



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/176/07

### DÉCISION

#### DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

**DU MARDI 3 AVRIL 2007**

Causes A/4711/2006 et A/491/2006, plaintes 17 LP formées respectivement le 18 décembre 2006 et le 9 février 2007 par la SUVA, élisant domicile en l'étude de Me Pierre KOBEL, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **SUVA**

domicile élu : Etude de Me Pierre KOBEL, avocat  
8, rue Eynard  
1205 Genève

- **La SI \_\_\_\_\_**

domicile élu : Etude de Me Claude ABERLE, avocat  
32, rte de Malagnou  
1208 Genève

- **Office des poursuites**

---

Le recours en matière civile est ouvert contre les décisions prises par la Commission de surveillance de l'Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

---

## EN FAIT

A. Dans le cadre des poursuites en réalisation de gage immobilier n° 04 xxxx65 K, n° 05 xxxx93 S, n° 05 xxxx46 T, n° 05 xxxx48 R, n° 05 xxxx20 T, n° 05 xxxx22 H et n° 05 xxxx74 L diligentées par la SUVA contre la SI\_\_\_\_\_ portant sur deux immeubles sis 158-160 route d'Aïre, dans la commune de Vernier, propriétés de la débitrice, la SUVA a requis l'instauration d'une gérance légale ainsi que le bénéfice des loyers au sens de l'art. 102 LP.

Par courrier du 19 juin 2006, la SUVA a réclamé à l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) le versement des loyers retenus dans le cadre des poursuites n° 05 xxxx22 H et n° 05 xxxx74 L, devenues définitives suite aux jugements du Tribunal de première instance des 16 et 21 février 2006. S'agissant de la poursuite n° 05 xxxx22 H, la SUVA a précisé que sa créance en capital était de 8'112'454 fr. 80 avec intérêts à 5 % dès le 1<sup>er</sup> juillet 2005, plus les frais du commandement de payer de 420 fr. 85, les frais d'introduction de 65'003 fr. et les frais relatifs au certificat de non-appel de 73 fr. 50. Elle a ajouté qu'en l'état, elle ne souhaitait pas percevoir une proportion des revenus locatifs en relation avec l'indemnité de procédure de 8'000 fr. à laquelle la SI\_\_\_\_\_ avait été condamnée, car il se pouvait que ce point fasse l'objet d'une convention entre les parties et que si une telle convention ne devait pas aboutir, elle en informerait l'Office afin de pouvoir percevoir ces revenus.

Par courrier recommandé du 22 juin 2006, l'Office a répondu à la SUVA que les frais d'introduction ainsi que du certificat de non-appel, au même titre que la totalité des dépens, ne pouvaient être ajoutés au montant de la poursuite n° 05 xxxx22 H et qu'ils devaient faire, cas échéant, l'objet d'une poursuite séparée.

Statuant sur la plainte de la SUVA du 30 juin 2006, la Commission de céans a considéré, par décision du 5 octobre 2006 (DSCO/579/2006), que l'Office avait refusé à bon droit que les dépens réclamés par la SUVA, qui comprenaient notamment les émoluments du greffe et une indemnité de procédure auxquels la SI\_\_\_\_\_ avait été condamnée dans le cadre d'une procédure civile ordinaire, soient compris dans la poursuite considérée, et a rejeté la plainte.

B. Par divers courriers recommandés, l'Office a informé la SUVA qu'il verserait prochainement sur son compte les montants suivants relatifs au produit de la gérance légale :

Courrier du 25 juillet 2006 :

Poursuite n° 05 xxxx22 H : 0 fr.                      Poursuite n° 05 xxxx74 L : 67'202 fr. 89

Courrier du 15 septembre 2006 :

Poursuite n° 05 xxxx22 H : 0 fr.                      Poursuite n° 05 xxxx74 L : 10'000 fr.

Courrier du 30 octobre 2006 :

Poursuite n° 05 xxxx22 H : 51'072 fr. 25                      Poursuite n° 05 xxxx74 L : 759 fr. 95

- C. Par courrier du 23 novembre 2006, la SUVA a demandé à l'Office d'inclure l'indemnité de procédure de 8'000 fr. à laquelle la SI\_\_\_\_\_ avait été condamnée à ses créances relatives à la poursuite n° 05 xxxx22 H, à payer sur les loyers retenus en gage.

La SUVA a, par ailleurs, relevé qu'au vu des avis des 25 juillet, 15 septembre et 30 octobre 2006, elle n'avait perçu sur les loyers consignés à son profit qu'un montant de 118'438 fr. 75 depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, date de la réquisition de poursuite n° 05 xxxx22 H, alors que les loyers consignés, encaissés par l'Office depuis cette date, s'élevaient à 816'000 fr. environ. Elle a ajouté que l'explication téléphonique que l'Office lui avait donnée à ce propos était qu'un montant de 474'000 fr. environ était retenu en raison d'anciennes poursuites de la SUVA. Or, elle ignorait tant le calcul effectué que les principes qui le gouvernaient.

Compte tenu de ce qui précède, la SUVA a requis de l'Office :

- des explications sur le calcul effectué et les principes applicables, justifiant le paiement très partiel des loyers consignés depuis la réquisition de poursuite n° 04 xxxx65 K du 4 juin 2004, perçus en relation avec la poursuite n° 05 xxxx22 H.
  - le versement de l'intégralité des loyers consignés perçus depuis le 4 janvier 2004 sur la base de l'art. 102 LP, en paiement des créances faisant l'objet de la poursuite n° 05 xxxx22 H, subsidiairement tous les loyers consignés perçus à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005.
- D. Par courrier recommandé du 5 décembre 2006, l'Office a informé la SUVA que, conformément à la décision de la Commission de créances du 5 octobre 2006, l'indemnité de procédure de 8'000 fr. ne pouvait être comprise dans la poursuite n° 05 xxxx22 H.

Par ailleurs, il a indiqué que le produit de la gérance légale pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2004 au 30 juin 2006, selon les montants reçus par Brolliet SA, était de 951'530 fr. 65 :

1 <sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2004	121'542 fr. 45
1 <sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2004	126'057 fr. 90
1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2005	109'721 fr. 55

1 <sup>er</sup> avril au 30 juin 2005	<u>117'224 fr. 85</u>
Sous-total du 1 <sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2005	474'546 fr. 75
1 <sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2005	111'656 fr. 80
1 <sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2005	120'750 fr. 90
1 <sup>er</sup> janvier au 31 mars 2006	115'356 fr. 45
1 <sup>er</sup> avril au 30 juin 2006	<u>129'219 fr. 75</u>
Sous-total du 1 <sup>er</sup> juillet 2005 au 30 juin 2006	476'983 fr. 90
Total au 30 juin 2006	951'530 fr. 65

L'Office a précisé qu'un montant équivalant économiquement au premier sous-total de 474'546 fr. 75 avait fait l'objet d'une consignation car il correspondait aux revenus locatifs versés par Broliet SA pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin 2005, consignés en vue du paiement des poursuites n° 04 xxxx65 K et n° 05 xxxx20 T qui étaient toujours en opposition. Ce montant ne pouvait pas être affecté au paiement d'acomptes sur la poursuite n° 05 xxxx22 H, dès lors que les deux poursuites précitées avaient été introduites antérieurement.

Revenant sur son précédent courrier du 20 décembre 2004 adressé à la SUVA, l'Office a relevé que cette dernière ne lui avait jamais remis les mentions de non-opposition et de non-ouverture d'action en libération de dettes concernant le jugement de mainlevée, relatif à la poursuite n° 04 xxxx65 K, si bien que la mainlevée de l'opposition n'était, à sa connaissance, pas définitive.

En ce qui concerne le deuxième sous-total, il convenait d'ajouter les intérêts de 943 fr. 85 versés par la caisse de consignation de l'Etat de Genève, soit 477'927 fr. 75 au total, montant réparti comme suit :

Acompte dû sur la poursuite n° 05 xxxx93 S (versé le 2 août 2005)	116'724 fr. 85
Emolument (art.19 OELP)	500 fr.
Acompte soldant la poursuite n° 05 xxxx93 S	113'351 fr. 15
Acompte soldant la poursuite n° 05 xxxx46 T	104'333 fr. 05
Acompte soldant la poursuite n° 05 xxxx48 R	75'815 fr. 80
Acompte sur la poursuite n° 05 xxxx74 L	66'866 fr. 88
Emolument (art. 19 OELP)	336 fr. 02

L'Office a enfin indiqué que les produits locatifs encaissés pour la période postérieure, soit du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2006, pour un montant de 61'832 fr. 20 avaient permis de solder la poursuite n° 05 xxxx74 L et de mettre un acompte de 51'072 fr. 25 sur la poursuite n° 05 xxxx22 H.

- E. Par acte du 18 décembre 2006, la SUVA a formé plainte contre la décision précitée, reçue le 7 décembre 2006.

La SUVA a indiqué que l'Office lui avait versé 408'845 fr. 80 à titre d'avance sur les loyers et fermages relatifs à diverses poursuites pour les intérêts de la dette requise pour la période du 4 juin 2004 au 30 juin 2005. Partant, les loyers consignés disponibles au 30 juin 2005 étaient de 65'700 fr. 95 et non pas de 474'546 fr. 75, montant qui ne correspondait d'ailleurs pas au montant total des créances ouvertes par les poursuites en opposition n° 04 xxxx65 K et n° 05 xxxx20 T qui était de 600'000 fr.

La plaignante a reproché à l'Office d'avoir effectué un calcul arithmétique théorique qui ne tenait compte ni des montants effectivement versés à la SUVA, ni d'un éventuel concours entre les différentes poursuites, définitives ou pas.

La SUVA a relevé que jusqu'à la fin de l'année 2005, elle était la seule créancière-gagiste de la poursuivie de sorte qu'aucune raison ne justifiait la consignation des montants mentionnés dans la décision attaquée. Elle a considéré que tous les loyers perçus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, date de la réquisition de poursuite n° 05 xxxx22 H, devaient lui être versés, soit un montant de 408'845 fr. 80 (474'546 fr. 75 - 65'700 fr. 95).

Par ailleurs, elle a fait grief à l'Office d'avoir procédé au paiement d'avances sur les poursuites définitives, sans se préoccuper de la consignation d'un montant correspondant aux poursuites qui n'étaient pas encore définitives. Au 30 juin 2006, les poursuites n° 04 xxxx65 K et n° 05 xxxx20 T encore en suspens s'élevaient à 600'000 fr. Or, lorsque l'Office a effectué un premier paiement de 116'724 fr. 85, le 2 août 2005, le montant total des loyers consignés s'élevait à 548'984 fr. 61 environ, soit 474'546 fr. 75 + (2/3 x 111'656 fr. 80). Ainsi, lorsque le montant de 116'724 fr. 85 a été payé à la SUVA, l'Office n'avait plus que 432'259 fr. 76 au maximum en caisse (548'984 fr. 61 - 116'724 fr. 85 = 432'259 fr. 76). Partant, le montant de 474'546 fr. 75 était erroné. En effet, à la fin du mois de juin 2005, les poursuites n° 04 xxxx65 K, n° 05 xxxx93 S, n° 05 xxxx46 T, n° 05 xxxx48 R et n° 05 xxxx20 T concouraient ensemble pour le produit des loyers perçus du 1<sup>er</sup> février 2005 au 30 juin 2005. A cet égard, si l'intention de l'Office avait été de préserver les droits des créanciers relatifs aux poursuites n° 04 xxxx65 K et n° 05 xxxx20 T, il aurait pu procéder à une mise en concours progressive des poursuites au sens de l'art. 95 al. 2 ORFI. Or, un tel procédé n'avait de sens que si plusieurs créanciers gagistes étaient en concours. Lorsqu'il n'y en avait qu'un seul, comme en l'espèce, tous les loyers perçus dès la date d'une réquisition de poursuite devenue définitive devaient être attribuées à la poursuite considérée. La SUVA a ainsi considéré que tous les loyers perçus à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2005, date de la réquisition de poursuite n° 05 xxxx22 H, devaient servir au recouvrement de la créance relative à cette poursuite, devenue définitive suite au jugement du Tribunal de première instance du 16 février 2005.

La plaignante a également relevé que l'Office n'avait pas établi d'état de collocation, ni de tableau de distribution, contrairement à l'art. 147 LP, mais dès

le 25 juillet 2006, il avait arbitrairement décidé de consigner un montant de 474'546 fr. 75 dans le but de préserver les droits du créancier principal, soit les droits de la SUVA contre elle-même.

Elle a en outre considéré que l'Office aurait dû, comme il en avait été requis, procéder au paiement de tous les loyers perçus et consignés dès le 1<sup>er</sup> juillet 2005, date de la réquisition de poursuite n° 05 xxxx22 H. Dès cette date et jusqu'à la première réquisition de poursuite des autorités fiscales introduisant un concours de créanciers gagistes, l'intégralité des loyers perçus devait revenir à la SUVA.

La SUVA a enfin ajouté que pour la période du 4 juin 2004 au 30 juin 2005, elle pouvait admettre, qu'en raison du doute résultant de la suspension de la procédure relative à la poursuite n° 04 xxxx65 K, les droits du débiteur relatifs aux loyers perçus pouvaient constituer un intérêt digne de protection. Pour cette période, la poursuite n° 05 xxxx93 S du 1<sup>er</sup> février 2005 étant devenue définitive, seuls les loyers perçus entre le 4 juin 2004 et le 30 janvier 2005 devaient être consignés, mais en tous cas une somme inférieure à 300'000 fr. Dès le 1<sup>er</sup> février 2005, la SUVA étant seule créancière, l'intégralité des loyers perçus devait revenir aux poursuites qu'elle avait diligentées et qui étaient devenues définitives.

La plaignante a conclu, avec suite de dépens, à ce que tous les loyers perçus à partir du 1<sup>er</sup> février 2005 soient attribués au paiement d'avances en relation avec toutes les poursuites qu'elle a intentées et qui sont devenues définitives et ce, jusqu'à l'éventuel concours avec les poursuites intentées par un autre créancier gagiste, à ce que l'Office procède au versement de tous les loyers perçus à partir du 1<sup>er</sup> février 2005, sous réserve des droits d'un autre créancier gagiste, soit notamment les autorités fiscales ; subsidiairement, à ce que l'Office procède au versement de tous les loyers perçus à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2005, sous réserve des droits d'un autre créancier gagiste ; plus subsidiairement encore à l'annulation de la décision entreprise et à ce que la cause soit renvoyée à l'Office afin qu'il établisse un état de collocation et un tableau de distribution.

Cette plainte a été enregistrée sous le n° A/4711/2006.

- F. Par lettre-signature du 15 janvier 2007, la SI\_\_\_\_\_ a renoncé à présenter des observations et s'en est rapportée à la décision de la Commission de céans.
- G. Dans son rapport du 15 janvier 2007, l'Office a indiqué que c'était suite à son courrier recommandé du 25 juillet 2006 que la SUVA avait sollicité des informations quant au montant consigné. L'Office lui avait alors expliqué oralement les motifs de la consignation et son montant de 474'546 fr. 75. Il lui avait également adressé un extrait informatique relatif aux poursuites n° 05 xxxx74 L et n° 05 xxxx22 H.

L'Office a précisé avoir été sollicité par la SUVA le 17 octobre 2006 afin d'établir une convention entre les parties. Quand bien même le projet de convention n'avait

pas abouti et qu'il avait été rédigé « *sous les réserves d'usages* », le montant de 474'546 fr. 75 avait été mentionné. Or, près de quatre mois après que les motifs de la consignation et son montant aient été communiqués à la SUVA, cette dernière prétendait ignorer le calcul effectué par l'Office et les principes appliqués.

Par ailleurs, l'Office a considéré que la plainte était irrecevable. En effet, sa correspondance du 5 décembre 2006 n'était qu'une confirmation des explications qu'il avait fournies en juillet 2006. Il était ainsi difficile de comprendre pourquoi la SUVA avait attendu près de quatre mois pour demander des explications et solliciter le versement de 474'546 fr. 75.

Sur le fond, l'Office s'en est notamment rapporté à sa correspondance du 5 décembre 2006. Il a indiqué que les poursuites n° 04 xxxx65 K et n° 05 xxxx20 T, introduites respectivement le 4 juin 2004 et le 2 juin 2005, faisaient l'objet d'une opposition et que c'était les loyers encaissés pour ces deux poursuites qui étaient consignés. Seul le produit de la gérance légale relative à la poursuite n° 05 xxxx22 H, requise le 1<sup>er</sup> juillet 2005, était actuellement dû, les poursuites n° 05 xxxx93 S, n° 05 xxxx46 T, n° 05 xxxx48 R et n° 05 xxxx74 L ayant été soldées par le versement des revenus locatifs à la créancière.

L'Office a ajouté que la gérance légale ne pouvait profiter à la poursuite n° 05 xxxx22 H que depuis la date de sa réquisition, soit le 1<sup>er</sup> juillet 2005. Partant, aucun loyer pour la période précédant cette date ne pouvait être versé en imputation sur cette poursuite. Les loyers perçus pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2005, soit la somme de 474'546 fr. 75 ne pouvait servir qu'à couvrir les poursuites intentées pour cette période et seules les poursuites n° 04 xxxx65 K et n° 05 xxxx20 T étaient concernées. Dès lors que les oppositions aux commandements de payer n'étaient pas levées, le produit de la gérance légale devait être consigné, jusqu'à droit jugé.

En outre, il a indiqué que s'il était possible que les fonds ayant servi au versement d'acomptes à la créancière en 2005, et notamment le montant de 116'724 fr. 85 le 2 août 2005, aient été prélevés sur les loyers encaissés avant le 10 janvier 2005, il n'en demeurerait pas moins qu'un montant correspondant aux loyers perçus du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2005 devait être affecté aux poursuites n° 04 xxxx65 K et n° 05 xxxx20 T. Si l'Office n'avait pas consigné ce montant, il aurait dû en demander la restitution à la créancière conformément aux règles sur l'enrichissement illégitime.

Quant au fait que le montant de la consignation aurait dû porter sur 600'000 fr., soit le montant en capital des poursuites n° 04 xxxx65 K et n° 05 xxxx20 T, l'Office a indiqué que tel aurait dû être le cas si la créancière de la poursuite n° 05 xxxx22 H avait été différente, mais dans la mesure où il s'agissait de la même poursuivante, une consignation au-delà des loyers perçus après le 1<sup>er</sup> juillet 2005, date de la réquisition de poursuite n° 05 xxxx22 H, ne se justifiait pas.

- H. Par courrier du 1<sup>er</sup> février 2007, l'Office a informé la SUVA qu'il verserait prochainement sur son compte un montant de 79'285 fr. 40 correspondant au produit de la gérance légale, relatif à la poursuite n° 05 xxxx22 H, au 31 décembre 2006.
- I. Par acte du 9 février 2007, la SUVA a formé plainte contre la décision précitée. Elle a allégué que c'était un montant de 553'832 fr. 05 au moins que l'Office aurait dû verser à ce jour, en règlement de la poursuite n° 05 xxxx22 H.

Pour le surplus, elle a repris les arguments et les motifs développés dans la plainte n° A/4711/2006.

La plaignante a conclu, avec suite de dépens, à ce que tous les loyers perçus à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2005 soient attribués au paiement d'avances en relation avec toutes les poursuites qu'elle a intentées et qui sont devenues définitives et ce jusqu'à l'éventuel concours avec les poursuites intentées par un autre créancier gagiste, à ce que l'Office procède au versement de tous les loyers perçus à partir du 1<sup>er</sup> février 2005, sous réserve des droits d'un autre créancier gagiste, soit notamment les autorités fiscales et subsidiairement à ce que l'Office procède au versement de tous les loyers perçus à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2005, sous réserve des droits d'un autre créancier gagiste.

Cette plainte a été enregistrée sous le n° A/491/2007.

- J. Par courrier du 9 février 2007, la SUVA a fait part de sa détermination suite au rapport de l'Office du 15 janvier 2007 dans le cadre de la plainte n° A/4711/2006.
- K. Par courrier du 16 février 2007, l'Office a demandé à ce que le courrier précité soit écarté de la procédure, la Commission de céans n'ayant autorisé ni duplique, ni réplique (art. 13 al. 3 *in fine* LaLP) dans le cadre de la plainte n° A/4711/2006.
- L. Dans son rapport du 26 février 2007 sur la plainte n° A/491/2007, l'Office a indiqué que la décision querellée consistait en un avis relatif au versement des loyers perçus du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2006, les loyers perçus au titre de gérance légale étant reversés chaque trimestre à la créancière gagiste. L'Office a relevé que la SUVA avait déjà reçu d'autres avis de ce type pour des périodes de gérance antérieures sans jamais les contester. Il a également constaté que la plaignante ne contestait pas la quotité des produits locatifs pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2006, mais se bornait à revenir sur les arguments développés dans sa plainte du 18 décembre 2006. Or, son argumentation ne portait que sur la période antérieure au 30 juin 2005 laquelle ne concernait en rien l'avis du 1<sup>er</sup> février 2007.
- M. Il ressort des éditions de poursuites que la poursuite n° 04 xxxx65 K (réquisition de poursuite enregistrée le 7 juin 2004) et la poursuite n° 05 xxxx20 T (réquisition de poursuite enregistrée le 6 juin 2005) sont en opposition. Les poursuites

suivantes ont été soldées : n° 05 xxxx93 S (4 novembre 2005), n° 05 xxxx46 T (le 22 novembre 2005), n° 05 xxxx48 R (le 22 novembre 2005) et n° 05 xxxx74 L (le 31 octobre 2006). Seule la poursuite n° 05 xxxx22 H requise le 1<sup>er</sup> juillet 2005 va actuellement sa voie.

## EN DROIT

1. Considérant que les plaintes n° A/4711/2006 et A/491/2007 concernent le même complexe de faits et soulèvent les mêmes problèmes juridiques, la Commission de surveillance décidera de les joindre en une même procédure (art. 70 LPA ; art. 13 al. 5 LaLP).
- 2.a. La Commission de céans relève que s'agissant de la recevabilité de la plainte n° A/4711/2006, elle n'examinera pas la question de savoir si la décision attaquée est ou non la confirmation d'une décision communiquée oralement par l'Office à la plaignante au mois de juillet 2006, dès lors qu'elle se trouve dans l'impossibilité de déterminer, tant la date de sa communication que sa teneur exacte.
- 2.b. Les présentes plaintes ont été déposées en temps utile et dans les formes prescrites auprès de l'autorité compétente contre des décisions de l'Office constituant des mesures sujettes à plainte. En tant que créancière poursuivant la plaignante a qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ).

Elles sont donc recevables.

3. La Commission de céans peut autoriser une réplique et une duplique si ces écritures sont estimées nécessaires (art. 74 LPA et 13 al. 5 LaLP).

En l'espèce, aucune réplique ni duplique n'ayant été autorisée, la détermination de la plaignante du 9 février 2007 sera écartée de la procédure.

4. La Commission de céans relève à titre liminaire que les arguments développés par la plaignante, relatifs aux poursuites n° 05 xxxx93 S, n° 05 xxxx46 T, n° 05 xxxx48 R et n° 05 xxxx74 L sont sans pertinence, dès lors que ces poursuites ont été soldées sans faire l'objet de contestation et ce, avant le dépôt de la présente plainte.
- 5.a. A teneur de l'art. 95 ORFI, les loyers et fermages perçus par l'Office ne peuvent être affectés au service des intérêts des créances garanties par gage qui ne font pas l'objet de poursuite. Des acomptes peuvent, en revanche, être payés au créancier gagiste qui a requis la réalisation ou qui, quel que soit l'avancement de sa poursuite, prouve que sa créance a été reconnue par le débiteur ou constatée par un prononcé définitif (al. 1). Si plusieurs créanciers gagistes ont intenté des poursuites par rapport au même immeuble et se trouvent dans ce cas, des

acomptes peuvent leur être payés pourvu qu'ils soient tous d'accord quant à la répartition ou, si l'un d'eux a formulé une objection, que l'existence et le rang de la créance garantie par gage aient été préalablement fixés au moyen d'un état de collocation dressé conformément à l'art. 157 al. 3 LP. La répartition devra être précédée du dépôt d'un tableau de distribution (al. 2).

- 5.b. Se fondant sur les textes allemand et italien, le Tribunal fédéral a donné l'interprétation suivante à cette disposition : des acomptes ne peuvent être versés qu'à des créanciers gagistes poursuivants, qui prouvent que leur créance a été reconnue par le poursuivi ou constaté par un prononcé définitif, mais le versement d'acomptes suppose l'accord de tous les créanciers gagistes poursuivants, quel que soit l'état d'avancement de leurs poursuites, ou, à défaut d'accord, qu'un état de collocation ait été dressé (Pierre-Robert Gilliéron, in RFJ 1996 282).
- 5.c. Le Tribunal fédéral a également précisé que le texte parfaitement clair de l'art. 95 al. 1 ORFI n'autorise aucune marge d'appréciation. Il en ressort que si la condition prévue (dette reconnue par le débiteur ou constatée judiciairement) n'est pas réalisée, un paiement d'acomptes est exclu (ATF 130 III 720).
6. A teneur de l'art. 9 LP, les offices des poursuites et des faillites sont tenus de consigner à la caisse des dépôts et consignation les sommes, valeurs et objets de prix dont ils n'ont pas l'emploi dans les trois jours. Cette obligation concerne notamment les produits de droits patrimoniaux à réaliser, tels que loyers ou fermages. Les autorités de poursuite ont le devoir de placer les fonds ne pouvant être immédiatement distribués de manière à produire des intérêts. Cette obligation ne constitue pas une règle d'ordre, il s'agit d'une obligation légale (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire ad art. 9 n° 9 ; Louis Dallèves, in CR-LP ad art. 9 n° 3 et 4).
7. En l'espèce, les poursuites n° 04 xxxx65 K et n° 05 xxxx20 T étant toujours en opposition, force est de constater que les conditions posées par l'art. 95 ORFI relatives au versement d'acomptes ne sont pas réalisées et que c'est à bon droit que l'Office a consigné le montant de 474'546 fr. 75 correspondant au produit de la gérance légale relatif à ces deux poursuites, pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2005.

Par ailleurs, la Commission de céans considère que les explications fournies par l'Office, dans son courrier du 5 décembre 2006 et repris en substance dans son rapport du 15 janvier 2007, permettent de comprendre tant le calcul auquel il a procédé que les principes appliqués.

8. Au surplus, il ressort clairement du courrier de l'Office du 5 décembre 2006 que les loyers perçus à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2005 ont été versés à la plaignante, ce qui a d'ailleurs permis de solder les poursuites n° 05 xxxx93 S, n° 05 xxxx46 T, n° 05 xxxx48 R et n° 05 xxxx74 L et de verser des acomptes sur la poursuite n° 05 xxxx22 H.

Il convient de préciser que selon l'avis de l'Office du 1<sup>er</sup> février 2007, des acomptes au 31 décembre 2006 ont été versées sur la poursuite n° 05 xxxx22 H.

9. Enfin, vu le renvoi de l'art. 157 al. 4 LP, l'art. 147 LP est effectivement applicable dans la poursuite en réalisation de gage. Toutefois, que ce soit dans la poursuite continuée par voie de saisie ou dans la poursuite en réalisation de gage, il est inutile d'établir un état de collocation lorsque le produit de la réalisation suffit pour désintéresser intégralement tous les poursuivants participant à la saisie et tous les créanciers gagistes dont le droit de préférence a été reconnu ou est censé reconnu, le ou les créanciers gagistes poursuivants (art. 105 ORFI), le ou les créanciers gagistes poursuivants et les créanciers gagistes dont le droit de préférence a été reconnu ou est censé reconnu (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire ad art. 147 n° 6).

Lorsque le produit net de réalisation est insuffisant, l'Office doit dresser en sus du tableau de distribution, un état de collocation, et cela tant dans la poursuite en réalisation de gage immobilier que dans la poursuite en réalisation de gage mobilier (Bénédict Foëx, in CR-LP ad art. 157 n° 32)

En application des principes susmentionnés, l'Office établira le cas échéant le tableau de distribution et l'état de collocation, au moment opportun, soit lorsqu'il sera en possession du produit de la réalisation.

Infondées, les plaintes seront par conséquent rejetées.

10. Conformément aux art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émolument de justice, ni d'allouer des dépens.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE  
SIÉGEANT EN SECTION :**

**Préalablement:**

Joint la plainte A/4711/2006 et la plainte A/491/2007 formées par la SUVA, respectivement le 18 décembre 2006 contre la décision de l'Office des poursuites du 5 décembre 2006 dans le cadre des poursuites n° 04 xxxx65 K, n° 05 xxxx93 S, n° 05 xxxx46 T, n° 05 xxxx48 R, n° 05 xxxx20 T, n° 05 xxxx22 H et n° 05 xxxx74 L et le 9 février 2007 contre la décision de l'Office des poursuites du 1<sup>er</sup> février 2007 dans le cadre de la poursuite n° 05 xxxx22 H.

**A la forme :**

Les déclare recevables.

**Au fond :**

1. Les rejette.
2. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :** Mme Ariane WEYENETH, présidente ; MM. Denis MATHEY et Olivier WEHRLI, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Filippina MORABITO  
Greffière :

Ariane WEYENETH  
Présidente :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le