

***GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
ANNECY***

DK

ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE

Accusé de réception à nous retourner

PAR : Me Philippe SERRANO

N°2025JC01044

Ordonnance du 01/07/2026

Notifiée par le greffe le 02/07/2026

Concernant : La société BRICKELL MEGEVE

Date :

Signature :

Ordonnance déposée au greffe
par le juge-commissaire
le 01 JUIL 2026

COUR D'APPEL DE CHAMBERY
Tribunal de Commerce d'ANNECY
Cabinet de M. Loïc LEBEAU
Juge-Commissaire

N° de procédure collective : 2025RJ199

N° ordonnance : 2025JC1044

ORDONNANCE

La procédure

Selon assignation de la société GREENHARBOUR, le Tribunal de Commerce d'Annecy a prononcé le 07/07/2025 une procédure de liquidation judiciaire au bénéfice de la société BRICKELL MEGEVE (ci-après désignée BM), dont M. Eric ARNOUX en est le dirigeant. L'étude SERRANO a été désignée en qualité de liquidateur judiciaire.

BM est propriétaire sur la commune de Megève de deux chalets de prestige reliés entre eux (surface totale : 1.156 m2) dont la dénomination est « Chalet Brickell ». Ce bien fait l'objet d'un bail commercial de 9 ans conclu le 15/11/2023 au profit de la société dubaïote PURE CONCEPT GULF. Le loyer est fixé à 180.000 € par an. Compte tenu d'avances financières effectuées par CONCEPT GULF entre 2017 et 2023, pour un total de 500.908,10 €, le bailleur et le preneur ont convenu que ces avances seront déduits des loyers à percevoir. Le bail mentionne également que BM ne dispose pas des moyens financiers suffisants pour rénover et entretenir le chalet.

A la requête de Me SERRANO, une expertise judiciaire de valorisation des biens immobiliers de BM a été confiée au cabinet FREREAULT & CHAVASSUS. Dans son rapport du 09/03/2026, M. FREREAULT a évalué le bien selon plusieurs hypothèses :

- Constructibilité complémentaire attribuable au terrain
- Locaux libres de toute occupation ou locaux loués.

Libre de toute occupation, l'ensemble immobilier ressort à 12 900 000 €, contre 9.100.000 € en présence d'un locataire.

Selon requête du 02/10/2025, en application de l'article L 641-11-1, le liquidateur judiciaire a sollicité du juge-commissaire qu'il prononce la résiliation du bail commercial liant BM à PURE CONCEPT GULF.

L'affaire a été appelée à notre cabinet du 11/02/2026, puis renvoyée à notre cabinet du 18/03/2026 et ensuite à notre cabinet du 07/04/2026 au cours duquel l'affaire a été retenue et les parties ont plaidé leur cause.

Etaient présents à cette audience :

- Me Philippe SERRANO, liquidateur judiciaire de la société BM,
- M. Eric ARNOUX, gérant de la société BM, assisté de son conseil Me Damien MEROTTO, avocat au barreau de Thonon-les-Bains,
- La société PURE CONCEPT GULF locataire de la société BM, comparante en la personne de son conseil, Me Bernard LIGER, avocat au barreau de Marseille,



- La société EOS, contrôleur, comparante en la personne de son conseil, Me Marielle TYRANOWICZ (du cabinet SIMMONS & SIMMONS LLP), avocate au barreau de Paris,

Moyens des parties

1. Moyens présentés par Me SERRANO

Le liquidateur expose :

- Que son action repose sur les dispositions de l'article L 641-11-1 ainsi que sur celles de l'ordonnance 2008-1345 du 18/12/2008,
- Qu'il souligne les montages juridiques tant complexes, qu'échappant au droit français de la faillite régi par le code de commerce, qui ont été pratiqués, tout ceci dans le but d'échapper au remboursement de la dette de BM,
- Que toutes les sociétés ayant détenu les parts de BM ont fait l'objet de liquidation judiciaire (au Luxembourg pour ce qui concerne VS TWO SA et en Suisse pour NANT SA),
- Que le prix du loyer (180.000 € / an) est dérisoire au regard de la valorisation du bien établie par l'expert judiciaire,
- Que l'expert a relevé des désordres de nature à compromettre une gestion normale du bien, et à tout le moins que des travaux conséquents de remise en état s'avèrent nécessaires :
 - o Piscine hors d'usage
 - o Inondations en sous-sol
 - o Défauts d'étanchéité de la terrasse
 - o Divers travaux
- Que la valeur des travaux de remise en état est de l'ordre de 2,7 millions, ce dont devra s'acquitter l'acquéreur avant toute occupation,
- Qu'il existe des conflits d'intérêts entre M. ARNOUX et la société PURE GULF CONCEPT du fait que ce dernier en a été précédemment le dirigeant,
- Qu'au regard de l'importance du passif généré par BM, la présence d'un locataire est d'une part un frein à la vente, d'autre part un élément qui en dévalorise le prix,

Qu'en conséquence, il conviendra de prononcer la résiliation du bail afin de rendre le bien libre de tout occupant.

2. Moyens développés par Pure Concept Gulf (ci-après désignée PCG)

Le défendeur rétorque :

Qu'il convient de rappeler qu'au jour de la reprise du chalet par BM, d'importants travaux de remise en état du chalet ont été nécessaires, et que ceux-ci ont été pris en charge depuis 2016 par la société détenue à l'époque par M. ARNOUX, à savoir PCG ;

PCG ne s'est engagée au titre du bail qu'au regard d'une exploitation de longue durée, lui permettant d'amortir les effets difficiles des premières années. De plus, si le bail venait à être résilié avant le terme des 9 années prévues au contrat, une indemnité annuelle de 250 000 € applicable au nombre d'années résiduelles restant à courir devra lui être versée.



En complément, toujours en application du bail, le bailleur devra l'indemniser des « fonds dépensés jusqu'au jour de la rupture du bail ». De surcroît, dans l'hypothèse d'une résiliation du bail par le juge-commissaire, PCG serait privée de son droit de préemption mentionné à l'article 12.2 dudit bail ;

Qu'il a été convenu avec Mme PERRAULT, qu'à la suite de la cession des titres de PCG, celle-ci assure au travers d'un bail commercial la commercialisation de la location du chalet et les prestations para-hôtelières à destination d'une clientèle internationale et fortunée ;

Que les locations réalisés au cours de la saison hivernale 2025/2026 ont démontré le savoir-faire de Mme PERRAULT pour attirer des clients étrangers dans ce lieu d'exception ;

Qu'exception faite de la valeur de la parcelle 223 dont la constructibilité est à exclure, il faut considérer un prix de vente de 9,1 millions d'Euros si le bien est loué, et de 12,9 millions d'Euros s'il est libre de toute occupant ;

Que le rapport de l'expert comporte des erreurs tant sur le risque fiscal pris dans le cadre du bail commercial, que sur l'imputation (à tort) à l'encontre de PGC de travaux qui relèvent du bailleur ;

Qu'il convient de reprendre dans son intégralité les termes de l'article L 641-11-1 du Code de Commerce : *IV. A la demande du liquidateur, lorsque la prestation du débiteur ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent, la résiliation est prononcée par le juge-commissaire si elle est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant.* » ;

PCG conteste que la résiliation du bail soit nécessaire aux opérations de liquidation, et qu'elle ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant ;

Le défendeur produit plusieurs jurisprudences de la Cour de Cassation ayant rendu des décisions favorables au locataire, dès lors qu'il n'a pas été démontré que celle-ci était concrètement nécessaire aux opérations de liquidation, mais qu'à l'inverse elle portait un préjudice important pour le locataire ;

En la circonstance, ce préjudice résulterait de la perte financière significative subie par PGC au titre des importants investissements qu'elle a réalisée pour commercialiser le chalet. En conséquence, la résiliation du bail prononcée aboutirait pour PGC à une atteinte excessive à ses intérêts ;

En tout état de cause, sur la base d'un bien estimé par l'expert à 12,9 M € libre de toute occupation, le prix de cession ne suffira pas à éteindre le passif ;

Enfin, si la résiliation du bail était accordée, il ne fait nul doute qu'il conviendra d'indemniser PCG selon les dispositions de l'article L 641-11-1 V du Code de Commerce. A la lecture du rapport d'expertise établi par M. FRERAUT, l'indemnisation due à PGC ne saurait être inférieure à la valeur de 2,8 M€, c'est-à-dire la différence entre la valeur du bien inoccupé et celle avec un locataire dans les murs ;

En conséquence, PGC sollicite du juge-commissaire de :



Vu l'article L 641-11-1 IV et V du Code de Commerce ,

A titre principal, Débouter de sa demande, Monsieur le liquidateur judiciaire visant à sa résiliation du contrat de bail commercial conclu entre MG et la société PCG,

A titre subsidiaire, si par extraordinaire, une telle résiliation venait à être acceptée, il est demandé au juge-commissaire d'allouer, pour réparer le préjudice subi par la locataire, la société PCG, une indemnisation de 2,8 Millions d'Euros, qui sera donc payée en cas de vente de l'immeuble en priorité avant tout paiement des créances déclarées au passif de BM.

3. Moyens développés par M. ARNOUX, gérant de BM

Le conseil de M. ARNOUX n'a pas déposé d'écritures, mais souligne à l'audience le caractère de bien d'exception de l'immeuble en cause et soutient que le contrat de bail en cours ne constitue pas un obstacle à une cession, celle-ci pouvant intervenir avec une poursuite de ce bail.

4. Moyens développés par EOS FRANCE (ci-après désignée EOS), contrôleur

EOS souligne les liens capitalistiques qui ont existé entre la société PCG et une autre société dénommée PURE CONCEPT LEVEL STUDIO, qui a fait l'objet d'une liquidation judiciaire le 29/05/2024.

Elle rappelle également que M. ARNOUX était précédemment le dirigeant de la société PCG.

Pour EOS, il existe clairement une situation de collusion entre M. ARNOUX dirigeant de BM, et la société PCG.

S'agissant de Mme PERRAULT, EOS présente les différents étapes ayant abouti à la situation présente de BM :

- Les parts sociales de BM ont été rachetées le 15 juillet 2016 par la société NANT pour la valeur de 5.000 CHF auprès de l'office des faillites du Canton de Genève, au motif que BM était endettée et impécunieuse du chef d'une créance de 26 Millions d'Euros détenue par la banque Société Générale Bank & Trusting Luxembourg.
- NANT SA a par la suite cédé ses parts à la société VS TWO SA située au Luxembourg.
- La société VS TWO SA a été dans un premier temps dirigée par M. ARNOUX, puis par la suite par Mme PERRAULT.
- Le 14/05/2023, M. ARNOUX a cédé les parts de VS TWO à ses deux filles, tandis que VS TWO a fait l'objet d'une procédure d'insolvabilité au Luxembourg.

Il en résulte qu'une seconde situation de collusion existe entre Mme PERRAULT et M. ARNOUX.

En conséquence, EOS s'associe à la requête du liquidateur judiciaire.



MOTIFS DE LA DECISION

Le juge-commissaire fondera sa décision sur les dispositions IV et V de l'article L 641-1-11 reproduites comme suit :

IV. - A la demande du liquidateur, lorsque la prestation du débiteur ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent, la résiliation est prononcée par le juge-commissaire si elle est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant.

V. - Si le liquidateur n'utilise pas de la faculté de poursuivre le contrat ou y met fin dans les conditions du II ou encore si la résiliation du contrat est prononcée en application du IV, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts.

Il recherchera en premier lieu si les conditions financières du bail commercial relèvent d'une gestion normale d'un propriétaire agissant selon les lois du marché de l'immobilier sur MEGEVE.

Il ressort des écritures et de l'examen des pièces remises :

- Que le chalet appartenant à BM d'une surface pondérée habitable de 760 m² constitue un bien exceptionnel car les chalets dépassant 700 m² sur MEGEVE sont rares. Par exemple, sur les 18 chalets dont s'est servi l'expert judiciaire (page 37) pour établir des comparaisons de prix au M², seuls 3 chalets ont dépassé la superficie de 760 M² ;
- Que le prix de revient de l'immeuble loué à PGC s'établit à la valeur de 20 Millions d'euros ;
- Que le ratio loyer du bail commercial consenti à PGC (180 000 €/an) / Prix de revient de l'immeuble (20 M€), ressort à 0.90 % alors que les normes de la profession de loueur de biens de grande surface et équipés s'établissent entre 3,5 % et 5,5% du prix de revient ;
- Qu'il ressort de cette comparaison que le ratio applicable à la location consentie à PGC est à peine supérieur à ¼ du ratio le plus faible de la fourchette applicable à ce type d'immeuble ;
- Que le caractère exorbitant des clauses du contrat au seul profit de PCG se confirme au travers de son article 12.2 par le fait que l'indemnisation consentie à cette dernière en présence d'une non-préemption de sa part est valorisée à 250.000 € / an X le nombre d'années résiduelles restant à courir, c'est-à-dire d'un montant supérieur au loyer convenu, alors même que la non-préemption pourrait résulter de sa seule décision ;
- Qu'il apparaît tant dans le bail commercial qu'au cours des échanges en cours d'audience que BM tout comme PGC sont incapables de supporter les 2,6 Millions de travaux de remise en état du chalet mentionnés par l'expert judiciaire.

Il résulte de cette situation :

- Que la situation de dégradation significative du chalet aboutissant à des travaux de remise en état estimés à 2,6 M€ par l'expert judiciaire remonte à 2016, M. ARNOUX s'étant contenté d'effectuer les travaux les plus urgents ou issus de sinistres ;
- Qu'il est démontré l'existence de conflits d'intérêts entre Mme PERRAULT et la société BM par le fait qu'elle a été dirigeante de la société VS TWO SA, elle-même propriétaire des parts de la société BM ;

Qu'il résulte de ces constatations que le bail commercial conclu entre BM et PCG a été constitué au détriment des intérêts de BM, et qu'il convient par conséquent de mettre fin à la situation de dégradation de l'immeuble dont se sont rendus responsables majoritairement les différentes sociétés propriétaires des titres de BM et leurs dirigeants, et subsidiairement la société PCG.

Le juge-commissaire prononcera la résiliation du bail commercial conclu entre BM et PCG à effet au 31/04/2026, cette date tenant compte de l'exploitation du chalet par PCG au cours de la saison hivernale 2025/2026.

Attendu qu'au subsidiaire, dans l'hypothèse où le juge-commissaire prononcerait la résiliation du bail commercial, PCG sollicite de ce dernier l'attribution d'une indemnité qu'elle évalue à 2,8 Millions d'Euros, comprenant le solde d'une avance financière faite au profit de BM.

En application du paragraphe V, de l'article L 631-1-11 du Code de Commerce :

« l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant ».

S'agissant de la valorisation du préjudice subi par PCG du fait de la résiliation, PCG ayant accepté de prendre à bail un immeuble dont elle ne pouvait ignorer au regard des prix de location pratiqués sur MEGEVE pour des chalets de surfaces identiques, que le loyer pratiqué était anormalement bas, et PCG ayant accepté que BM n'effectue pas les travaux de remise en état du bien, travaux nécessaires à la location d'un chalet en parfait état, elle ne peut prétendre établir son préjudice à la différence de prix existant entre un bien immobilier occupé par un locataire, et un immeuble vide de tout occupant. En substance, en obtenant de BM une valeur de loyer très largement inférieur aux pratiques du marché, PCG s'est rendue responsable à l'égard de BM et de ses créanciers d'un préjudice équivalent à la différence du prix de vente du chalet selon qu'il est vide ou bien occupé.

S'agissant de la clause 12.2 du contrat dont PCG entend se faire indemniser, le juge-commissaire se déclarera incompétent au profit des juges du fond : 1. Il n'existe pas de compromis de vente au profit d'un tiers à la date de l'audience 2. La validité de la clause relève d'un examen au fond, des circonstances dans lesquelles pourrait s'appliquer l'indemnisation en présence d'une vente par suite d'une liquidation judiciaire.

Le juge-commissaire retiendra comme préjudice dont peut se prévaloir PCG en application du V de l'article L 631-1-11 du Code de Commerce trois éléments cumulatifs :

1. Le solde des factures d'entretien et de réparations de sinistre qu'elle a avancées pour le compte de BM. En la matière, il sera fait référence au bail du 15/11/2023.
2. Les bénéfices potentiels qu'elle aurait pu retirer de l'exploitation du fonds de commerce pour la période du 30/04/2026 à la fin du bail, mais tenant compte de l'état actuel de l'immeuble.

Le bail commercial (pièce 1 défendeur) comporte les dispositions suivantes :

Page 2 : PCG a consenti à BM une avance financière de 500.908,10 €.

Page 5 : le tarif du loyer est de 180 .000 € / An auquel se rajoute la TVA de 20 %.

Page 4 : le paiement du loyer s'impute sur l'avance financière consentie par PCG à BM.

a) Décompte des loyers dus par PCG et imputation sur l'avance financière de départ

Le décompte entre les parties à la date de fin de contrat ayant été fixée au 30/04/2026 s'établit comme suit :

DEBUT	FIN PERIODE	NB MOIS	HORS TAXES	TAUX TVA	TTC
01/12/2023	30/11/2024	12	180 000 €	20%	216 000,00 €
01/12/2024	30/11/2025	12	180 000 €	20%	216 000,00 €
01/12/2025	30/04/2026	4	60 000 €	20%	72 000,00 €
TOTAL					504 000,00 €
AVANCE FINANCIERE DE DEBUT					500 908,10 €
SOLDE		Dette de PURE CONCEPT			3 091,90 €

Après compensation entre le montant de l'avance financière de début effectuée par PCG, et le cumul des loyers TTC pour la période s'étalant du 01/12/2023 au 30/04/2026, PCG doit à BM la somme de 3.091,90 €.

b) Bénéfices potentiels résultant de l'exploitation du fonds par PCG au titre des années futures

Le juge-commissaire relève que PCG est une société dubaïote dont les comptes annuels de la période 2025/2026 ne sont pas publiés. De surcroît, elle ne produit dans ses écritures aucun compte de résultat lui permettant de démontrer avoir réalisé un bénéfice au cours de la saison 2025/2026. Enfin, dans la situation où ni PCG ni BM ne sont capables de financer les travaux de remise en état du chalet, de sorte que le bien mis en location ne cesse de se dégrader, le juge-commissaire ne voit pas comment PCG pourrait trouver à l'avenir des conditions financières plus favorables pour attirer une clientèle internationale exigeante sur la qualité des prestations.

Inversement en l'état actuel de la dégradation du chalet qui nécessitera 2,6 M € de travaux, le juge-commissaire est sensible à ce que les pertes engendrées par l'exploitation du chalet cessent le plus rapidement possible.

Ne démontrant pas une capacité à réaliser des bénéfices dans la situation actuelle du chalet, PCG ne peut revendiquer de préjudice de cessation de son activité.

En conséquence, le juge-commissaire déboutera PCG de toutes ses demandes d'indemnisation.

PAR CES MOTIFS,

Statuant par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

PRONONCONS à la résiliation du bail liant la société BRICKELL MEGEVE à la société PURE CONCEPT GULF avec effet au 30/04/2026 ;

DEBOUTONS la société PURE CONCEPT GULF de toutes ses demandes ;

Condamnons la société PURE CONCEPT GULF à verser à la société BRICKELL MEGEVE la somme de 3.091,90 € ;

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée par Monsieur le Greffier en lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Monsieur Eric ARNOUX 4 The Tower 1 Saint Georges Wharf LONDRES (Royaume-Uni)
- La société PURE CONCEPT GULF Suite 1301 - Jumeira Tower X3 DMCC DUBAI (Emirats Arabes Unis)
- La société EOS FRANCE 74 rue de la Fédération 75015 PARIS

par lettre simple à :

- Me Damien MEROTTO immeuble le Galien A 28 avenue de Genève 74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS
- Me Bernard LIGER (cabinet VINENT LIGER) 230 avenue de Passe-Temps Quartier Napollon 13400 AUBAGNE
- Me Marielle TYRANOWICZ (cabinet SIMMONS & SIMMONS LLP) 21 rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS

et par envoi par le « coffre-fort électronique » au liquidateur judiciaire Me Philippe SERRANO ;

ALLOUONS les dépens en frais privilégiés de la procédure.

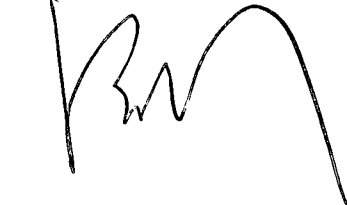
Fait en notre Cabinet, au Palais de Justice,

A Annecy, le - 1 JUIL. 2026

le Juge-Commissaire
Loïc LEBEAU



le greffier
Bruno GAILLARD



Pour copie certifiée conforme

