

CONCLUSIONS N°3
(en réponse aux écritures de la société ODALYS en date du 05/12/2022)

POUR :

1. **AITOUMGHAR** Abdellah, né(e) le 20-Jun-1972 au Maroc, responsable comptable, de nationalité française, domicilié et demeurant 46 rue de Marines, OSNY, 95520, France
ET
AITOUMGHAR Delphine, né(e) le 08-Oct-1973 à MANTES LA JOLIE, de nationalité française, assistante commerciale, domicilié(e) et demeurant 46 rue de Marines, OSNY, 95520, France
2. **CAPDEVIELLE** Corinne, né(e) le 16-Dec-1962 à Neuilly sur Seine, Responsable Qualité, de nationalité Française, domicilié et demeurant 14ter Avenue Casimir Davaine, GARCHES, 92380, France
3. **CAU** Daniel, né(e) le 21-Jul-1953 à FLIXECOURT, Retraité, de nationalité Français, domicilié et demeurant 22 rue de la Coudre, FONTAINE LE PORT, 77590, France
4. **CEDOU** Claude, né(e) le 01-Jul-1955 à TOULOUSE, Cadre dirigeant, de nationalité Française, domicilié et demeurant 15 avenue Gambetta - Porte 8, Ville d'Avray, 92410, France
ET
CEDOU Thérèse, né(e) le 27-Jun-1958 à LA FLECHE, de nationalité Française, Ingénieur, domicilié(e) et demeurant 15 avenue Gambetta - Porte 8, Ville d'Avray, 92410, France
5. **CERDA** Xavier, né(e) le 30-Mar-1972 à Bar-sur-Aube, Fonctionnaire, de nationalité Française, domicilié et demeurant 7 rue du Pont - Hameau de LADY, MORMANT, 77720, France
ET
BONILLA épouse CERDA Hélène, né(e) le 22-Dec-1972 à Troyes, de nationalité Française, Fonctionnaire, domicilié(e) et demeurant 7 rue du Pont - Hameau de LADY, MORMANT, 77720, France
6. **COLDERS** Jean-Louis, né(e) le 29-May-1960 à NANTES, SANS, de nationalité FRANCAISE, domicilié et demeurant 98 BIS RUE DE CHARONNE, PARIS, 75011, France
ET
AUMONT Pascale, né(e) le 04-May-1962 à ANGERS, de nationalité Francaise, Directrice Qualité, domicilié(e) et demeurant 98 BIS RUE DE CHARONNE, PARIS, 75011, France

7. **DA SILVA FERNANDES TORCATO**, né(e) le 21-Feb-1965 à GUIMARÃES - PORTUGAL, CHEF D'ENTREPRISE, de nationalité PORTUGAISE, domicilié et demeurant LARGO DO COSTA N° 90 - SÃO TORCATO, GUIMARÃES, 4800-650, Portugal
8. **DAS NEVES CAETANO** Rui-manuel, né(e) le 20-Feb-1967 à Leiria (Portugal), Chef-Chantier, de nationalité Portugaise, domicilié et demeurant 44 rue chateau gaillard, chelles, 77500, France
ET
DAS NEVES CAETANO Florinda, né(e) le 14-Oct-1968 à Montfermeil, de nationalité Française, Assistante Parfumeur, domicilié(e) et demeurant 44 rue chateau gaillard, chelles, 77500, France
9. **DE SOUSA DIAS** Manuela, né(e) le 17-Sep-1967 à Paris, Directrice Innovations & Stratégie, de nationalité française, domicilié et demeurant 118, rue d'Alésia, Paris, 75014, France
10. **DENOUIL** Vincent, né(e) le 03-Jan-1960 à PARIS, Informaticien, de nationalité Française, domicilié et demeurant 55, quai Louis Ferber, Bry-sur-Marne, 94360, France
ET
ROUSSEAU Françoise, né(e) le 02-Oct-1959 à NANTES (44), de nationalité Française, Psychomotricienne, domicilié(e) et demeurant 55, quai Louis Ferber, Bry-sur-Marne, 94360, France
11. **DUMETZ** Véronique, né(e) le 02-Aug-1963 à LA BASSEE, Cadre Administratif, de nationalité française, domicilié et demeurant 22 rue de la Coudre, FONTAINE LE PORT, 77590, France
12. **DURAND** Adolphe, né(e) le 14-Jun-1964 à Bordeaux, Fonctionnaire, de nationalité Français, domicilié et demeurant 54, Rue M. Deraismes, Pontoise, 95300, France
13. **DURAND** Alain, né(e) le 11-Apr-1966 à Melun, Négociateur, de nationalité Française, domicilié et demeurant 13 impasse du clos gatinois, Viry-Chatillon, 91170, France
ET
DURAND-DEVEZIN Anne, né(e) le 16-Jul-1965 à DRAVEIL, de nationalité Française, domicilié(e) et demeurant 13 impasse du clos gatinois, Viry-Chatillon, 91170, France
14. **DUREY** Stephan, né(e) le 11-Jul-1975 à Drancy, Entrepreneur, de nationalité Française, domicilié et demeurant 27 rue Saint Amand, Paris, 75015, France
ET
DUREY Mélanie, né(e) le 14-Feb-2022 à Marseille, de nationalité Française, Ingénieur, domicilié(e) et demeurant 27 rue Saint Amand, Paris, 75015, France

15. **ESSEL Olivier**, né(e) le 30-Mar-1973 à RILLIEUX LA PAPE, Chef matériel, de nationalité Française, domicilié et demeurant 8 square Jean Mermoz, Jouy le Moutier, 95280, France
ET
LEDANOIS Virginie, né(e) le 24-Apr-1972 à MEULAN, de nationalité FRANCAISE, Chargée d'études, domicilié(e) et demeurant 8 square Jean Mermoz, Jouy le Moutier, 95280, France
16. **EYRAUD** Daniel, né(e) le 22-Jul-1963 à Lyon, medecin, de nationalité Française, domicilié et demeurant 36 rue des Roux, L Hay les Roses, 94240, France
ET
EYRAUD Annick, né(e) le 07-Dec-1962 à Lyon, de nationalité Française, enseignante, domicilié(e) et demeurant 36 rue des Roux, L Hay les Roses, 94240, France
17. **FONTAINE** Jacques, né(e) le 24-Aug-1960 à Paris 10ème, Retraité, de nationalité Française, domicilié et demeurant 25 Allée du Village, Le Raincy, 93340, France
ET
FONTAINE Annie-Paule, né(e) le 16-Jul-1960 à Oran (Algérie), de nationalité Française, Juriste, domicilié(e) et demeurant 25 Allée du Village, Le Raincy, 93340, France
18. **FOYAN DJOUDOM** Hervé, né(e) le 28-May-1973 à Banka, Tresorier, de nationalité Francaise, domicilié et demeurant Rue Edith Cavell 51, Uccle, 1180, Belgium
ET
DJOUDOM Herve Martial, domicilié(e) et demeurant Rue Edith Cavell 51, Uccle, 1180, Belgium
19. **HEBBEN** Charles, né(e) le 17-Mar-1984 à Dunkerque, Directeur de restaurant, de nationalité Française, domicilié et demeurant 310, boulevard Sainte Beuve, BOULOGNE-SUR-MER, 62200, France
20. **JAPEL** Pascal, né(e) le 14-Apr-1974 à PARIS, Directeur Marketing, de nationalité Francaise, domicilié et demeurant 6 rue du Bac, Charenton-le-Pont, 94220, France
21. **LANGLOIS** Eric, né(e) le 28-Jul-1961 à Boulogne sur mer, Fonctionnaire des Douanes, de nationalité Française, domicilié et demeurant 24 rue Colette, OZOIR LA FERRIERE, 77330, France
ET
LANGLOIS Sylvie, né(e) le 26-Feb-1962 à Boulogne sur mer, de nationalité Française, Enseignante, domicilié(e) et demeurant 24 rue Colette, OZOIR LA FERRIERE, 77330, France
22. **LEGROS** Bruno, né(e) le 23-Jul-1961 à FECAMP, RETRAITE, de nationalité FRANCAISE, domicilié et demeurant 59 RUE LOUIS BRAILLE, LE HAVRE, 76620, France
ET
DUCHESNE Véronique, né(e) le 16-Dec-1967 à YVETOT, de nationalité FRANCAISE, ENSEIGNANTE, domicilié(e) et demeurant 59 RUE LOUIS BRAILLE, LE HAVRE, 76620, France
23. **LEMAIRE** Jean-Paul, né(e) le 07-May-1951 à Wattrelos, Retraité, de nationalité France, domicilié et demeurant 120 avenue de Fontainebleau, Le Kremlin Bicêtre, 94270, France

24. **LENOIR DE LA COCHETIERE** Xavier, né(e) le 27-Aug-1957 à BREST, MEDECIN, de nationalité FRANCAISE, domicilié et demeurant 155 AVENUE MARGUERITE RENAUDIN, CLAMART, 92140, France
ET
LENOIR DE LA COCHETIERE Véronique, né(e) le 29-Nov-1963 à ANTONY, de nationalité FRANCAISE, SAGE FEMME, domicilié(e) et demeurant 155 AVENUE MARGUERITE RENAUDIN, CLAMART, 92140, France
25. **LEPRETRE** Christophe, né(e) le 05-Sep-1968 à SAVIGNY SUR ORGE, AGENT COMMERCIAL, de nationalité FRANCAISE, domicilié et demeurant 1 BIS IMPASSE DE L'OURCQ, CHARMENTRAY, 77410, France
ET
LEPRETRE née ROLANDO Caroline, né(e) le 22-Jan-1971 à ARLES, de nationalité FRANCAISE, AGENT COMMERCIAL, domicilié(e) et demeurant 1 BIS IMPASSE DE L'OURCQ, CHARMENTRAY, 77410, France
26. **LEVY** Alain, né(e) le 09-Nov-1965 à Alfortville, consultant manager, de nationalité Français, domicilié et demeurant 8 allée Léonard marie lemayre, Vincennes, 94300, France
ET
OHAYON Michele Arielle, né(e) le 10-Aug-1966 à Champigny, de nationalité Française, Consultante sophrologue, domicilié(e) et demeurant 8 allée leonard marie lemayre Vincennes, 94300, France
27. **LINTZ** Lionel, né(e) le 11-Apr-1965 à Nogent le Rotrou, Cadre technique, de nationalité Française, domicilié et demeurant 20 rue des Iles Gléan, Maurepas, 78310, France
ET
LINTZ Valérie, né(e) le 18-Apr-1968 à LAVAL, de nationalité Française, Auto Entrepreneur, domicilié(e) et demeurant 20 rue des Iles Gléan, Maurepas, 78310, France
28. **MARUSI** Julien, né(e) le 02-Feb-1972 à Marseille, Directeur Technique, de nationalité Francaise, domicilié et demeurant 16 allées des Mimosas, Allauch, 13190, France
29. **MASCRET** Frédéric, né(e) le 12-Sep-1966 à Saint-Quentin, Ingénieur Télécommunications, de nationalité Française, domicilié et demeurant 29 rue de Grez, MORET SUR LOING, 77250, France
ET
MASCRET Florence, né(e) le 20-Aug-1966 à MORET SUR LOING, de nationalité FRANCAISE, secrétaire, domicilié(e) et demeurant 29 rue de Grez, MORET SUR LOING, 77250, France
30. **MAYCA** Frédéric, né(e) le 03-Sep-1965 à RUEIL-MALMAISON, Directeur de programmes, de nationalité Française, domicilié et demeurant 17 ter Rue CREVEL-DUVAL, RUEIL-MALMAISON, 92500, France
31. **MICHEL** Marie-Sophie, né(e) le 24-May-1969 à Toulouse, Demandeur emploi, de nationalité Francaise, domicilié et demeurant 30 boulevard Marbeau, Paris, 75116, France
ET
MICHEL Vincent, né(e) le 24-Apr-1967 à Neuilly sur Seine, de nationalité Francaise, NA - Invalidité permanente, domicilié(e) et demeurant 30 boulevard Marbeau, Paris, 75116, France

32. **PIRANIAN** Laurent, né(e) le 24-Mar-2022 à st catherine, chef d'entreprise, de nationalité français, domicilié et demeurant 375 av maurice Utrillo, mandelieu, 06210, France
ET
PIRANIAN Tamara, né(e) le 18-Jun-1982 à Devos, de nationalité Belge, chef d'entreprise, domicilié(e) et demeurant 375 av maurice Utrillo, mandelieu, 06210, France
33. **ROTRU** Philippe, né(e) le 30-Jan-2022 à Paris, Retraité, de nationalité Française, domicilié et demeurant 49, Avenue René Faugeras, Gagny, 93220, France
ET
ROTRU Catherine, né(e) le 23-Jan-1962 à Saint-Mandé, de nationalité Française, Assistante Maternelle, domicilié(e) et demeurant 49, Avenue René Faugeras, Gagny, 93220, France
34. **SAMRETH** David, né(e) le 06-Dec-1971 à Phnom Penh (Cambodge), Ingénieur Cadre Telecom, de nationalité FRANCAISE, domicilié et demeurant 14 Rue des Jaulnes, Montigny sur Loing, 77690, France
ET
FAVREL-SAMRETH Murielle, né(e) le 06-Jul-1969 à RENNES, de nationalité FRANCAISE, CONTRACTUELLE DE LA FONCTION PUBLIQUE, domicilié(e) et demeurant 14 Rue des Jaulnes, Montigny sur Loing, 77690, France
35. **SOM** Martin, né(e) le 15-Apr-1959 à Ngambe (Cameroun), fonctionnaire, de nationalité française, domicilié et demeurant 73 Quai Panhard et Levassor, Paris, 75013, France
ET
RETAIL Maryvonne, né(e) le 25-Aug-1969 à Valenciennes, de nationalité française, infirmière, domicilié(e) et demeurant 73 Quai Panhard et Levassor, Paris, 75013, France
36. **VALLEE** Michele, né(e) le 22-Oct-1944 à Saint-Calais (72), Inspecteur général de la jeunesse et des sports honoraire, de nationalité Française, domicilié et demeurant 34 rue Raymond Marcheron, VANVES, 92170, France
37. **BEAUVISAGE Dominique** né le 2 juin 1965 à AMIENS, chargé d'affaires, de nationalité française, domicilié et demeurant 3 place des Marronniers OISSERY 77178, France
ET
BEAUVISAGE Sophie née le 11 juillet 1969 à DOULLENS, gestionnaire de nationalité française, domiciliée et demeurant à la même adresse.

Intervenants volontaires

38. **BARTHES Xavier** né le 30 juin 1974 à POITIERS, cadre, de nationalité française, domicilié et demeurant 14 rue Tistrasse 8044 GOCKHAUSEN (SUISSE)
ET
BARTHES Pascale née le 13 octobre 1974 à ISSY-LES-MOULINEAUX, cadre, de nationalité française, domiciliée et demeurant à la même adresse.

Intervenants volontaires

39. **GANNE Nathalie** née le 20 septembre 1964 à RAVENSBURG (Allemagne), expert en ressources humaines, de nationalité française, domiciliée et demeurant au 4 bis rue de Valmy 95160 MONTMORENCY France

Intervenants volontaires

40. La **SARL DESDE INVEST**, société à responsabilité limitée, inscrite au RCS de VERSAILLES sous le numéro 504450909, dont le siège social est sis 27 ALLEE DES ROUGEMONTS 78430 LOUVECIENNES, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité au dit siège

Intervenants volontaires

41. **BANDO-DELAUNAY Tahé**, née le 1er juin 1961 à Paris 16^{ème}, juriste sénior, de nationalité française, domiciliée et demeurant 79 rue du Faubourg du temple 75010 Paris.

Intervenante volontaire

Demandeurs

Ayant pour avocat la SCP GOBERT & ASSOCIES, agissant par Maître Christophe JERVOLINO, avocat au barreau de Marseille, demeurant 32 rue Grignan, 13 001 Marseille, Téléphone : 04 91 54 73 51 - Fax : 04 91 54 01 39

CONTRE :

La SAS ODALYS RESIDENCES, société par actions simplifiée, ayant son siège social sis 655 rue René Descartes 13080 Aix-en-Provence, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence, sous le numéro 487 696 080, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège,

Défendeur

PLAISE AU JUGE DES REFERES

I. RAPPEL DES FAITS

Les demandeurs ont fait l'acquisition de lots au sein d'une résidence de tourisme dénommée « PARIS XVII ».

Cette résidence est exploitée commercialement sous forme de résidence de tourisme par la société ODALYS RESIDENCES suivant bail commercial portant sur des locaux meublés.

(Pièce 1 : Baux commerciaux)

La société ODALYS RESIDENCES est tenue de payer le loyer fixe stipulé au contrat à chacun des requérants et ce, quel que soit le taux d'occupation de la résidence, dont elle a la seule maîtrise au titre de son activité.

Toutefois, en raison de l'épidémie de la COVID-19, le preneur a décidé unilatéralement de cesser le paiement des loyers à compter du 14 mars 2020.

En mars 2020, ODALYS écrivait aux bailleurs de la résidence :

« nous nous sommes trouvés contraints de fermer l'ensemble de nos établissements (...)

Nous sommes contraints d'interrompre le paiement des loyers – en numéraire et en nature – et des charges, à compter du 14 mars 2020 et jusqu'à ce que les conditions normales de marché ne soient pleinement rétablies. »

(Pièce 2 : Courrier de ODALYS aux bailleurs de mars 2020)

En juin 2020, la société ODALYS écrivait à ses bailleurs que :

« Du 14/3 au 1/6, nos établissements ont été dans l'obligation de purement et simplement fermer et notre activité a été totalement à l'arrêt. (...)

L'état d'empêchement d'exécution du contrat lié à la fermeture de nos établissements et en conséquence l'interruption du paiement des loyers, ne paraît pas souffrir de discussion d'un point de vue juridique. Cela concerne une période de 2,5 mois (du 14/3 au 1/6), soit 21,9% de la durée totale de prise à bail sur 2020.

D'un point de vue business en revanche, nous estimons l'impact de cette crise sanitaire à une perte de 20 à 35% du CA annuel suivant les résidences, même si nous arrivions à réaliser un été 2020 correct. Nous n'avons encore aucune idée de l'impact sur l'hiver 2020-2021.

Dans un souci de compromis équilibré et pour éviter des contentieux longs coûteux et désagréables pour chacun, nous vous proposons une franchise de loyer de 2,5 mois correspondant strictement à la période de fermeture des établissements ; le reste du risque étant à notre charge. Vous toucherez donc 78,1% des loyers 2020. (...)

D'un ton menaçant, la société ODALYS ajoutait que :

« Nous vous demandons de nous répondre en nous donnant votre accord par mail ou

par courrier (renvoi du coupon ci-dessous) pour le 31 juillet 2020 au plus tard.

En cas de non-accord formel de votre part, nous nous réservons le droit d'adapter le loyer du 3e trimestre à venir, en fonction du CA réalisé et constaté à la fin de l'été.

Nous vous indiquons également qu'en cas de non-accord, la présente proposition n'emporte aucune renonciation de la part d'Odalys à faire valoir en justice les arguments de droit évoqués ci-dessus justifiant l'interruption des loyers. »

(Pièce 3 : Courrier de ODALYS aux bailleurs de juin 2020)

Sans concertation avec les bailleurs, ODALYS décidait donc de cesser le paiement des loyers à compter du 14 mars 2020 et d'abandonner 21,9 % des loyers de l'année 2020.

Les bailleurs contestaient la décision unilatérale de ODALYS.

En janvier 2021, ODALYS décidait de ne pas payer les loyers du 31 octobre 2020 au 14 décembre 2020, sans contrepartie de sa part, se contentant d'inviter les bailleurs à solliciter un crédit d'impôt pour le mois de novembre 2020.

(Pièce 4 : Courrier de ODALYS aux bailleurs de janvier 2021)

Les bailleurs contestaient la décision unilatérale de ODALYS.

En avril 2021, la société ODALYS annonçait que le loyer du T1 2021 ne serait payé qu'à hauteur d'une provision de 50%.

(Pièce 13 : Courrier de ODALYS aux bailleurs d'avril 2021)

Les bailleurs contestent la décision unilatérale d'Odalys.

En définitive, ODALYS ne propose aucune contrepartie au profit du propriétaire bailleur.

Les bailleurs, par l'intermédiaire de leur conseil, ont adressé un courriel aux fins de mettre en demeure ODALYS, avant le 19 avril 2021, de communiquer notamment les comptes d'exploitation détaillés de la résidence sur l'année 2020 et de payer les loyers dus. Une proposition d'étalement du paiement des loyers dus était proposée.

(Pièce 5 : Courriel du conseil des requérants à ODALYS)

ODALYS RESIDENCES ne justifie ni de la fermeture de chaque résidence, ni de son chiffre d'affaires de la période du 14 mars au 2 juin 2020, du 1er novembre 2020 au 14 décembre 2020 inclus et du 1er janvier 2021 au 31 mars 2021.

La société ODALYS ne communique aucun justificatif de sa situation financière, ni de l'impact réel de la crise sanitaire sur la résidence concernée.

Les requérants entendent donc solliciter ces documents sous astreintes dans le cadre de la présente procédure.

Or, le bail commercial, qui fait la loi des parties, garantit aux bailleurs un loyer fixe et ferme.

Les requérants, de bonne foi, n'ont pas exigé immédiatement en justice le paiement du loyer, alors même qu'ils ont des charges à payer (remboursement des échéances de prêt immobilier,

paiement des charges de copropriété, de la taxe foncière, ...).

Les requérants, de bonne foi, mais lassés par l'impossibilité de discuter avec leur preneur, ont tenté de résoudre amiablement le litige en demandant la communication de pièces justifiant des difficultés invoquées et en proposant à la société ODALYS d'adapter les modalités d'exécution du contrat de bail (étalement du paiement des loyers).

En outre, il était demandé au preneur, avant le 19 avril 2021, la communication :

- des comptes d'exploitation détaillés de la résidence sur les trois dernières années (2018, 2019, 2020 et début 2021), si possible visés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, comportant le taux d'occupation de la résidence mois par mois, l'évolution des principaux postes de dépenses, la fourniture du détail des charges variables (commissions, linge, ménages, énergie...) et des charges fixes (frais de personnel, maintenance, location, taxes...), le nombre de séjours annulés et/ou reportés, conformément aux dispositions de l'article L. 321-2 du code du tourisme et à la jurisprudence constante de la Cour de cassation ;

S'agissant de l'année 2020 et du début de l'année 2021, outre les pièces susvisées :

- des justificatifs du ou des PGE obtenu(s) alors même que ODALYS y est éligible et indique en avoir bénéficié dans son courrier de juin 2020, ainsi que de son affectation ;
- des justificatifs du ou des aides au titre du fonds de solidarité et de l'aide complémentaire du décret du 24 mars 2021 obtenu(s) alors même que ODALYS y est éligible, ainsi que de son affectation ;
- la liste de tous les comptes bancaires d'ODALYS, et les relevés de comptes des 12 mois de l'année 2020 et le début de l'année 2021, pour justifier de l'état de sa trésorerie tout au long de l'année ;
- la copie de son contrat d'assurance perte d'exploitation et le cas échéant, les justificatifs des indemnités perçues ou des recours exercées contre ses assureurs ;
- tous justificatifs de la fermeture de la résidence en cause pendant les périodes concernées par les abandons de loyers.

(Pièce 5 : Courriel du conseil des requérants à ODALYS)

Au regard de l'opacité de la situation comptable et économique de la société ODALYS, et de l'échec de toute tentative de règlement amiable du litige du fait de l'absence de dialogue, les requérants sont bien fondés, mais également contraints par l'attitude de leur locataire, de saisir le tribunal judiciaire en référé afin de solliciter, la condamnation de ce dernier à payer par provision les loyers restants dus au visa de l'article 1728 du code civil.

Tel est en l'état que se présente la procédure.

II. DISCUSSION

A titre liminaire, il apparaît utile de faire état de :

- **L'ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Montpellier du 15 avril 2021** qui a condamné la société **ODALYS RESIDENCES** à payer par provision 100% des loyers du 14 mars 2020 au 1^{er} juin 2020 et du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020 ⁽¹⁾.

(Pièce 6 : Ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Montpellier du 15.04.2021)

- **L'arrêt de la cour d'appel de Chambéry, statuant en référé, du 29 juin 2021** qui a condamné la société **ODALYS RESIDENCES** à payer par provision 100% des loyers des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2020 ⁽²⁾.

(Pièce 7 : Arrêt de référé de la cour d'appel de Chambéry du 29.06.2021)

- **L'ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 3 juin 2021** qui a condamné un gestionnaire de résidence de tourisme, la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, à payer par provision 100% des loyers à compter du 1^{er} avril 2020 ⁽³⁾.

Le juge des référés a écarté l'ensemble des arguments de l'exploitant : la force majeure, l'exception d'inexécution, la perte de la chose louée.

(Pièce 9 : Ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 03.06.2021)

- **L'arrêt de la cour d'appel de Paris du 3 juin 2021** qui a infirmé dans toutes ses dispositions le jugement du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris du 20 janvier 2021 (n°20/80923) sur lequel se prévaut sans doute ODALYS LABELLEMONTAGNE ⁽⁴⁾.

La cour d'appel a aussi écarté l'ensemble des arguments de l'exploitant : la force majeure, l'exception d'inexécution, la perte de la chose louée.

(Pièce 10 : Arrêt de la cour d'appel de Paris du 03.06.2021)

- **L'ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 9 septembre 2021** qui a condamné un gestionnaire de résidence de tourisme, la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, à payer par provision des loyers à compter du 1^{er} avril 2020 ⁽⁵⁾.

Le juge des référés a écarté l'ensemble des arguments de l'exploitant : la force majeure, l'exception d'inexécution, la perte de la chose louée.

(Pièce 29 : Ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 09.09.2021)

- **L'arrêt de la cour d'appel de Paris, statuant en référé, du 4 mars 2022** qui a condamné la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS à payer par provision les loyers depuis le 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021, déduction faite d'une période de 56 jours en 2020 ⁽⁶⁾.

(Pièce 21 : Arrêt de référé de la cour d'appel de Paris du 04.03.2022)

¹ Tribunal judiciaire de Montpellier, 15 avril 2021, n° RG 21/30092.

² Cour d'appel de Chambéry, 1^{ère} chambre, 29 juin 2021, n° 20/01402.

³ Tribunal judiciaire de Paris, référé, 3 juin 2021, N° RG 21/51091.

⁴ Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 10, 3 juin 2021, n° 21/01679.

⁵ Tribunal judiciaire de Paris, référé, 3 juin 2021, N° RG 21/51091.

⁶ [Cour d'appel de Paris, Pôle 1, chambre 8, 4 mars 2022, n° 21/11534.](#)

- **Les deux arrêts de la cour d'appel de Paris, statuant en référé, du 30 mars 2022** qui ont condamné la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS à payer par provision les loyers depuis le 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021, déduction faite d'une période de 56 jours en 2020 ⁽⁷⁾.

(Pièce 22 : Arrêts de référé de la cour d'appel de Paris du 30.03.2022)

- **L'arrêt de la cour d'appel de Paris, statuant en référé, du 31 mars 2022** qui a condamné la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS à payer par provision les loyers depuis le 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021, déduction faite d'une période de 56 jours en 2020 ⁽⁸⁾.

(Pièce 23 : Arrêt de référé de la cour d'appel de Paris du 31.03.2022)

- **Les quatre arrêts de la cour d'appel de Paris, statuant en référé, du 6 avril 2022** qui ont condamné la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS à payer par provision les loyers depuis le 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021, déduction faite d'une période de 56 jours en 2020 ⁽⁹⁾.

(Pièce 24 : Arrêts de référé de la cour d'appel de Paris du 06.04.2022)

- **L'arrêt de la Cour d'appel de Grenoble, statuant en référé, du 14 avril 2022**, qui a condamné la société **ODALYS RESIDENCES** à payer par provision 100% des loyers impayés du 1^{er} novembre 2020 au 31 juillet 2021 ⁽¹⁰⁾.

(Pièce 25 : Arrêt de référé de la Cour d'appel de Grenoble du 14.04.2022)

- **L'arrêt de la cour d'appel de Paris, statuant en référé, du 2 juin 2022** qui a condamné la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS à payer par provision les loyers impayés du 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021, déduction faite d'une période de 56 jours en 2020 ⁽¹¹⁾.

(Pièce 30 : Arrêt de référé de la cour d'appel de Paris du 02.06.2022)

- **Le jugement du tribunal judiciaire de Pontoise du 13 juin 2022** qui a condamné la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS à payer les loyers depuis le 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021 ⁽¹²⁾.

(Pièce 36 : Jugement du tribunal judiciaire de Pontoise du 13.06.2022)

- **L'ordonnance de référé du tribunal judiciaire d'Aix en Provence du 30 août 2022** qui a condamné la société ODALYS RESIDENCES à payer 100% des loyers dus pendant la crise sanitaire ⁽¹³⁾.

S'agissant des aides d'Etat et du PGE, il a été jugé que : « Dès lors, contrairement à ce qu'elle [ODALYS] prétend, ce prêt et les aides gouvernementales étant destinées à couvrir les charges fixes, en ce compris le prix des loyers, pendant la période de pandémie, les requérants disposent dès lors d'un motif légitime d'obtenir lesdites pièces afin de vérifier si ces fonds ont été attribués à d'autres postes que celui du loyer notamment. »

⁷ [Cour d'appel de Paris, Pôle 1, chambre 8, 4 mars 2022, n° 21/11534.](#)

⁸ [Cour d'appel de Paris, Pôle 1, chambre 8, 4 mars 2022, n° 21/11534.](#)

⁹ [Cour d'appel de Paris, Pôle 1, chambre 8, 4 mars 2022, n° 21/11534.](#)

¹⁰ [Cour d'appel de Grenoble, Chambre commerciale, 14 avril 2022, n° 21/03903.](#)

¹¹ Cour d'appel de Paris, Pôle 1, chambre 2, 2 juin 2022, n° 21/19284.

¹² [Tribunal judiciaire de Pontoise, 13 juin 2022, n° 22/01033.](#)

¹³ Ordo. Réf., TJ Aix en Provence, 30 août 2022, N° RG 22/00414.

(Pièce 37 : Ordonnance de référé du TJ d'Aix-en-Provence du 30.08.2022)

- **L'ordonnance de référé du tribunal judiciaire d'Aix en Provence du 13 septembre 2022** qui a condamné la société ODALYS RESIDENCES à payer 100% des loyers dus pendant la crise sanitaire ⁽¹⁴⁾.

(Pièce 38 : Ordonnance de référé du TJ d'Aix-en-Provence du 13.09.2022)

- **L'arrêt de la cour d'appel de Grenoble, statuant en référé, du 1^{er} juillet 2021** qui a condamné la société ODALYS RESIDENCES à payer par provision 100% des loyers impayés entre les 13 avril et 4 septembre 2020 ⁽¹⁵⁾.

(Pièce 8 : Arrêt de référé de la cour d'appel de Grenoble du 01.07.2021)

Cet a été frappé d'un pourvoi en cassation par la société ODALYS.

Par Arrêt en date du 30/06/2021, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi de la société ODALYS dans les termes suivants :

« 7. Par application de l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, l'état d'urgence sanitaire a été déclaré sur l'ensemble du territoire national.

8. En application de l'article 3, I, 2°, du décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 et du décret n° 2020-423 du 14 avril 2020 le complétant, jusqu'au 11 mai 2020, tout déplacement de personne hors de son domicile a été interdit à l'exception des déplacements pour effectuer des achats de fournitures nécessaires à l'activité professionnelle et des achats de première nécessité.

9. Edictée pour limiter la propagation du virus par une restriction des rapports interpersonnels, l'interdiction de recevoir du public, sur la période du 17 mars au 10 mai 2020, prévue par les arrêtés des 14 et 16 mars 2020 du ministre des solidarités et de la santé, ainsi que par les décrets précités, résulte du caractère non indispensable à la vie de la Nation et à l'absence de première nécessité des biens ou des services fournis.

10. Par suite, cette interdiction a été décidée, selon les catégories d'établissement recevant du public, aux seules fins de garantir la santé publique.

11. L'effet de cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être, d'une part, imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance, d'autre part, assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil.

12. Ayant relevé que les restrictions résultant des mesures législatives et réglementaires prises dans le cadre de la crise sanitaire n'étaient pas imputables au bailleur et n'emportaient pas perte de la chose, la cour d'appel, saisie en référé d'une demande en paiement d'une provision, n'a pu qu'en déduire que l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable. »

Cet arrêt de principe, accompagné d'un communiqué de la Cour de cassation met un terme définitif à toutes les questions liées à l'exigibilité des loyers durant les périodes considérées.

(Pièces 33 et 34)

¹⁴ Ordo. Réf., TJ Aix en Provence, 13 septembre 2022, N° RG 22/00966.

¹⁵ Cour d'appel de Grenoble, Chambre commerciale, 1er juillet 2021, n° 20/03802.

De ce fait, le juge des référés ne pourra que condamner la société ODALYS et écarter les moyens de droits similaires développés dans le cadre de cette affaire qui ont tous été balayés par la Cour de cassation.

A. In limine litis, sur la prétendue incompétence du tribunal judiciaire d'Aix en Provence

Dans ses conclusions en réponse, la société ODALYS RESIDENCES tente de se prévaloir d'une prétendue incompétence territoriale du tribunal judiciaire d'Aix en Provence, sur le fondement de l'article R. 145-23 du code de commerce.

Pour mémoire, l'article R. 145-23 du code de commerce prévoit que :

« Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.

Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.
»

ODALYS RESIDENCES en conclut que le tribunal judiciaire d'Aix en Provence serait incompétent au profit du tribunal judiciaire de PARIS, tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

C'est faux.

1. Sur la non-application de l'article R. 145-23 du code de commerce

L'article R. 145-23 du code de commerce ne s'applique que pour les litiges relatifs à l'application du statut des baux commerciaux.

Ce qui n'est pas en l'espèce, les demandes étant fondées d'une part sur les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile (demande de communication de pièces) et d'autre part sur les articles 42, 46 et 48 du code de procédure civile (demande provisionnelle en paiement des loyers).

Selon la doctrine ⁽¹⁶⁾ :

« 2. – Depuis longtemps, la doctrine déplorait la dispersion du contentieux des baux commerciaux entre plusieurs juridictions, le juge des loyers commerciaux, le tribunal de grande instance (aujourd'hui tribunal judiciaire), le tribunal d'instance et le tribunal de commerce (J.-D. Barbier : Gaz. Pal. Rec. 1997, 1, doct., p. 567. – Ph. Bertin : Gaz. Pal. 1982, Rec. 1, doct., p. 182. – R. Lehmann : AJPI 1981, p. 192. – Y. Reinhard, Mélanges dédiés à Jean Vincent : Dalloz, 1981, p. 332. – J. Viatte : Rev. loyers 1982, p. 252). Le décret n° 98-1231 du 28 décembre 1998 avait simplifié la situation en excluant de la compétence des tribunaux d'instance les contestations en matière de baux commerciaux.

Puis, le décret n° 2009-1693 du 29 décembre 2009, semblait avoir regroupé l'entier contentieux relatif aux baux commerciaux devant le tribunal de grande instance (désormais tribunal judiciaire) puisque l'article R. 211-4 du Code de l'organisation

16 JurisClasseur Bail à loyer, Fasc. 1300 : BAIL COMMERCIAL . – Compétence

judiciaire disposait : « Le tribunal de grande instance a compétence exclusive dans les matières déterminées par les lois et règlements, au nombre desquelles figurent les matières suivantes : [...] 11° Baux Commerciaux à l'exception des contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, baux professionnels et conventions d'occupation précaires en matière commerciale » (C. Denizot et A. de Galembert, *Nouvelles règles de compétence en matière de baux commerciaux* : AJDI 2008, p. 641). Toutefois, **la Cour de cassation considérait que la compétence exclusive attribuée au tribunal de grande instance (aujourd'hui tribunal judiciaire) ne concernait que les litiges mettant en cause le statut des baux commerciaux, non ceux fondés sur le droit commun des obligations**, ce qui permettait de maintenir la compétence concurrente du tribunal de commerce (Cass. 3e civ., 11 avr. 2019, n° 18-16.061 : JurisData n° 2019-005628 ; Gaz. Pal. 16 juill. 2019, p. 73, note J.-D. Barbier).

Enfin, le décret n° 2019-912 du 30 août 2019 a consacré la jurisprudence susvisée de la Cour de cassation en attribuant compétence exclusive aux tribunaux judiciaires pour les seuls litiges fondés sur le statut des baux commerciaux, non pour ceux fondés sur le droit commun. En effet, l'article R. 211-4 du Code de l'organisation judiciaire dispose désormais : « I. – En matière civile, les tribunaux judiciaires spécialement désignés sur le fondement de l'article L. 211-9-3 connaissent seuls, dans l'ensemble du département ou, dans les conditions prévues au III de l'article L. 211-9-3, dans deux départements, de l'une ou plusieurs des compétences suivantes : [...] 2° Des actions relatives aux baux commerciaux fondées sur les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce ». »

Selon la Cour de cassation, la compétence exclusive attribuée au tribunal de grande instance (aujourd'hui tribunal judiciaire) ne concerne que les litiges mettant en cause le statut des baux commerciaux, non ceux fondés sur le droit commun des obligations, ce qui permet de maintenir la compétence concurrente du tribunal de commerce :

- Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 10 mars 2015, n° 14-10.341, Inédit (17) :

« Attendu que la société AP restauration fait grief au jugement de rejeter l'exception d'incompétence de la juridiction commerciale, alors, selon le moyen, que les baux commerciaux échappent à la compétence des juridictions commerciales dès lors que la contestation ne porte pas sur la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé ; qu'en s'étant déclaré compétent pour statuer sur une demande en paiement du bailleur contre le locataire, le tribunal de commerce a violé les articles R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire et L. 721-3 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le litige portait sur une demande en paiement du bailleur contre le locataire et non sur l'application des dispositions relatives au statut des baux commerciaux, le tribunal de commerce en a exactement déduit que l'exception d'incompétence soulevée par le locataire devait être rejetée ; »

- Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 11 avril 2019, publiée au bulletin (18) :

« Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter son exception d'incompétence, alors, selon le moyen, que le tribunal de grande instance a compétence exclusive en matière de baux commerciaux lorsque le litige a trait à l'application du statut des baux commerciaux ; que lorsque le contrat principal est un bail commercial et qu'une transaction est conclue relativement à ce bail, cette dernière forme un tout indivisible avec le contrat de bail, de sorte qu'elle relève de la compétence exclusive du tribunal

¹⁷ Cour de cassation, Chambre civile 3, 10 mars 2015, 14-10.341, Inédit.

¹⁸ Cass. 3e civ., 11 avr. 2019, n° 18-16.061, Publiée au bulletin : JurisData n° 2019-005628 ; Gaz. Pal. 16 juill. 2019, p. 73, note J.-D. Barbier.

de grande instance ; qu'en l'espèce ainsi que le faisait valoir la société Setap Color's, le protocole transactionnel et l'avenant n° 2 en date du 7 novembre 2013, ayant trait à la résiliation du bail commercial de 2004, formaient un tout indivisible avec le contrat principal et étaient donc soumis aux règles de compétence juridictionnelle applicables au contrat principal et relevaient ainsi de la compétence exclusive du tribunal de grande instance ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'article R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire ;

Mais attendu que la cour d'appel a exactement retenu que, l'action de la SCI devant le tribunal de commerce ne portant pas sur l'application du statut des baux commerciaux, le litige n'entraîne pas dans les prévisions de l'article R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire ; »

Enfin, le décret n° 2019-912 du 30 août 2019 a consacré la jurisprudence susvisée de la Cour de cassation en attribuant compétence exclusive aux tribunaux judiciaires pour les seuls litiges fondés sur le statut des baux commerciaux, non pour ceux fondés sur le droit commun. En effet, l'article R. 211-4 du Code de l'organisation judiciaire dispose désormais : « I. – En matière civile, les tribunaux judiciaires spécialement désignés sur le fondement de l'article L. 211-9-3 connaissent seuls, dans l'ensemble du département ou, dans les conditions prévues au III de l'article L. 211-9-3, dans deux départements, de l'une ou plusieurs des compétences suivantes : [...] 2° Des actions relatives aux baux commerciaux fondées sur les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce ».

- Cour de cassation, Chambre civile 3, 13 octobre 2021, 20-18.333, Inédit ⁽¹⁹⁾ :

« 5. La cour d'appel a relevé qu'au soutien de leur action en responsabilité contractuelle et délictuelle, M. et Mme [T] reprochaient au bailleur et à son mandataire de ne pas les avoir informés de l'irrégularité de leur demande de renouvellement du bail, alors qu'ils auraient eu la possibilité de régulariser cette demande dans les délais conformément aux dispositions de l'article L. 145-10 du code de commerce, de les avoir laissés dans l'ignorance des conséquences de l'absence de renouvellement du bail entraînant le déplaçonnement du loyer à l'expiration du délai de douze ans, d'avoir volontairement gardé le silence afin de pouvoir, après que la durée du bail expiré a atteint douze ans par l'effet de la tacite prolongation, délivrer une offre de renouvellement moyennant un loyer déplaçonné.

6. Elle a également relevé que M. et Mme [T] sollicitaient l'indemnisation de préjudices économiques résultant du différentiel entre le loyer contractuel et le montant du loyer déplaçonné, ainsi que de la perte de valeur de leur fonds.

7. Elle a justement retenu que, les fautes reprochées à la bailleresse et à sa mandataire et les préjudices allégués par les locataires trouvant leur source dans l'application des règles spécifiques au statut des baux commerciaux tenant à **la délivrance du congé et au déplaçonnement du loyer, la solution du litige requérait une appréciation des règles du statut des baux commerciaux.**

8. Elle en a exactement déduit que le tribunal compétent était celui du lieu de situation de l'immeuble loué. »

Ainsi, lorsque la solution du litige requiert une appréciation des règles du statut des baux commerciaux, le tribunal compétent est celui du lieu de situation de l'immeuble loué.

¹⁹ Cour de cassation, Chambre civile 3, 13 octobre 2021, 20-18.333, Inédit.

En conclusion, **l'article R. 145-23 du code de commerce est inopposable** aux litiges concernant des demandes fondées sur le droit commun telles que la communication de documents et le paiement de loyers.

Les bailleurs bénéficiaient donc du choix de saisir soit le tribunal de commerce, soit le tribunal judiciaire.

Et, en saisissant le tribunal judiciaire, les bailleurs bénéficiaient logiquement du choix de saisir soit le tribunal du lieu de situation de l'immeuble, soit le judiciaire du lieu du siège social du preneur à bail (droit commun).

Les bailleurs ont fait le choix de saisir le tribunal judiciaire du lieu de situation du siège social de la société ODALYS RESIDENCES, conformément au droit commun, à la jurisprudence de la Cour de cassation et au décret du 30 août 2019.

Récemment, dans un litige similaire opposant des bailleurs à un gestionnaire de résidences de tourisme, la cour d'appel de Paris, statuant en référé, a jugé que ⁽²⁰⁾ :

« Sur la compétence du tribunal judiciaire de Paris

L'intimée conclut à l'incompétence de la juridiction saisie au motif, d'une part, que les bailleurs agissent en vertu d'un bail commercial lequel emporte la compétence de la juridiction dans le ressort duquel se trouve l'immeuble loué par application de l'article R 145-23 du code de commerce, et d'autre part, de l'existence d'une clause attributive de compétence insérée dans les baux, ce à quoi les intimés répliquent que leurs demandes consistent en une demande en paiement et non en une demande relative au statut des baux commerciaux, que la clause attributive dite "élection de domicile" ne leur est pas opposable, faute de répondre aux conditions de validité prévues à l'article 48 du code de procédure civile et enfin, que leur demande est fondée sur les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile .

L'article R 211-4,11° du code de l'organisation judiciaire dans sa version issue du décret n°2019-912 du 30 août 2019 dispose que les tribunaux judiciaires connaissent seuls des actions relatives aux baux commerciaux fondées sur les articles L 145-1 à L145-60 du code de commerce.

La compétence exclusive des tribunaux judiciaires en matière de bail commercial ne s'entend que des seuls litiges fondés sur le statut des baux commerciaux et non ceux fondés sur le droit commun des obligations.

En l'espèce, l'action engagée devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris porte sur une demande provisionnelle en paiement des loyers, laquelle ne met en œuvre aucune règle touchant le statut des baux commerciaux. En conséquence, elle doit être tranchée par le tribunal judiciaire, lequel peut être, au choix des demandeurs, par application des dispositions des articles 42, 46 du code de procédure civile, celui du ressort dans lequel se trouve le défendeur.

La clause attributive de compétence à la juridiction du lieu de situation de l'immeuble, en l'espèce le tribunal judiciaire de Nanterre, insérée à l'article XI des baux, est réputée non écrite, les demandeurs n'ayant pas la qualité de commerçants, par application de l'article 48 du code de procédure civile.

²⁰ [Cour d'appel de Paris, Pôle 1 chambre 2, 2 juin 2022, n° 21/19284.](#)

Par ailleurs, le juge des référés territorialement compétent pour statuer sur une demande de mesure d'instruction in futurum ou une demande de communications de pièces en vue d'un procès au fond est bien celui de la juridiction appelée à connaître de l'éventuel litige au fond.

En l'espèce, la société Reside Etudes Apparthôtels ayant son siège social dans le ressort du tribunal judiciaire de Paris, celui-ci est compétent pour connaître de cet éventuel litige au fond engagé par les bailleurs.

Il résulte de ce qui précède que le tribunal judiciaire de Paris est bien compétent pour connaître de ce litige. Le jugement critiqué sera confirmé en ce qu'il a déclaré le président du tribunal judiciaire de Paris statuant en référé territorialement compétent. »

(Pièce 30 : Arrêt de référé de la cour d'appel de Paris du 02.06.2022)

❖ **Sur l'application de l'article 145 du code de procédure civile**

Par ailleurs, les bailleurs formulent au titre des présentes écritures une demande de communication de pièces sous astreinte, au visa de l'article 145 du code de procédure civile.

Le juge des référés du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence, lieu du siège social de la société ODALYS RESIDENCES, est donc parfaitement compétent.

Il relève d'une bonne administration de la justice que le juge des référés saisi statue également sur les autres demandes.

❖ **Sur l'application des articles 42, 46 et 48 du code de procédure civile**

Pour mémoire, l'article 42 du code de procédure civile dispose que :

« La juridiction territorialement compétente est, sauf disposition contraire, celle du lieu où demeure le défendeur.

S'il y a plusieurs défendeurs, le demandeur saisit, à son choix, la juridiction du lieu où demeure l'un d'eux.

Si le défendeur n'a ni domicile ni résidence connus, le demandeur peut saisir la juridiction du lieu où il demeure ou celle de son choix s'il demeure à l'étranger. »

Et l'article 46 du code de procédure civile dispose que :

« Le demandeur peut saisir à son choix, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur :

- en matière contractuelle, la juridiction du lieu de la livraison effective de la chose ou du lieu de l'exécution de la prestation de service ;

- en matière délictuelle, la juridiction du lieu du fait dommageable ou celle dans le ressort de laquelle le dommage a été subi ;

- en matière mixte, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble ; (...) »

Pour engager une action portant uniquement sur une demande provisionnelle en paiement des loyers, le demandeur peut saisir le juge des référés du tribunal judiciaire du domicile du défendeur, en vertu des articles 42 et 46 du code de procédure civile.

Une demande provisionnelle en paiement des loyers ne met en application aucune règle touchant au statut des baux commerciaux. L'article R. 145- 23 du code de commerce est donc inapplicable au présent litige.

En conséquence, **il convient de faire application des articles 42 et 46 du code de procédure civile qui permettent aux appelants de saisir le tribunal du lieu du siège social de la société ODALYS RESIDENCES.**

Le juge des référés du tribunal judiciaire d'AIX EN PROVENCE écartera donc l'exception d'incompétence territoriale soulevée par la société ODALYS et se déclarera compétent pour statuer sur les demandes formulées par les requérants.

B. Sur la nullité de l'assignation délivrée au nom de la SARL VERSAILLES :

La SARL VERSAILLES n'a pas d'existence légale, il s'agit d'une erreur matérielle de l'assignation qui ne saurait impacter la régularité de l'assignation délivrée au nom des autres requérants.

Chaque demande étant autonome.

Au titre des présentes écritures, cette erreur sans incidence a été rectifiée et cette société n'apparaît plus dans la liste des demandeurs, aucune nullité de l'assignation n'est donc encourue.

C. Sur les interventions volontaires :

La **SARL DESDE INVEST, propriétaire bailleur entend intervenir volontairement au titre de la présente instance afin de solliciter une provision à valoir sur les loyers qui lui sont dus, ainsi que de la demande de communication de pièces formulée conjointement dans le cadre des présentes écritures.**

C'est également le cas de :

- **BEAUVISAGE**
- **GANNE**
- **BARTHES**
- **BANDO-DELAUNAY Tahé**

Ces interventions sont parfaitement recevables au visa des articles 328 et suivants du CPC.

D. DEMANDE DE COMMUNICATION DE PIECES SOUS ASTREINTE

En droit :

L'article 1104 du Code civil dispose :

« Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi ».

En outre, aux termes de l'article L. 321-2 du Code du tourisme :

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font

la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les évènements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. »

Ce texte impose de communiquer à l'ensemble des copropriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant :

- Les taux de remplissage obtenus par la résidence,
- Les événements significatifs de l'année écoulée,
- Ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

La raison d'être de cette disposition du Code du tourisme - intégrée au Code du tourisme par la Loi dite "NOVELLI" de 2009 (loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques) - est que les propriétaires doivent logiquement bénéficier d'informations revêtant un certain degré de détail, leur permettant d'avoir utilement et effectivement accès aux indicateurs relatifs à la performance de leur investissement.

C'est ainsi que la Cour de cassation s'est prononcée pour donner un plein effet utile à ce texte.

La Cour de cassation considère que :

« l'information délivrée par le gestionnaire aux propriétaires investisseurs doit être complète et leur donner accès « aux indicateurs relatifs à la performance de leur investissement » (21).

La jurisprudence a précisé l'étendue des éléments que doit communiquer l'exploitant aux bailleurs (22) :

« Le compte d'exploitation [...] ne peut être constitué d'un simple extrait du bilan, qui leur est obligatoirement adressé chaque année, et doit comporter un détail des charges variables et des charges fixes. [...]

le compte d'exploitation [...] qui se bornait à reproduire quelques éléments comptables du bilan annuel, ne respecte pas les dispositions de l'article L.321-2 du code du tourisme ».

En 2017, un exploitant a été condamné par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (23) :

« Le document intitulé « comptes d'exploitation » communiqué par [le gestionnaire] récapitule le produit des locations et le taux d'occupation moyen à l'année des lots, ainsi que le montant et la nature des charges variables (commissions sur vente, ménage, linge, énergie et fluide, intérim, charges variables autres) et des charges fixes (frais de personnel, fournitures, location de matériel, maintenance et entretien, personnel extérieur, PTT & communication, assurance, honoraires, location immobilière, publicité et communication, taxes, divers) outre les frais de siège.

Toutefois ainsi qu'exactly retenu par le premier juge, ces éléments insuffisamment

²¹ Cour de cassation, 28 février 2017, n° 16-21.458.

²² Cour de cassation, 19 octobre 2017, n° 16-21.460.

²³ Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 1^{ère} chambre c, 14 septembre 2017, n° 16/14175.

détaillés ne répondent pas à l'obligation mise à la charge de la société [gestionnaire] par l'article L 321-2 précité qui ne limite pas cette obligation de communication à de simples extraits ou récapitulatifs du compte d'exploitation. »

En janvier 2020, la cour d'appel de Rennes a rappelé la motivation d'un arrêt de sa cour, du 27 avril 2016, aux termes duquel ⁽²⁴⁾ :

« La [société gestionnaire] ne peut soutenir que le compte d'exploitation qu'il a communiqué aux propriétaires satisfait aux obligations légales puisqu'il reproduit seulement les quelques éléments comptables figurant au bilan annuel obligatoire envoyé aux propriétaires, en reprenant exactement 8 chiffres par année (total du chiffre d'affaires, total des charges variables, total des charges fixes, total des charges fixes et variables, loyer propriétaires, taux d'effort, excédent brut d'exploitation, excédent brut d'exploitation en pourcentage) ».

Il est donc possible d'affirmer sans la moindre ambiguïté et avec certitude que :

- le compte d'exploitation produit par un exploitant de résidence de tourisme qui se borne à reproduire quelques éléments comptables du bilan annuel, ne respecte pas les dispositions de l'article L. 321-2 du Code du tourisme ;
- le compte d'exploitation exigible de l'exploitant par les propriétaires, doit comporter un détail des charges variables et des charges fixes.

Afin de satisfaire aux exigences du texte, ODALYS aurait dû communiquer aux propriétaires dont les demandeurs, les éléments suivants :

A - LE TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION, avec les rubriques suivantes :

- Chiffre d'affaires net hébergement, c'est-à-dire facturé aux clients sans aucune déduction de la centrale de réservation
- Chiffre d'affaires annexe par postes (petit-déjeuner, ménage, garage, etc..)
- MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES
- Autres produits, avec leur détail
- TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION

B - LE TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION devant comporter le détail des rubriques suivantes de la résidence, avec le détail chiffré des composantes des différents postes :

- Les achats de marchandises, matières et autres approvisionnements et variation de stocks
- Les autres achats et charges externes, avec leur détail
- Impôts, taxes et versements assimilés
- Salaires et charges sociales
- Les locations immobilières
- Les charges locatives et de copropriété
- Autres charges, avec leur détail
- TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION

C - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :

- Les fluides en différenciant le poste eau, électricité et gaz
- Les consommations d'électricité ventilées en KWH et euros en fonction des abonnements

²⁴ Cour d'appel de Rennes, 5^{ème} chambre, 15 janvier 2020, n° 18/07809.

souscrits pour les parties techniques, communes et privatives et par appartement s'il y a un sous-compteur privatif

- La consommation d'eau en m3 de chacun des compteurs de la résidence (compteur général et le détail de chacun des sous compteurs éventuels)
- Les frais de personnel de ménage, et produits d'entretien, renouvellement du matériel etc., différenciés entre parties privatives et parties communes
- Les frais de blanchisserie
- Les contrats d'entretien et réparations en euros HT, détaillés par contrat (comprenant : espaces verts, appartements, locaux de services)
- Les frais de commercialisation et de commissions
- Les frais de publicité, hors groupe, spécifiques à la résidence.
- Les frais d'honoraires
- Les frais administratifs de fournitures administratives
- Les frais de téléphone, fax, Internet et communications
- Les frais de banque
- Les salaires et charges sociales versés pour du personnel intervenant : effectifs et leur rémunération et qualification de chaque poste, ventilé par mois d'exploitation
- Les frais de personnel sous-traité, par qualification, ventilé par mois d'exploitation
- Les frais de groupe
- Les charges de copropriété.

D - LE RESULTAT D'EXPLOITATION

E - RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

- Les loyers versés aux propriétaires (hors semaines d'occupation des propriétaires), ventilés par trimestre afin de corroborer les difficultés financières alléguées au titre de la période de crise sanitaire par comparaison avec les exercices précédents ;
- Le taux d'occupation et chiffre d'affaires par mois et par types d'appartements afin de corroborer les difficultés financières évoquées au titre de la période de crise sanitaire sur 2020, par comparaison avec les exercices précédents ;
- Les critères de répartition des charges et frais : Personnel (direction, réservation, réception, petit entretien, etc.)
- Prestataires de service (veilleur de nuit, ménage, etc.)
- Le nombre de propriétaires ayant un bail avec la société ODALYS RESIDENCES au 1er janvier ou 1er juin de chaque année dans la mesure où l'évolution de ce nombre est susceptible de faire perdre à la résidence son classement

En fait :

Jamais la société preneuse à bail n'a transmis aux propriétaires les comptes d'exploitation de la résidence conformes à ceux prévus par l'article L. 321-2 du Code du tourisme et par la jurisprudence de la Cour de cassation.

Par ailleurs, la société ODALYS affirme, depuis le mois de mars 2020, rencontrer des difficultés financières sans communiquer la moindre pièce comptable, ni le moindre élément de nature à apprécier l'état de sa trésorerie qui l'empêcherait, encore à ce jour, de payer les sommes réclamées par les bailleurs.

La société ODALYS ne communique toujours pas les comptes d'exploitation de la résidence correspondant à l'exercice du 1^{er} novembre 2020 au 30 octobre 2021, alors que l'exercice comptable est achevé depuis plus de 6 mois...

Le société ODALYS ne communique pas plus le détail des aides prévues par l'Etat tout au long de l'année de 2020, dont elle a ou aurait pu bénéficier (chômage partiel, fonds de solidarité, décret « coûts fixes » du 24 mars 2021, ...), outre le PGE.

La situation des parties n'est donc nullement celle d'un dialogue ouvert, mais bel et bien d'un bras de fer engagé par ODALYS face aux copropriétaires bailleurs ; de surcroît dans une totale opacité quant à la réalité comptable des chiffres de la résidence, en violation de l'article L. 321-2 du Code du tourisme.

Cette réticence de la société ODALYS à communiquer les comptes d'exploitation de sa résidence n'a donc rien d'anodin, au regard de ce qui précède.

En outre, elle ne justifie pas non plus des éventuelles aides d'état obtenues ou encore des indemnités d'assurances dont elle aurait pu bénéficier au titre de sa perte d'exploitation.

La société ODALYS tente, en réalité, d'imposer à ses bailleurs un abandon de loyers, et qualifiant ceci de « compromis acceptable ».

Il est donc bien évident :

- D'emblée, que la communication par ODALYS aux propriétaires des comptes d'exploitation de la résidence est une obligation légale ;
- Que le préalable à toute négociation éclairée et équilibrée quant aux modalités d'exécution du bail réside, *a minima*, dans la communication par ODALYS aux propriétaires des comptes d'exploitation de la résidence ;
- Que la suspension du paiement des loyers que subissent actuellement les propriétaires depuis le 14 mars 2020, suspension qui est unilatéralement imposée par l'exploitant, est en soi inacceptable, mais d'autant plus scandaleuse qu'elle n'est étayée par une communication de quelconques éléments comptables par l'exploitant.

Par ailleurs, la requise devra fournir des justificatifs de sa situation de trésorerie sur l'année 2020 et 2021.

En effet, même si ces pièces ne sont pas visées par l'article L. 321-2 du code du tourisme, elles sont nécessaires à l'appréciation de la situation financière de la société ODALYS au via de l'article 145 du CPC.

A défaut de communication spontanée, dans le cadre de la présente instance, le juge des référés ne pourra donc qu'entrer en voie de condamnation et par ailleurs rejeter toute demande de délai ou de report de dette qui pourrait être formulée reconventionnellement à la demande de provisions qui sera formulée.

Dans ces écritures en réponse, la société ODALYS affirme sans produire le moindre justificatif que :

« Dès lors que les locaux donnés à bail par les demandeurs n'ont pu être loués à des touristes, du fait de l'interdiction absolue de les y accueillir pendant les deux premiers confinements, du 15 mars 2020 au 2 juin 2020 et du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020, et du fait de l'interdiction des déplacements de personnes pour motif touristique lors du troisième confinement, du 4 mai 2021 au 2 mai 2021, la résidence PARIS XVII n'a pas généré de recettes pendant ces trois périodes. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut

ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »

La société ODALYS sera donc condamnée à communiquer en domicile élu entre les mains de la SCP GOBERT & ASSOCIES, conseil des requérants, pour en faciliter la diffusion, les pièces suivantes :

1. Les bilans et comptes d'exploitation détaillés de la résidence (comptabilité analytique), si possible visés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, sur les 5 dernières années (2020 inclus jusqu'à ce jour),
2. Le détail des taux de remplissage de la résidence **mois par mois** (afin d'évaluer l'impact des soi-disantes périodes de fermetures) sur les 5 dernières années ;
3. Le chiffre d'affaires **mois par mois** de la résidence sur les 5 dernières années ;
4. L'évolution des principaux postes de dépenses, la fourniture du détail des charges variables (commissions, linge, ménages, énergie...) et des charges fixes (frais de personnel, maintenance, montant des loyers, taxes...), **mois par mois** sur les 5 dernières années ;
5. Le résultat de la résidence, **mois par mois**, sur les 5 dernières années ;
6. Le nombre de séjours annulés et/ou reportés, conformément aux dispositions de l'article L. 321-2 du code du tourisme et à la jurisprudence constante de la Cour de cassation sur ce point, au titre des exercices 2020 et 2021
7. Le contrat d'assurance perte d'exploitation conclue antérieurement à celui du 30 juin 2020 par la société ODALYS et couvrant nécessairement la période de sinistre litigieuse (le contrat souscrit le 30/06/2020 étant rétroactif, ce qui est particulièrement étonnant) ;

Cette communication sera ordonnée sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard à compter de l'ordonnance intervenir en application de l'article L. 131-1 du Code des procédures civiles d'exécution qui prévoit que « *tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision* ».

En effet, vu les circonstances précédemment décrites, seule une astreinte significative au regard de l'importance de cette société sera de nature à conduire l'exploitant déloyal à exécuter la décision à intervenir.

E. L'ACTION EN PAIEMENT DES PROVISIONS A VALOIR SUR LE MONTANT DES LOYERS EST RECEVABLE :

En droit :

L'article 1728 du Code civil dispose que le preneur est tenu, à titre d'obligation principale, de payer le prix du bail aux termes convenus.

En fait :

Le bail prévoit le paiement d'un loyer annuel HT assujetti à la TVA payable en quatre termes égaux, à terme échu, (paiement « *par trimestre civil à terme échu* »).

Depuis 2020, la société ODALYS a suspendu partiellement et sans accord des bailleurs le paiement des loyers depuis 2020, en toute illégalité.

En défense, sur ces demandes de provisions, la société ODALYS oppose sur l'année 2020, des courriers d'acceptation d'abandons de loyers pour quelques requérants :

- CAPDEVIELLE
- CAU
- COLDERS
- DAS NEVES CAETANO
- DUMETZ
- DURAND Alain
- DURAND Adolph
- DUREY
- HEBBEN
- LANGLOIS
- LEGROS
- LEMAIRE
- LEVY
- LINTZ
- MASCRET
- MAYCA
- ROTRU
- SAMRETH
- VALLEE
- BARTHES
- BEAUVISAGE

Ces derniers sont revenus sur leur accord, estimant avoir été trompés par la société ODALYS qui leur a laissé penser que ces loyers n'étaient pas dus.

Afin de ne pas alourdir la procédure, ces requérants, renoncent en référé à solliciter une provision au titre de ces périodes.

En revanche, elles maintiennent leurs demandes au titre de l'année 2021, qui ne souffre aucune difficulté.

S'agissant des 3 demandeurs suivants, ils n'ont pas accepté la proposition d'ODALYS, puisqu'ils ont donné leur accord pour des sommes inférieures :

- DE SOUSA DIAS (15%)
- JAPEL (20-25%)

- LEPRETRE (1mois)

Or, ODALYS a appliqué une déduction de 30 % sans aucun accord de leur part.
ODALYS n'ayant jamais accepté leur contreproposition, ils maintiennent donc l'intégralité de leurs demandes au titre de l'année 2020.

Comptes arrêtés au 4^{ème} trimestre 2021, celle-ci est redevable à l'égard de chacun des requérants des sommes ci-après détaillées en euros avec intérêt au taux légaux à compter de la mise en demeure de payer, la société ODALYS devra donc être condamnée à payer par provision les montants suivants :

Sur 2020 :

Nom	Montant du loyer dû au titre du 3 ^{ème} trimestre 2020 payable le 1 ^{er} octobre 2020	Montant du loyer payé sur le 3 ^{ème} trimestre 2020 payable le 1 ^{er} octobre 2020	Solde dû par ODALYS au titre du 3^{ème} trimestre 2020	Montant du loyer dû au titre du 4 ^{ème} trimestre 2020 payable le 1 ^{er} janvier 2021	Montant du loyer payé sur le 4 ^{ème} trimestre 2020 payable le 1 ^{er} janvier 2021	Solde dû par ODALYS au titre du 4^{ème} trimestre 2020	Solde total au titre de l'année 2020
Aitoumghar	1872,48 HT	748,99	1 123,49	1907,76 HT	784,28	1 123,48	2 246,97
CEDOU	2 059,74	823,89	1 235,85	2 087,26	862,71	1 224,55	2 460,40
CERDA	2 616,01	1 046,40	1 569,61	2 616,01	1 046,40	1 569,61	3 139,22
DA SILVA FERNANDES	14 944,95	5 978,00	8 966,95	14 944,95	5 978,00	8 966,95	17 933,90
De Sousa Dias	2 100,98	840,39	1 260,59	2 140,57	879,99	1 260,58	2 521,17
DENOUIL	2 021,25	808,50	1 212,75	2 021,25	846,59	1 174,66	2 387,41
SARL DESDE INVEST	4 036,96	1 614,78	2 422,18	4 113,04	1 690,88	2 422,16	4 844,34
DUMETZ	1 980,00	792,00	1 188,00	2 017,31	829,32	1 187,99	2 375,99
ESSEL	1 963,50	785,40	1 178,10	2 000,49	822,40	1 178,09	2 356,19
Eyraud	2 616,01	1 046,40	1 569,61	2 665,31	1 095,70	1 569,61	3 139,22
FONTAINE	2 059,73	823,89	1 235,84	2 098,54	862,71	1 235,83	2 471,67
FOYAN DJOUDOM	2 858,03	1 143,21	1 714,82	2 911,90	1 197,08	1 714,82	3 429,64
JAPEL	1 889,25	755,70	1 133,55	1 924,85	791,30	1 133,55	2 267,10
LENOIR DE LA COCHETIERE	2 662,74	1 065,10	1 597,64	2 662,74	1 065,10	1 597,64	3 195,28
LEPRETRE	2 180,77	872,31	1 308,46	2 221,87	913,41	1 308,46	2 616,92
Marusi	2 907,53	1 163,01	1 744,52	2 962,32	1 217,81	1 744,51	3 489,03
Michel	2 211,00	856,89	1 354,11	2 211,00	858,35	1 352,65	2 706,76

Piranian	2 100,98	840,39	1 260,59	2 140,57	879,99	1 260,58	2 521,17
SOM	2 059,73	823,89	1 235,84	2 098,54	862,71	1 235,83	2 471,67
GANNE	2073,52	829,41	1244,11	2112,59	868,49	1244,1	2 488,21
BANDO DELAUNAY	2100,98	840,39	1260,59	2140,57	1093,56	1047,01	2354,15

Sur 2021 :

Nom	solde dû par ODALYS au titre du 1er trimestre 2021	solde dû par ODALYS au titre du 2ème trimestre 2021	solde dû par ODALYS au titre du 3ème trimestre 2021	solde dû par ODALYS au titre du 4ème trimestre 2021	Solde total au titre de l'année 2021
Aitoumghar	2 089,39	850,34	744,05	318,88	4 002,66
CAPDEVIELLE	2 131,23	867,37	758,95	325,26	4 082,81
CAU	2 008,52	817,43	715,25	306,54	3 847,74
CEDOU	2 050,79	811,75	705,46	280,29	3 848,29
CERDA	2 599,79	1 078,96	944,09	404,61	5 027,45
COLDERS	1 267,68	1 015,15	887,38	380,31	3 550,52
DA SILVA FERNANDES	14 782,52	5 984,61	5 405,99	2 316,85	28 489,97
DAS NEVES CAETANO	2 750,78	1 112,40	973,35	372,61	5 209,14
De Sousa Dias	1 084,22	867,37	758,95	325,26	3 035,80
DENOUIL	2 050,35	834,46	730,15	312,92	3 927,88
SARL DESDE INVEST	4 095,10	1 666,62	1 458,30	624,98	7 845,00
DUMETZ	2 008,52	817,43	715,25	306,54	3 847,74
DURAND Adolphe	2 175,89	885,54	774,85	332,08	4 168,36
DURAND Alain	2 173,07	884,40	773,85	331,65	4 162,97
Durey	2 173,07	884,40	773,85	331,65	4 162,97
ESSEL	1 991,78	810,61	709,29	303,98	3 815,66
Eyraud	2 653,69	1 080,01	945,00	405,00	5 083,70
FONTAINE	2 089,38	850,34	744,05	318,88	4 002,65
FOYAN DJOUDOM	2 899,21	1 179,93	1 032,43	442,47	5 554,04
HEBBEN	2 089,38	850,34	744,05	318,88	4 002,65
JAPEL	974,95	779,96	682,47	292,49	2 729,87
LANGLOIS	2 673,24	1 087,96	951,96	407,98	5 121,14
LEGROS	2 184,26	888,95	777,83	333,36	4 184,40
Lemaire	2 131,23	867,37	758,95	325,26	4 082,81
LENOIR DE LA COCHETIERE	2 652,67	1 098,24	960,96	411,84	5 123,71
LEPRETRE	2 183,26	871,40	758,86	308,70	4 122,22

LEVY	2 212,18	900,32	787,78	337,63	4 237,91
LINTZ	2 050,35	834,46	730,15	312,92	3 927,88
Marusi	2 949,41	1 200,35	1 050,31	450,13	5 650,20
MASCRET	2 050,35	834,46	730,15	312,92	3 927,88
MAYCA	2 131,23	867,37	758,94	325,26	4 082,80
Michel	2 154,06	884,40	773,85	331,65	4 143,96
Piranian	2 131,23	867,37	758,95	325,26	4 082,81
ROTRU	2 217,72	902,58	789,78	338,47	4 248,55
SAMRETH	2 030,81	826,49	723,19	309,93	3 890,42
SOM	2 089,39	850,34	744,05	318,88	4 002,66
VALLEE	2 823,88	1 149,26	1 005,61	430,97	5 409,72
BEAUVISAGE (intervenant volontaire)	2212,18	900,32	787,78	337,62	4 237,90
GANNE(intervenant volontaire)	2103,38	856,04	749,03	321,01	4 029,46
BARTHES (intervenant volontaire)	2458,54	1009,41	883,23	378,73	4 729,91
BANDO DELAUNAY (intervenant volontaire)	1.084,22	867,37	758,95	325,26	3.035,80

Afin d'échapper au paiement de ces provisions à valoir sur loyers, la société ODALYS pourrait invoquer plusieurs moyens de droit qu'elle a d'ores et déjà abordés au travers des différents courriers notifiés à ses bailleurs.

Toutefois, aucun de ces arguments ne peut être sérieusement retenu pour échapper au paiement des loyers réclamés par les requérants.

Ces moyens devront être rejetés, de sorte que le tribunal condamnera la société ODALYS à payer le montant des loyers retenus.

F. SUR LES CONTESTATIONS OPPOSEES PAR ODALYS :

1. SUR L'ARTICLE 6 DES BAUX :

L'article 6 des baux stipule :

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité économique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou empêchant l'activité du Preneur au lieu de situation des biens loués, par exemple une interdiction dans l'accès des parties communes, ou leur non entretien ou un blocage permanent dans leur fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait le contrôle ou la responsabilité de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes. Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurances ou si le Preneur venait à percevoir une indemnité en réparation d'un préjudice causé.

Par ailleurs, et au terme du bail, ODALYS est tenu de s'assurer dans des termes généraux censés couvrir toutes les pertes d'exploitation :

1°) Assurances : A s'assurer et maintenir assuré pendant toute la durée du bail contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, les risques locatifs et recours de tiers, la responsabilité civile et la perte d'exploitation, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble contre l'incendie.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à première réquisition du bailleur.

Ainsi, l'article 6 n'a vocation à s'appliquer que si l'activité économique du lieu de situation se trouve **interrompue**.

En cas de simple gêne dans l'exploitation cette clause ne peut donc trouver application.

Dès lors, elle ne pourrait trouver application qu'en cas d'impossibilité totale d'exploiter.

En outre, elle ne s'applique que si l'évènement n'est pas couvert par une police d'assurance, ou si ODALYS venait à percevoir une indemnité en réparation d'un préjudice causé.

Cette condition semble donc de toute évidence potestative en ce qu'ODALYS est libre ou non de souscrire une police d'assurances qui couvre tel ou tel évènement.

ODALYS peut donc par le jeu de cette clause imposer au bailleur d'abandonner ses loyers tout en étant pas assuré pour tel ou tel risque.

En l'espèce, ODALYS soutient ne pas avoir été assuré ce qui reste à démontrer.

Quoiqu'il en soit, l'état a soutenu financièrement la société ODALYS en réparation du préjudice causé de sorte que cette clause sera doublement écartée.

Au surplus, cette clause n'a pas vocation à s'appliquer si le risque se trouve couvert pas la police d'assurance du preneur.

a. L'article 6 ne joue que si le sinistre n'est pas couvert pas un contrat d'assurance :

Ainsi :

- par courrier du 26 mars 2020, ODALYS RESIDENCES indiquait aux bailleurs que :
« *Le cas de pandémie et les conséquences qui en découlent en termes de perte de loyers sont exclus des polices d'assurance.* »

Il s'agissait là de considérations générales, faisant abstraction totale de la réalité de leur contrat d'assurance souscrit à cette époque qu'ODALYS n'a jamais communiqué et qui fait partie de celles désormais sollicitées sous astreinte au titre des présentes écritures.

(Pièce 39 : Courrier d'Odalys aux bailleurs du 26.03.2020)

- En effet, par ordonnance de référé du tribunal judiciaire d'Ajaccio du 14 décembre 2021 ⁽²⁵⁾, la société ODALYS RESIDENCES a été condamnée, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard, à communiquer aux bailleurs « *la copie de son contrat d'assurance perte d'exploitation (conditions générales, particulières et spéciales), et le cas échéant, les justificatifs des indemnités perçues ou de recours exercés contre ses assureurs* ».

²⁵ TJ Ajaccio, ord, 14 décembre 2021, N° RG 21/00251.

La société ODALYS RESIDENCES a communiqué au conseil des bailleurs la copie d'un contrat d'assurance n° AR 670646 « **fait le 8 juin 2020** » au groupe DUVAL, intervenant dans les intérêts notamment de la société ODALYS RESIDENCES (Pièce n°28) :



La garantie porte donc sur les dommages aux biens et les pertes d'exploitations qui sont deux garanties autonomes.

La garantie Perte d'exploitation n'étant pas nécessairement une conséquence de la garantie dommage aux biens.

- **Souscripteur :** GROUPE DUVAL
123 RUE DU CHATEAU
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

 - **Assurés :** agissant tant pour son compte que pour le compte de qui il appartiendra, ses filiales, ainsi que toutes personnes physiques et morales ayant un intérêt à la conservation des biens, et notamment :
Financière DUVAL, MDB Techniland
YXIME
DUVAL Développement, ALAMO, DUVAL Conseil, Phar'o Port Marseillan
Holding Tourisme, Odalys Groupe, SGIT Gestion, **ODALYS Résidences**, ODALYS Evasion
Viejeunes Groupe, Résidence Happy Senior
Pelegrina ADP holding, Duval Foods, Duval Foods Asia
Patrimoine et Commerce, Groupe SEPRIC
SAPI Sioulinvest Padinvest
DUVAL développement Caraïbes
- Lorsque plusieurs entités ont la qualité d'assuré et sont juridiquement distinctes, elles sont considérées comme tiers entre elles.

- **Situation des établissements :** Selon liste en annexe

Et partout où besoin est.

- **Activité(s) :** Le groupe DUVAL a investi dans différents patrimoines immobiliers tertiaires articulés autour de la foncière, de la promotion ainsi que de l'exploitation immobilière. **Ce patrimoine est principalement composé de résidences de tourisme**, résidences étudiantes, résidences d'affaires, activités en plein air, résidences de services pour senior, d'immeubles de bureaux et de parcs d'activités commerciales ou galeries de centre-ville, diverses activités agro-alimentaires et industrielles
- Et d'une manière générale toutes activités décrites aux statuts ainsi que toutes activités annexes et/ou connexes s'y rapportant

(Pièce 28 : Contrat d'assurance Odalys)

A l'évidence, ce contrat d'assurance concerne l'ensemble des résidences de tourisme exploitées par la société ODALYS RESIDENCES. Sauf à ce que le preneur apporte la preuve contraire, ce qui n'est pas le cas.

Nonobstant le fait que ledit contrat a été « fait le 8 juin 2020 » - soit après le début de la crise sanitaire - avec effet rétroactif à compter du 1^{er} octobre 2019, et qu'il n'est pas daté et signé par le groupe DUVAL, il en ressort que sont garantis à la fois les dommages aux biens mais aussi les pertes d'exploitations au titre des évènements suivants dont « *autres évènements non dénommés* » :

■ EVENEMENTS GARANTIS

Seuls les événements ci-après au regard desquels il est précisé «GARANTI» sont assurés :

Événements	Dommages aux biens	Pertes d'exploitation
Incendie	GARANTI	GARANTI
Chute de la foudre	GARANTI	GARANTI
Explosions	GARANTI	GARANTI
Risques électriques	GARANTI	GARANTI
Choc d'un véhicule terrestre	GARANTI	GARANTI
Chute d'objets aériens et ondes de choc	GARANTI	GARANTI
Fumées, vapeurs, émanations	GARANTI	GARANTI
Tempêtes, grêle et neige	GARANTI	GARANTI
Dégâts des eaux, gel	GARANTI	GARANTI
Vandalisme, émeutes et mouvements populaires	GARANTI	GARANTI
Attentats et actes de terrorisme	GARANTI	GARANTI
Tous risques matériels informatiques et assimilés	GARANTI	GARANTI
Bris de machines (hors matériels informatiques et assimilés)	GARANTI	GARANTI
Vol et détériorations immobilières	GARANTI	NON GARANTI
Bris de glaces	GARANTI	GARANTI
Pertes de produit(s) en chambre(s) froide(s) / Pertes de marchandises en température hygrométrie dirigée	GARANTI	GARANTI
Coulage et perte de liquide	GARANTI	GARANTI
Catastrophes naturelles	GARANTI	GARANTI
Evènement naturel hors catastrophes naturelles	GARANTI	GARANTI
Autres événements non dénommés	GARANTI	GARANTI

Le contrat distingue bien la garantie dommage matérielle, de la garantie perte d'exploitation :

Le présent contrat est constitué par :

Les CONDITIONS PARTICULIERES qui fixent les conditions propres à chaque assuré ; elles priment sur les autres conventions et comportent les spécificités du contrat,

Les CONDITIONS SPECIALES qui déterminent l'objet et l'étendue des garanties accordées et comportent :

- Les DOMMAGES AUX BIENS
- Les PERTES D'EXPLOITATION

Y compris s'agissant des franchises il y a une distinction qui ne souffre aucune interprétation et s'avère parfaitement claire en contradiction avec la lecture faite par GENARALI et son courtier :

Franchises SGIT

Dommages aux biens

EVENEMENTS	FRANCHISES
Tous événements garantis autres que ceux ci-dessous	Néant
Acte de vandalisme (dommages matériels autres qu'incendie et explosions)	450 €
Catastrophes naturelles	Franchise légale
Evènements naturels	5 000 €
Autres événements non dénommés	1 000 €

Pertes d'exploitation

EVENEMENTS	FRANCHISES
Tous événements garantis autres que ceux ci-dessous	Néant
Catastrophes naturelles	Franchise légale

Le plan est également totalement explicite, il s'agit bien de deux garanties indépendantes. La garantie dommages au bien prévoyant déjà une garantie perte de loyers...indépendante de l'assurance perte d'exploitation :

Sommaire

■	Définitions	P	60
■	Dommages aux biens	P	65
■	Pertes d'exploitation	P	83

A aucun moment, il n'y a d'interdépendance entre les deux garanties contrairement à ce qui est soutenu.

Bien plus, le contrat précise la notion « *Autres évènements non dénommés* » comme suit :

3.19 Autres Événements non Dénomnés

Tous dommages et pertes financières autres que ceux résultant des évènements définis ci-avant et non exclus par ailleurs.

La garantie dommages aux biens comporte d'ailleurs, une indemnisation des préjudices d'exploitation, immatériels qui en résulte indépendamment de la garantie perte d'exploitation autonome :

4.1.7 Pertes de loyers

Il s'agit de la responsabilité que l'Assuré peut, en tant que locataire, encourir à l'égard du propriétaire pour le loyer de ses locaux, pour celui de ses colocataires et pour la perte d'usage des locaux occupés par le propriétaire.

Si les locaux sinistrés font l'objet d'un crédit-bail, il est convenu que l'indemnité sera basée sur les sommes dues contractuellement au titre du contrat de crédit-bail.

4.2 *Frais et pertes consécutifs*

4.2.1 *Perte de Loyers, Perte d'Usage, Complément de Loyers, Troubles de jouissance*

Pour garantir à la suite d'un événement assuré affectant les biens auxquels s'appliquent les garanties de la police :

- la perte d'usage représentant tout ou partie de la valeur locative des locaux occupés par l'Assuré, propriétaire occupant ou locataire, en cas d'impossibilité pour lui d'utiliser temporairement tout ou partie des locaux,

Le contrat comporte une définition générale et autonome de la garantie perte d'exploitation :

Pertes d'exploitation

6 OBJET DE LA GARANTIE

Les assureurs garantissent les assurés pour les Pertes d'Exploitation (Marge Brute et/ou frais supplémentaires, bénéfice d'exploitation) résultant pendant la période d'indemnisation de :

- la réduction du Chiffres d'affaires
- l'augmentation du coût d'exploitation

provoquées par un sinistre assuré au titre des Dommages Directs.

Les Pertes d'Exploitation résultant d'une interruption totale ou partielle de l'activité d'un assuré, consécutives à un sinistre garanti subi par une autre société du groupe, pour laquelle la qualité d'assuré au présent contrat est formalisée par la mention de capitaux garantis ou est nommément désignés aux conditions particulières, agissant en tant que fournisseur et/ou client, seront considérées comme des pertes d'exploitation consécutives à un dommage affectant directement celui-ci

A aucun moment le contrat ne fait référence aux dommages aux biens. Il évoque la notion de dommages directs qui est toute autre.

Plusieurs autres options ont été souscrites par ODALYS :

7.8 *Impossibilité d'accès*

Sont garanties les Pertes d'Exploitation résultant de l'interruption totale ou partielle de l'activité de l'Assuré consécutive à un événement garanti par le présent contrat atteignant un risque voisin, empêchant totalement ou partiellement l'accès des lieux où s'exercent les effets du présent contrat. Le montant de la garantie est fixée aux conditions particulières.

7.9 *Décision des Autorités*

Sont garanties les Pertes d'Exploitation que l'Assuré pourrait subir par suite d'une interruption partielle ou totale de son activité due à une décision des autorités civiles ou militaires d'imposer la fermeture momentanée de l'établissement à la suite d'un événement non exclu par le présent contrat. La période d'indemnisation sera rallongée d'autant, sans pouvoir excéder 3 mois supplémentaires.

→ **Les extensions suivantes numérotées de 7.9 à 7.19 sont accordées d'office :**

Ainsi, à la lecture de ce contrat parfaitement clair et qui ne nécessite aucune interprétation, il s'en déduit que les pertes d'exploitation que la société ODALYS RESIDENCES dans la circonstance de la crise sanitaire auraient dû être pris en charge par la société GENERALI dont l'analyse juridique est totalement erronée.

En outre, ODALYS conclue et plaide, encore à ce jour, que c'est le bien qui aurait été affecté sur le fondement de l'article 1722 du Code civil. De ce fait, si on suit son raisonnement, le contrat d'assurance pourrait donc aussi être mobilisé au titre de la garantie dommages aux biens.

La société ODALYS croit donc pouvoir s'abriter derrière les attestations de son CAC et les courriers de son assureur refusant la garantie, pour en déduire que le contrat ne permettait pas une indemnisation au titre de ces sinistres.

Or, la société ODALYS ne dit pas non plus si elle a procédé à une déclaration de sinistre auprès de GENERALI dont le courrier date du mois de novembre 2020, et si elle a contesté en justice cette analyse erronée dans le délai de 2 ans qui est le délai légal pour mobiliser son assureur.

La réponse du courtier est donc totalement contestable, et il est étonnant que la société ODALYS n'ait pas introduit d'action en justice contre son assureur, sauf à ce qu'elle l'ait fait, ce qu'ignorent à ce jour les requérants.

Au surplus, ce contrat est conclu le 30/06/2020, rétroactivement pour couvrir le 1^{er} confinement ce qui démontre qu'il a été renégocié après le 1^{er} confinement pour une raison et à des conditions que les requérants ignorent.

C'est la raison pour laquelle ils ont formulé plus haut, une demande de communication sous astreinte du contrat conclu précédemment à celui du 30/06/2020 afin de vérifier si ce dernier n'a pas été conclu en fraude de leurs droits.

Par ailleurs, la réponse de GENERALI produite est en date du 30/11/2020, ce qui démontre qu'il y a eu des discussions sur l'applicabilité du contrat dans le courant de l'année 2020.

Il est étonnant, au regard des montants en jeu que la société ODALYS, se soit contentée de ce courrier de réponse dont les termes sont tout à fait contestables, sauf à vouloir faire supporter l'intégralité de la perte à ses bailleurs, et à l'état...

A défaut de communication spontanée de ces éléments en plus de ceux réclamée plus haut relativement à ce contrat d'assurance, dans le cadre de la présente instance, le juge des référés ne pourra donc, en tout état de cause, qu'écarter le jeu de cette clause et entrer en voie de condamnation comme l'a fait la Cour d'appel DE GRENOBLE approuvée par la Cour de cassation.

En effet, plusieurs juridictions ont déjà écarté le jeu de cette clause pendant la période concernée faute pour ODALYS.

Ainsi et notamment la Cour de d'appel de GRENOBLE dans son arrêt rendu le 1^{er} juillet 2021 au contradictoire de la société ODALYS a écarté le jeu de cette clause.

Il est intéressant de relever que dans le cas soumis à la Cour de cassation, les baux comportaient une clause de force majeure similaire (cf. arrêt de la CA de Grenoble du 01.07.2021) :

« l'article 6 du bail a prévu que de convention expresse entre les parties, le loyer sera fixé à 30% des recettes nettes effectivement encaissées par le preneur en cas de force majeure interrompant l'activité touristique du lieu de situation des biens loués, telle qu'une entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens, ou d'évènement amenant un dysfonctionnement grave et donc la durée viendrait à excéder trois jours consécutifs dans l'activité du preneur, notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes. »

L'exploitant de résidences de tourisme (ODALYS) a néanmoins été condamné à payer 100% des loyers échus et impayés.

La Cour de cassation validait son analyse dans son arrêt du 30 juin 2022 rejetant le pourvoi de la société ODALYS. **(Pièces 33 et 34)**

A l'évidence, la présente affaire a déjà été débattue dans des dossiers similaires devant de nombreuses juridictions (en référé et au fond) et devant la Cour de cassation.

Il en ressort que les propriétaires bailleurs sont en droit de réclamer le paiement de 100% de leurs loyers pendant la crise sanitaire (COVID-19), cette clause devant être écartée.

b. ODALYS a été indemnisé par l'état, l'article 6 ne peut donc trouver application :

Le bail stipule que l'article 6 n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le preneur venait à percevoir une indemnité en réparation d'un préjudice causé :

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité économique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou empêchant l'activité du Preneur au lieu de situation des biens loués, par exemple une interdiction dans l'accès des parties communes, ou leur non entretien ou un blocage permanent dans leur fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait le contrôle ou la responsabilité de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes. Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurances ou si le Preneur venait à percevoir une indemnité en réparation d'un préjudice causé.

Tout d'abord, La société ODALYS RESIDENCES, pour sa part, a admis avoir bénéficié d'un PGE correspondant au maximum autorisé, à savoir 25% du CA 2019, soit 25% de 228 m€, ce qui équivaut à un PGE de 57 m€ ⁽²⁶⁾ :

Nous avons évidemment bénéficié d'un PGE correspondant au maximum autorisé, à savoir 25% du CA 2019. Ce PGE, il faut le rappeler est une dette qu'il faudra rembourser en 5-6 ans. Des provisions pour tenir compte de ce remboursement ont été intégrées dans les comptes qui vous sont présentés. Nous avons également été contraints de tenir compte et d'anticiper l'impact des avoirs clients qui ont été émis au printemps dernier pour les séjours annulés.

(Pièce 39 : Rapport d'activité 2020 Odalys Résidences)

Quid de l'affectation de ce PGE de 57 m€ de nature à couvrir les besoins de trésorerie des entreprises impactées par la crise sanitaire (Covid 19), dont le paiement des charges fixes (loyers) ?

Elle indique dans ces écritures que ce PGE aurait servi à payer le 1^{er} trimestre, sans préciser l'année concernée. S'il s'agit de 2020, on ne voit pas bien pourquoi, dans la mesure où la résidence ne faisait l'objet d'aucune interdiction sur ce trimestre.

²⁶ <https://www.pappers.fr/entreprise/odalys-residences-487696080>

Par ailleurs, mais surtout, la société ODALYS a produit une attestation de son CAC, au terme de laquelle elle aurait perçu par moins de 10 millions d'euros d'aide d'état :

Nous vous informons que la société citée ci-dessus pour la période du 01/10/2020 au 30/09/2021 :

- ✓ N'a bénéficié d'aucun Prêt PGE
- ✓ A obtenu un prêt au titre du Fonds de Solidarité pour un montant de 1.2 M€
- ✓ A obtenu une aide coût fixes pour un montant de 10 M€.

En outre, la société ODALYS a bien perçu un PGE comme cela ressort encore de son rapport d'activité 2021 de la résidence contrairement aux affirmations du CAC :



Résultats

Entre 2019 et 2020 :

- Baisse de chiffre d'affaires de 43% (soit une perte de chiffre d'affaires de 1,2 MEUR)
- Baisse des charges d'exploitation de 19%
- Un résultat net négatif de 550 KEUR, intégrant la franchise 1 de 30% des loyers annuels.
- Impact PGE : 83 KEUR.

Résultats de l'exercice et évolution :

	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Taux d'occupation	65%	66%	40%
CHIFFRE D'AFFAIRES HEBERGEMENT	1 786 823€	2 526 627€	1 433 121 €
AUTRES PRODUITS	163 627€	247 257€	150 122€
TOTAL PRODUITS	1 950 450€	2 773 884€	1 583 243€
CHARGES D'EXPLOITATION	-1 068 022€	-1 224 630€	- 996 044€
CHARGES DE LOYER	- 704 954€	-1 258 207€	- 876 620€
CHARGES AUTRES	-311 731€	-208 890€	-153 210€
FRAIS CENTRAUX ET DE COMMERCIALISATION	-142 881€	-202 311€	-114 650€
RESULTAT D'EXPLOITATION	-167 136€	-120 174€	-549 255€
PROVISION PGE			-83 220€
AVOIRS CLIENTS			
RESULTAT D'EXPLOITATION INTEGRANT LES IMPACTS EXCEPTIONNELS LIES AU COVID			- 632 500€

Par conséquent, l'article 6 des baux devra donc être écarté et ODALYS sera condamné à payer une provision également à 100 % des loyers sur chacune des périodes réclamées.

c. Subsidairement sur l'application de l'article 6 des baux : cet article ne pourrait s'appliquer que pour les périodes d'interruption totale d'activité :

Si par extraordinaire, le juge des référés retenait que l'article 6 des baux devait trouver application, ou encore qu'une contestation sérieuse pourrait être retenue, force est de constater qu'elle ne pourrait porter que sur une durée limitée dans le temps et non toutes les périodes de loyer réclamées.

Ainsi, l'article 6 des baux ne pourrait être invoqué par ODALYS RESIDENCES que pour les périodes ayant fait l'objet d'une mesure d'interdiction d'accueil du public.

Il appartient donc à ODALYS de justifier de la fermeture de la résidence en lien direct avec les événements dénoncés en produisant le taux de remplissage, mois par mois, avec le chiffre d'affaires réalisé sur 5 dernières années, ce qu'elle ne fait pas.

En effet, il est constant que si ODALYS a exploité la résidence, il est mal fondé à invoquer l'article 6 des baux.

Par ailleurs, il faut rappeler que les résidences de tourisme (et non les résidences d'affaires) ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public - sauf pour les personnes y élisant un domicile régulier (travailleurs), les aides-soignants, les covidés, ... - inscrite dans les textes réglementaires du 21 mai 2020 au 1er juin 2020 inclus et du 1er novembre 2020 au 14 décembre 2020 inclus ; **soit 56 jours en 2020 et 0 jour en 2021, contrairement à ce que soutient la société ODALYS dans ses écritures.**

C'est également ce qu'a jugé par arrêt du 2 juin 2022, la cour d'appel de Paris, statuant en référé :

« En l'espèce, la société Reside Etudes Apparthôtels a subi une perte partielle de la chose louée puisqu'elle n'a pu ni jouir de la chose louée ni en user conformément à sa destination pendant les périodes de fermeture administrative, l'absence de toute faute du bailleur étant indifférente.

Il existe en conséquence une contestation sérieuse sur son obligation au paiement de l'intégralité des loyers pendant les périodes de fermeture administrative.

*Cependant, il a été vu précédemment que **ces périodes de fermeture n'ont pas excédé deux mois** et que, hors fermeture, aucun texte, qu'il soit issu du droit commun des obligations ou des dispositions dérogatoires de la période de crise sanitaire, n'autorisait la société Reside Etudes Apparthôtels à suspendre le paiement des loyers, étant rappelé que les aides de l'Etat aux entreprises ont eu pour objet de les soutenir dans le respect de leurs engagements, notamment à l'égard de leurs bailleurs. »*

(Pièce 30 : Arrêt de référé de la cour d'appel de Paris du 02.06.2022)

La cour d'appel de Paris, statuant en référé, a donc condamné un autre gestionnaire de résidences de tourisme, la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, pour des résidences en région parisienne, à payer par provision les loyers impayés du 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021, déduction faite d'une période de seulement 56 jours en 2020 appréciée sur la base des mêmes informations transmises par la société ODALYS.

Tous les loyers impayés hors période d'interdiction stricte d'accueil du public ne peuvent donc souffrir d'aucune contestation possible.

La clause n'ayant pas vocation à s'appliquer au-delà des strictes périodes de fermeture imposées (à supposer qu'elles soient démontrées), comme l'a d'ailleurs jugé la Cour d'appel de GRENOBLE le 06/10/2022²⁷ :

« 19.La cour constate que l'article 5.1 du bail a stipulé le paiement d'un loyer annuel de 2.646,23 euros HT, réglé trimestriellement, fin de mois suivant le trimestre échu. L'article 5.2 du bail permet au preneur de remettre en cause le loyer garanti en cas de force majeure interrompant l'activité touristique, tels qu'un tremblement de terre, une pollution de toute nature, une catastrophe naturelle, une entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens.

20.Il est constant qu'à l'automne 2020, le gouvernement a pris des mesures restreignant la libre circulation des biens et des personnes dans le cadre de la lutte contre l'épidémie Covid

²⁷ CA GRENOBLE Ch Commerciale 6/10/2022 n°22/00676

19, mais pas de façon générale.

Concernant la station de ski de [Localité 2] dans laquelle se situe le bien donné à bail commercial, il n'est pas contesté que ces mesures ont été levées le 30 novembre 2020, la station pouvant ainsi rouvrir, à l'exception des remontées mécaniques.

Il n'est pas contesté que si les remontées mécaniques n'ont pu fonctionner pendant la période hivernale, la station touristique a mis en place d'autres activités.

D'ailleurs, par courriel du 23 avril 2021, l'intimée a indiqué aux propriétaires des locaux faisant partie de la résidence de tourisme qu'elle a pris l'initiative d'ouvrir la résidence pendant la période hivernale, afin de maintenir au maximum l'activité.

21. Il résulte de ces éléments, sans qu'il y ait lieu d'interpréter l'article 5.2 du bail, dont la rédaction est suffisamment précise, que l'intimée ne justifie pas d'un cas de force majeure ni d'une entrave administrative ayant concerné le libre accès et la circulation des personnes et des biens. Il en résulte que la société L'Ecrin des Neiges reste tenue du paiement des loyers concernant les mois de novembre et décembre 2020, ainsi que du mois de janvier 2021. »

Or, en l'espèce, **en 2020**, ODALYS a retenu 30 % du loyer annuel, soit 109, 5 jours, alors qu'il n'y a eu que 56 jours d'interdiction totale d'accueillir du public.

Si le juge des référés devait faire application de cette clause, il accordera sur l'année 2020 une provision, égale à 56 jours, soit 15, 34 % du loyers, comme suit :

Nom	Solde dû par ODALYS au titre du 3ème trimestre 2020	Solde dû par ODALYS au titre du 4ème trimestre 2020	Solde total au titre de l'année 2020	Solde réclamé dans assignation représentant une provision de 15% des loyers (56 jours de fermeture obligatoire)
Aitoumghar	1123,49	1 123,48	2 246,97	1123,49
CEDOU	1 235,85	1 224,55	2 460,40	1230,2
CERDA	1 569,61	1 569,61	3 139,22	1569,61
DA SILVA FERNANDES	8 966,95	8 966,95	17 933,90	8966,95
De Sousa Dias	1 260,59	1 260,58	2 521,17	1260,58
DENOUIL	1 212,75	1 174,66	2 387,41	1193,70
SARL DESDE INVEST	2 422,18	2 422,16	4 844,34	2422,17

DUMETZ	1 188,00	1 187,99	2 375,99	1187,99
ESSEL	1 178,10	1 178,09	2 356,19	1178,09
Eyraud	1 569,61	1 569,61	3 139,22	1569,61
FONTAINE	1 235,84	1 235,83	2 471,67	1235,83
FOYAN DJOUDOM	1 714,82	1 714,82	3 429,64	1714,82
JAPEL	1 133,55	1 133,55	2 267,10	1133,55
LENOIR DE LA COCHETIERE	1 597,64	1 597,64	3 195,28	1597,64
LEPRETRE	1 308,46	1 308,46	2 616,92	1308,46
Marusi	1 744,52	1 744,51	3 489,03	1744,51
Michel	1 354,11	1 352,65	2 706,76	1353,38
Piranian	1 260,59	1 260,58	2 521,17	1260,58
SOM	1 235,84	1 235,83	2 471,67	1235,83
GANNE	1244,11	1244,1	2 488,21	1244,10
BANDO DELAUNAY	1260,59	1047,01	2354,15	1177,05

Tous les loyers sur 2021 feront l'objet de l'octroi d'une provision comme indiqué plus haut, l'article 6 des baux ne pouvant trouver application.

2. Sur la bonne foi des bailleurs et la mauvaise foi du locataire déloyal :

En droit :

Selon l'article 1134 devenu 1104 du Code civil :

« Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi ».

Il en résulte que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

En fait :

Or, il est constant que les requérants tentent depuis plusieurs mois d'entrer en négociation avec la société ODALYS qui s'est contentée d'envoyer des propositions d'abandon de loyers.

Face à cette situation qui leur est imposée, les bailleurs, de bonne foi, ont réclamé, à plusieurs reprises et de façon collective avec d'autres bailleurs dans des situations similaires, la communication des éléments comptables et financiers de nature à apprécier les difficultés invoquées.

Ils ont également sollicité, en vain, la communication des justificatifs des aides obtenues durant la crise sanitaire dont a pu bénéficier la société ODALYS (PGE, report ou annulation de charges sociales, chômage partiel, indemnités d'assurance perte d'exploitation...)

Ils ont aussi réclamé un éclairage sur les efforts consentis par les associés au soutien de l'entreprise au regard des difficultés invoquées.

Or, force est de constater, qu'aucune réponse satisfaisante n'a été apportée à ces demandes.

La société ODALYS rend impossible tout dialogue constructif et, par conséquent, toute adaptation des modalités d'exécution du contrat.

Elle exige de ses bailleurs des efforts sans démontrer ses besoins de trésorerie dans l'opacité la plus totale.

Dans ces conditions, les bailleurs de bonne foi sont confrontés à un locataire de mauvaise foi, et déloyal qui les contraints de poursuivre leur action devant la juridiction saisie du litige qui devra écarter les arguments soulevés par ODALYS pour tenter d'échapper au règlement des loyers.

C'est ainsi que le tribunal de commerce de PARIS, en référé, a pu condamner un locataire à payer les loyers liés à la période de confinement ⁽²⁸⁾ :

« seul doit être examiné le principe de bonne foi qui doit présider à l'exécution d'un contrat ; et nous constatons que : (...)

*o MMS Diffusion, interrogée à l'audience, est restée taisante sur une éventuelle assurance « perte d'exploitation » ainsi que l'obtention d'un prêt PGE auquel elle était normalement éligible,
Elle ne produit aucune situation de trésorerie,*

o Malgré une reprise générale de l'activité économique au sortir de cette période, MMS Diffusion a persisté à ne pas s'acquitter des loyers, (...)

Il en ressort que MMS Diffusion échoue à démontrer sa bonne foi et qu'un trouble manifestement illicite est constaté, qu'il convient de faire cesser (...)

Nous condamnerons MMS Diffusion au paiement à titre provisionnel d'une somme de 55 748,82€ TTC (cinquante-cinq mille sept cent quarante-huit euros et quatre-vingt-deux cents, toutes taxes comprises), au titre des arriérés de loyers »

3. La force majeure ne peut trouver application :

En droit :

La force majeure réside, en principe, dans un fait imprévisible et irrésistible.

²⁸ T. Com Paris, 11-12-2020, aff. n° 2020035120.

En outre, elle doit être extérieure à celui qui s'en prévaut.

Ainsi, on ne peut pas considérer comme un cas de force majeure, un événement que le débiteur a lui-même provoqué. ⁽²⁹⁾

Toutefois, la force majeure doit s'apprécier *in concreto* et ne peut se déduire d'une situation globale.

Dès lors, la simple constatation administrative de l'état de catastrophe naturelle donnée aux inondations, n'induit pas forcément entre les parties au contrat un événement ayant le caractère de force majeure. ⁽³⁰⁾

En outre, il importe que les effets de l'événement extérieur et imprévu ne puissent être « évités par des mesures appropriées » et que cet événement « empêche l'exécution de son obligation par le débiteur ».

Ainsi, la force majeure n'est pas retenue lorsque l'exécution du contrat devient moins profitable, plus difficile ou plus onéreuse.

L'événement doit avoir « rendu absolument impossible l'exécution de l'obligation contractée ». ⁽³¹⁾

Certains auteurs estiment même que le débiteur doit s'exécuter même au prix de sa ruine. ⁽³²⁾

« Aucune crise n'est en soit un événement de force majeure. » ⁽³³⁾

Une thèse soutenue il y a exactement un siècle le rappelait : « la force majeure [est] une qualité juridique qui n'est de droit attaché à aucun événement ; par conséquent dans chaque espèce il y a lieu de procéder à l'examen des faits ». ⁽³⁴⁾

Ainsi, la jurisprudence connue en matière d'épidémie, a systématiquement refusé d'appliquer la notion de force majeure. ⁽³⁵⁾

Au surplus, la force majeure ne peut être invoquée utilement au sujet du paiement d'une somme d'argent. ⁽³⁶⁾

L'argent étant l'archétype même d'une chose de genre, laquelle ne peut périr selon l'adage *genera non pereunt*. ⁽³⁷⁾

La situation doit donc s'apprécier au cas par cas, résidence par résidence, en rappelant que le gouvernement n'a jamais ordonné la fermeture des résidences de tourisme durant la crise

²⁹ Cass. 3e civ., 4 mars 1975 : Bull. civ. III, n° 84.

³⁰ Cass. 3e civ., 10 déc. 2002, n° 01-12.851 : JurisData n° 2002-016785.

³¹ Cass. soc., 25 févr. 1954 : Bull. civ. IV, n° 107

³² V. Fr. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette et Fr. Chénéde, Droit civil. Les obligations : Dalloz, 2018, 12ème éd., n° 749, p. 812

³³ Droit des contrats - Contrats : la force majeure et l'imprévision remèdes à l'épidémie de covid-19 ? - Etude par Charles-Édouard Bucher - Contrats Concurrence Consommation n° 4, Avril 2020, étude 5.

³⁴ J. Radouant, Du cas fortuit et de la force majeure : thèse, Paris, 1920, Arthur Rousseau, 1920, p. 13.

³⁵ CA Paris, 8e ch., sect. A, 29 juin 2006, n° 04/09052 : JurisData n°2006-306433 ; JCP G 2006, IV, 2911. CA Paris, 25e ch., sect. B, 25 sept. 1998, n°1996/08159 : JurisData n° 1998-024244 . CA Besançon, 2e ch. com., 8 janv. 2014, n°12/02291. CA Nancy, 1re ch. civ., 22 nov. 2010, n° 09/00003 : JurisData n° 2010-031025. CA Saint-Denis (Réunion), chambre sociale, 29 déc. 2009, RG n° 08/02114 . - CA Basse-Terre, 1re ch. civ., 17 déc. 2018, n° 17/00739.

³⁶ Cass. Com, 16/09/2014, n°13-20306 ;

³⁷ Droit des contrats - Contrats : la force majeure et l'imprévision remèdes à l'épidémie de covid-19 ? - Etude par Charles-Édouard BUCHER - Contrats Concurrence Consommation n° 4, Avril 2020, étude 5 (préc.).

sanitaire liée au COVID 19.

En outre, la jurisprudence récente rejette systématiquement l'application de la notion de force majeure invoquée par les locataires commerciaux qui tentent d'échapper au règlement des loyers dus. ⁽³⁸⁾

Par ordonnance du 2 février 2021, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand a jugé que ⁽³⁹⁾ :

*« Aussi, si il n'est pas minoré le fait que la situation sanitaire a impacté la situation économique de la SA APPART CITY, **les dispositions gouvernementales prises pour l'ensemble du territoire national ne caractérisent pas la force majeure afférente au non respect des obligations de preneur gérant des résidences de tourisme.** »*

Par un arrêt de référé du 2 mars 2021, la cour d'appel de Riom a jugé que *« le législateur ne reconnaît pas le caractère de force majeure à la pandémie »* ⁽⁴⁰⁾ :

*« La SARLU COMCENTRE EST, locataire, titulaire de nombreux comptes bancaires créditeurs ouverts dans les livres de la Banque Populaire Auvergne-Rhône-Alpes, dont l'un de la somme de 343.863,56 euros à la date du 03 novembre 2020, ne démontre pas une insuffisance de trésorerie qui l'empêcherait d'exécuter son obligation de payer le loyer. En outre, la mise en place d'un fonds de solidarité et de mesures pour reporter ou étaler le paiement des loyers pour une catégorie d'entreprises exerçant une activité économique particulièrement touchées par les conséquences de la propagation du covid-19, démontre que **le législateur ne reconnaît pas le caractère de force majeure à la pandémie.***

*Au demeurant, **le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant la force majeure** (Com. 16 septembre 2014 n°13-20.306). »*

Par arrêt de référé du 12 mai 2021, la cour d'appel de Paris a jugé que ⁽⁴¹⁾ :

« La société Cevivachia soutient que la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 remplit les conditions pour être qualifiée d'événement de force majeure, les trois conditions d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité étant réunies. Elle en déduit qu'elle est fondée à opposer au bailleur une suspension de son obligation de paiement des loyers et charges à compter du 15 mars 2020.

La force majeure se caractérise par la survenance d'un événement extérieur au débiteur, imprévisible et irrésistible, de sorte qu'il rende impossible l'exécution de l'obligation. Or l'obligation de paiement d'une somme d'argent est toujours susceptible d'exécution, le cas échéant forcée, sur le patrimoine du débiteur. Elle n'est, par nature, pas impossible : elle est seulement plus difficile ou plus onéreuse.

³⁸ Cour d'appel de Grenoble 05/11/2020, n°16/04533 ; Tribunal judiciaire de Paris, ord. réf., 26/10/2020, n°20/55901 ; Tribunal judiciaire de Paris, ord. réf., 26/10/2020, n°20/53713 ; T. Com Paris, ord. réf., 11/12/2020, n° 2020035120 ; T. Com. Nancy, 16/12/2020, n° 2020008085 ; T. Com Lyon, 17/11/2020, n° 2020J00420 ; Tribunal judiciaire d'Annecy, 07/09/2020, n° 20/00275.

³⁹ Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 2 février 2021, N° RG 20/00871.

⁴⁰ Cour d'appel de Riom, 1ère chambre, 2 mars 2021, n° 20/01418.

⁴¹ Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 2, 12 mai 2021, n° 20/17489.

Aucune pièce n'est versée aux débats relativement à la trésorerie de la société locataire, aux aides versées, à sa faculté de s'acquitter des loyers.

Faute de justifier d'une impossibilité d'exécuter son obligation de règlement des loyers, elle ne démontre pas le caractère irrésistible de l'événement lié à l'épidémie de Covid-19.

Sa demande d'exonération des loyers fondée sur la force majeure sera donc rejetée, la contestation n'étant pas sérieuse. »

Par arrêt du 3 juin 2021, la cour d'appel de Paris a jugé que ⁽⁴²⁾ :

« La société Action qui admet qu'elle n'était pas dans l'impossibilité de payer pour une raison de force majeure, soutient que celle-ci réside dans l'impossibilité pour le bailleur de fournir un local exploitable, laquelle corrélativement délivre le preneur de son obligation de payer le loyer.

Cependant, outre ce qui a été dit plus haut et à supposer que l'état d'urgence sanitaire constitue un fait de force majeure, le bailleur a fourni un local en lui-même exploitable, étant rappelé que le preneur reconnaît qu'il n'était pas dans l'impossibilité d'exécuter son obligation de payer le loyer de sorte qu'il n'est pas fondé à invoquer à son profit la force majeure. »

Enfin et surtout, la Cour de cassation a écarté cet argument dans son arrêt du 30/06/2022, comme son communiqué du même jour le relate (Pièces 33 et 34) :

« Il résulte de l'article 1218 du code civil que le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat ou la suspension de son obligation en invoquant la force majeure.

Dès lors, la cour d'appel a exactement retenu que le locataire, créancier de l'obligation de délivrance de la chose louée, n'était pas fondé à invoquer à son profit la force majeure. »

En fait :

Le gestionnaire n'a jamais établi la preuve que les conditions économiques durant cette année l'ont placé dans l'impossibilité de faire face, concrètement et non *in abstracto*, à ses échéances.

Il sera rappelé que les requérants ont, à de multiples reprises, sollicité la communication des pièces de nature à apprécier la situation financière de leur locataire, en vain.

Quoiqu'il en soit, selon la jurisprudence de la Cour de cassation ⁽⁴³⁾, la force majeure ne peut être invoquée utilement au sujet du paiement d'une somme d'argent tel que le loyer. Il n'existe pas de « force majeure financière ».

Etant précisé que la saison d'été 2020 a été très favorable pour le tourisme :

Patrick Labrune, nouveau président du SNRT, annonçait le 17 juin 2020 que :

- **[« Il y a une reprise spectaculaire des réservations dans le secteur du tourisme »](#)**.

⁴² Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 10, 3 juin 2021, n° 21/01679.

⁴³ Cass. com., 16 sept. 2014, n° 13.20.306 : JurisData n° 2014-020972 ; JCP G 2014, 1117, note V. Mazeaud.

- « [depuis les annonces du 27 mai, les réservations sont très encourageantes, puisqu'elles sont 3 à 4 fois plus nombreuses qu'à la même date l'année dernière.](#) »

Selon Grégory Sion, directeur général de Pierre & Vacances :

- « [La France sera très clairement la destination de cet été 2020. Depuis les annonces de déconfinement du 28 mai, nous observons chez Pierre & Vacances une forte demande pour les résidences, avec deux fois plus de réservations, comparé à l'an dernier à la même période.](#) »

Roland Héguy, président de l'UMIH, confirmait les très bons résultats de l'industrie du tourisme pour la saison estivale :

- « [Cet été les Français ont été au rendez-vous, alors que l'industrie du tourisme craignait le pire, les hôtels et restaurants ont fait le plein.](#) »

Ainsi que la saison d'été 2021 :

- « Pour VVF le ciel s'éclaircit. L'été devrait être prometteur avec des plus d'un tiers de ses établissements qui affichent des taux de réservation supérieurs à 90 %. L'automne s'annonce "très positif" aussi avec un démarrage précoce des ventes. » ⁽⁴⁴⁾
- « les tendances sont bonnes, voire très bonnes (...) la haute-saison de juillet-septembre est très bien lancée avec des chiffres, à date, équivalents ou légèrement supérieur à une saison normale » (Courriel du DG Odalys du 28.06.2021)
- « **L'été 2021 apparaît déjà comme un bon cru pour le tourisme hexagonal en dépit d'un contexte incertain marqué par le spectre de la pandémie. Les Français n'ont pas sacrifié leurs vacances et ont clairement privilégié la France pour leurs congés estivaux. Pour le groupe Pierre & vacances (Maeva et Center Parcs), un des leaders du tourisme en France, le bilan de cette saison 2021 est meilleur que celui de 2019, le dernier été « avant covid », avec des taux d'occupation ainsi qu'un panier moyen en hausse pour tous les types de logements.** » ⁽⁴⁵⁾

De surcroît, dans un courrier du 12 juin 2020, Odalys indique avoir **reçu les fonds d'un PGE**.

Or selon l'intention du législateur, **le régime du PGE a été créé par la loi du 23 mars 2020 « pour soutenir le financement des entreprises face au choc économique causé par la crise sanitaire »** ⁽⁴⁶⁾.

Par ordonnance du 2 février 2021, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand a considéré dans le cas d'un autre gestionnaire de résidence de tourisme ⁽⁴⁷⁾ :

⁴⁴ https://www.tourmag.com/VVF-un-ete-prometteur-et-un-automne-qui-s-annonce-tres-positif_a109435.html

⁴⁵ <https://www.laquotidienne.fr/tourisme-covid-19-un-bon-ete-2021-mais-plein-de-regrets/>

⁴⁶ Exposé des motifs, 14 avril 2020, Dépôt, Projet de loi de finances rectificative pour 2020 : https://www.doctrine.fr/dp/PW9AFE92C5F3CA8930E1AA/exposes-des-motifs/PWDB695891BD77162D0DB32?q=Cet%20article%20vise%20%C3%A0%20pr%C3%A9ciser%20et%20ajuster%20des%20%C3%A9l%C3%A9ments%20du%20r%C3%A9gime%20de%20garantie%20cr%C3%A9%C3%A9%20par%20la%20loi%20du%2023%20mars%202020%20pour%20soutenir%20le%20financement%20des%20entreprises%20face%20au%20choc%20%C3%A9conomique%20caus%C3%A9%20par%20la%20crise%20sanitaire&original_query_key=76a3f9c48cf2a50854d923736e1af411&type=preparatory_work&position=1&source=search-preparatory-work-item&sourcePage

⁴⁷ Tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, 2 février 2021, N° RG 20/00871.

« En ce qui concerne l'épidémie de COVID 19, la SA APPART CITY si elle déclare des pertes d'argent manifestes, ne démontre pas une impossibilité de payer les loyers ; elle a au surplus perçu un prêt garanti par l'Etat de nature à couvrir sa trésorerie. »

Par arrêt de référé du 17 novembre 2021, la cour d'appel de Lyon a reproché à un locataire commercial de ne justifier à aucun moment « qu'elle n'avait pas pu obtenir les prêts garantis par l'Etat ou l'aide du fonds de solidarité ce qui lui aurait permis de payer ces loyers ». ⁽⁴⁸⁾

ODALYS, qui ne démontre pas une impossibilité de payer les loyers, a au surplus perçu un PGE « de nature à couvrir sa trésorerie ».

Dans ces conditions, la demande en paiement des bailleurs est bien fondée.

Faute de pouvoir échapper au paiement du loyer, le gestionnaire pourrait être tenté d'invoquer les dispositions des articles 1709 et 1719 du Code civil relatives à l'exception d'inexécution.

4. L'obligation de délivrance du local commercial par le bailleur :

En droit :

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune situation particulière de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Cette obligation de délivrance est valable tant à la prise d'effet que pendant tout le cours du bail. Elle suppose un acte positif du bailleur.

L'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance autorise par exemple le preneur à soulever l'exception d'inexécution si les locaux sont impropres à l'usage auquel ils étaient destinés.

C'est le cas, traditionnellement, en cas de défaut d'entretien caractérisé pesant sur le bailleur rendant l'usage de la chose louée totalement impossible ⁽⁴⁹⁾ ou encore lorsque des travaux entrepris le bailleur rendent les locaux impropres à l'usage auquel ils étaient destinés ⁽⁵⁰⁾.

Quoiqu'il en soit, le juge apprécie le bien-fondé de cette exception par un contrôle sur les conditions de mise en œuvre de l'exception d'inexécution : il ne prononce pas la suspension du contrat, mais statue sur le caractère fautif ou non fautif du comportement du bailleur.

En outre, la doctrine retient que ⁽⁵¹⁾ :

« Il faut déterminer si la décision de fermeture concerne l'immeuble lui-même (interdiction de recevoir du public) ou l'activité du preneur (interdiction d'exercice de son activité dès lors qu'elle implique la réception du public).

Si elle concerne l'activité du preneur et non l'immeuble lui-même, le bailleur ne manque

⁴⁸ [Cour d'appel de Lyon, 8ème chambre, 17 novembre 2021, n° 21/02575.](#)

⁴⁹ Cass. 3e civ., 12 juin 2001 : JurisData n° 2001-010209.

⁵⁰ Cass. 3e civ., 27 févr. 2020, n° 18-20.865.

⁵¹ La Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 17, 23 Avril 2020, 1179.

pas à son obligation de délivrance, de sorte que le preneur ne peut invoquer l'exception d'inexécution ».

La jurisprudence retient également, dans le cas d'un preneur gestionnaire de résidence de tourisme, que ⁽⁵²⁾ :

« Si la société Appart City soutient, pour se soustraire à son obligation, l'exception d'inexécution, il ne peut qu'être constaté que le bail commercial n'a pas subordonné le paiement des loyers à une occupation particulière des locaux ni à aucun taux de remplissage.

Il ne résulte d'aucun élément que l'appelant ait manqué à ses obligations contractuelles rendant impossible la location des lots et l'exercice par le preneur de son activité hôtelière. »

Le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris adopte la même position :

« Le contexte sanitaire ne saurait en lui-même générer un manquement par le bailleur à son obligation de délivrance du bien loué. Ces circonstances ne lui étant pas imputables. » ⁽⁵³⁾

« Le contexte sanitaire ne saurait en lui-même générer un manquement par le bailleur à son obligation de délivrance du bien loué ni caractériser la perte de la chose louée comme le soutient la défenderesse. » ⁽⁵⁴⁾

Il a également été jugé que :

« Mais l'exception d'inexécution justifiant le refus de payer le loyer n'est légitime qu'en cas d'impossibilité totale d'exploitation » ⁽⁵⁵⁾

« Considérant que le preneur, dont la première obligation est de payer son loyer, ne peut se soustraire à cette obligation que s'il est privé de la jouissance du bien loué et dans l'impossibilité totale d'exploiter les locaux, objet du bail commercial ; Considérant que la cour relève que Mme G. ne verse aux débats aucune pièce attestant d'une telle impossibilité d'exploitation imputable aux bailleurs » ⁽⁵⁶⁾

*« 74 . - Obligation de payer le loyer et les charges
Le bailleur d'un restaurateur peut exiger le paiement intégral du loyer du 2e trimestre 2020 par voie de compensation » ⁽⁵⁷⁾*

Par ordonnance de référé du 19 février 2021, le tribunal judiciaire de Strasbourg a considéré, s'agissant d'une demande de provision au titre des loyers dus en vertu d'un bail commercial, que ⁽⁵⁸⁾ :

« En refusant, purement et simplement, de payer, à compter du 11 mai 2020, l'intégralité du loyer dû pendant la période de confinement, puis en ne payant qu'une

⁵² Cour d'appel de Grenoble 05/11/2020, n°16/04533.

⁵³ Tribunal judiciaire de Paris, ord. réf., n°20/53713.

⁵⁴ Tribunal judiciaire de Paris, ord. réf., 26 octobre 2020, n° 20/55901.

⁵⁵ Cour d'appel, Paris, Pôle 1, chambre 8, 4 Décembre 2015 — n° 14/24387 », Traité des baux commerciaux, JP Blatter, éditions Le moniteur, p. 413.

⁵⁶ Cour d'appel, Paris, Pôle 1, chambre 8, 4 Décembre 2015, n° 14/24387.

⁵⁷ TJ Paris, 10 juill. 2020, n° 20 / 04516 : JCP E 2020, act. 545]. » Note de la rédaction — Mise à jour du 28/08/2020 Jurisclasseur, Fasc. 1275 : BAIL COMMERCIAL . — Obligations des parties.

⁵⁸ Tribunal judiciaire de Strasbourg, 19 février 2021, n° 20/00552.

partie du loyer échu après le déconfinement au prorata décrété de son chiffre d'affaires et aux dates choisies par elle, la société printemps a fait un usage manifestement excessif et irrégulier de l'exception d'inexécution, laquelle ne saurait dès lors revêtir le caractère d'une contestation sérieuse au sens des dispositions de l'article 835, alinéa 2, du code de procédure civile. »

Par jugement du 25 février 2021, le tribunal judiciaire de Paris a jugé que ⁽⁵⁹⁾ :

« En application de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

En application des articles 1217 et 1219 du code civil, la partie peut refuser d'exécuter l'obligation contractuellement mise à sa charge, alors même que celle-ci est exigible, si son cocontractant n'exécute pas l'obligation, dont il est réciproquement tenu, et si cette inexécution est suffisamment grave.

En l'espèce, Mme G. ne discute et ne conteste pas que la configuration, la consistance, les agencements, les équipements et l'état des locaux à elle remis par Mme B. en exécution du bail les liant lui permettent d'exercer l'activité, à laquelle ils sont contractuellement destinés, et le trouble de jouissance, dont elle se prévaut, du fait de la fermeture administrative de son commerce, entre le 15 mars et le 11 mai 2020, imposée par les mesures législatives et réglementaires de lutte contre la propagation de l'épidémie de la covid-19, n'est pas garanti par la bailleuse.

Mme G. n'est, dès lors, pas fondée à exciper, au soutien de sa demande de restitution des loyers par elle payés sur la période précitée, de l'inexécution par Mme B., pendant cette même période, de ses obligations de délivrer les locaux loués et de garantir leur jouissance paisible à sa locataire.

Mme G. sera donc déboutée tant de sa demande tendant à voir juger qu'aucun loyer n'est dû pour la période de confinement du 15 mars au 11 mai 2020 que de sa demande en paiement de la somme de 1212,96 euros au titre de la restitution de l'indu, sans qu'il soit besoin d'examiner le moyen tiré de la clause de renonciation « à tout recours en responsabilité contre le Bailleur » soulevé par Mme B., dont la responsabilité n'est pas retenue. »

Par un arrêt de référé du 2 mars 2021, la cour d'appel de Riom a jugé que ⁽⁶⁰⁾ :

« L'inexécution qui découle de l'interdiction d'ouvrir le commerce ne saurait engager la responsabilité contractuelle du bailleur et le preneur ne peut en tirer argument pour s'exonérer de sa propre obligation.

En conséquence, l'obligation au paiement n'est pas sérieusement contestable. »

Par un arrêt de référé du 12 mai 2021, la cour d'appel de Paris a jugé que ⁽⁶¹⁾ :

« S'agissant de l'exception d'inexécution, il sera relevé qu'en l'espèce, le bailleur a continué à mettre les locaux loués à disposition du preneur, lequel n'invoque aucun manquement de sa part à ses obligations de mise à disposition des locaux et équipements, de travaux, d'entretien ou de paiement des charges. La fermeture administrative du centre commercial et du restaurant, imposée par les mesures

⁵⁹ Tribunal judiciaire de Paris, 25 février 2021, n° 18/02353.

⁶⁰ Cour d'appel de Riom, 1ère chambre, 2 mars 2021, n° 20/01418.

⁶¹ Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 2, 12 mai 2021, n° 20/17489.

législatives et réglementaires de lutte contre l'épidémie de Covid-19, n'est pas le fait du bailleur qui, pour sa part, a continué à remplir son obligation de délivrance.

De même, les contraintes diverses imposées à la clientèle dans la période de réouverture du restaurant postérieure au premier confinement sont étrangères à l'obligation de délivrance du bailleur.

Il convient d'ajouter que les ordonnances n° 2020-306 et 2020-316 du 25 mars 2020, qui ont exclu la mise en œuvre de la clause résolutoire pendant l'état d'urgence sanitaire, à compter du 12 mars 2020 (article 4), n'ont pas pour autant suspendu l'exigibilité des loyers dus par les preneurs de baux commerciaux pendant cette période.

La demande de suspension du paiement des loyers sur le fondement de l'article 1719 du code civil n'est donc pas fondée, en l'absence de contestation sérieuse des obligations du preneur. »

Par un arrêt du 3 juin 2021, la cour d'appel de Paris a jugé que ⁽⁶²⁾ :

« La société Action soutient également qu'elle est fondée à opposer au bailleur l'exception d'inexécution dès lors que celui-ci a manqué objectivement à son obligation de délivrance, même en l'absence de défaut fautif d'exécution ou de force majeure empêchant le bailleur d'exécuter son obligation de délivrance, que ce manquement la dispense corrélativement de payer le loyer pour la période correspondante.

Cependant, comme le rappelle à bon droit l'appelante, aucun manquement à son obligation positive de délivrance ne peut lui être imputée. En effet, le bailleur n'avait pas pour obligation, en l'absence de stipulations contractuelles particulières, de garantir la commercialité des locaux, ceux objet du bail ayant été mis à la disposition du preneur, lequel admet que l'impossibilité d'exploiter qu'il allègue était le seul fait du législateur. »

Par un arrêt de référé du 4 mars 2022, la Cour d'appel de Paris que ⁽⁶³⁾ :

« La résidence objet du litige a donc bien fait l'objet d'une mesure de fermeture administrative mais pendant une durée limitée d'environ deux mois.

En tout état de cause, pendant cette période, les bailleurs ont continué à mettre les locaux loués à la disposition de la société Réside Etudes Apparthôtels, laquelle n'invoque aucun manquement de leur part à leurs obligations de mise à disposition de locaux et équipements conformes à la destination contractuelle. Les locaux permettaient d'exercer l'activité prévue aux baux, ce qui n'est pas contesté.

La fermeture administrative de la résidence de tourisme, imposée par les mesures législatives et réglementaires de lutte contre l'épidémie de Covid-19, n'est pas le fait des bailleurs qui, pour leur part, ont continué à remplir leur obligation de délivrance.

De même, la diminution de la clientèle liée au contexte sanitaire est étrangère à l'obligation de délivrance du bailleur.

La demande de suspension du paiement des loyers sur le fondement de l'article 1719 du code civil n'est donc pas fondée, l'obligation de paiement n'étant pas sérieusement contestable. »

⁶² Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 10, 3 juin 2021, n° 21/01679.

⁶³ [Cour d'appel de Paris, Pôle 1, chambre 8, 4 mars 2022, n° 21/11534.](#)

Enfin et surtout, la Cour de cassation a écarté cet argument dans son arrêt du 30/06/2022, comme son communiqué du même jour le relate (**Pièces 33 et 34**) :

« La mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public n'est pas constitutive d'une inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance.

Dès lors, les commerçants ne pouvaient se prévaloir du mécanisme de l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement de leurs loyers. »

En fait :

L'exploitant pourrait être tenté de soulever une exception d'inexécution, considérant que les résidences de tourisme et d'affaires auraient fait l'objet d'une décision de fermeture administrative dès le 15 mars 2020.

Or, il n'en est rien. Aucune décision administrative n'a ordonné la fermeture de ces résidences dès le 15 mars 2020.

En effet, l'article 1 de l'arrêté du 14 mars 2020 et l'article 8 du décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 fixent **une liste limitative des établissements ne pouvant plus accueillir du public, dont les résidences de tourisme ne figurent pas.**

*« I.- Afin de ralentir la propagation du virus covid-19, **les établissements** relevant des catégories mentionnées à l'article GN1 de l'[arrêté du 25 juin 1980](#) susvisé **figurant ci-après ne peuvent plus accueillir du public jusqu'au 15 avril 2020** :*

-au titre de la catégorie L : Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple sauf pour les salles d'audience des juridictions ;

-au titre de la catégorie M : Magasins de vente et Centres commerciaux, sauf pour leurs activités de livraison et de retraits de commandes ;

-au titre de la catégorie N : Restaurants et débits de boissons, sauf pour leurs activités de livraison et de vente à emporter, le " room service " des restaurants et bars d'hôtels et la restauration collective sous contrat ;

-au titre de la catégorie P : Salles de danse et salles de jeux ;

-au titre de la catégorie S : Bibliothèques, centres de documentation ;

-au titre de la catégorie T : Salles d'expositions ;

-au titre de la catégorie X : Etablissements sportifs couverts ;

-au titre de la catégorie Y : Musées ;

-au titre de la catégorie CTS : Chapiteaux, tentes et structures ;

-au titre de la catégorie PA : Etablissements de plein air ;

-au titre de la catégorie R : Etablissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement, sauf ceux relevant des articles 4 et 5.

II. Les établissements relevant du I peuvent toutefois continuer à recevoir du public

pour les activités figurant en annexe du présent arrêté. (...) »

L'annexe du décret n° 2020-548 du 11 mai 2020 autorisant expressément l'activité d'hébergement touristique, par conséquent, ODALYS n'était pas contrainte de fermer ses résidences de tourisme.

L'article 10 du décret n° 2020-548 du 11 mai 2020 fixe également une liste limitative des établissements ne pouvant plus accueillir du public, **dont les résidences de tourisme et d'affaires ne figurent pas** :

*« I. - 1° **Les établissements** recevant du public relevant des types d'établissements définis par le règlement pris en application de l'article R. 123-12 du code de la construction et de l'habitation et **figurant ci-après ne peuvent accueillir de public** :*

- établissements de type L : Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple sauf pour les salles d'audience des juridictions, les salles de ventes et pour les accueils de jour de personnes en situation de précarité et les centres sociaux ;

- établissements de type N : Restaurants et débits de boissons, sauf pour leurs activités de livraison et de vente à emporter, le room service des restaurants et bars d'hôtels et la restauration collective sous contrat ;

- établissements de type P : Salles de danse et salles de jeux ;

- établissements de type T : Etablissements à vocation commerciale destinés à des expositions, des foires-expositions ou des salons ayant un caractère temporaire ;

- établissements de type REF : Refuges de montagne sauf pour leurs parties faisant fonction d'abri de secours ;

- établissements de type X : Etablissements sportifs couverts ;

- établissements de type Y : Musées ;

- établissements de type CTS : Chapiteaux, tentes et structures ;

- établissements de type PA : Etablissements de plein air, à l'exception de ceux au sein desquels sont pratiquées les activités physiques et sportives mentionnées au IV du présent article et dans les conditions que ledit IV prévoit, ainsi que la pêche en eau douce ; dans ces établissements, les dispositions du premier alinéa de l'article 7 ne font pas obstacle à ce qu'ils reçoivent un nombre de personnes supérieur, dans le respect des dispositions qui leur sont applicables et dans des conditions de nature à permettre le respect des dispositions de l'article 1er et à prévenir tout regroupement de plus de dix personnes ;

- établissements de type R : Etablissements d'enseignement sous réserve des dispositions des articles 11 à 15 et à l'exception des centres de formation des apprentis, centres de vacances ; (...) »

D'ailleurs, des gestionnaires de résidence de tourisme ont annoncé la réouverture de résidences de tourisme - qu'ils avaient eux-mêmes fermées - à la suite des mesures du Gouvernement en faveur du tourisme du 14 mai 2020.

Le journal L'ECHO TOURISTIQUE publiait un article le 19 mai 2020 titré : « **Une trentaine de résidences Odalys rouvrent leurs portes pour l'Ascension** » ⁽⁶⁴⁾ :

« Résidences, appart'hotels et campings commercialisés par Odalys rouvrent leurs portes à compter du mercredi 20 mai, ils n'accueilleront que des clients provenant d'un rayon de 100 kilomètres autour de ces résidences.

Le groupe Odalys, qui exploite 400 résidences de loisirs en France et en Europe, annonce la réouverture d'une trentaine de ses sites à partir du mercredi 20 mai 2020. Selon Laurent Dussolier, le directeur général du groupe, les Français demandent « de pouvoir changer d'air, respirer, de profiter autrement de leurs proches qu'en cette période de confinement ».

Laurent Dussolier précise que les réouvertures se feront « en respectant scrupuleusement, pour chaque région, les conditions de circulation annoncées par le gouvernement et les mesures sanitaires strictes ». Odalys annonce ainsi avoir renforcé sa charte sanitaire, en partenariat avec le prestataire spécialisé Socotec. Parcours client, circulation dans les espaces privatifs ou collectifs, capacité d'accueil, distanciation sociale, protection des salariés : autant de paramètres redéfinis par les deux entreprises pour préparer la reprise d'activités. »

(Pièce 20 : Article publié sur le journal L'ECHO TOURISTIQUE du 19.05.2020)

Il est donc incontestable que les résidences de tourisme ne faisaient l'objet d'aucune interdiction d'accueillir du public au 19 mai 2020.

Ce n'est que par décret n° 2020-604 du 20 mai 2020, complétant l'article 10 du décret n° 2020-548 du 11 mai 2020, qu'il est désormais prévu que les résidences de tourisme « ne peuvent accueillir de public » sauf pour les personnes y élisant un domicile régulier et pour les covidés » :

« I.- 1° Les établissements recevant du public relevant des types d'établissements définis par le règlement pris en application de l'article R. 123-12 du code de la construction et de l'habitation et figurant ci-après ne peuvent accueillir de public : [...]

I bis.- Sauf lorsqu'ils constituent pour les personnes qui y vivent un domicile régulier, les établissements suivants mentionnés au livre III du code du tourisme ne peuvent accueillir de public :

1° Les auberges collectives ;

2° Les résidences de tourisme ;

3° Les villages résidentiels de tourisme ;

4° Les villages de vacances et maisons familiales de vacances ;

5° Les terrains de camping et de caravanage.

Par dérogation, les établissements mentionnés au 1° à 4° du présent I bis peuvent accueillir des personnes pour l'exécution de mesures de quarantaine et d'isolement mises en œuvre sur prescription médicale ou décidées par le préfet dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de covid-19. [...]

⁶⁴ <https://www.lechotouristique.com/article/une-trentaine-de-residences-odalys-rouvrent-leurs-portes-pour-lascension>

Le décret du 20 mai 2020 n'a eu vocation à produire des effets que sur une très courte période de temps, avant la saison estivale, soit du 21 mai 2020 (lendemain de la publication du décret du 20 mai 2020) au 1^{er} juin 2020 inclus. Contrairement à ce qu'indique le preneur, ce texte n'était pas rétroactif.

De la même manière, un autre gestionnaire de résidences gérées a fait le choix de maintenir ses résidences ouvertes après le 15 mars 2020 pour « aller chercher chaque euro de chiffre d'affaires supplémentaire » :

« Nous aurions pu faire le choix de fermer complètement les résidences, au vu du peu de remplissage actuel et surtout de la continuité des départs sans compensation par de nouvelles entrées. Nous n'avons pas retenu cette solution, afin d'entretenir et maintenir un minimum d'activité au sein des résidences et d'aller se battre pour aller chercher chaque euro de chiffre d'affaires supplémentaire et bien entendu pourvoir aux problèmes de sécurité qui pourraient découler d'une non-surveillance des bâtiments et qui impacteraient directement les propriétaires. »

(Pièce 32 : Courrier de HABITAT GESTION aux bailleurs du 27.03.2020)

ODALYS RESIDENCES n'était donc pas contrainte de fermer ses résidences de tourisme. Si tel est le cas, il s'agit d'une décision prise en interne par le preneur.

En tout état de cause, ODALYS RESIDENCES ne saurait sérieusement reprocher aux bailleurs de ne pas avoir respecté leur obligation contractuelle de délivrance de leurs biens pour échapper à son obligation de paiement des loyers.

De sorte qu'ODALYS ne saurait invoquer l'absence de délivrance imputable aux bailleurs comme motif de non-paiement des loyers.

5. L'absence de destruction ou disparition partielle des lieux loués :

Le preneur se fondera sans doute sur un jugement du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris du 20 janvier 2021 (n°20/80923), qui aurait considéré, sur le fondement de l'article 1722 du Code civil, que « *l'impossibilité juridique survenue en cours de bail résultant d'une décision des pouvoirs publics, d'exploiter les lieux loués est assimilable à la situation envisagée (laquelle a pour effet de libérer le preneur de l'obligation de payer le loyer tant qu'il ne peut jouir de la chose louée)* ».

Ce jugement interroge (et sera infirmé dans toutes ses dispositions par un arrêt de la cour d'appel de Paris du 3 juin 2021, voir *infra*).

Le juge de l'exécution raisonne, de son aveu même, par « assimilation ».

La définition en biologie de l'assimilation est la propriété caractéristique de tous les êtres vivants qui consiste à introduire dans l'organisme des molécules différentes de celles qui le constitue et à les transformer de façon à les rendre identiques à ces dernières ⁽⁶⁵⁾.

D'une manière générale, l'application d'un texte de loi à une situation différente par le mécanisme de l'assimilation reste un exercice périlleux.

On ne peut qu'être circonspect sur les effets de cette « assimilation ».

En effet, en application de l'article 1722 du code civil, si la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié. Si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut demander une diminution du prix ou la résiliation du bail.

Dans la décision commentée, le preneur est libéré de son obligation au paiement ce qui constitue une suspension de ses obligations pendant la période d'interdiction.

Or, la suspension n'est ni la résiliation ni la diminution du prix, pour autant que l'on puisse considérer que l'interdiction temporaire d'exploiter constitue une destruction partielle.

De plus, la position du juge de l'exécution fait abstraction des conditions d'application fixées par la Cour de cassation.

En effet, selon la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation ⁽⁶⁶⁾ :

« Doit être assimilée à la destruction en totalité de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination. »

Or, en l'espèce, la fermeture d'un établissement, ou son interdiction de recevoir du public temporairement arrêtée ne peut pas s'analyser en une perte définitive du bien loué.

C'est donc en toute logique que le jugement du JEX de Paris du 20 janvier 2021 a été infirmé dans toutes ses dispositions par un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 3 juin 2021 ⁽⁶⁷⁾ :

⁶⁵

<https://www.dictionnaire-synonyme.com/synonyme-assimilation#:~:text=D%C3%A9finition%20assimilation&text=Biologie%20%3A%20Propri%C3%A9t%C3%A9%20caract%C3%A9ristique%20de%20tous.rendre%20identiques%20%C3%A0%20ces%20derni%C3%A8res.&text=action%20d'assimiler%2C%20de%20rendre%20semblable>

⁶⁶ Civile 3^{ème}, 8 mars 2018, n°17-11.439

⁶⁷ Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 10, 3 juin 2021, n° 21/01679.

« Sur l'application de l'article 1722 du code civil :

À l'appui de sa demande de confirmation du jugement attaqué, la société Action soutient que la perte de la chose louée n'est pas uniquement de nature matérielle, qu'ont été assimilées à la destruction de la chose louée la perte économique, la perte partielle et la perte de jouissance momentanée, telle qu'une interdiction administrative d'exploiter ou la fermeture par arrêté administratif d'un centre commercial ou d'un local, que cette perte peut ne pas être définitive ou totale, que la notion de « destruction partielle » peut couvrir l'hypothèse d'une fermeture administrative entraînant la perte totale de la chose louée, mais momentanée, que la situation résultant du confinement s'analyse en cette perte partielle et justifie la suspension des loyers pendant cette période, suspension qui ne doit pas s'entendre comme un simple report mais comme une dispense de leur paiement.

*Cependant, comme le soutient à bon droit l'appelante, il résulte de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, modifiée, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période et des dispositions et de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020, modifiée, relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19, de première part, que **le législateur a pris en compte les conséquences pour bailleurs et preneurs de la fermeture des commerces pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire, excluant de ce fait l'application à cette situation de l'article 1722 du code civil**, de seconde part, que **si ces dispositions avaient pour objet, notamment, d'éviter l'acquisition, au profit des bailleurs, de clauses résolutoires, elles n'ont pas eu pour effet de suspendre l'exigibilité du loyer dû par un preneur à bail commercial dans les conditions prévues au contrat.***

Il importe peu à cet égard que la société Action ne réponde pas aux critères d'éligibilité prévus à l'article 1er de l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 précitée, permettant à certains preneurs de bénéficier de son article 4. »

De la même manière, le tribunal de commerce de Paris par arrêt du 11 décembre 2020 ⁽⁶⁸⁾ :

« Même si l'accès du lieu loué a été temporairement interdit au public, les mesures sanitaires n'ont pas fait cesser sa mise à disposition par le bailleur ni la possibilité pour le locataire d'en jouir puisqu'il pouvait toujours y accéder physiquement, En cela, l'assimilation du cas d'espèce à la perte de la chose louée visée par l'article 1722 du code civil est inopérante, »

Également, par ordonnance du 19 février 2021, le juge des référés du tribunal Judiciaire de Strasbourg a jugé, s'agissant d'une demande de provision au titre des loyers dus en vertu d'un bail commercial, que ⁽⁶⁹⁾ :

« Sur l'application des dispositions de l'article 1722 du code civil, celles-ci ne concernent que les hypothèses de destruction totale ou partielle, mais définitive, de la chose louée et ne sont donc manifestement pas applicables aux faits de l'espèce. »

Par arrêt de référé du 31 mars 2021, la cour d'appel de Lyon a jugé que ⁽⁷⁰⁾ :

⁶⁸ Tribunal de commerce de Paris, 11 décembre 2020, n° 2020035120.

⁶⁹ [Tribunal judiciaire de Strasbourg, 19 février 2021, n°20/00552.](#)

⁷⁰ [Cour d'appel de Lyon, 8ème chambre, 31 mars 2021, n° 20/05237.](#)

« 2- Sur la perte temporaire de la chose louée

Aux termes de l'article 1722 du code civil, si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité ou en partie par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

En l'espèce, le bien loué n'a été aucunement détruit, que ce soit en totalité et en partie, l'impossibilité d'exploitation ne pouvant aucunement être assimilée à une destruction, sauf à détourner de leur sens les dispositions précitées. (...)

Il en résulte que la cause d'exonération pour destruction des locaux loués invoquée par la SASU FOND ROSE ne constitue pas une contestation sérieuse. »

Par ordonnance de référé du 15 avril 2021, le **tribunal judiciaire de Montpellier a condamné Odalys à payer les loyers Covid aux bailleurs en jugeant que** ⁽⁷¹⁾ :

« La SAS ODALYS fait également valoir la perte partielle des lots loués et son droit à obtenir la réduction du loyer due à concurrence de la perte de la chose louée, au visa de l'article 1722 du code civil.

Mais, même si l'accès du lieu loué a été temporairement interdit au public, les mesures sanitaires n'ont pas fait cesser sa mise à disposition par le bailleur ni la possibilité pour le locataire d'en jouir puisqu'il pouvait toujours y accéder physiquement et en cela, l'assimilation du cas d'espèce à la perte de la chose louée visée par l'article 1722 du Code civil est manifestement inopérante. »

Par arrêt de référé du 17 novembre 2021, la cour d'appel de Lyon a jugé que ⁽⁷²⁾ :

*« S'agissant de l'exception d'inexécution invoquée par le preneur du fait des fermetures administratives successives imposées en raison de la crise sanitaire au titre de la force majeure ou de la perte de chose temporaire de la chose louée, il doit être relevé que ce fait n'est pas imputable aux bailleurs et que **la société MILU n'a à aucun moment justifié qu'elle n'avait pas pu obtenir les prêts garantis par l'Etat ou l'aide du fonds de solidarité ce qui lui aurait permis de payer ces loyers. A défaut de démontrer une absence de capacité financière pour exécuter son obligation de paiement du loyer, l'exception d'inexécution ne peut constituer une contestation sérieuse.** »*

Par **jugement du 28 octobre 2021, le tribunal judiciaire de Paris a jugé que** ⁽⁷³⁾ :

« d) Sur la destruction alléguée de la chose louée

Aux termes de l'article 1722 du code civil, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

En l'espèce, l'impossibilité d'exploiter les locaux pris à bail par la société E F du fait des mesures administratives adoptées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire

⁷¹ Tribunal judiciaire de Montpellier, 15 avril 2021, n° RG 21/30092.

⁷² [Cour d'appel de Lyon, 8ème chambre, 17 novembre 2021, n° 21/02575.](#)

⁷³ [Tribunal judiciaire de Paris, 28 octobre 2021, n° 16/13087.](#)

résulte de la nature de l'activité économique exercée dans les lieux loués et non de la chose louée elle-même, qui n'est détruite ni en totalité, ni partiellement. Dans ces conditions, la demande d'exonération du paiement de l'indemnité d'occupation fondée sur l'article 1722 du code civil sera rejetée.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la société E F sera déboutée de sa demande. »

En conséquence, la pandémie de Covid-19 et les mesures adoptées par le gouvernement pour lutter contre sa propagation ne constituent pas une destruction momentanée de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil.

Au surplus, ODALYS a bénéficié des aides de l'Etat pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire.

En tout état de cause, l'article 1722 du code civil ne pourrait être invoqué par ODALYS RESIDENCES que pour les périodes ayant fait l'objet d'une mesure d'interdiction d'accueil du public.

Il faut rappeler que les résidences de tourisme (et non les résidences d'affaires) ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public - sauf pour les personnes y élisant un domicile régulier (travailleurs), les aides-soignants, les covidés, ... - inscrite dans les textes réglementaires du 21 mai 2020 au 1er juin 2020 inclus et du 1er novembre 2020 au 14 décembre 2020 inclus ; **soit 56 jours en 2020 et 0 jour en 2021.**

Par arrêt du 2 juin 2022, la cour d'appel de Paris, statuant en référé, a jugé que :

« En l'espèce, la société Reside Etudes Apparthôtels a subi une perte partielle de la chose louée puisqu'elle n'a pu ni jouir de la chose louée ni en user conformément à sa destination pendant les périodes de fermeture administrative, l'absence de toute faute du bailleur étant indifférente.

Il existe en conséquence une contestation sérieuse sur son obligation au paiement de l'intégralité des loyers pendant les périodes de fermeture administrative.

Cependant, il a été vu précédemment que ces périodes de fermeture n'ont pas excédé deux mois et que, hors fermeture, aucun texte, qu'il soit issu du droit commun des obligations ou des dispositions dérogatoires de la période de crise sanitaire, n'autorisait la société Reside Etudes Apparthôtels à suspendre le paiement des loyers, étant rappelé que les aides de l'Etat aux entreprises ont eu pour objet de les soutenir dans le respect de leurs engagements, notamment à l'égard de leurs bailleurs. »

(Pièce 30 : Arrêt de référé de la cour d'appel de Paris du 02.06.2022)

La cour d'appel de Paris, statuant en référé, a condamné un autre gestionnaire de résidences de tourisme, la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, à payer par provision les loyers impayés du 1^{er} avril 2020 au 31 décembre 2021, déduction faite d'une période de 56 jours en 2020.

Enfin et surtout, la Cour de cassation a écarté cet argument dans son arrêt du 30/06/2022, comme son communiqué du même jour le relate (**Pièces 33 et 34**) :

« L'interdiction de recevoir du public en période de crise sanitaire ne pouvait être assimilée à une perte de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil.

En effet, cette interdiction :

- *était générale et temporaire ;*
- *avait pour seul objectif de préserver la santé publique ;*

- était sans lien direct avec la destination du local loué telle que prévue par le contrat.

Les commerçants n'étaient donc pas en droit de demander une réduction de leur loyer. »

Tous les loyers impayés demeurent exigibles et les loyers dus hors période d'interdiction d'accueil du public ne souffrent d'aucune contestation possible.

G. La résistance abusive du preneur et les préjudices subis par les bailleurs

Si l'on admettait une annulation des loyers pour la période considérée, la solution serait contraire au dispositif mis en place par les Pouvoirs Publics, lesquels ne prévoient qu'une simple neutralisation des sanctions, mais le maintien de l'obligation de paiement des loyers.

En effet, selon l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, si le créancier ne peut recourir à l'exécution forcée à l'encontre des **locataires susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité** pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, **ce texte n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité des loyers dus par le preneur à bail commercial** et quoiqu'il en soit ce texte n'est plus opposable aux bailleurs.

Il en va de l'équilibre même de l'ensemble du système économique.

Les exploitants sont soutenus dans leur activité par des mesures d'aides financières de grande ampleur, afin qu'ils puissent régler tous leurs fournisseurs, dont leurs loyers ; les bailleurs sont ainsi en mesure de régler avec le règlement des loyers, leurs propres échéances de prêt immobilier, charges de copropriété, taxes foncières, ...

Les gestionnaires de résidences de tourisme ont bénéficié et bénéficient des aides de l'Etat via une enveloppe totale de 18 milliards d'euros pour "sauver" le secteur du tourisme :

- accès au fonds de solidarité élargi,
- dispositifs de prêt renforcés (PGE saison),
- exonération de cotisations patronales et crédit de cotisations sociales,
- extension du chômage partiel,
- allègement de la taxe de séjour,
- réduction de la cotisation foncière des entreprises du tourisme,
- ...

Tandis que les bailleurs ne bénéficient d'aucune aide.

Le 23 juin 2020, une députée, Françoise Dumas, dénonçait les décisions unilatérales des gestionnaires de résidences de tourisme de suspension du paiement des loyers pendant la période du confinement, « **mettant en péril des milliers de petits propriétaires** » (Question écrite n° 30528 du 23.06.2020).

Comme l'indiquait le ministre de l'Economie, Bruno Le Maire : « **Ce n'est pas aux petits bailleurs de payer l'addition** ».

(Pièce 15 : Article du journal LE FIGARO du 23.04.2020)

Par une lettre du 28 juillet 2020, le chef de cabinet du Ministère de l'Economie rappelait que : « **Du fait de leurs obligations contractuelles, les gestionnaires des résidences de tourisme doivent s'acquitter des loyers versés aux propriétaires-investisseurs** ».

(Pièce 16 : Réponse du chef de cabinet de Bruno Le Maire du 28.07.2020)

Par une lettre du 18 décembre 2020, le Ministre des petites et moyennes entreprises a confirmé à l'attention d'un député que « **Du fait de leurs obligations contractuelles, les gestionnaires de résidences de tourisme doivent s'acquitter des loyers versés aux propriétaires-investisseurs** ».

(Pièce 17 : Réponse du Ministre des petites et moyennes entreprises du 18.12.2020)

Le 19 janvier 2021, une députée, Elisabeth Audibert, dénonçait le fait que « **depuis le début des mesures de confinement liées à la crise sanitaire du covid-19, les exploitants-gestionnaires de ces deux catégories de résidences ont décidé unilatéralement de faire supporter financièrement cette situation difficile aux propriétaires bailleurs. Sans aucune négociation, profitant de la crise, les gestionnaires ont arrêté le paiement des loyers ou se sont auto-facturés des avoirs financiers sur le compte des bailleurs propriétaires.** » :

Mme Edith Audibert attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères, chargé du tourisme, des Français de l'étranger et de la francophonie, sur la situation catastrophique des propriétaires bailleurs de résidences de tourisme et de résidences gérées. En effet, depuis le début des mesures de confinement liées à la crise sanitaire du covid-19, les exploitants-gestionnaires de ces deux catégories de résidences ont décidé unilatéralement de faire supporter financièrement cette situation difficile aux propriétaires bailleurs. Sans aucune négociation, profitant de la crise, les gestionnaires ont arrêté le paiement des loyers ou se sont auto-facturés des avoirs financiers sur le compte des bailleurs propriétaires. Cette situation est d'autant plus incompréhensible que ces mêmes gestionnaires ont profité largement des aides financières massives accordées par l'État tels les prêts garantis (PGE), le chômage partiel, les reports ou les abandons de charges sociales pour surmonter le cap difficile de la crise sanitaire. Se plaçant en position de force, ces gestionnaires ne produisent aucun document attestant de leurs situations financières dégradées ou de leurs difficultés de trésorerie susceptibles d'excuser les défauts de paiement des loyers aux propriétaires bailleurs. C'est pourquoi elle lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures urgentes qu'il entend prendre afin de clarifier les relations contractuelles entre exploitants et propriétaires bailleurs de résidences de tourisme et de résidences gérées et les modifications législatives et réglementaires susceptibles d'être prises afin de rééquilibrer les rapports entre les deux parties.

(Pièce 18 : Question parlementaire du 19.01.2021, n° 1245)

Par une lettre du 7 avril 2021, le ministre de l'Economie, Bruno Le Maire écrivait à une députée que les gestionnaires de résidences de tourisme ont bénéficié et bénéficient de plusieurs aides et que les loyers sont dus aux termes du bail commercial :

Les mesures de restriction et de limitation des déplacements dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ont placé de nombreuses résidences de tourisme dans une situation économique délicate.

Dans ce contexte, certains gestionnaires de résidences ont informé leurs bailleurs de leur intention de ne pas verser temporairement de loyer ou de reporter les loyers dont ils étaient pourtant redevables selon les termes de leur bail commercial.

Le Gouvernement à pleinement conscience de l'inquiétude des propriétaires-investisseurs face à cette attitude des exploitants, inquiétude d'autant plus compréhensible qu'une majorité des propriétaires de résidences de tourisme ont souscrit des emprunts pour l'acquisition de leurs biens donnés à bail. Des retards, des paiements partiels, voire des non-paiements de loyer, pourraient les placer dans une situation difficile vis-à-vis de leurs banques.

(...)

Concernant le soutien économique de l'État, les résidences de tourisme ont bénéficié des mesures d'activité partielle et du prêt garanti par l'État (PGE) « saison ». À partir du mois de mars 2021, avec effet rétroactif à partir du 1^{er} janvier 2021, un dispositif complémentaire au fonds de solidarité sera mis en place pour les entreprises du secteur du tourisme qui font plus d'un million d'euros de chiffre d'affaires mensuel, avec une prise en charge de 70% des charges fixes des

Ces mesures de soutien ont vocation à permettre aux gestionnaires de résidence de tourisme de verser les loyers commerciaux à leurs bailleurs dans des conditions satisfaisantes.

(Pièce 19 : Lettre du ministre de l'Economie du 07.04.2021)

Le 28 décembre 2021, le Gouvernement répondait à une députée que :

« les dispositifs de soutien mis en place durant la crise (fonds de solidarité,...) doivent permettre aux locataires de subvenir à leurs obligations, notamment en matière de loyers. »

(Pièce 31 : Réponse ministérielle publiée le 28.12.2021)

La Cour de cassation dans son communiqué du 30 juin 2022 expose que (Pièce 34) :

« ces entreprises ont pu bénéficier de trois dispositifs d'aides successifs (fonds de solidarité, coûts fixes et aide loyers), ainsi que d'autres mesures de soutien. »

Selon une note du ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance du mois d'avril 2022, intitulée « Impact de la crise sanitaire sur les loyers des commerces » :

« Les différentes mesures d'interdiction d'accueil du public mises en œuvre en 2020 et 2021 ont entraîné la fermeture de jusqu'à 45% des établissements du commerce de détail pour un total de loyers et charges locatives immobilisés estimé à plus de 3 Mds d'euros. Afin de les aider à faire face à leurs charges fixes, les entreprises du commerce ont pu bénéficier de trois dispositifs d'aides (fonds de solidarité, coûts fixes et aide loyers) pensés pour couvrir un ensemble très large de situations. Ces dispositifs, en plus des autres mesures de soutien mises en place par l'Etat (activité partielle, PGE) sont globalement de nature à permettre aux entreprises de faire face à leurs échéances de paiement de loyers. »

(Pièce 41 : Note du ministère de l'Economie d'avril 2022)

En maintenant l'obligation de paiement des loyers, c'est l'équilibre économique entre les bailleurs et le preneur qu'il convient à tout prix de conserver.

La rupture de cet équilibre économique est catastrophique ; les conséquences pour les bailleurs sont très importantes pour les bailleurs qui ont des charges importantes à payer (échéances de prêt immobilier, charges de copropriété, taxe foncière, ...).

Le préjudice économique et financier directement lié aux loyers impayés s'avère considérable pour les requérants.

L'équité exige de s'interroger sur le fait que certains exploitants tentent de faire supporter leurs pertes d'exploitation aux bailleurs, mais ne partagent pas leurs bénéfices, lors des années fastes.

En conséquence, le refus délibéré de communiquer aux bailleurs les comptes d'exploitation détaillés et les bilans de la résidence, le taux de remplissage mois par mois de l'année 2020 particulièrement, les justificatifs du ou des PGE obtenus et leur affectation, la copie du contrat d'assurance perte d'exploitation, ... constituent une résistance abusive préjudiciant aux bailleurs.

Les requérants souffrent d'une grande anxiété du fait de ne plus percevoir leurs loyers depuis le 1^{er} avril 2020 et de ne plus pouvoir faire face à leurs propres échéances, alors que toute tentative amiable pour obtenir un juste paiement du preneur est restée vaine, faisant ainsi obligation aux bailleurs d'ester en justice.

La société ODALYS RESIDENCES sera donc condamnée à payer à chaque requérant la somme de 2000 € à titre de provision sur les dommages et intérêts à valoir sur leur préjudice moral en lien avec les impayés et la somme de 4000 € à titre de provision sur les dommages et intérêts à valoir sur leur préjudice financier en lien avec les impayés, ainsi qu'à la résistance abusive subie.

La société ODALYS sera également condamnée à payer la somme de 1000 € à chacun des Bailleurs aux titre des frais irrépétibles et supportera les entiers dépens, ces derniers ayant été contraints de saisir la justice pour faire valoir leurs droits.

PAR CES MOTIFS

*Vu les articles 42, 46 et 48 du code de procédure civile,
Vu l'article 145 du code de procédure civile,
Vu l'article 835 du code de procédure civile,
Vu l'article L. 131-1 du code de procédure civile,
Vu l'article 1728 du code civil,*

Les requérants demandent au juge des référés de bien vouloir :

Déclarer leurs demandes recevables et bien fondées, et en conséquence :

DIRE que le juge des référés du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence est parfaitement compétent pour statuer sur l'action engagée par les demandeurs ;

Condamner la société ODALYS RESIDENCES à communiquer en domicile élu entre les mains de la SCP GOBERT & ASSOCIES, conseil des requérants, pour en faciliter la diffusion, sous astreinte de 1000 € par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir :

1. Les bilans et comptes d'exploitation détaillés de la résidence (comptabilité analytique), si possible visés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, sur les 5 dernières années (2020 inclus jusqu'à ce jour),
2. Le détail des taux de remplissage de la résidence **mois par mois** (afin d'évaluer l'impact des soi-disantes périodes de fermetures) sur les 5 dernières années ;
3. Le chiffre d'affaires **mois par mois** de la résidence sur les 5 dernières années ;
4. L'évolution des principaux postes de dépenses, la fourniture du détail des charges variables (commissions, linge, ménages, énergie...) et des charges fixes (frais de personnel, maintenance, montant des loyers, taxes...), **mois par mois** sur les 5 dernières années ;
5. Le résultat de la résidence, **mois par mois**, sur les 5 dernières années ;
6. Le nombre de séjours annulés et/ou reportés, conformément aux dispositions de l'article L. 321-2 du code du tourisme et à la jurisprudence constante de la Cour de cassation sur ce point, au titre des exercices 2020 et 2021
7. Le contrat d'assurance perte d'exploitation conclue antérieurement à celui du 30 juin 2020 par la société ODALYS et couvrant nécessairement la période de sinistre litigieuse (le contrat souscrit le 30/06/2020 étant rétroactif, ce qui est particulièrement étonnant) ;

Condamner la société ODALYS RESIDENCES à payer à titre provisionnel les loyers dus, comptes arrêtés au 4^{ème} trimestre 2021 inclus, et les intérêts au taux légal à compter de l'assignation comme suit :

Sur 2020 :

Nom	Montant du loyer dû au titre du 3ème trimestre 2020 payable le 1er octobre 2020	Montant du loyer payé sur le 3ème trimestre 2020 payable le 1er octobre 2020	Solde dû par ODALYS au titre du 3ème trimestre 2020	Montant du loyer dû au titre du 4ème trimestre 2020 payable le 1er janvier 2021	Montant du loyer payé sur le 4ème trimestre 2020 payable le 1er janvier 2021	Solde dû par ODALYS au titre du 4ème trimestre 2020	Solde total au titre de l'année 2020
Aitoumghar	1872,48 HT	748,99	1123,49	1907,76 HT	784,28	1 123,48	2 246,97
CEDOU	2 059,74	823,89	1 235,85	2 087,26	862,71	1 224,55	2 460,40
CERDA	2 616,01	1 046,40	1 569,61	2 616,01	1 046,40	1 569,61	3 139,22
DA SILVA FERNANDES	14 944,95	5 978,00	8 966,95	14 944,95	5 978,00	8 966,95	17 933,90
De Sousa Dias	2 100,98	840,39	1 260,59	2 140,57	879,99	1 260,58	2 521,17
DENOUIL	2 021,25	808,50	1 212,75	2 021,25	846,59	1 174,66	2 387,41
SARL DESDE INVEST	4 036,96	1 614,78	2 422,18	4 113,04	1 690,88	2 422,16	4 844,34
DUMETZ	1 980,00	792,00	1 188,00	2 017,31	829,32	1 187,99	2 375,99
ESSEL	1 963,50	785,40	1 178,10	2 000,49	822,40	1 178,09	2 356,19
Eyraud	2 616,01	1 046,40	1 569,61	2 665,31	1 095,70	1 569,61	3 139,22
FONTAINE	2 059,73	823,89	1 235,84	2 098,54	862,71	1 235,83	2 471,67
FOYAN DJOUDOM	2 858,03	1 143,21	1 714,82	2 911,90	1 197,08	1 714,82	3 429,64
JAPEL	1 889,25	755,70	1 133,55	1 924,85	791,30	1 133,55	2 267,10
LENOIR DE LA COCHETIERE	2 662,74	1 065,10	1 597,64	2 662,74	1 065,10	1 597,64	3 195,28
LEPRETRE	2 180,77	872,31	1 308,46	2 221,87	913,41	1 308,46	2 616,92
Marusi	2 907,53	1 163,01	1 744,52	2 962,32	1 217,81	1 744,51	3 489,03
Michel	2 211,00	856,89	1 354,11	2 211,00	858,35	1 352,65	2 706,76
Piranian	2 100,98	840,39	1 260,59	2 140,57	879,99	1 260,58	2 521,17
SOM	2 059,73	823,89	1 235,84	2 098,54	862,71	1 235,83	2 471,67
GANNE	2073,52	829,41	1244,11	2112,59	868,49	1244,1	2 488,21
BANDO DELAUNAY	2100,98	840,39	1260,59	2140,57	1093,56	1047,01	2354,15

Subsidiairement, sur l'année 2020 en cas d'application de l'article 6 des baux :

Nom	Solde dû par ODALYS au titre du 3ème trimestre 2020	Solde dû par ODALYS au titre du 4ème trimestre 2020	Solde total au titre de l'année 2020	Solde réclamé dans assignation représentant une provision de 15% des loyers (56 jours de fermeture obligatoire)
Aitoumghar	1123,49	1 123,48	2 246,97	1123,49
CEDOU	1 235,85	1 224,55	2 460,40	1230,2
CERDA	1 569,61	1 569,61	3 139,22	1569,61
DA SILVA FERNANDES	8 966,95	8 966,95	17 933,90	8966,95
De Sousa Dias	1 260,59	1 260,58	2 521,17	1260,585
DENOUIL	1 212,75	1 174,66	2 387,41	1193,70
SARL DESDE INVEST	2 422,18	2 422,16	4 844,34	2422,17
DUMETZ	1 188,00	1 187,99	2 375,99	1187,99
ESSEL	1 178,10	1 178,09	2 356,19	1178,09
Eyraud	1 569,61	1 569,61	3 139,22	1569,61
FONTAINE	1 235,84	1 235,83	2 471,67	1235,83
FOYAN DJOUDOM	1 714,82	1 714,82	3 429,64	1714,82
JAPEL	1 133,55	1 133,55	2 267,10	1133,55
LENOIR DE LA COCHETIERE	1 597,64	1 597,64	3 195,28	1597,64
LEPRETRE	1 308,46	1 308,46	2 616,92	1308,46
Marusi	1 744,52	1 744,51	3 489,03	1744,51
Michel	1 354,11	1 352,65	2 706,76	1353,38
Piranian	1 260,59	1 260,58	2 521,17	1260,585
SOM	1 235,84	1 235,83	2 471,67	1235,83
GANNE	1244,11	1244,1	2 488,21	1244,10
BANDO DELAUNAY	1260,59	1047,01	2354,15	1177,05

Sur 2021, en tout état de cause :

Nom	solde dû par ODALYS au titre du 1er trimestre 2021	solde dû par ODALYS au titre du 2ème trimestre 2021	solde dû par ODALYS au titre du 3ème trimestre 2021	solde dû par ODALYS au titre du 4ème trimestre 2021	Solde total au titre de l'année 2021
Aitoumghar	2 089,39	850,34	744,05	318,88	4 002,66
CAPDEVIELLE	2 131,23	867,37	758,95	325,26	4 082,81
CAU	2 008,52	817,43	715,25	306,54	3 847,74
CEDOU	2 050,79	811,75	705,46	280,29	3 848,29
CERDA	2 599,79	1 078,96	944,09	404,61	5 027,45
COLDERS	1 267,68	1 015,15	887,38	380,31	3 550,52
DA SILVA FERNANDES	14 782,52	5 984,61	5 405,99	2 316,85	28 489,97
DAS NEVES CAETANO	2 750,78	1 112,40	973,35	372,61	5 209,14
De Sousa Dias	1 084,22	867,37	758,95	325,26	3 035,80
DENOUIL	2 050,35	834,46	730,15	312,92	3 927,88
SARL DESDE INVEST	4 095,10	1 666,62	1 458,30	624,98	7 845,00
DUMETZ	2 008,52	817,43	715,25	306,54	3 847,74
DURAND Adolphe	2 175,89	885,54	774,85	332,08	4 168,36
DURAND Alain	2 173,07	884,40	773,85	331,65	4 162,97
Durey	2 173,07	884,40	773,85	331,65	4 162,97
ESSEL	1 991,78	810,61	709,29	303,98	3 815,66
Eyraud	2 653,69	1 080,01	945,00	405,00	5 083,70
FONTAINE	2 089,38	850,34	744,05	318,88	4 002,65
FOYAN DJOUDOM	2 899,21	1 179,93	1 032,43	442,47	5 554,04
HEBBEN	2 089,38	850,34	744,05	318,88	4 002,65
JAPEL	974,95	779,96	682,47	292,49	2 729,87
LANGLOIS	2 673,24	1 087,96	951,96	407,98	5 121,14
LEGROS	2 184,26	888,95	777,83	333,36	4 184,40
Lemaire	2 131,23	867,37	758,95	325,26	4 082,81
LENOIR DE LA COCHETIERE	2 652,67	1 098,24	960,96	411,84	5 123,71
LEPRETRE	2 183,26	871,40	758,86	308,70	4 122,22
LEVY	2 212,18	900,32	787,78	337,63	4 237,91
LINTZ	2 050,35	834,46	730,15	312,92	3 927,88
Marusi	2 949,41	1 200,35	1 050,31	450,13	5 650,20
MASCRET	2 050,35	834,46	730,15	312,92	3 927,88
MAYCA	2 131,23	867,37	758,94	325,26	4 082,80
Michel	2 154,06	884,40	773,85	331,65	4 143,96
Piranian	2 131,23	867,37	758,95	325,26	4 082,81

ROTRU	2 217,72	902,58	789,78	338,47	4 248,55
SAMRETH	2 030,81	826,49	723,19	309,93	3 890,42
SOM	2 089,39	850,34	744,05	318,88	4 002,66
VALLEE	2 823,88	1 149,26	1 005,61	430,97	5 409,72
BEAUVISAGE (intervenant volontaire)	2212,18	900,32	787,78	337,62	4 237,90
GANNE(intervenant volontaire)	2103,38	856,04	749,03	321,01	4 029,46
BARTHES (intervenant volontaire)	2458,54	1009,41	883,23	378,73	4 729,91
BANDO DELAUNAY (intervenant volontaire)	1.084,22	867,37	758,95	325,26	3 035,80

Condamner la société ODALYS RESIDENCES à payer à chaque requérant la somme de 2000 € à titre de provision sur les dommages et intérêts à valoir sur leur préjudice moral en lien avec les impayés et la somme de 4000 € à titre de provision sur les dommages et intérêts à valoir sur leur préjudice financier en lien avec les impayés, ainsi qu'à la résistance abusive subie.

Condamner la société ODALYS RESIDENCES à payer à chaque requérant la somme de 800 € au titre des frais irrépétibles ;

Condamner la société ODALYS RESIDENCES aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RÉSERVES

BORDEREAU DE PIECES COMMUNIQUEES

Pour mémoire :

1. Baux commerciaux

- 1.1. Bail commercial de AITOUMGHAR**
- 1.2. Bail commercial de CAPDEVIELLE**
- 1.3. Bail commercial de CAU**
- 1.4. Bail commercial de CEDOU**
- 1.5. Bail commercial de CERDA**
- 1.6. Bail commercial de COLDERS**
- 1.7. Bail commercial de DA SILVA FERNANDES**
- 1.8. Bail commercial de DAS NEVES CAETANO**
- 1.9. Bail commercial de de SOUSA DIAS**
- 1.10. Bail commercial de DENOUIL**
- 1.11. Bail commercial de SARL DESDE INVEST**
- 1.12. Bail commercial de DUMETZ**
- 1.13. Bail commercial de DURAND**
- 1.14. Bail commercial de Durand**
- 1.15. Bail commercial de DUREY**
- 1.16. Bail commercial de ESSEL**
- 1.17. Bail commercial de Eyraud**
- 1.18. Bail commercial de Fontaine**
- 1.19. Bail commercial de FOYAN DJOUDOM**
- 1.20. Bail commercial de HEBBEN**
- 1.21. Bail commercial de JAPEL**
- 1.22. Bail commercial de LANGLOIS**
- 1.23. Bail commercial de LEGROS**
- 1.24. Bail commercial de Lemaire**
- 1.25. Bail commercial de LENOIR DE LA COCHETIERE**
- 1.26. Bail commercial de LEPRETRE**
- 1.27. Bail commercial de LEVY**
- 1.28. Bail commercial de LINTZ**
- 1.29. Bail commercial de MARUSI**
- 1.30. Bail commercial de MASCRET**
- 1.31. Bail commercial de MAYCA**
- 1.32. Bail commercial de Michel**
- 1.33. Bail commercial de Piranian**
- 1.34. Bail commercial de ROTRU**
- 1.35. Bail commercial de SAMRETH**
- 1.36. Bail commercial de SOM**
- 1.37. Bail commercial de VALLEE**
- 1.38. Bail commercial de BEAUVISAGE**
- 1.39. Bail commercial de BARTHES**
- 1.40. Bail commercial de GANNE**
- 1.41. Bail commercial de BANDO DELAUNAY**

- 2. Courrier d'ODALYS aux bailleurs mars 2020
- 3. Courrier d'ODALYS aux bailleurs juin 2020
- 4. Courriel d'ODALYS aux bailleurs janvier 2021
- 5. Mise en demeure du conseil des bailleurs à Odalys
- 6. Ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Montpellier du 15.04.2021

7. Arrêt de référé de la cour d'appel de Chambéry du 29.06.2021
8. Arrêt de référé de la cour d'appel de Grenoble du 01.07.2021
9. Ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 03.06.2021
10. Arrêt de la cour d'appel de Paris du 03.06.2021
11. Ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 09.09.2021
12. Réponse ministérielle publiée au JOAN le 13.08.2013, Question N° 15712
13. Courrier de ODALYS aux bailleurs d'avril 2021
14. Article sur le site TOURMAG du 31.03.2020
15. Article du journal LE FIGARO du 23.04.2020
16. Réponse du chef de cabinet de Bruno Le Maire du 28.07.2020
17. Réponse du Ministre des petites et moyennes entreprises du 18.12.2020
18. Question parlementaire du 19.01.2021, n° 1245
19. Lettre du ministre de l'Economie du 07.04.2021
20. Article publié sur le journal L'ECHO TOURISTIQUE du 19.05.2020
21. Courriel du conseil des bailleurs à ODALYS
22. Arrêt de référé de la cour d'appel de Paris du 04.03.2022
23. Arrêts de référé de la cour d'appel de Paris du 30.03.2022
24. Arrêt de référé de la cour d'appel de Paris du 31.03.2022
25. Arrêts de référé de la cour d'appel de Paris du 06.04.2022
26. Arrêt de référé de la Cour d'appel de Grenoble du 14.04.2022
27. Courrier d'Odalys aux bailleurs du 26.03.2020
28. Contrat d'assurance Odalys
29. Ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 09.09.2021
30. Arrêt de référé de la cour d'appel de Paris du 02.06.2022
31. Réponse ministérielle publiée le 28.12.2021
32. Courrier de HABITAT GEST
33. Arrêts du 30/06/2022 Cour de cassation
34. Communiqué Cour de cassation 30/06/2022

35. *Jugement du tribunal judiciaire de Nanterre du 08.06.2022*
36. *Jugement du tribunal judiciaire de Pontoise du 13.06.2022*
37. *Ordonnance de référé du TJ d'Aix-en-Provence du 30.08.2022*
38. *Ordonnance de référé du TJ d'Aix-en-Provence du 13.09.2022*
39. *Courrier d'Odalys aux bailleurs du 26.03.2020*
40. *Rapport d'activité 2020 Odalys Résidences*
41. *Note du ministère de l'Economie d'avril 2022*