

GE_GERICHTE DCSO/150/2026 vom 12. März 2026

GE Cour de justice, 2026-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_150_2026

FR: GE_GERICHTE DCSO/150/2026 du 12 mars 2026

IT: GE_GERICHTE DCSO/150/2026 del 12 marzo 2026

Erwägungen

E. 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.

E. 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

- 7/9 -

A/3851/2025-CS 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.

E. 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.

E. 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

- 8/9 -

A/3851/2025-CS 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.

E. 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). * * * * *

- 9/9 -

A/3851/2025-CS 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.