

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT N°

N° RG 22/00295 - N° Portalis DBVH-V-B7G-IK15

CC

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NIMES

17 juin 2019 RG :16/00414

S.C.I. [...]

C/

[]

[N]

S.A.S. [...]

Syndic. de copro. CENTRE COMMERCIAL [...]

S.E.L.A.R.L. [E] [M]

Grosse délivrée le 05 octobre 2022 à :

- Me POMIES RICHAUD

- Me VOLLE TUPIN

- Me LEONARD

+MP

COUR D'APPEL DE NÎMES

CHAMBRE CIVILE

4ème chambre commerciale

ARRÊT DU 05 OCTOBRE 2022

Décision déferée à la Cour : Jugement du Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 17 Juin 2019, N°16/00414

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS :

Mme Christine CODOL, Présidente de Chambre, a entendu les plaidoiries, en application de l'article 805 du code de procédure civile, sans opposition des avocats, et en a rendu compte à la cour lors de son délibéré.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Mme Christine CODOL, Présidente de Chambre,

Madame Claire OUGIER, Conseillère

Madame Agnès VAREILLES, Conseillère.

GREFFIER :

Monsieur Julian LAUNAY-BESTOSO, Greffier à la 4ème chambre commerciale, lors des débats et du prononcé de la décision

DÉBATS :

A l'audience publique du 12 Septembre 2022, où l'affaire a été mise en délibéré au 05 Octobre 2022.

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel.

APPELANTE :

S.C.I. [...]

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représentée par Me BOULET Romain, substituant Me Jean-Marc NGUYEN PHUNG de la SCP NGUYEN PHUNG & ASSOCIÉS, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de MONTPELLIER

Représentée par Me Georges POMIES RICHAUD, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

INTIMÉS :

Maître [Y] [J] Pris en sa qualité de Mandataire judiciaire de la SAS [...] suivant Jugement du Tribunal de Commerce de Nîmes du 11.03.2020.

[Adresse 4]

[Localité 5]

n'ayant pas constitué avocat

Monsieur [L] [N]

né le 07 Octobre 1975 à [Localité 7] Portugal

[Adresse 8]

[Localité 5]

Représenté par Me Isabelle VOLLE TUPIN, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

S.A.S. [...]

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée par Me Isabelle VOLLE TUPIN, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

Syndic. de copro. CENTRE COMMERCIAL [...]

[Adresse 6]

[Localité 5]

Représentée par Me Romain LEONARD de la SELARL LEONARD VEZIAN CURAT AVOCATS, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

S.E.L.A.R.L. [E] [M] RCS NIMES n°534 128 707, prise en sa qualité de commissaire à l'exécution du plan de redressement de la SCI [...], elle même prise en la personne de son représentant légal domicilié ès qualité audit siège.

[Adresse 3]

[Localité 5]

Représentée par Me BOULET Romain, substituant Me Jean-Marc NGUYEN PHUNG de la SCP NGUYEN PHUNG & ASSOCIÉS, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de MONTPELLIER

Représentée par Me Georges POMIES RICHAUD, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

ARRÊT :

Arrêt réputé contradictoire, prononcé publiquement et signé par Mme Christine CODOL, Présidente de Chambre, le 05 Octobre 2022, par mise à disposition au greffe de la Cour.

## EXPOSÉ

Vu l'appel interjeté le 6 septembre 2019 par la SCI [...] à l'encontre du jugement prononcé le 17 juin 2019 par le tribunal de grande instance de Nîmes dans l'instance n°16/00414.

Vu l'appel interjeté le 23 octobre 2019 par la SAS [...] à l'encontre du jugement prononcé le 17 juin 2019 par le tribunal de grande instance de Nîmes dans l'instance n°16/00414.

Vu l'ordonnance n°146 du 13 novembre 2019 ordonnant la jonction de ces deux procédures.

Vu l'ordonnance n°97 du 15 octobre 2020 constatant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de la société [...] et constatant l'interruption de l'instance et celle de l'action en paiement de sommes dirigée contre la société [...].

Vu l'assignation en intervention forcée délivrée le 18 novembre 2020 à Me [J], es qualités de mandataire judiciaire de la société [...] par acte laissé au domicile de son destinataire.

Vu la déclaration de créance de la SCI [...] au passif de la société [...] effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 3 novembre 2020.

Vu l'ordonnance n°38 de radiation de l'affaire le 1er avril 2021, pour défaut de diligences des parties.

Vu les conclusions aux fins de remise au rôle et de disjonction déposées le 31 janvier 2022 par le syndicat des copropriétaires du centre commercial du [...].

Vu l'ordonnance n°46 du 16 mars 2022 refusant la disjonction de l'affaire, ordonnant la clôture à effet différé au 29 août 2022 et fixant l'affaire à l'audience du 12 septembre 2022.

Vu le jugement du 10 mai 2022 du tribunal de commerce de Nîmes prononçant la résolution du plan de continuation et l'ouverture de la liquidation judiciaire de la société [...], Me [J] étant désigné en qualité de liquidateur judiciaire.

Vu les dernières conclusions remises par la voie électronique le 22 août par la SCI [...], appelante et le bordereau de pièces qui y est annexé.

Vu les dernières conclusions remises par la voie électronique le 23 janvier 2020 par la société [...], appelante et Monsieur [N], intimé et le bordereau de pièces qui y est annexé.

Vu les dernières conclusions avant clôture remises par la voie électronique le 31 janvier 2022 par le syndicat des copropriétaires du centre commercial du [...], intimé et appelant incident, ainsi que le bordereau de pièces qui y est annexé.

Vu la communication de la procédure au Ministère Public qui a notifié pour avis aux parties constituées le 8 juillet 2022 : vu au parquet général qui conclut à la confirmation par la cour de la décision entreprise au vu des motifs pertinents des premiers juges ».

\* \* \*

La SCI [...] est propriétaire de locaux commerciaux qu'elle a donnés à bail le 9 août 2013 à la société [...].

Par exploit du 28 décembre 2015, le preneur, se plaignant d'infiltrations d'eau répétées dans les locaux loués à fait assigner le bailleur et le commissaire à l'exécution du plan de la SCI devant le tribunal de grande instance de Nîmes.

Par exploit du 18 avril 2016, la SCI et le commissaire à l'exécution du plan ont appelé en intervention forcée le syndicat des copropriétaires du centre commercial.

Par exploit du 22 avril 2016, les mêmes demandeurs ont appelé en intervention forcée la caution solidaire du preneur.

Le juge de la mise en état a ordonné, le 26 mai 2016, la jonction de ces 3 instances.

Par jugement du 17 juin 2019, le tribunal de grande instance de Nîmes a, avec exécution provisoire :

Prononcé la nullité de l'engagement de caution et mis hors de cause cette dernière,

Constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 27 août 2015,

Condamné le preneur à payer au bailleur, en deniers ou quittances, un loyer puis une indemnité d'occupation mensuelle de 3 000 euros HT du 8 octobre 2013 jusqu'à complète libération des lieux, à l'exclusion de toute autre somme,

Dit que toutes les sommes versées directement ou indirectement par le preneur, en ce compris le dépôt de garantie, et les sommes saisies devront être déduites de cette condamnation,

Débouté le preneur de toutes ses autres demandes,

Débouté le bailleur de son appel en garantie,

Condamné le bailleur à payer en deniers ou quittances au syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] représenté par son syndic la somme de 100 000 euros au titre des charges de copropriété,

Déclaré le jugement opposable au commissaire à l'exécution du plan de la SCI,

Rejeté les demandes présentées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit que chaque partie supportera la charge des dépens qu'elle a exposés.

Dans ses dernières conclusions, le bailleur (appelant principal) demande à la cour de :

Vu l'article L341-2 du Code de la consommation

Vu l'ancien article 2292 du Code civil, l'ancien article 1134 du Code civil, l'article 1108 du Code civil, l'article

1725 du Code civil, l'article 2298 du Code civil

Vu les articles L.622-24 et L.622-26 du Code de commerce

Vu la loi du 10 juillet 1965 26

VU l'article 122 du Code de procédure civile

VU les pièces versées aux débats,

VU la jurisprudence visée,

- la déclarer recevable et bien fondée en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.



- Infirmier le jugement en ce qu'il :

prononcé la nullité de l'engagement de caution souscrit,

prononcé la mise hors de cause de la caution,

l'a débouté de son appel en garantie,

l'a condamné à payer, en deniers ou quittances, au syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] représenté par son syndic, la somme de 100 000 € au titre des charges de copropriété,

rejeté les demandes présentées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

dit que chacune des parties supportera la charge des dépens qu'elle a exposés,

ordonné l'exécution provisoire du présent jugement.

Et statuant à nouveau

- juger que l'engagement de caution solidaire est valable,

- condamner la caution au paiement de la somme de 45.000€ (somme à parfaire au jour de l'arrêt à intervenir) au titre de son engagement de caution solidaire

- condamner la caution au paiement d'une astreinte de 100€ par jour à compter de la signification de l'arrêt à intervenir et ce jusqu'à paiement complet des sommes dues au titre de l'engagement de caution solidaire

- juger recevable son appel en garantie formulée à l'encontre du syndicat des

copropriétaires

- juger irrecevable l'ensemble des demandes du preneur, faute pour le

liquidateur d'être intervenu volontairement dans la cause, en qualité de liquidateur du preneur,

- juger valable son appel en garantie formulée à l'encontre du syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] représenté par son syndic,

- rejeter la demande de condamnation formulée par le syndicat des copropriétaires du

centre commercial [...] représenté par son syndic, au paiement par le bailleur de la somme de 100 000 € au titre des charges de copropriété

- condamner solidairement le preneur et le Syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] représenté par son syndic, au paiement de la somme de 8.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens

Sur les demandes du preneur, à titre subsidiaire, rejeter ses demandes visant à « inscrire sur l'état des créances du bailleur, et la condamner au paiement de la somme provisionnelle de 653.790,80€, à valoir sur son préjudice » car mal fondée

Sur les demandes du Syndicat des copropriétaires du centre commercial

- juger irrecevable la demande incidente de l'intimé pour défaut de qualité à agir, faute pour lui d'être représenté par son syndic,
- rejeter toute demande indemnitaire de la part de l'intimé,

En tout état de cause

- condamner le syndicat des copropriétaires au paiement d'une somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- condamner le preneur au paiement d'une somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] et le preneur au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel.

Au soutien de ses prétentions, le bailleur expose que l'engagement de caution solidaire est valable car l'article L.341-2 du code de commerce ne s'applique pas aux baux commerciaux mais concerne les établissements de crédit. En tout état de cause, la mention manuscrite ne comporte que des divergences mineures avec le modèle défini par l'article précité et respectent les prescriptions du code civil. Il fait valoir que l'existence de procédures collectives ne remet pas davantage en cause l'engagement de caution, quand bien même la déclaration de créance à l'encontre du débiteur principal soit faite tardivement ou ait été rejetée.

Le bailleur conclut ensuite à l'irrecevabilité des demandes du preneur, pour défaut de qualité à agir du mandataire judiciaire, qui est devenu liquidateur judiciaire depuis le jugement de liquidation judiciaire du 10 mai 2022, mais qui n'est pas attrait à la procédure. Il rappelle en outre qu'il n'a pas dévolu à la cour les dispositions du jugement déféré relatives à l'acquisition de la clause résolutoire. Il estime subsidiairement que les demandes indemnitaires du preneur ne sont étayées par aucun élément de preuve. Il appelle en garantie le syndicat des copropriétaires qu'il qualifie de tiers responsable des troubles de jouissance allégués par le preneur, les infiltrations d'eau en cause, provenant des parties communes.

Il prétend que le syndicat des copropriétaires est irrecevable à agir, n'étant pas représenté par son syndic et que la demande en paiement des charges de copropriété n'est pas détaillée ni ventilée, devant dès lors entrer en voie de rejet.

Dans leurs dernières conclusions, le preneur et la caution demandent à la cour de :

Vu les articles 1719, 1720, 1721, 1103, 1104, 1231-1, 1741 du code civil,

- Confirmer le jugement déféré en ce qu'il a prononcé la nullité de l'engagement de caution et mis hors de cause la caution, constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 27 août 2015,

A titre subsidiaire,

- prononcer la résolution du bail commercial liant les parties aux torts exclusifs du bailleur,

- inscrire sur l'état des créances du bailleur et la condamner au paiement de la somme provisionnelle de 653 790,80 euros à valoir sur son préjudice,

- débouter le bailleur de toutes ses demandes, fins et conclusions,

- condamner le bailleur au paiement de la somme de 6 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Le preneur (appelant principal) et la caution (intimée) concluent tout d'abord à la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a constaté l'acquisition de la clause résolutoire et ce n'est que subsidiairement qu'ils demandent le prononcé de la résolution du contrat au motif que le bailleur ne respecte pas son obligation de délivrance en ne garantissant pas le clos et le couvert et en louant un local non conforme aux normes électriques et de sécurité. Il répond ensuite à des demandes reconventionnelles qui auraient été formées par le bailleur quant au paiement des loyers, des charges et des pénalités de retard, pour soutenir qu'elles ne sont ni dues, ni justifiées.

Le preneur et la caution soutiennent la nullité de l'engagement de caution qui doit respecter les dispositions de l'ancien article L.341-2 du code de la consommation, le bailleur étant un créancier professionnel.

Dans ses dernières conclusions déposées avant clôture, le syndicat des copropriétaires du centre commercial du [...], pris en la personne de son syndic en exercice, la SAS Foncia Castelum, demande à la cour de :

Vu les articles 10 et suivants de la loi du 10/07/1965,

Ordonner la disjonction et dire y avoir lieu à statuer sur les demandes du syndicat de la copropriété au titre de l'arriéré de charges

Statuer ce que de droit sur les demandes du preneur et de la caution.

Réformer le jugement entrepris en ce qui concerne ses demandes en ce qu'il a condamné le bailleur à lui payer en deniers ou quittance la somme de 100.000€ au titre des charges de copropriété.

Statuant à nouveau,

- Condamner le bailleur et le commissaire à l'exécution du plan à lui porter et payer la somme en principal de 36.065,05€ pour la période antérieure au jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire du 23 novembre 2012, et en tant que de besoin, fixer définitivement sa créance au passif de la procédure collective du bailleur.
- Condamner le bailleur et le mandataire judiciaire es qualités, à lui porter et payer la somme de 115.370,34€ au titre des charges postérieures au jugement de liquidation judiciaire, selon décompte arrêté au 31 décembre 2021, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation introductive d'instance.
- Condamner le bailleur et le mandataire judiciaire es qualités, à lui porter et payer la somme de 10.000 € en application de l'article 700 du CPC.
- Débouter le bailleur de sa demande de condamnation au visa de l'article 1725 du Code Civil.
- Condamner le bailleur et le mandataire judiciaire es qualités, aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Dans des conclusions du 30 août 2022, le syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] représenté par son syndic demande, en vertu du principe du contradictoire, le rabat de la clôture ou subsidiairement le rejet des écritures déposées le 22 août 2022 car il n'a pas eu le temps de répliquer.

Au soutien de ses prétentions, l'intimé expose qu'il n'est pas concerné par les créances alléguées tant par le bailleur et le preneur et que la cour doit se prononcer sur l'arriéré de charges de copropriété qui augmente au fil du temps. Il réfute l'argumentation du bailleur selon laquelle il est un tiers au sens de l'article 1725 du code civil, lequel au demeurant n'évoque que la voie de fait, totalement étrangère à la présente espèce. Il n'a donc pas à garantir le bailleur d'une quelconque condamnation.

Le syndicat des copropriétaires indique verser aux débats l'ensemble des appels de charge ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale justifiant les sommes réclamées, en décomposant créance antérieure et créance postérieure à l'ouverture de la procédure collective. Il précise avoir reçu un versement le 10 juin 2021 d'un montant de 83 782,34 euros, de sorte qu'il reste dû, au titre du passif postérieur, la somme de 115 370,34 euros.

Pour un plus ample exposé il convient de se référer à la décision déferée et aux conclusions visées supra.

## DISCUSSION

Sur la demande de révocation de l'ordonnance de clôture ou de rejet des conclusions du bailleur déposées le 22 août 2022 :

L'intimé demande la révocation de l'ordonnance de clôture au motif que le bailleur n'a conclu que le 22 août 2022 et qu'il n'a pas eu le temps de répliquer avant la clôture effective le 29 août suivant.

Cependant, ce litige ancien n'évolue pas sur le fond et il était tout à fait possible, dans le respect du principe du contradictoire de répliquer aux conclusions du bailleur entre le 22 et le 29 août 2022.

Dès lors, le syndicat des copropriétaires ne justifie d'aucun motif grave devant conduire à la révocation de l'ordonnance de clôture.

Le laps de temps écoulé entre le 22 et le 29 août 2022 étant suffisant pour répliquer aux conclusions du bailleur, la demande de rejet des écritures déposées le 22 août 2022 est rejetée.

Sur la disjonction :

Celle-ci a été refusée par ordonnance du magistrat de la mise en état. Il n'y a donc plus lieu de statuer sur ce point.

Sur l'irrecevabilité des demandes du preneur :

Le jugement de placement en liquidation judiciaire du preneur est intervenu le 10 mai 2022 et a été communiqué à la cour, au contradictoire des parties, le 12 mai 2022.

Pour autant, il n'est pas intervenu volontairement et aucune partie ne l'a appelé en intervention forcée.

Il n'y a pas lieu à interruption d'instance en l'absence de demande en paiement formée contre le preneur en liquidation judiciaire et en l'absence de demande émanant du bailleur de résolution du contrat de bail pour défaut de paiement d'une somme d'argent. En effet, la clause résolutoire était invoquée en première instance par le preneur, en vertu d'une clause du contrat de bail qui stipulait : « dans le cas où le bailleur n'exercerait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également se prévaloir de la clause résolutoire' »

Le bailleur n'ayant pas dévolu à la cour les dispositions du jugement déféré relatives au constat de l'acquisition de la clause résolutoire, la cour n'en est pas saisie.

En ce qui concerne les demandes du preneur, elles ne ressortent pas de ses droits propres et sont irrecevables par l'effet du dessaisissement résultant de son placement en liquidation judiciaire. L'article L.622-21 du code de commerce qui prévoit les cas d'interruption d'instance lui est inapplicable en ce qu'il régit les demandes formées par un créancier du débiteur en procédure collective. Tel n'est pas le cas en l'espèce.

Sur la recevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires :

Il ressort des pièces de procédure que le syndic était dans un premier temps la société [C], laquelle était mentionnée comme représentant du syndicat dans sa constitution du 23 septembre 2019 puis du 2 mars 2020.

Dans ses dernières conclusions déposées le 31 janvier 2020, l'intimé indique être « pris en la personne de son syndic en exercice la SAS Foncia Castelum », de sorte qu'il est régulièrement représenté et que son appel incident est recevable.

Sur le fond :

L'engagement de caution :

Le jugement déféré, après avoir rappelé les dispositions de l'ancien article L.341-2 du code de la consommation applicable aux faits de l'espèce a exactement retenu que la mention manuscrite ne permet pas à la caution de connaître la portée de son engagement en ce qu'elle ne contient pas les mots « dans la limite de », ni l'indication du montant

maximum garanti, ni la durée de cet engagement.

En effet, contrairement à ce que soutient le bailleur, cet article ne concerne pas uniquement les personnes physiques s'engageant auprès des établissements de crédit mais tous les créanciers professionnels. Or le bailleur est une SCI et sa créance est née dans l'exercice de sa profession. C'est donc un créancier professionnel.

La nullité de l'engagement et la mise hors de cause de la caution sont donc fondés et ces dispositions sont confirmées.

L'appel en garantie :

Le jugement déféré n'a pas fait droit à la demande de dommages intérêts du preneur, lequel est irrecevable en l'ensemble de ses demandes en appel.

La demande du bailleur tendant à voir déclarer recevable son appel en garantie est par conséquent sans objet.

Les charges de copropriété :

Il y a lieu de différencier les demandes en paiement concernant la période antérieure à l'ouverture de la procédure collective du bailleur et la période postérieure.

Le syndicat des copropriétaires ne justifie ni avoir déclaré dans le délai légal, ni obtenu un relevé de forclusion de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective du bailleur. Il en résulte qu'il est irrecevable à demander la fixation au passif de la procédure collective du bailleur de la somme de 36 065,05 euros correspondant aux charges de copropriété décomptées jusqu'au 23 novembre 2012.

En ce qui concerne les charges de copropriété réclamées sur une période postérieure à l'ouverture de la procédure collective, le syndicat des copropriétaires produit un décompte faisant apparaître un solde débiteur de 115 370,34 euros arrêté au 31 décembre 2021.

Ce décompte est détaillé et ventilé, contrairement à ce que soutient le bailleur, qui ne critique aucun des postes mentionnés dans ce détail (pièce 59 de l'intimé). Les procès-verbaux d'assemblée générale sont également versés aux débats.

Dès lors, il sera fait droit à la demande en paiement de la somme de la somme de 115 370,34 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 18 avril 2016.

Sur les frais de l'instance :

Le bailleur, qui succombe, devra supporter ses dépens de première instance et d'appel et ceux du syndicat des copropriétaires du centre commercial représenté par son syndic, ainsi que ceux de la caution.

Il devra payer au syndicat des copropriétaires une somme équitablement arbitrée à 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile. Le bailleur devra en outre verser la somme de 2000 euros à la caution, en considération de l'équité et de la situation économique de cette partie.

Le preneur gardera à sa charge les dépens de première instance et d'appel qu'il a exposés.

PAR CES MOTIFS :

La Cour, statuant par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Dit n'y avoir lieu à révocation de l'ordonnance de clôture,

Débouté le syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] de sa demande de rejet des conclusions du 22 août 2022 déposées par la SCI [...],

Vu la liquidation judiciaire de la société [...],

Déclare irrecevables les demandes de la société [...], non représentée par son liquidateur, tendant à voir confirmer le



jugement déferé en ce qu'il a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, prononcer à titre subsidiaire la résolution du bail commercial liant les parties aux torts exclusifs du bailleur, inscrire sur l'état des créances du bailleur et la condamner au paiement de la somme provisionnelle de 653 790,80 euros à valoir sur son préjudice, débouter le bailleur de toutes ses demandes, fins et conclusions,

Déclare recevable l'appel incident du syndicat des copropriétaires du centre commercial [...], représenté par son syndic en exercice,

Confirme le jugement déferé en ce qu'il a prononcé la nullité de l'engagement de caution de Monsieur [H] [L] [N] et prononcé la mise hors de cause de ce dernier, déclaré le jugement opposable à Me [M] es qualités de commissaire à l'exécution du plan, rejeté les demandes en paiement de frais irrépétibles,

Infirme le jugement déferé en ce qu'il a condamné la SCI [...] à payer, en deniers ou quittance, la somme de 100 000 euros au titre des charges de copropriété au syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] représenté par son syndic,

Et statuant à nouveau de ce chef,

Déclare irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] représenté par son syndic en paiement de la somme de 36 065,05 euros pour la période antérieure à l'ouverture de la procédure collective de la SCI [...], ou de fixation de cette créance, faute de justifier de sa déclaration de créances au passif de cette procédure collective,

Condamne la SCI [...] à payer au syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] la somme de 115 370,34 euros correspondant aux charges de copropriété dues postérieurement à l'ouverture de la procédure collective jusqu'au 31 décembre 2021, avec intérêts au taux légal à compter du 18 avril 2016, en deniers ou quittance, eu égard à l'ordonnance du juge de la mise en état du 31 décembre 2017 condamnant le bailleur au versement d'une provision de 100 000 euros,

Rappelle que le commissaire à l'exécution du plan et mandataire judiciaire, la SELARL [M] est attrait à la présente procédure et que l'arrêt lui est opposable,

Condamne la SCI [...] à payer au syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] représenté par son syndic une somme de 5 000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile et à Monsieur [H] [L] [N] une somme de 2 000 euros sur ce même fondement.

Dit que la SCI [...] supportera les dépens de première instance et d'appel de Monsieur [H] [L] [N] , ainsi que du syndicat des copropriétaires du centre commercial [...] représenté par son syndic,

Laisse à la charge de la société [...] les dépens qu'elle a exposés en première instance et en appel.

Arrêt signé par Madame Christine CODOL, Présidente, et par Monsieur Julian LAUNAY-BESTOSO, Greffier.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE