

FC/SL

COUR D'APPEL de CHAMBERY

chambre civile - première section

Arrêt du Mardi 02 Décembre 2014

RG : 14/01409

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Commerce d'ANNECY en date du 28 Mai 2014, RG 2012F965

Appelantes

SNC A , prise par la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, PARIS

SAS F , prise par la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Intimés

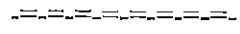
SELARL L : G , es qualité de liquidateur judiciaire des sociétés A - F - A , dont le siège social est situé

Monsieur le Procureur Général représentant le Ministère Public près la Cour d'Appel de CHAMBERY
Place du Palais de Justice - 73000 CHAMBERY

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 20 octobre 2014 avec l'assistance de , Greffier,

Et lors du délibéré, par :



EXPOSE DU LITIGE

La société A est une société anonyme à conseil d'administration au capital de 40.000 euros inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le n°

Elle a pour activité "l'exploitation sous toutes formes de résidences de tourisme, hôtels, locaux vides ou meublés, toutes activités d'organisation et d'animation des séjours, loisirs et vacances, toutes opérations de toute nature s'y rattachant directement ou indirectement ».

Elle exploitait notamment le site des sur la commune des Houches. Ce site est composé de quatorze chalets individuels, d'un chalet d'accueil comprenant un logement, un espace accueil, un restaurant, une piscine et un spa et un bâtiment de séminaire.

Elle exploitait également un site hôtelier sur la commune de Mégève.

Par jugement en date du 7 juillet 2011, le tribunal de commerce d'Annecy a prononcé la liquidation judiciaire de la société A avec poursuite d'activité jusqu'au 7 octobre 2011.

Par ce même jugement, le tribunal a désigné la SELARL L, prise en la personne de Maître G, en qualité de liquidateur judiciaire, et Maître M en qualité d'administrateur judiciaire, avec pour mission d'assurer seul entièrement l'administration de l'entreprise pendant la poursuite d'activité.

Par jugement en date du 20 septembre 2011, le tribunal de commerce d'Annecy a en effet autorisé la poursuite de l'activité dans le cadre de la liquidation judiciaire jusqu'au 7 janvier 2012.

Pendant cette période, les candidats repreneurs ont été invités à déposer des offres de reprise portant sur les actifs d'A

Deux offres de reprise ont été déposées.

Par jugement en date du 20 octobre 2011, le tribunal de commerce d'Annecy a rejeté les deux offres de reprise portant sur les actifs de la société A et ramené le terme de la poursuite d'activité au 20 octobre 2011.

Par exploit en date du 3 juillet 2012, la SELARL L, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société A, a, sur le fondement des articles L.621-2 et R.621-8-1 du Code de commerce, assigné les sociétés F et Alt en extension de la liquidation judiciaire ouverte à l'égard de la société A le 7 juillet 2011. Le liquidateur prétend en effet qu'une confusion des patrimoines serait établie entre ces deux sociétés et la société A compte tenu de l'organisation des locaux et de la présence de flux financiers anormaux.

Par jugement du 28 mai 2014, le tribunal de commerce d'Annecy a fait droit aux demandes de la SELARL L et prononcé l'extension de la procédure de liquidation judiciaire de la société A aux sociétés F et AL.

Les sociétés AL' et F' ont fait appel de cette décision par déclaration d'appel n°14/01301 du 11 juin 2014 .

Elles expliquent dans leurs conclusions signifiées par RPVA le 22 août 2014 :

- que les sociétés F' et AL' ont été régulièrement constituées et qu'elles poursuivent un objet social différent de celui de la société A' qui consiste en l'exploitation de sites hôteliers,
- que les 14 chalets du site des appartiennent à 14 propriétaires différents et que c'est du fait du retard de paiement des loyers que ceux-ci ont assigné la société A' en liquidation judiciaire,
- que s'agissant du bâtiment à usage de séminaire, il est la propriété de la société AL' ; ne dispose d'aucun lot commun avec les autres bâtiments du site, il a été construit deux ans après les autres bâtiments et son emprise au sol est totalement indépendante des autres bâtiments,
- que le chalet d'accueil est divisé en différents lots parfaitement individualisés numérotés 22 à 29. appartenant soit à A' (lots 24, 25, 27), soit à F' (lots 22, 26, 28,) soit à P. (lot 23),
- que chaque lot est parfaitement individualisé et limité sur les plans annexés aux actes de vente notariés et au règlement de copropriété, fait l'objet d'une destination qui lui est propre, prévue tant dans les actes de vente que dans le règlement de copropriété:

- * le lot 23 (appartenant à la Sarl P.) à usage de logement,
- * les lots 24, 25 et 27 (appartenant à A') à usage de services et d'accueil de la résidence de tourisme et de piscine,
- * les lots 22, 26, 28 et 29 (appartenant à la F') à usage de spa et de restaurant.

que chaque lot dispose de sa propre entrée indépendante, que les servitudes de passage consenties lors de la vente des lots ont été établies pour permettre une libre circulation et par conséquent une exploitation logique des locaux et n'ont aucun caractère anormal,

que c'est dans cette optique qu'a été mise en place la servitude de passage sur le lot n°26 (bar, hammam) qui appartient à F' pour permettre l'accès aux lots n°25 et 27 (piscine) qui appartiennent à A' qu'en outre, il est important de noter, d'une part, que le lot n° 27 (piscine) dispose d'un accès indépendant de sorte qu'il n'est pas enclavé et, d'autre part, que la servitude de passage sur le lot n° 26 n'a été mise en place que pour des raisons de commodité dans la mesure où l'accès entre les lots 25 et 27 pourrait se faire par simple ouverture d'une porte entre les deux lots sans avoir à passer par le lot 26 et ainsi par cette servitude, que de plus, cette servitude n'a pas été spécifiquement mise en place pour les besoins D'A' puisqu'elle bénéficiait notamment déjà aux autres propriétaires des chalets individuels, que l'objectif de cette servitude était en effet de répondre à l'engagement du promoteur de permettre un libre accès à la piscine non seulement aux autres propriétaires des chalets individuels mais également aux clients extérieurs, que par conséquent, cette servitude répond simplement à des critères pratiques et architecturaux et ne crée en rien une confusion dans l'organisation des locaux et encore moins une confusion des patrimoines,

- que l'exploitation a été confiée à la société A' par :

- * un contrat de bail commercial d'une durée initiale de onze années avec A' signé le 30 novembre 2009 avec une entrée en jouissance le 1er avril 2010 et un loyer trimestriel de 40.000 euros, ce contrat prévoyant notamment que "les locaux présentement loués devront servir au Preneur exclusivement à usage de la résidence de service et plus particulièrement pour un usage d'accueil et d'organisation de séminaires et pour organiser des activités événementielles",

- * un premier contrat de location précaire conclu avec la société F' le 13 novembre 2009 pour la période du 15 décembre 2009 au 30 octobre 2010, en contrepartie d'une indemnité annuelle de

183.750 euros HT, ce contrat de location précaire portant sur: " un ensemble immobilier a usage de restaurant, de bar, de lounge et de spa",

* un second contrat de location précaire portant sur les mêmes locaux entre les mêmes parties le 4 octobre 2010 pour la période 1^{er} novembre 2010 au 30 avril 2011, en contrepartie d'une indemnité mensuelle de 8.000 euros HT,

* quinze contrats de baux commerciaux de location meublée avec chacun des quatorze copropriétaires des chalets et le propriétaire du logement,

- qu'en réalité le tribunal a commis une confusion entre la procédure de contrôle des conventions dites réglementées relative à la validité du contrat, la date certaine relative à la question de la preuve de l'existence du contrat et l'existence de relations financières anormales, que les contrats de location ne peuvent être remis en cause par le liquidateur judiciaire d'autant que les créances de loyers ont été admises au passif, que la force de chose jugée qui s'attache aux admissions de créances quant à la nature, à l'existence et au montant de la créance exclut que le contrat qui la fonde puisse être remis en cause,

- qu'il est établi par les rapports des commissaires aux comptes que la procédure de contrôle des conventions réglementées a été respectée concernant la société F qui est une société par actions simplifiées,

- que la ventilation des comptes entre les différentes sociétés a été correctement établie et a donné lieu à une facturation parfaitement régulière,

- que l'embauche des salariés a été effectuée en parfaite conformité avec les dates d'exploitation du restaurant par chacune des sociétés F¹

puis A à partir du moment où celle-ci a exploité le restaurant, ou pour des extras au bénéfice D'A pour des manifestations organisées par cette société,

- qu'A a effectivement souscrit des contrats d'assurance en sa qualité d'exploitant dont la société F a aussi bénéficié en tant que propriétaire des murs,

- qu'il était normal qu'elle règle les charges locatives relatives au fonctionnement normal des locaux nécessaires à l'exploitation de son activité,

- que la société F¹ était propriétaire des meubles qui figuraient dans ses actifs en comptabilité,

- que la décision d'extension de la procédure collective doit être fondée sur la fictivité d'une société ou la confusion des patrimoines, que le liquidateur s'est fondé sur la confusion des patrimoines mais qu'il ne rapporte pas la preuve de relations financières anormales et encore moins d'une indéterminabilité de la consistance patrimoniale de chacune des sociétés défenderesses, que tout au plus les sociétés avaient des intérêts communs,

- que Maître M en sa qualité d'administrateur judiciaire d'A a continué à exploiter sans titre ni autorisation les locaux D'AL et de F sans verser aucune indemnité au titre de cette occupation irrégulière, qu'elles ont une créance répondant aux critères fixés par l'article L 641-13 du code de commerce.

Elles demandent à la cour de :

"Vu les articles L. 621-2, R. 621-8-1 et L. 641-13 I du code de commerce;

Vu l'article 500 du code de procédure civile;

DIRE qu'il n'y a pas lieu d'étendre la procédure de liquidation judiciaire de la société A aux Société F et Al;

Par conséquent :

INFIRMER le jugement du tribunal de commerce d'Annecy en date du 28 mai 2014 (RG n°2012F965) en ce qu'il a prononcé l'extension de la procédure de liquidation judiciaire de la société A, aux sociétés F et Al

CONDAMNER la SELARL G, prise en la personne de Maître G, en sa qualité de liquidateur judiciaire d'A, à payer à la société Al la somme de 57.099 euros à titre d'indemnité d'occupation;

CONDAMNER la SELARL G , prise en la personne de Maître G en sa qualité de liquidateur judiciaire d'A , à payer à la société F la somme de 34.259 euros à titre d'indemnité d'occupation;
 CONDAMNER la SELARL G prise en la personne de Maître G , en sa qualité de liquidateur judiciaire d'A , à payer à F et Al la somme de 10.000 euros chacune au titre de l'article 700 du code de procédure civile;
 CONDAMNER la SELARL G prise en la personne de Maître G , en sa qualité de liquidateur judiciaire d'A aux entiers dépens."

La SELARL Luc G réplique dans ses écritures signifiées le 14 octobre 2014 :

- que'il existe une confusion matérielle résultant de l'organisation des locaux,
- que le complexe a été conçu pour une unité d'exploitation qui est bien réelle et que c'est pour contourner cette réalité que l'exploitation de l'ensemble immobilier a été fictivement divisée entre les trois sociétés,
- que la confusion est établie dès lors que les relations financières anormales existant entre les sociétés conduisent à une indéterminabilité de la consistance patrimoniale de chacune,
- que le chalet d'accueil est artificiellement divisé en 10 lots verticaux et interdépendants les uns des autres, totalement enchevêtrés, dans le souci manifeste de les rendre insaisissables, que le bâtiment ne peut s'envisager que de manière globale, qu'il n'y a aucune séparation matérielle entre les 10 lots, qu'il est faux d'affirmer que le bâtiment séminaire serait indépendant des autres bâtiments, qu'il ne peut être exploité ut singuli d'autant qu'il ne comprend aucune aire de stationnement propre, que la division immobilière opérée est artificielle et rend les biens quasiment incessibles en l'état, que l'indéterminabilité du patrimoine des trois sociétés est d'ailleurs telle que lorsque les sociétés F ET AL consentent des baux sur les lots dont elles sont propriétaires à la société L , c'est l'intégralité des locaux qu'exploite leur preneur,
- que la confusion est telle que Monsieur S , dirigeant des trois sociétés, prétendait revendiquer auprès de Maître G es-qualités le matériel d'exploitation utilisé par la société A comme propriété de la société F alors qu'aucun contrat de location mobilière ou de mise à disposition n'a été conclu entre ces deux sociétés, que la société A propriétaire de la réception et de la piscine, exploitait le restaurant et le centre de bien-être qui appartiennent à AL et à F qu'elle a ainsi accumulé le passif lié aux activités des trois sociétés, supportant seule la totalité des charges afférentes, alors qu'elle dispose de la superficie immobilière la plus réduite,
- que la société A a pris en charge des salariés exploitant le restaurant Les appartenant à la société F les primes d'assurance incombant à celle-ci et à AL que si des contrat de location sont versés au dossier entre la société A d'une part et les sociétés AL et F d'autre part, ces contrats n'ont pas acquis date certaine, que Maître M n'en fait pas état dans son rapport à l'inverse des contrats conclus avec les propriétaires des chalets, qu'il n'est pas justifié du respect de la législation relative aux conventions réglementées,
- que la validité des conventions ne peut s'imposer du fait de l'admission définitive des créances déclarées, que l'autorité de la chose jugée attachée à la décision d'admission de la créance doit être strictement comprise au regard de l'objet même de la procédure en vérification des créances, que de plus, le principe de l'irrévocabilité de l'admission des créances souffre des exceptions, que la contestation demeure possible lorsque l'admission a été obtenue par fraude, dol, violence ou force majeure, que l'illicéité n'a été mise en lumière qu'au cours de la présente procédure, qu'enfin, quand bien même les contrats de location devraient être pris en considération, ils ne sont aucunement de nature à établir l'existence de relations normales entre les trois sociétés,

- que 45 contrats de travail ont été souscrits par A pour des emplois liés à la restauration et avant même le contrat de location dont il est fait état,
- que l'assurance responsabilité civile exploitation prise en charge par A était bien destinée à couvrir les risques d'exploitation tant de la société F que de la société A
- que constituée aussi une relation financière anormale le fait d'utiliser sans contrepartie financière le matériel d'une autre entité.

Elle demande à la cour de :

- > Confirmer le Jugement en ce qu'il a prononcé l'extension aux sociétés F et SNC AL de la procédure de liquidation judiciaire ouverte par le Tribunal de Commerce d'Annecy à l'encontre de la Sté A le 07/07/2011 et dit que la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de la SA A sera commune aux sociétés F et AL.
- > Débouter les Sociétés F ET AL de l'intégralité de leurs demandes, fins et prétentions,
- > Reformuler le jugement en ce qu'il a fixé la date provisoire de cessation des paiements au 20/03/2013,
- > Statuant à nouveau, dire n'y avoir lieu à fixation d'une telle date celle-ci ayant été fixée par jugement en date du 07/07/2011,
- > Subsidiairement, si La Cour estimait devoir fixer la date provisoire de cessation des paiements, la fixer au 05/01/2010,
- > Ordonner les mesures de signification, communication et publicité prévues par les articles R 621-8-1, R 621-7 et R 621-8 du Code de Commerce,
- > Tirer les dépens en frais privilégiés de procédure collective dont le montant sera recouvré par Maître conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le ministère public a visé la procédure en sollicitant la confirmation du jugement dont appel le 12 octobre 2014.

L'ordonnance de clôture du 25 août 2014 a été révoquée par arrêt du 20 octobre 2014, prononcé sur le siège le jour des plaidoiries et la Cour a prononcé une nouvelle clôture avant l'ouverture des débats.

SUR CE, LA COUR

Attendu que l'article L 621-2 du code de commerce dispose : "A la demande de l'administrateur, du mandataire judiciaire, du ministère public ou d'office, la procédure ouverte peut être étendue à une ou plusieurs autres personnes en cas de confusion de leurs patrimoines avec celui du débiteur ou de fictivité de la personne morale. A cette fin, le tribunal ayant ouvert la procédure initiale reste compétent." ;

Attendu que le texte ci-dessus ne définit pas la notion de confusion des patrimoines ;

Attendu que la confusion des patrimoines doit être distinguée de la simple dépendance économique ou financière pouvant exister entre plusieurs personnes physiques et morales ; qu'elle suppose l'imbrication des patrimoines impossibles à dissocier ou l'existence de mouvements anormaux de fonds entre deux personnes ; que ni l'unicité et l'imbrication d'intérêts résultant de l'interdépendance des engagements financiers entre deux sociétés, ni la communauté d'intérêts, d'objectifs et de moyens, l'identité des dirigeants sociaux, des sièges sociaux, voire même des objets sociaux ainsi que l'existence de participations réciproques en

7

capital entre deux sociétés, ne suffisent à caractériser la confusion des patrimoines ; qu'il y a imbrication des patrimoines lorsqu'il est impossible de distinguer les passifs nées du chef de l'un des débiteurs ou du chef de l'autre, qu'il faut une confusion des comptes, que la confusion des patrimoines est étrangère à la seule constatation d'opérations irrégulières entre deux personnes juridiques ; que l'existence de relations financières anormales peut procéder de flux financiers anormaux mais aussi de l'absence de flux financiers par exemple dans le cas de non-réclamation des loyers à condition d'être confortée par d'autres indices ; que l'anormalité se déduit de l'absence de toute contrepartie ;

Attendu en l'espèce que la SELARL G agissant ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société A poursuit l'extension de la procédure collective de celle-ci aux sociétés AL et F ;

Attendu que la société A a pour objet social l'exploitation et le développement des résidences de tourisme à savoir l'exploitation d'une résidence de tourisme de luxe, l'organisation et l'animation de séjours à d'en - les Houches (Haute-Savoie) et d'une résidence de tourisme à Mégève (Haute-Savoie) ; que la société AL a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers ; que la société F a pour objet social la restauration traditionnelle ; que ces trois sociétés sont dirigées par Monsieur Jean-François S ;

Attendu que la SARL LES CH, également dirigée par Monsieur Jean-François S a acquis sur la commune des Houches (Haute-Savoie) une parcelle de terrain sur laquelle elle a fait construire 14 chalets, un bâtiment à usage de séminaire et un chalet d'accueil formé de locaux d'accueil et de services ; que les 14 chalets appartiennent à 14 propriétaires différents, que le bâtiment à usage de séminaire appartient à la société AL et que le chalet d'accueil formé de locaux d'accueil et de services de la résidence a été divisé en plusieurs lots dont certains ont été vendus à la société A d'autres à la société F et un logement à la société P ; que la société A est notamment propriétaire des lots suivants avec les parties communes y afférentes :

* lot 24 : au niveau du sous-sol -3 : un ensemble de locaux à usage de piscine (fosse) et locaux techniques, cage d'ascenseur et accès,

* lot 25 :
au sous-sol -2 : dégagement, douche, sanitaires, cage d'ascenseur et cage d'escalier nord-ouest,

au sous-sol -1 : pallier, douche, cage d'ascenseur et cage d'escaliers nord-ouest,

au niveau rez-de chaussée : sas, hall, coin salon et coin bibliothèque, deux bureaux avec balcon, sanitaires, cage d'ascenseur, cage d'escaliers nord-ouest depuis le niveau inférieur jusqu'au pallier du rez-de-chaussée et pallier,

* lot 27 : au sous sol -2 : un ensemble de locaux comprenant une piscine avec jacuzzi et plage, estrades de repos et salle de musculation ; que la société F est notamment propriétaire des lots suivants avec les parties communes y afférentes :

* lot 22 :

Au niveau sous-sol -1 : cuisine, dégagement, sanitaires clients et personnel, chaufferie, cage d'escaliers centrale entre le niveau sous-sol -1 et le rez-de-chaussée, avant cet étage, la cage d'escaliers est partie commune spéciale au bâtiment, escalier de service vers le niveau rez-de-chaussée,

au niveau rez-de-chaussée : cage d'escaliers centrale, SAS d'entrée et de hall, deux salles de restaurant, escalier de service vers le niveau inférieur, escalier d'accès au niveau supérieur, office, terrasse extérieure en bois,

au niveau 1 : solerey, local technique,

* lot 26 : au niveau sous-sol -2 : un ensemble de locaux comprenant un bar, accueil, vestiaires, sanitaires hommes, dégagement, salle d'épilation, hammam, trois salles de massages,

ce lot étant grevé d'une servitude d'accès aux lots n° 27 et 25,

*lot 28 : au niveau sous-sol -1 : un ensemble de locaux comprenant salle d'enfants, sanitaires, dégagement, cabine, circulation, salle polyvalente et terrasse extérieure,

*lot 29 : au niveau sous-sol -1 : dégagement,

les lots 25 et 27 étant accessibles uniquement par le lot 26 ;

qu'elle serait également propriétaire des lots 66 et 67 ;

que la société P. est propriétaire du lot 23 consistant dans un logement ;

Attendu qu'il est versé au dossier :

- copie d'un bail commercial sous seing privé consenti par la SNC AL

à la société A portant sur l'immeuble à usage de séminaire portant le numéro 203 en date du 30 novembre 2009 d'une durée de 11 années à compter de l'entrée en jouissance devant intervenir au plus tard le 1^{er} janvier 2010, avec les précisions :

* que les locaux devaient servir exclusivement à usage de résidence de service et plus particulièrement pour un usage d'accueil et d'organisation de séminaires et pour organiser des activités événementielles,

* que le bail était consenti moyennant un loyer annuel hors taxes de 160.000 euros, soit un loyer trimestriel hors taxes de 40.000 €,

- copie de deux contrats de location précaire consentis par la société F

à la société A portant sur les locaux à usage de restaurant, bar, lounge et SPA :

* le premier en date du 13 novembre 2009 pour une durée à compter du 15 décembre 2009 jusqu'au 31 octobre 2010 avec la précision que les lieux pouvaient être utilisés pour les activités de loisir, sportives et ludiques, de bien-être et de détente et pour l'activité de restaurant et de débit de boissons et que le montant de l'indemnité annuelle d'occupation était fixée à 183.750 € hors taxes et hors charges,

* le second en date du 4 octobre 2010 pour une durée allant du 1^{er} novembre 2010 pour se terminer le 30 avril 2011 avec la même activité que ci-dessus mais moyennant une indemnité mensuelle de 8.000 € hors taxes et hors charges ;

Attendu qu'alors même que la SELARL G es-qualités soutient que ces contrats n'ont pas date certaine, qu'ils n'ont jamais été approuvés par les assemblées générales des sociétés, qu'ils sont illicites et qu'ils ne peuvent justifier les mouvements financiers intervenus entre les 3 sociétés, force est de constater qu'il résulte de notifications d'admissions de créances par le greffe du tribunal de commerce d'Annecy :

- que les créances de la société F ont été portées à l'état des créances de la société A pour 278.510,74 €,

- que les créances de la SNC AL y ont été portées pour 169.596,52 € ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que les créances déclarées ci-dessus visées étaient bien des créances de loyers et charges et que les admissions sont définitives ; que l'autorité de la chose jugée attachée à l'admission de la créance au passif a pour effet que dans la procédure collective, la créance dont s'agit ne peut être remise en cause en son principe, son montant et sa nature, et que par voie de conséquence, l'existence et la validité des contrats de bail commercial et de location précaire, en l'absence de recours en révision abouti, ne peuvent plus être discutées d'autant qu'il s'est écoulé un délai suffisant entre l'ouverture de la procédure collective (7

juillet 2011) et les décisions d'admission notifiées le 3 mai 2012, ayant ainsi pu être prises en connaissance de cause ; que l'existence et la validité de ces contrats doivent donc être tenues pour acquises et qu'il s'ensuit que les embauches par la société A liées aux activités exploitées dans les locaux des sociétés AL et F ne peuvent être utilement et valablement critiquées pendant la durée des contrats de bail et de location précaire ;

Attendu pour autant qu'il est établi que les sociétés A AL et F ont toutes le même dirigeant en la personne de Monsieur Jean-François S qui était du reste aussi le dirigeant de la société C qui a fait construire les biens immobiliers et les a vendus aux sociétés parties à la présente procédure ;

Attendu en outre que les bâtiments dont elles sont propriétaires, dont ceux appartenant aux sociétés AL et F font l'objet de contrats de bail ou de location précaire au profit de la société A sont étroitement imbriqués ; qu'ainsi, dans le bâtiment à usage de chalet d'accueil, la société A est propriétaire des locaux affectés à la réception et à la piscine et la société F des locaux affectés au restaurant, au bar et au SPA ; que le bâtiment à usage de séminaire est la propriété de la société AL ; que tandis que la piscine relève de la propriété de la société A les vestiaires sont dans des locaux, propriété de la société F ; qu'il existe une servitude de passage sur le lot 26 appartenant à la société F à usage de bar, accueil, vestiaires, sanitaires hommes, salle d'épilation, hammam, salles de massages au profit des lots 25 et 27 appartenant à la société A à usage de douches, sanitaires, piscines, salle de musculation ;

qu'il ressort d'écrits de Maître S, huissier de justice, en date du 31 août 2012 que le bâtiment séminaire est une continuité du bâtiment principal réception-restaurant, qu'ils communiquent en plusieurs points : sous-sol, rez-de-chaussée et quai de déchargement, et qu'en cas de vente séparée, il conviendrait de fermer les points de communication existants, essentiellement regroupés dans les deux premiers niveaux, qu'en outre le bâtiment à usage de séminaire et activités événementielles ne dispose pas d'aire de stationnement, ce qui rendrait l'organisation de séminaires et de telles activités pour le moins délicate ; que l'exploitation du bâtiment conçu pour des séminaires et activités événementielles suppose l'utilisation des parkings appartenant aux autres sociétés ; qu'ainsi, il apparaît clairement que les locaux sont à tel points liés et interdépendants que chaque société ne peut en réalité vendre ses biens isolément et indépendamment de ceux des autres sociétés et notamment que la société A ne peut vendre ses biens indépendamment de ceux des autres sociétés sauf à réduire leur valeur sinon à néant du moins à une valeur symbolique, l'exploitation des uns étant conditionnée à celle des autres, quand bien même chaque lot aurait, comme le soutiennent les sociétés AL et F une sortie indépendante ;

que du reste, lorsque les sociétés AL et F ont ensemble donné à bail à la société L les locaux leur appartenant selon acte sous seing privé du 2 mars 2012, cette société a spontanément et tout naturellement occupé la partie accueil du bâtiment, propriété de la société A de sorte qu'une procédure a dû être diligentée par la SELARL Luc G aux fins d'expulsion ;

Attendu que par ailleurs, si les embauches par la société A dans les 8 jours ayant précédé la prise d'effet du premier contrat de location précaire du restaurant jusqu'à la fin du second contrat de location précaire le 30 avril 2011 peuvent être considérés comme en lien avec celle-ci et si les embauches d'extra pour des durées limitées à deux ou trois jours peuvent être considérées comme en lien avec

l'exploitation de l'organisation de séminaires et d'activités événementielles, il ne peut être méconnu qu'elle a employé:

- Monsieur Z. _____ dans le cadre d'un contrat à durée déterminée du 1^{er} juin 2008 au 15 septembre 2008 en qualité de cuisinier,

- Monsieur David M. _____ dans le cadre de contrats à durée déterminée :

* du 23 juin 2008 au 30 juin 2008

* du 10 au 13 septembre 2008

en tant qu'assistant maître d'hôtel,

- Monsieur Pierre G. _____ le 1^{er} avril 2008 en qualité de directeur de la restauration,

- Monsieur Philippe Z. _____ dès le 10 novembre 2009 en qualité de chef de cuisine, son contrat ayant pris fin le 18 mars 2011 ;

qu'il apparaît donc bien que la société A _____ a pris en charge des salariés exploitant le restaurant ' _____ aux lieu et place de la société

F _____ pendant des périodes où la société A _____ ne pouvait se prévaloir d'aucun bail ou contrat de location précaire ;

Attendu que la SELARL Luc G _____ affirme enfin sans être véritablement démentie que les loyers résultant des contrats de bail commercial et de location précaire étaient particulièrement élevés ; qu'il suffit pour s'en convaincre de constater qu'aux termes du contrat de bail commercial consenti par les sociétés AL _____ et la société F _____ à la société L _____ :

- le loyer des locaux de la société AL _____ était de 72.000 € HT par an au lieu de 160.000 € HT dans le bail conclu entre la société AL _____ et la société A _____

- le loyer des locaux de la société F _____ était fixé de façon progressive pour atteindre 168.000 € HT minimum garanti à compter du 15 décembre 2014 alors qu'il était de 183.750 € HT dans le premier contrat de location précaire entre la société F _____ et la société A _____

en date du 13 novembre 2009 certes ramené à 8.000 € HT par mois dans le second contrat de location précaire en date du 4 octobre 2010 étant observé qu'à l'inverse du bail commercial consenti à la société L _____ ces contrats de location précaire ne conféraient pas la propriété commerciale à la société A _____ ;

qu'aux termes du contrat de bail commercial, la société AL _____ devait de plus rester propriétaire, en fin de bail, des travaux d'embellissement effectués par le preneur ;

que les créances au titre des loyers ont été déclarées et admises au passif pour un montant de 169.596,52 € en ce qui concerne la société AL' _____ et pour un montant de 278.510,74 € en ce qui concerne la société F _____

que si la société A _____ a fait l'objet d'un mandat ad hoc pendant une durée de 4 mois selon ordonnance du président du tribunal de commerce de Paris en date du 25 juin 2010 et si Maître L. _____, administrateur judiciaire désigné pour l'assister, a demandé aux différents propriétaires de n'entreprendre momentanément et pour les besoins de sa mission aucune action qui puisse fragiliser la société A _____ et de geler les loyers pendant cette période, il n'en demeure pas moins que les montants des créances déclarées et admises permettent de conclure que les sociétés AL' _____ et F _____ ont laissé s'accumuler des montants importants de loyers impayés sans délivrer, aux époques où elles avaient la possibilité de le faire, le moindre commandement de payer visant la clause résolutoire, faisant ainsi bénéficier la société A _____ sans contrepartie, de la mise à disposition de ce qui était quasiment leur seul actif, ce qui caractérise des relations financières anormales ;

Attendu qu'il est aussi formellement établi par les pièces du dossier et notamment par l'attestation de Monsieur Jean-François S) _____ es-qualités de dirigeant de la société F _____ en date du 7 septembre 2011, la revendication formée par cette société entre les mains de Maître M _____, es-

qualités, par courrier recommandé du 7 septembre 2011, la liste des équipements et mobilier appartenant à la société F (pièce 29 du dossier), le courrier de Monsieur Jean-François S. es-qualités de dirigeant de la société F à la SELARL G en date du 14 juin 2012, le mail en réponse de cette SELARL à Monsieur Jean-François S. du 18 juin 2012, le nouveau courrier de Monsieur Jean-François S. es-qualités à la SELARL G, la requête de la SELARL Luc G au juge-commissaire en date du 24 septembre 2012, l'ordonnance du juge-commissaire du 25 avril 2014 et le jugement du tribunal de commerce d'Annecy du 5 février 2014 que la société F mettait à la disposition de la société A de nombreux matériels et mobiliers en dehors de tout contrat de location ou de prêt, de dépôt ou de mise à disposition et sans contrepartie ;

Attendu qu'alors même que la prise en charge par la société A de dépenses telles que les dépenses d'eau, d'électricité, de fioul... et les dépenses d'assurance de responsabilité civile exploitation peut s'expliquer par le fait qu'il s'agit de dépenses liées à l'exploitation des lieux loués par la société A dans le cadre des contrats de bail commercial et de location précaire et que la prise en charge de l'assurance des biens proprement dits des sociétés F et AL peut être considéré comme non pertinente pour la solution du litige comme s'inscrivant dans le cadre d'opérations globales d'assurance, les autres éléments ci-dessus retenus suffisent à démontrer l'imbrication des patrimoines des différentes sociétés et des flux anormaux entre elles ; que la confusion des patrimoines est établie et justifie l'extension de la procédure collective de la société A aux sociétés F et AL ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de fixer la date de cessation des paiements puisqu'en vertu du principe de l'unicité des procédures et des masses actives et passives, la date de cessation des paiements est également unique et rétroagit pour les sociétés auxquelles la procédure est étendue à la date initialement fixée pour la société A ;

Attendu que la constatation de la confusion des patrimoines et l'extension de la procédure de liquidation judiciaire de la société A aux sociétés F et AL rend sans objet les demandes de celles-ci au titre d'une indemnité d'occupation ; qu'au surplus, ces sociétés n'établissent pas la réalité d'une occupation de leurs biens par la société A dans le cadre de sa poursuite d'activité du 7 juillet 2011 au 20 octobre 2011 et qu'en toute hypothèse, la société AL pouvait prétendre au loyer commercial fixé tant que le bail n'était pas résilié, ce qui exclut qu'elle puisse simultanément réclamer une indemnité d'occupation, étant observé à cet égard que le courrier de la société A à la société AL ne suffit pas à établir une résiliation du bail à compter du 1^{er} mai 2011 en l'absence de toute justification de la réponse faite par celle-ci audit courrier ;

Attendu qu'il n'est pas inéquitable de laisser à la charge des sociétés F ET AL qui succombent l'intégralité des frais irrépétibles que leur a occasionnés la présente procédure ;

Attendu que ces sociétés seront condamnées aux dépens tant d'appel que de première instance ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant publiquement et par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement dont appel sauf en ce qu'il a fixé la date de cessation des paiements des sociétés F et AL au 20 mars 2013,

Statuant à nouveau, dit n'y avoir lieu à fixation de la date de cessation des paiements de ces deux sociétés,


Rappelle qu'en vertu du principe de l'unicité des procédure et des masses actives et passives, la date de cessation des paiements est également unique et rétroagit pour les sociétés auxquelles la procédure est étendue à la date initialement fixée pour la société A ;

Déboute les parties de toutes autres demandes plus amples ou contraires,

Condamne les sociétés F et AL aux dépens d'appel et dit qu'ils seront employés en frais privilégiés de procédure collective.

Ainsi prononcé publiquement le 02 décembre 2014 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, et signé par , Président et , Greffier.

Le Greffier,



Le Président,

