A\_\_\_\_\_ SA tant qu'elle était au bénéfice du sursis, de prendre toutes les mesures utiles à la conservation des actifs de la société et au recouvrement des créances, de contrôler que les charges d'exploitation de celle-ci étaient couvertes, d'assurer le respect du principe de l'égalité de traitement entre les créanciers, de discuter avec le créancier gagiste en vue d'une renégociation des échéances du prêt hypothécaire et/ou du taux d'intérêt"*.

Le jugement mentionnait que C\_\_\_\_\_ avait affirmé que les actions de H\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA seraient gagées auprès de la créancière J\_\_\_\_\_ [banque]. Les actions de H\_\_\_\_\_ SA seraient également saisies. Le juge du sursis concordataire a toutefois considéré que ces engagements et immobilisations n'étaient pas de nature à rendre impossible le projet de concordat. En revanche, tel serait le cas si les actions et les loyers revenant à A\_\_\_\_\_ SA devaient être eux-mêmes gagés puisque le sursis concordataire devait être financé par les revenus locatifs du Centre commercial de G\_\_\_\_\_.

**i.** A\_\_\_\_\_ SA, D\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_ font l'objet de poursuites en réalisation des gages immobiliers requises par [la banque] B\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ AG et E\_\_\_\_\_ AG (la qualité de créancière de cette dernière est contestée par A\_\_\_\_\_ SA qui soutient qu'elle ne serait que mandataire de F\_\_\_\_\_ AG) :

➤ Poursuites à l'encontre de A\_\_\_\_\_ SA :

- n° 3 : requise le 4 septembre 2025 par E\_\_\_\_\_ AG pour des montants de 15'000'000 fr. et 5'000'000 fr. plus intérêt à 12 % l'an dès le 31 janvier 2025,
- n° 4 : requise le 4 septembre 2025 par F\_\_\_\_\_ AG pour des montants de 15'000'000 fr. et 5'000'000 fr. plus intérêt à 12 % l'an dès le 31 janvier 2025) et
- n° 5 : requise le 7 octobre 2025 par B\_\_\_\_\_ pour un montant de 29'000'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2025.

➤ Poursuites à l'encontre de D\_\_\_\_\_ SA :

- n° 6 \_\_\_\_\_ : requise le 4 septembre 2025 par E\_\_\_\_\_ AG pour des montants de 15'000'000 fr. et 5'000'000 fr. plus intérêt à 12 % l'an dès le 31 janvier 2025,
- n° 7 \_\_\_\_\_ : requise le 4 septembre 2025 par F\_\_\_\_\_ AG pour des montants de 15'000'000 fr. et 5'000'000 fr. plus intérêt à 12 % l'an dès le 31 janvier 2025 et
- n° 8 \_\_\_\_\_ : requise le 7 octobre 2025 par B\_\_\_\_\_ pour un montant de 36'000'000 fr. plus intérêt à 12 % l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2025.

➤ Poursuites à l'encontre de C\_\_\_\_\_ :

- n° 9 \_\_\_\_\_ requise le 7 octobre 2025 par B\_\_\_\_\_ pour un montant de 29'000'000 fr. plus intérêt à 12 % l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2025 et
- n° 10 \_\_\_\_\_ requise le 7 octobre 2025 par B\_\_\_\_\_ pour un montant de 36'000'000 fr. plus intérêt à 12 % l'an dès le 1<sup>er</sup> septembre 2025.

L'Office cantonal des poursuites (ci-après l'Office) a établi des commandements de payer dans ces poursuites le 22 octobre 2025, qui ont été notifiés le 31 octobre 2025 aux débiteurs et ont été frappés d'opposition.

L'Office a également notifié le 22 octobre 2025 à la propriétaire des biens immobiliers gagés, A\_\_\_\_\_ SA, des "*avis au sujet de l'encaissement des loyers et fermages*" l'informant que les loyers seraient désormais versés directement en ses mains par les locataires en raison des poursuites en réalisation de gage susmentionnées.

**B. a.** Par actes expédiés le 3 novembre 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A\_\_\_\_\_ SA a formé des plaintes à l'encontre de chacun des "*avis au sujet de l'encaissement des loyers et fermages*", concluant à leur annulation.

**b.** La Chambre de surveillance a ouvert autant de procédures qu'il y avait de plaintes déposées, soit les causes A/3851/2025 pour la poursuite n° 3\_\_\_\_\_, A/3852/2025 pour la poursuite n° 7\_\_\_\_\_, A/3853/2025 pour la poursuite n° 9\_\_\_\_\_, A/3854/2025 pour la poursuite n° 10\_\_\_\_\_, A/3855/2025 pour la poursuite n° 8\_\_\_\_\_, A/3858/2025 pour la poursuite n° 11\_\_\_\_\_, A/3859/2025 pour la poursuite n° 6\_\_\_\_\_ et A/3860/2025 pour la poursuite n° 4\_\_\_\_\_.

Les plaintes émanant toutes de A\_\_\_\_\_ SA, comportant un exposé des faits, des griefs et des conclusions identiques et visant toutes la même mesure prise par

---

l'Office dans chacune des poursuites en réalisation de gage concernant quatre cédules hypothécaires grevant les mêmes immeubles, la Chambre de surveillance a ordonné la jonction des causes susmentionnées sous numéro de cause A/3851/2025, par ordonnance DCSO/621/25 du 13 novembre 2025.

c. Par la même ordonnance, la Chambre de surveillance a rejeté les requêtes d'effet suspensif dont A\_\_\_\_\_ SA avait assorti ses plaintes au motif que les chances de succès de ces dernières étaient ténues.

d. Invitée par la Chambre de surveillance à se prononcer sur la plainte, [la banque] B\_\_\_\_\_ s'en est rapportée à justice par courrier du 2 décembre 2025.

e. Dans ses observations du 5 décembre 2025, l'Office a conclu au rejet des plaintes de A\_\_\_\_\_ SA.

f. Dans leurs déterminations du 5 décembre 2025, E\_\_\_\_\_ AG et F\_\_\_\_\_ AG ont conclu au rejet des plaintes.

g. Les parties ont été informées par avis du 10 décembre 2025 que l'instruction de la cause était close sous réserve de mesures d'instruction complémentaires que la Chambre de surveillance jugerait utiles.

### **EN DROIT**

1. Déposées 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), les plaintes sont recevables.
2. Les intimés ont en l'espèce requis la poursuite en réalisation de gages contre la plaignante et requis l'extension du gage aux loyers et fermages, en application des art. 806 CC et 152 al. 2 LP, alors qu'une mesure de sursis concordataire venait d'être octroyée à la plaignante. L'Office a donné suite à la requête d'extension des gages aux loyers produits par les immeubles engagés et instauré une gérance légale afin de les percevoir pour le compte des créanciers gagistes poursuivants.

La plaignante s'oppose à l'extension du gage aux loyers et fermages et à leur perception par l'Office dans le cadre d'une gérance légale, car une telle mesure ne s'imposait qu'au moment de la réquisition de vente. Jusqu'à cette date, elle ne pouvait intervenir qu'à titre provisionnel, dès la réquisition de poursuite, si le créancier gagiste le requérait. Une telle mesure de sauvegarde n'était toutefois pas nécessaire lorsqu'elle était requise après qu'un sursis concordataire avait été

octroyé au débiteur, car la surveillance du commissaire au sursis, permettait de garantir un bon usage des revenus du sursitaire et une mainmise sur les loyers et fermages équivalente à celle de l'Office dans le cadre d'une gérance légale. En outre, la mesure ordonnée était inopportune car elle remettait en cause le financement des sursis concordataires et de l'assainissement envisagé en privant A\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA de leurs revenus.

L'Office et les intimées soutiennent en substance que les poursuites en réalisation de gage restaient possibles durant le sursis concordataire, seule la réalisation du gage étant exclue pendant cette mesure. Pour le surplus, une extension du gage aux loyers, avec instauration d'une gérance légale afin de les percevoir, pouvait coexister avec un sursis concordataire, le second n'excluant pas la première. En outre, la désignation d'un commissaire au sursis ne permettait pas de garantir que les loyers seraient perçus au profit du créancier gagiste poursuivant.

**2.1.1** Requis d'étendre le gage aux loyers et fermage par des créanciers gagistes poursuivants en réalisation de gage, l'Office est tenu d'instaurer la gérance légale prévue aux art. 91 et ss ORFI aux fins de percevoir les loyers produits par les immeubles gagés dès la réquisition d'extension (cf. sur ces questions, GAUDIN-DEFAGO, L'immeuble dans la LP : indisponibilité et gérance légale, Schulthess Genève, 2006, n° 59 ss et n° 231 ss).

L'art. 297 al. 1 LP prévoit que les poursuites en réalisation de gage et l'extension du gage aux loyers et fermages ne sont pas empêchées par l'octroi du sursis (ATF 102 III 109, JdT 1977 II 72; GANI, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2025, n° 7 ad art. 297 LP).

**2.1.2** Rien ne permet par conséquent de soutenir que la gérance légale serait incompatible avec le sursis concordataire ou ne serait autorisée que dès la réquisition de vente – ou alors uniquement sous forme de mesure provisionnelle. L'Office était par conséquent tenu d'instaurer la gérance légale dès le dépôt des réquisitions de poursuites en réalisation de gage, aucune marge d'appréciation ne lui étant laissée à cet égard. Aucune critique ne peut donc lui être adressée sur cet objet.

**2.2** Par ailleurs, dans la mesure où l'Office aurait été autorisé à renoncer à la gérance légale au profit d'une surveillance exercée par le commissaire au sursis, ce dernier ne s'est vu conférer en l'occurrence aucun pouvoir spécial par le juge concordataire (cf. art. 298 al. 1 LP) lui permettant d'exercer une mainmise sur les actifs du sursitaire et de garantir que les loyers et fermages versés dès la réquisition de poursuite en réalisation de gage seront perçus au seul profit des créanciers gagistes, à l'instar d'une gérance légale au sens des art. 91 et ss ORFI.

**2.3** L'existence d'un sursis concordataire antérieur aux poursuites en réalisation de gage n'était pas de nature à empêcher ou modifier le régime de gérance légale

limitée au sens des art. 806 CC, 152 al. 2 LP et 91 et ss ORFI, ni à fournir des garanties équivalentes aux créanciers gagistes, de sorte que les décisions de l'Office entreprises étaient justifiées et que les plaintes seront rejetées.

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 recevables les plaintes formées par A\_\_\_\_\_ SA contre les "avis au sujet de l'encaissement des loyers et fermages" notifiés le 22 octobre 2025 par l'Office cantonal des poursuites dans les poursuites en réalisation de gage n° 3\_\_\_\_\_, n° 7\_\_\_\_\_, n° 9\_\_\_\_\_, n° 10\_\_\_\_\_, n° 8\_\_\_\_\_, n° 11\_\_\_\_\_, n° 6\_\_\_\_\_ et n° 4\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Les rejette.

**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.*