

Tribunal fédéral – 5A_66/2026
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 18 mars 2026

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



*Bundesgericht – 5A_66/2026
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 18. März 2026*

**Effet suspensif de la plainte
LP ; gérance légale limitée**
*Aufschiebende Wirkung der
betreibungsrechtlichen
Beschwerde ; beschränkte
amtliche Verwaltung*

art. 17, 36, 91 ss LP
Art. 17, 36, 91 ff. SchKG

Effet suspensif de la plainte LP (art. 17, 36 LP) – Rappel des principes (consid. 3.1). **Gérance légale limitée** (art. 91 ss LP) – La gérance légale limitée entraîne le dessaisissement du propriétaire de son droit de gérer l'immeuble et d'en percevoir les fruits, l'office des poursuites se substituant entièrement à lui. Le mandat de gérance conventionnelle préexistant prend fin avec l'instauration de la gérance légale. En l'espèce, l'effet suspensif de la plainte déposée contre la décision de désignation du tiers en charge de la gérance légale ne permettrait pas la poursuite de la gérance privée antérieure. La situation antérieure maintenue serait celle dans laquelle cette gérance était déjà dessaisie, avec pour conséquence que la responsabilité de la gérance des immeubles en cause incomberait à l'Office, qui devrait assurer lui-même les actes de gestion urgents, jusqu'à droit jugé sur la plainte (consid. 5.2).

Aufschiebende Wirkung der betreibungsrechtlichen Beschwerde (Art. 17, 36 SchKG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1). **Beschränkte amtliche Verwaltung** (Art. 91 ff. SchKG) – Die beschränkte amtliche Verwaltung entzieht dem Eigentümer das Recht, das Grundstück zu verwalten und dessen Früchte einzuziehen ; das Betreibungsamt tritt vollumfänglich an seine Stelle. Das vorbestehende vertragliche Verwaltungsmandat endet mit der Anordnung der amtlichen Verwaltung. Im vorliegenden Fall vermöchte die aufschiebende Wirkung der gegen die Einsetzung der Drittperson eingereichten Beschwerde die Weiterführung der bisherigen privaten Verwaltung nicht zu ermöglichen. Die aufrechterhaltene Vorsituation wäre jene, in der diese Verwaltung bereits entzogen war, mit der Folge, dass das Betreibungsamt für die Verwaltung der betreffenden Liegenschaften verantwortlich wäre und die dringlichen Verwaltungshandlungen bis zum rechtskräftigen Entscheid über die Beschwerde selbst vorzunehmen hätte (E. 5.2).

Composition

MM. les Juges fédéraux Bovey, Président,

Hartmann et Josi.

Greffière : Mme Mairot.

Participants à la procédure

A. SA,

recourante,

contre

Office cantonal des poursuites de Genève, rue du Stand 46, 1204 Genève,

B. SA,

représentée par Me Julien Waeber, avocat,

Objet

effet suspensif (poursuite en réalisation de gage immobilier; gérance légale limitée),

recours contre l'ordonnance de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève du 6 janvier 2026 (DCSO/758/25 A/4417/2025).

Faits :

A.

A.a. A. SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, dont le but est l'achat, la vente, la construction et la promotion d'immeubles ainsi que la construction, la détention et l'exploitation de centres commerciaux sis en Suisse, particulièrement dans le canton de Genève.

Depuis sa fondation, son activité consiste concrètement à détenir la propriété des parcelles n os xxx et yyy de la Commune de U., sur lesquelles est érigé le Centre commercial de U., qui comporte une cinquantaine d'arcades louées générant des revenus locatifs de l'ordre de 6'000'000 fr. par an.

A.b. La gérance des immeubles constituant le Centre commercial de U. a été confiée par A. SA à la société C. SA par contrat de gérance du 15 mars 2020. La gestion technique, la sécurité et l'entretien des immeubles ont également été confiés à C. SA dans le cadre d'un contrat de *Facility Management* du 1er octobre 2022 et d'un avenant du 12 juin 2024.

A.c. Par contrat de mandat de gestion signé le 28 avril 2025, la gérance des immeubles propriété de A. SA a été confiée à B. SA, société active dans la gérance d'immeubles et de copropriétés, acquise en 2020 par le groupe C..

A.d. Par contrat de transfert de patrimoine du 18 juillet 2025, C. SA a cédé à B. SA des actifs pour 11'506'853 fr. et des passifs envers les tiers pour 10'369'384 fr., avec une contre-prestation de 1'260'000 fr. Le transfert visait les activités de régie immobilière de C. SA. Parmi les actifs cédés figurait le contrat de *Facility Management* avec A. SA du 1er octobre 2022. Les contrats de travail des collaborateurs concernés de C. SA ont également été transférés à B. SA.

B.

B.a. Les parcelles n os xxx et yyy de la Commune de U., propriété de A. SA, sont grevées de cédulas hypothécaires, qui ont été remises en gage à divers créanciers, notamment à la Banque D..

B.b. Les créanciers gagistes ont requis des poursuites en réalisation de leurs gages immobiliers et demandé l'extension des gages aux loyers et fermages produits par les immeubles objets des gages (poursuites n os aaa, bbb, ccc, ddd, eee, fff, ggg et hhh).

L'Office cantonal des poursuites de Genève (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 A. SA un "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 susmentionnées et de l'extension des gages aux loyers.

B.c. A. SA a formé une plainte auprès de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: la Chambre de surveillance) contre cet avis, concluant à son annulation, et assorti sa plainte d'une requête d'effet suspensif afin de conserver l'accès à ses revenus locatifs pendant la durée de la procédure de plainte.

Par décision du 13 novembre 2025, la Chambre de surveillance a rejeté la requête d'effet suspensif en raison des chances ténues de succès de la plainte, de sorte que les loyers du Centre commercial de U. sont désormais versés en mains de l'Office. La cause est en cours d'instruction.

B.d. Par jugement du 16 décembre 2025, le juge du concordat a révoqué le sursis concordataire octroyé le 2 octobre 2025 et prononcé la faillite de A. SA. Ce jugement a fait l'objet d'un recours, en cours d'instruction.

C.

C.a. Entre-temps, par courrier recommandé du 28 novembre 2025, l'Office a informé B. SA que la gérance des immeubles n os xxx et yyy de la Commune de U., propriété de A. SA, était désormais confiée à E. SA et a invité celle-là à transmettre à celle-ci tout document nécessaire à la gestion desdits immeubles dans un délai échéant le 10 décembre 2025.

C.b. Par acte expédié le 11 décembre 2025 à la Chambre de surveillance, A. SA a formé une plainte contre ce courrier contestant l'opportunité de transférer la gérance des immeubles en cours de processus concordataire (cause (...)).

Par acte expédié le même jour, B. SA a également formé une plainte auprès de la Chambre de surveillance contre le courrier du 28 novembre 2025 de l'Office (cause (...)).

Les plaignantes ont chacune assorti leurs plaintes de requêtes d'effet suspensif.

Par décision du 6 janvier 2026, après avoir ordonné la jonction des causes (...) et (...), la Chambre de surveillance a refusé l'effet suspensif aux plaintes formées le 11 décembre 2025 par A. SA et B. SA.

D.

Par acte posté le 19 janvier 2026, A. SA exerce un recours en matière civile, avec requête de mesures provisionnelles, contre la décision du 6 janvier 2026. Elle conclut principalement à son annulation et à sa réforme en ce sens que l'effet suspensif est octroyé aux plaintes formées le 11 décembre 2025 par

A. SA et B. SA. Subsidiatement, elle sollicite le renvoi de la cause à la Chambre de surveillance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Elle produit une pièce nouvelle, à savoir un arrêt de la Cour de justice du 12 janvier 2026 octroyant l'effet suspensif (total) au recours formé contre le jugement de faillite du 16 décembre 2025 (cf. supra let. B.d).

Des déterminations sur le fond n'ont pas été requises.

E.

Par ordonnance présidentielle du 2 mars 2026, la requête de mesures provisionnelles assortissant le recours a été rejetée.

Considérant en droit :

1.

1.1. La décision attaquée est une décision incidente au sens de l'art. 93 al. 1 LTF dès lors que, portant sur l'effet suspensif (art. 36 LP), elle ne conduit pas à la clôture définitive de l'instance (ATF 137 III 475 consid. 1; 134 II 192 consid. 1.3; arrêt 5A_605/2025 du 29 septembre 2025 consid. 1.1 et l'autre référence). Hormis les décisions mentionnées à l'art. 92 al. 1 LTF, une décision préjudicielle ou incidente ne peut être entreprise immédiatement que si elle peut causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF). La pratique du Tribunal fédéral est d'entrer en matière sur un recours dirigé contre le refus d'assortir de l'effet suspensif une plainte formée contre une décision d'exécution forcée (arrêt 5A_605/2025 précité loc. cit. et les références). Le recours contre une décision incidente est soumis à la même voie de droit que celle qui est ouverte contre la décision principale (ATF 147 III 451 consid. 1.3; 138 III 555 consid. 1); celle-ci porte en l'espèce sur une plainte au sens de l'art. 17 LP, à savoir une procédure en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF), susceptible du recours en matière civile sans égard à la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le recours a en outre été interjeté dans le délai (art. 100 al. 2 let. a LTF) et en la forme (art. 42 al. 1 LTF) prévus par la loi contre une décision rendue par une autorité de surveillance en matière de poursuite pour dettes statuant en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF; ATF 138 III 41 consid. 1.1; 137 III 424 consid. 2.2).

1.2. Conformément à l'art. 76 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière civile quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a) et est particulièrement touché par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification (let. b).

Lorsqu'une société partie à un procès est déclarée en faillite, elle est remplacée de plein droit par sa masse en faillite (art. 83 al. 4 2e phr. CPC en relation avec l'art. 204 LP), le procès qui influe sur l'état de la masse en faillite étant suspendu (art. 207 LP). De même, lorsque, postérieurement au dépôt d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral, une société est déclarée en faillite, elle est remplacée de plein droit par sa masse en faillite (art. 17 al. 3 PCF en relation avec l'art. 71 LTF), laquelle est représentée par l'administration de la faillite (art. 240 LP; arrêt 5A_450/2013 du 6 juin 2014 consid. 3.2.1, non publié aux ATF 140 III 379).

En l'espèce, la recourante a été déclarée en faillite le 16 décembre 2025, soit antérieurement au prononcé de la décision attaquée. Cela étant, il résulte de l'arrêt du 12 janvier 2026 de la Cour de justice produit par la recourante - recevable sous l'angle de l'art. 99 al. 1 LTF s'agissant d'examiner la recevabilité du présent recours - que l'effet suspensif (total) a été octroyé au recours formé contre le prononcé de faillite. Il s'ensuit que la qualité pour recourir de la recourante ne prête à ce stade pas à discussion.

2.

2.1. La décision portant sur l'effet suspensif est de nature provisionnelle, au sens de l'art. 98 LTF (ATF 137 III 475 consid. 2), de sorte que le recourant ne peut dénoncer qu'une violation de ses droits constitutionnels. Le Tribunal fédéral n'examine de tels griefs que s'ils ont été invoqués et motivés par le recourant ("principe d'allégation"; art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de manière claire et détaillée (ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1). La partie recourante ne peut donc se borner à critiquer la décision attaquée comme elle le ferait en procédure d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition, notamment en se contentant d'opposer sa thèse à celle de l'autorité précédente; les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références).

Lorsque la décision attaquée se fonde sur plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes pour sceller le sort de la cause, la partie recourante doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'elle est contraire au droit en se conformant aux exigences de motivation requises (ATF 150 I 39 consid. 4.3; 142 III 364 consid. 2.4; 138 I 97 consid. 4.1.4; 138 III 728 consid. 3.4).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Dans l'hypothèse d'un recours soumis à l'art. 98 LTF, le recourant qui entend invoquer que les faits ont été établis de manière manifestement inexacte ne peut obtenir la rectification ou le complètement des constatations de fait de l'arrêt cantonal que s'il démontre la violation de droits constitutionnels, conformément au principe d'allégation susmentionné (cf. supra consid. 2.1). Il ne peut se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 147 I 73 consid. 2.2; 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 IV 154 consid. 1.1; 140 III 264 consid. 2.3 et les références).

En l'espèce, le chapitre du recours intitulé " 1. Contexte selon le dossier " sera ignoré en tant que les éléments qui y sont exposés s'écartent de ceux contenus dans l'arrêt attaqué et que la recourante n'invoque, ni a fortiori ne démontre, leur établissement arbitraire et que leur correction influencerait sur le sort de la cause.

3.

3.1. La plainte au sens de l'art. 17 LP n'est pas revêtue *ex lege* de l'effet suspensif (art. 36 LP; arrêt 5A_968/2015 du 7 mars 2016 consid. 3.1). L'octroi ou le refus de l'effet suspensif selon l'art. 36 LP relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité de surveillance (ATF 100 III 11 et les références). La décision dépend d'une pesée des intérêts entre la continuation de la procédure d'exécution et le maintien des choses telles qu'elles existaient avant que la décision attaquée ne soit rendue. L'octroi de l'effet suspensif suppose que le requérant rende vraisemblable que sa plainte n'est pas manifestement infondée et qu'il est menacé d'un préjudice difficilement réparable, ce qui doit être

évalué en fonction de l'état actuel de la procédure de poursuite. En règle générale, l'effet suspensif sera ordonné lorsque la plainte ou le recours ne semble pas dénué de chances de succès et pour autant que la mise en oeuvre immédiate de la mesure querellée, parallèlement à la procédure de plainte ou de recours, risque d'avoir pour conséquence de rendre inopérante la décision à rendre par l'autorité de surveillance qui annulerait ou modifierait ladite mesure (arrêt 5A_605/2025 précité consid. 3.1 et les références).

3.2. Lorsqu'une autorité judiciaire se prononce sur l'effet suspensif ou d'autres mesures provisoires, elle peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit (examen *prima facie*), en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles, tout en ayant l'obligation de peser les intérêts respectifs des parties (ATF 139 III 86 consid. 4.2; 131 III 473 consid. 2.3). Le Tribunal fédéral n'intervient qu'en cas d'abus ou d'excès du pouvoir d'appréciation dont dispose l'autorité précédente en la matière, par exemple lorsqu'elle a retenu des critères inappropriés ou n'a, au contraire, pas tenu compte de circonstances pertinentes (ATF 134 III 323 consid. 2; 132 III 281 consid. 2.1; 130 III 90 consid. 1; arrêt 5A_605/2025 précité consid. 3.2).

4.

En l'espèce, la Chambre de surveillance a constaté que le mandat de gérance conventionnelle confié à B. SA avait été rompu *ex lege*, de sorte que l'effet suspensif aurait pour seule conséquence de remettre la gérance légale limitée à l'Office et non pas de permettre la poursuite du mandat préexistant avec B. SA. On ne voyait ainsi pas comment l'effet suspensif pourrait éviter aux plaignantes le préjudice irréparable allégué. A cet égard, elle a relevé qu'elle ne pouvait, en tant qu'autorité de surveillance, désigner à titre provisionnel B. SA en lieu et place de E. SA en qualité de gérante légale, de telles mesures étant proscrites en matière de poursuites. Les requêtes d'effet suspensif pouvaient par conséquent être écartées pour le seul motif qu'elles étaient vraisemblablement dénuées d'intérêt puisqu'elles ne permettaient pas d'atteindre le but poursuivi.

La Chambre de surveillance a, par ailleurs, jugé que les chances de succès des plaintes paraissaient, *prima facie*, ténues, sans préjudice de la décision à rendre sur le fond. La décision de l'Office, telle que motivée dans ses observations sur effet suspensif, n'était pas tant fondée sur le fait que B. SA ne serait pas membre de l'USPI que sur l'existence d'un conflit potentiel d'intérêts; celui-ci était, à ce stade de la procédure, rendu suffisamment vraisemblable au vu des circonstances, pour considérer qu'octroyer la gérance légale à B. SA n'était a priori pas exempt de risques (grande proximité des plaignantes, à tout le moins jusqu'à un passé très récent; contenu inconnu du contrat de vente de B. SA entre le groupe C., d'une part, et F. ainsi que trois autres cadres, d'autre part; éventuelles relations résiduelles entre B. SA et ses quatre nouveaux ayants droit, d'une part, et le groupe C., d'autre part). Compte tenu de la vraisemblance, à ce stade suffisante, d'un risque en matière d'indépendance présenté par B. SA en qualité de gérante légale, l'intérêt au maintien de la décision de l'Office primait l'intérêt de celle-là à ce que la gérance légale lui soit confiée, que ce soit dans l'optique d'une gérance rationnelle, économe et dans la continuité des immeubles de A. SA ou dans le but de préserver les intérêts économiques de B. SA.

La Chambre de surveillance a enfin relevé que l'intérêt même des plaintes était devenu incertain depuis le prononcé - certes non définitif à ce jour - de la faillite de A. SA qui, s'il devait être confirmé, les rendrait sans objet, les poursuites litigieuses tombant du fait de la faillite (art. 206 LP) et une gérance légale ordinaire étant instaurée en application des art. 197, 243 LP et 124 ORFI.

5.

La décision attaquée repose en l'espèce sur plusieurs motivations alternatives ou subsidiaires. La recourante réfute chacune d'entre elles conformément aux exigences susrappelées (cf. supra consid. 2.1).

5.1. S'agissant de la première motivation selon laquelle l'octroi de l'effet suspensif ne permettrait pas d'atteindre le but poursuivi, la recourante affirme que l'analyse de la Chambre de surveillance est contredite par "la réalité des faits". Elle rappelle qu'au jour de la décision attaquée, B. SA continuait de gérer le centre commercial, sous la surveillance de l'Office. Elle en déduit que pour atteindre le but poursuivi, il n'y a pas besoin de nommer formellement B. SA en qualité de gérant légal, même si l'Office conserve cette faculté qu'elle peut mettre en oeuvre à tout moment. Il suffirait donc de maintenir l'état de fait en octroyant l'effet suspensif à la plainte.

5.2. Même si, à titre liminaire, la recourante rappelle la teneur de l'art. 9 Cst. et la notion d'arbitraire, la recevabilité d'une telle motivation apparaît douteuse au regard des exigences découlant du principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF; cf. supra consid. 2.1).

Quoi qu'il en soit, la recourante ne discute pas valablement les arguments de l'autorité précédente fondés sur un rappel correct des principes applicables en l'espèce. **La recourante perd de vue que l'effet suspensif vise à maintenir le *statu quo ante*, soit la situation factuelle et juridique prévalant immédiatement avant le prononcé de la décision querellée. Or, en l'espèce, il est constant qu'une gérance légale limitée (art. 91 ss, spéc. 94 al. 1 et 2 ORFI) a été instaurée. Celle-ci entraîne le dessaisissement du propriétaire de son droit de gérer l'immeuble et d'en percevoir les fruits, l'office des poursuites se substituant entièrement à lui pour prendre les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages (cf. arrêt 5A_1061/2019 du 6 mai 2020 consid. 6.1.2.1; DÉFAGO GAUDIN, L'immeuble dans la LP: indisponibilité et gérance légale, 2006, n° 249 ss p. 69 s.). Par conséquent, le mandat de gérance conventionnelle préexistant prend fin avec l'instauration de la gérance légale et l'office des poursuites est seul titulaire des pouvoirs de gérance réservés par la loi, qu'il exerce soit directement, soit par l'intermédiaire d'un tiers qu'il désigne (art. 94 al. 2 ORFI). Contrairement à ce que semble penser la recourante, l'effet suspensif requis ne permettrait donc pas la poursuite de la gérance par B. SA. La situation antérieure à la désignation de E. SA que maintiendrait l'effet suspensif à la plainte serait uniquement le dessaisissement de la recourante et la caducité du mandat de gérance conventionnelle de B. SA, avec pour conséquence que la responsabilité de la gérance des immeubles en cause incomberait à l'Office, qui devrait assurer lui-même les actes de gestion urgents, jusqu'à droit jugé sur la plainte.** C'est donc sans avoir manifestement abusé de son pouvoir d'appréciation que la Chambre de surveillance a rejeté la requête d'effet suspensif au motif qu'elle était dénuée d'intérêt.

Ce premier motif étant en soi suffisant à sceller le sort de la cause, point n'est besoin d'examiner les autres motifs, alternatifs ou subsidiaires, retenus dans la décision attaquée.

6.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué à la recourante, à l'Office cantonal des poursuites de Genève, à B. SA, à la Banque D., à G., à H. AG, I. AG, C. SA, J. AG, K. AG, et à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 18 mars 2026

Au nom de la IIe Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Bovey

La Greffière : Mairot