

TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AIX-EN-PROVENCE

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

MINUTE N° : 23/
ORDONNANCE DU : 31 Janvier 2023
DOSSIER N° : N° RG 22/01096 - N° Portalis DBW2-W-B7G-LMXL

PRÉSIDENT : Monsieur Francis JULLEMIER-MILLASSEAU, Président assisté de Madame Estelle ATTALI, greffier lors des débats et de Madame Christelle COLLOMP, greffier lors de la mise à disposition,

DEMANDEURS

Monsieur Claude CEDOU

né le 01 Juillet 1955 à TOULOUSE (31000), demeurant 15 AVENUE GAMBETTA - Porte 8 - 92410 VILLE D AVRAY
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Thérèse CEDOU

née le 27 Juin 1958 à LA FLECHE (72200), demeurant 15 AVENUE GAMBETTA - Porte 8 - 92410 VILLE D AVRAY
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Xavier CERDA

né le 30 Mars 1972 à BAS-SUR-AUBE, demeurant 7 rue du Pont - Hameau de LADY - 77720 MORMANT
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Hélène BONILLA épouse CERDA

née le 22 Décembre 1972 à TROYES (10000), demeurant 7, rue du pont - Hameau de LADY - 77720 MORMANT
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Jean-louis COLDERS

né le 29 Mai 1960 à NANTES (44000), demeurant 98 bis Rue de Charonne - 75011 PARIS
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Pascale AUMONT

née le 04 Mai 1962 à ANGERS (49000), demeurant 98 bis rue de Charonne - 75011 PARIS
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître

MORABITO

Monsieur DA SILVA FERNANDES TORCATO

né le 21 Février 1965 à GUIMARAES, demeurant Largo do costa n°90 - Sao torcato - 4800-650 GUIMARAES -PORTUGAL-
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Rui-Manuel DAS NEVES CAETANO

né le 20 Février 1967 à LEIRIA, demeurant 44 RUE CHATEAU GAILLARD - 77500 CHELLES
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Florinda DES NEVES CAETANO

née le 14 Octobre 1968 à MONTFERMEIL (93370), demeurant 44 RUE CHATEAU GAILLARD - 77500 CHELLES
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Manuela DE SOUSA DIAS

née le 17 Septembre 1967 à PARIS, demeurant 118, rue d'Alésia - 75014 PARIS
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Vincent DENOUIL

né le 03 Octobre 1960 à PARIS, demeurant 55, quai Louis Ferber - 94360 BRY SUR MARNE
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Françoise ROUSSEAU

née le 02 Octobre 1959 à NANTES (44000), demeurant 55, quai Louis Ferber - 94360 BRY SUR MARNE
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

S.A.R.L. VERSAILLES

RCS n° 685679160, dont le siège social est sis 27 allée des Rougemonts - 78430 LOUVECIENNES
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Véronique DUMETZ

née le 02 Août 1963 à LA BASSEE (59480), demeurant 22 rue de la Coudre - 77590 FONTAINE LE PORT
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Adolphe DURAND

né le 14 Juin 1964 à BORDEAUX (33000), demeurant 54, Rue M. Deraismes - 95300 PONTOISE

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Alain DURAND

né le 11 Avril 1966 à MELUN (77000), demeurant 13, impasse duclos gatinois - 91170 VIRY CHATILLON

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Anne DURAND-DEVEZIN

né le 16 Juillet 1965 à DRAVEIL (91210), demeurant 13, impasse duclos gatinois - 91170 VIRY CHATILLON

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Stéphane DUREY

né le 11 Juillet 1965 à DRANCY (93700), demeurant 27 rue Saint Amand - 75015 PARIS

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Mélanie DUREY

née le 14 Février 1981 à MARSEILLE (13000), demeurant 27 rue Saint Amand - 75015 PARIS

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Olivier ESSEL

né le 30 Mars 1973 à RILLIEUX LA PAPE (69140), demeurant 8 SQUARE JEAN MERMOZ - 95280 JOUY LE MOUTIER

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Virginie LEDANOIS

née le 24 Avril 1972 à MEULAN (78250), demeurant 8 SQUARE JEAN MERMOZ - 95280 JOUY LE MOUTIER

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Daniel EYRAUD

né le 22 Juillet 1963 à LYON (69000), demeurant 36 rue des Roux - 94240 HAY LES ROSES

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Annick EYRAUD

née le 07 Décembre 1962 à LYON (69000), demeurant 36 rue des Roux, -

94240 HAY LES ROSES

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Jacques FONTAINE

né le 24 Août 1960 à PARIS, demeurant 25 Allée du Village - 93340 LE RAINCY

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Annie-Paule FONTAINE

née le 16 Juillet 1960 à ORAN (ALGÉRIE), demeurant 25 Allée du Village - 93340 LE RAINCY

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Hervé FOYAN DJOUDOM

né le 28 Mai 1973 à BANKA, demeurant Rue Edith Cavell 51 - Uccle - 1180 BELGIQUE

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Hervé Martial DJOUDOM, demeurant Rue Edith Cavell 51 - Uccle - 1180 BELGIQUE

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Charles HEBBEN

né le 13 Mars 1984 à DUNKERQUE (59140), demeurant 310, Boulevard Sainte Beuve - 62200 BOULOGNE SUR MER

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Pascal JAPPEL

né le 14 Avril 1974 à PARIS, demeurant 6 rue du Bac - 94220 CHARENTON-LE-PONT

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Eric LANGLOIS

né le 28 Juillet 1961 à BOULOGNE SUR MER (62200), demeurant 24 RUE COLETTE - 77330 OZOIR LA FERRIERE

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Sylvie LANGLOIS

née le 26 Février 1962 à BOULOGNE SUR MER (62200), demeurant 24 RUE COLETTE - 77330 OZOIR LA FERRIERE

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître

MORABITO

Monsieur Bruno LEGROS

né le 23 Juillet 1961 à FECAMP (76400), demeurant 59 Rue Louis BRAILLE - 76620 LE HAVRE

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Véronique DUCHESNE

née le 16 Décembre 1967 à YVETOT (76190), demeurant 59 Rue Louis BRAILLE - 76620 LE HAVRE

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Jean-Paul LEMAIRE

né le 07 Mai 1951 à WATTRELOS (59150), demeurant 120, avenue de Fontainebleau - 94270 LE KREMLIN BICETRE

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Xavier LENOIR DE LA COCHETIERE

né le 27 Août 1957 à BREST (29200), demeurant 155 ave Marguerite Renaudin - 92140 CLAMART

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Véronique LENOIR DE LA COCHETIERE

née le 29 Novembre 1963 à ANTONY (92160), demeurant 155 avenue Marguerite Renaudin - 92140 CLAMART

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Christophe LEPRETRE

né le 05 Septembre 1968 à SAVIGNY SUR ORGE (91600), demeurant 1 bis, impasse de l'OURCQ - 77410 CHARMENTRAY

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Caroline LEPRETRE née ROLANDO

née le 22 Janvier 1971 à ARLES (13200), demeurant 1 bis, impasse de l'OURCQ - 77410 CHARMENTRAY

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Alain LEVY

né le 09 Novembre 1965 à ALFORTVILLE (94140), demeurant 8, allée Léonard Marie lemayre - 94300 VINCENNES

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Michèle OHAYON

née le 10 Août 1966 à CHAMPIGNY (51370), demeurant 8, allée Léonard Marie lemayre - 94300 VINCENNES

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Lionel LINTZ

né le 11 Avril 1965 à NIGENT LE ROTROU, demeurant 20 rue des iles Glénan - 78310 MAUREPAS

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Valérie LINTZ

née le 18 Avril 1968 à LAVAL (53000), demeurant 20 rue des iles Glénan - 78310 MAUREPAS

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Julien MARUSI

né le 02 Février 1972 à MARSEILLE (13000), demeurant 16 allée des Mimosas - 13190 ALLAUCH

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Frédéric MASCRET

né le 12 Septembre 1966 à SAINT QUENTIN (02100), demeurant 29 rue de Grez - 77250 MORET SUR LOING

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Florence MASCRET

née le 20 Août 1966 à MORET SUR LOING (77250), demeurant 29 rue de Grez - 77250 MORET SUR LOING

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Frédéric MAYCA

né le 03 Septembre 1965 à RUEIL MALMAISON (92500), demeurant 17 ter, Rue CREVEL DUVAL - 92500 RUEIL MALMAISON

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Marie-Sophie MICHEL

née le 24 Mai 1969 à TOULOUSE (31000), demeurant 30 boulevard Marbeau - 75116 PARIS

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Vincent MICHEL

né le 24 Avril 1967 à NEUILLY SUR SEINE (92200), demeurant 30

boulevard Marbeau - 75116 PARIS
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT &
ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître
MORABITO

Monsieur Laurent PIRANIAN, demeurant 375, avenue Maurice UTRILLO
- 06210 MANDELIEU LA NAPOULE
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT &
ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître
MORABITO

Madame Tamara PIRANIAN
née le 18 Juin 1982 à DEVOS, demeurant 375, avenue Maurice UTRILLO
- 06210 MANDELIEU LA NAPOULE
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT &
ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître
MORABITO

Monsieur Philippe ROTRU, demeurant 49, Avenue René Faugeras - 93220
GAGNY
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT &
ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître
MORABITO

Madame Catherine ROTRU
née le 23 Janvier 1962 à SAINT MANDÉ (94160), demeurant 49, Avenue
René FAUGERAS - 93220 GAGNY
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT &
ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître
MORABITO

Monsieur David SAMRETH
né le 06 Décembre 1971 à PHNOM PENH, demeurant 14 Rue des Jaulnes
- 77690 MONTIGNY SUR LOING
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT &
ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître
MORABITO

Madame Murielle FAVREL-SAMRETH
née le 06 Juillet 1969 à RENNES (35000), demeurant 14 Rue des Jaulnes
- 77690 MONTIGNY SUR LOING
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT &
ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître
MORABITO

Monsieur Martin SOM
né le 15 Avril 1959 à NGAMBE, demeurant 73 Quai Panhard et Levassor -
75013 PARIS
représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT &
ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître
MORABITO

Madame Maryvonne RETAIL
née le 25 Août 1969 à VALENCIENNES (59300), demeurant 73 Quai
Panhard et Levassor - 75013 PARIS
représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT &
ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître
MORABITO

Madame Michèle VALLEE

née le 22 Octobre 1944 à SAINT CALAIS, demeurant 34 rue Raymond Marcheron - 92170 VANVES

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Abdellah AITOUNGHAR, demeurant 46 rue de Marines - 95520 osny

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Delphine AITOUNGHAR, demeurant 46 rue de Marines - 95520 osny

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Corinne CAPDEVIELLE, demeurant 14ter Avenue Casimir Davaine - 92380 GARCHES

représentée par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Daniel CAU, demeurant 22 rue de la Coudre - 77590 fontaine le port

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

DEFENDERESSE

S.A.S. ODALYS RESIDENCES

dont le siège social est sis Parc de la Duranne, 655 rue René Descartes, BP 412 - 13591 AIX-EN-PROVENCE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège

représentée par Me Jean-Pierre BLATTER de la SCP BLATTER, SEYNAEVE & Associés, Avocat plaident à la cour de Paris et par Me Nicolas MERGER, avocat postulant au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, substitué par Maître PATASCIA

PARTIE INTERVENANTE

Monsieur BARTHES Xavier né le 30 juin 1974 à Poitiers, demeurant 14 rue Tistrasse 8044 GOCKHAUSEN (Suisse)

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame BARTHES Pascale née le 13 octobre 1974 à Issy les Moulineaux, demeurant 14 rue Tistrasse 8044 GOCKHAUSEN (Suisse)

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Nathalie GANNE née le 20 septembre 1964 à Ravensburg (Allemagne), demeurant 4 bis rue de Valmy - 95160 Montmorency

représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

SARL DESDE INVEST, dont le siège social est sis 27 Allée des Rougemeonts - 78430 Louveciennes, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Monsieur Dominique BEAUVISAGE né le 02 juin 1965 à Amiens demeurant 3 Place des Marronniers - 77178 Oissery représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Madame Sophie BEAUVISAGE née le 11 juillet 1969 à Doullens demeurant 3 Place des Marronniers - 77178 Oissery représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

Tahé BANDO-DELAUNAY née le 01 juin 1961 à Paris 16^{ème} demeurant 79 rue du Faubourg du Temple - 75010 Paris représenté par Maître Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE, substitué par Maître MORABITO

DÉBATS

A l'audience publique du : **06 Décembre 2022**, l'affaire a été mise en délibéré au **31 Janvier 2023**, avec avis du prononcé de l'ordonnance par mise à disposition au Greffe.

ORDONNANCE

Prononcée par mise à disposition au greffe le : **31 Janvier 2023**

le 31/01/2023

grosse à

Me Christophe JERVOLINO de la SCP GOBERT & ASSOCIES,

Me Nicolas MERGER

Me Jean-Pierre BLATTER

copie :

EXPOSE DU LITIGE

Les demandeurs, dont l'identité et les coordonnées figurent en en-tête de la présente ordonnance, sont propriétaires de lots au sein d'une résidence de tourisme classée 3 étoiles dénommée « PARIS XVII » sise 11 rue Emile Borel et 4 et 6 boulevard du Bois Le Prêtre à PARIS (75017), exploitée commercialement comme telle par la SAS ODALYS RESIDENCES suivant baux commerciaux versés aux débats liant cette dernière à chaque demandeur susvisé.

Par courriers des 26 mars 2020, 17 juillet 2020 et 20 janvier 2021, la SAS ODALYS RESIDENCES informe les bailleurs demandeurs à la présente instance, que contrainte de fermer ses établissements du 14 mars au 1^{er} juin 2020, puis du 31 octobre au 14 décembre 2020 suite aux mesures administratives prises pour lutter contre la pandémie de la Covid-19, elle interrompt le paiement des loyers et des charges échus au titre des deux périodes susvisées.

Par courrier du 2 avril 2021, la SAS ODALYS RESIDENCES informe ces mêmes bailleurs qu'elle ne payerait que 50% du loyer du 1^{er} trimestre 2021.

Contestant ces décisions qu'ils considèrent avoir été prises unilatéralement par la SAS preneuse, les bailleurs concernés, par l'intermédiaire de leur conseil le 20 janvier 2021, mettent en demeure cette dernière, en vain, de leur communiquer tous justificatifs de sa situation financière et de l'impact de la crise sanitaire sur la résidence concernée.

Par acte d'huissier du 1^{er} juillet 2022, les personnes physiques, dont l'identité et les coordonnées figurent en en-tête des présentes font assigner la SAS ODALYS RESIDENCES devant le juge des référés de la présente juridiction, aux fins de voir condamner la société requise à payer :

- À titre provisionnel, les loyers dus suivant comptes arrêtés au 4^{ème} trimestre 2021 inclus, et au sujet du montant desquels il est renvoyé à l'assignation pour plus amples informations, outre les intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- À chaque requérant, la somme de 2000€ à titre de provision à valoir sur la réparation de leur préjudice moral subi du fait des impayés,
- À chaque requérant, la somme de 4000€ à titre de provision à valoir sur la réparation de leur préjudice financier subi du fait des impayés, ainsi que pour résistance abusive subie,
- À chaque requérant la somme de 800€ au titre des frais irrépétibles, outre les dépens.

A l'audience du 6 décembre 2022, les requérants, ainsi que Xavier et Pascale BARTHES, Nathalie GANNE, la SARL DESDE INVEST, Dominique et Sophie BEAUVISAGE et Tahé BANDO-DELAUNAY, intervenants volontaires, représentés par leurs conseils, sollicitent de voir :

- 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 1.000€ par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir :

- o 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),
 - o Le détail des taux de remplissage de la résidence mois par mois (afin d'évaluer l'impact des périodes de fermetures) sur les 5 dernières années ;
 - o Le chiffre d'affaires mois par mois de la résidence sur les 5 dernières années ;
 - o 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 ;
 - o Le résultat de la résidence, mois par mois, sur les 5 dernières années ;
 - o 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 ;
 - o 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 SAS ODALYS RESIDENCES à payer à titre provisionnel les loyers dus au titre des années 2020 et 2021 suivant comptes arrêtés au 4ème trimestre 2021 inclus, et au sujet du montant desquels il est renvoyé au dispositif de leurs dernières conclusions pour plus amples informations, outre les intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
 - À chaque requérant, la somme de 2000€ à titre de provision à valoir sur la réparation de leur préjudice moral subi du fait des impayés,
 - À chaque requérant, la somme de 4000€ à titre de provision à valoir sur la réparation de leur préjudice financier subi du fait des impayés, ainsi que pour résistance abusive subie,
 - À chaque requérant la somme de 800€ au titre des frais irrépétibles, outre les dépens.

La SAS ODALYS RESIDENCES, représentée par son conseil à cette même audience :

IN LIMINE LITIS :

- Soulève, au visa de l'article R. 145-23 du Code de commerce, l'incompétence territoriale du Tribunal judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE au profit du Tribunal judiciaire de PARIS, seul compétent concernant les baux sis à PARIS,
- Soulève la nullité de l'assignation délivrée à la requête de la SARL VERSAILLES, société inexistante au registre du commerce et des sociétés,
- Sollicite de voir :
 - o Juger qu'il n'est pas saisi des demandes de M. ou Mme DESDEREDJIAN qui ne figurent pas parmi les requérants dans l'assignation introductive d'instance et leurs conclusions,
 - o Juger irrecevables les demandes de Mme BANDOT DELAUNAY, celles-ci étant non fondées et tardives,

A TITRE PRINCIPAL :

- Conclut n'y avoir lieu à référé sur les demandes provisions formées par les requérants en l'état de contestations sérieuses,
- Sollicite de voir débouter les requérants de leur demande de communication sous astreinte,
- Sollicite de voir condamner les demandeurs aux dépens, outre lui verser la somme de 3.000€ par application de l'article 700 du Code de procédure civile.

SUR CE,

- **Sur l'exception d'incompétence territoriale du Tribunal judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE soulevée par la SAS ODALYS RESIDENCES :**

Vu les articles 42, 44 et 46 du Code de procédure civile ;

Vu l'article R. 145-23 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 par les demandeurs devant le juge des référés de céans porte sur une demande provisionnelle en paiement de loyers commerciaux, laquelle ne met en œuvre aucune règle touchant le statut des baux commerciaux. Cette action doit en conséquence être tranchée par le Tribunal judiciaire, lequel peut être, au choix des requérants en application de l'article 42 du Code de procédure civile, celui du ressort où demeure la défenderesse.

*

Par ailleurs, le juge des référés territorialement compétent pour statuer sur une demande de communication 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 SAS ODALYS RESIDENCES, défenderesse à la présente instance, ayant son siège social dans le ressort du Tribunal judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, celui-ci est territorialement compétent pour connaître de cet éventuel litige au fond engagé par les bailleurs.

*

Enfin, la clause attributive de compétence à la juridiction du lieu de situation du bien immobilier loué, insérée aux conditions générales des baux liant la requise à chaque requérant, est réputée non écrite, les requérants n'ayant pas la qualité de commerçants en application de l'article 48 du Code de procédure civile.

*

Il suit de là que le juge des référés du Tribunal judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE est bien territorialement compétent pour connaître du présent litige. Il y a donc lieu de rejeter l'exception d'incompétence territoriale soulevée par la SAS ODALYS RESIDENCES.

- **Sur l'exception de nullité de l'assignation soulevée par la SAS ODALYS RESIDENCES :**

En l'espèce, les requérants ne contestent pas que la SARL VERSAILLES, mentionnée en en-tête de l'assignation comme étant demanderesse à la présente instance, n'a pas d'existence légale et que cette mention relève d'une erreur matérielle qu'ils ont régularisée par suite, ladite société ne figurant plus parmi les demandeurs à l'action dans leurs dernières conclusions.

Cette erreur matérielle ne saurait entraîner la nullité de l'assignation délivrée au nom des autres requérants, chaque demande étant autonome.

Il y a donc lieu de rejeter l'exception de nullité soulevée par la défenderesse.

*

Il y a également de constater que toute référence dans le dispositif de l'assignation du 1^{er} juillet 2022 à M. ou Mme DESDEREDJIAN, qui ne figure pas en en-tête de cet acte en qualité de demandeur, a été purement et simplement supprimée dans les dernières conclusions des requérants. Maurice DESDEREDJIAN est le représentant légal de la SARL DESDE INVEST, intervenante volontaire à la présente instance auprès de laquelle la requise loue un local meublé au sein de la résidence litigieuse en vertu d'un bail commercial du 25 février 2016.

En conséquence, il convient de considérer que le juge de céans n'est saisi d'aucune demande formée par M. ou Mme DESDEREDJIAN, qui n'est pas partie à la présente procédure.

- **Sur les interventions volontaires de Xavier et Pascale BARTHES, Nathalie GANNE, la SARL DESDE INVEST, Dominique et Sophie BEAUVISAGE et Tahé BANDO-DELAUNAY :**

Vu les articles 325 et suivants du Code de procédure civile ;

En l'espèce, Xavier et Pascale BARTHES, Nathalie GANNE, la SARL DESDE INVEST, Dominique et Sophie BEAUVISAGE et Tahé BANDO-DELAUNAY interviennent volontairement à la présente instance ès qualité de propriétaires bailleurs créanciers de loyers échus à l'encontre de la SAS ODALYS RESIDENCES en vertu d'un bail commercial les liant chacun à cette dernière et portant sur les locaux meublés au sein de la résidence considérée.

Il y a donc lieu de les accueillir en leur intervention volontaire.

- **Sur l'irrecevabilité des demandes formées par Tahé BANDO-DELAUNAY soulevée par la SAS ODALYS RESIDENCES :**

En l'espèce, il ressort des pièces produites que contrairement à ce que soutient la défenderesse dans ses dernières observations, Tahé BANDO-DELAUNAY n'a pas renoncé à revendiquer le paiement des loyers échus au titre de l'année 2020, mais a seulement accepté l'offre de la SAS ODALYS RESIDENCES tendant à appliquer une franchise de 30%.

Par ailleurs, il s'évince de ses dernières écritures que la SAS ODALYS RESIDENCES a pu

valablement élaborer une défense pour faire entendre ses droits devant le juge des référés de céans.

Il suit de là que Tahé BANDO-DELAUNAY, qui justifie au demeurant de sa qualité à agir en tant que propriétaire bailleur au sein de la résidence de tourisme en question, est recevable en l'ensemble de ses demandes.

- **Sur la demande de communication sous astreinte du contrat d'assurance pertes d'exploitation :**

Vu l'article 145 du Code de procédure civile ;

En l'espèce, les bailleurs demandent la production par la SAS ODALYS RESIDENCES de son contrat d'assurance pertes d'exploitation afin de vérifier s'il contient une garantie perte d'exploitations et, dans l'affirmative, si celle-ci a été indemnisée à ce titre, ce qui attesterait de sa mauvaise foi dans l'exécution de ses obligations locatives.

Cependant, Patrick PEROCESHI, commissaire aux comptes, atteste que la défenderesse n'a perçu aucune indemnité de ses assureurs au titre de la perte de chiffre d'affaires générée par la crise sanitaire de la Covid 19 et de ses conséquences pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 31 juillet 2022 couvrant la période de sinistre litigieuse.

Cette attestation, qui répond aux interrogations des bailleurs, rend sans objet la demande de communication sous astreinte de la police d'assurance considérée.

- **Sur la demande de communication de pièces fondée sur l'article L. 321-2 du Code du tourisme :**

Vu l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile ;

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 événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

Le compte de résultat ou compte d'exploitation, qui est un tableau des comptes annuels de l'entreprise, montre le chiffre d'affaires pour la période concernée ainsi que la somme des charges, poste par poste.

En l'espèce, le juge des référés ne trouve, dans les éléments soumis à son appréciation, aucune pièce confirmant, avec l'évidence requise en référé, que la SAS ODALYS RESIDENCES a communiqué les comptes d'exploitation de la résidence considérée et le bilan précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

La pièce n°20 que la défenderesse produit, intitulée « Rapport d'activité 2021 Résidence Paris XVII à PARIS », est un courrier émanant d'elle-même qui ne permet pas de satisfaire aux exigences du texte susvisé.

Etant observé que les requérants ne demandent pas, contrairement à ce que soutient la défenderesse, les justificatifs du ou des PGE obtenus, des aides perçues au titre du fonds de solidarité et de l'aide complémentaire.

Dans ces conditions, faute d'avoir déféré à ses obligations légales, la SAS ODALYS RESIDENCES sera condamnée à procéder à la communication demandée au visa de l'article L. 321-2 du Code du tourisme selon les modalités prévues au dispositif, sous astreinte de 500€ par jour de retard et par document, passé un délai de 30 jours à compter de la signification de la présente ordonnance et pour une durée limitée à 60 jours.

- **Sur les demandes de provision au titre des loyers et charges impayés :**

Vu l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile ;

En l'espèce, aux termes de l'article 6 « Conditions particulières » stipulé dans tous les baux commerciaux liant la requise à chaque requérant et versés aux débats :

« 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... entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes) ou empêchant l'activité du preneur au lieu de situation des biens loués [...].

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'assurance ou si le preneur venait à percevoir une indemnité en réparation d'un préjudice causé ».

Les incidences de restrictions administratives ont donc bien été intégrées à l'économie des baux. Cependant, le même article a prévu que cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le preneur serait couvert par sa police d'assurance ou si le preneur venait à percevoir une indemnité en réparation d'un préjudice causé.

La SAS ODALYS RESIDENCES verse certes aux débats les attestations de Patrick PEROCESHI, commissaire aux comptes, selon lesquelles elle n'a perçu aucune indemnité de ses assureurs au titre de la perte de chiffre d'affaires générée par la crise sanitaire de la Covid 19 et de ses conséquences pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 31 juillet 2022.

Néanmoins, d'une part, le juge des référés ne saurait, sans excéder la limite de ses pouvoirs, procéder à une interprétation de la clause considérée, en ce qui concerne les notions de « *préjudice subi par le preneur [...] couvert par sa police d'assurance* » et d'« *indemnité en réparation d'un préjudice causé* » y stipulées, afin de déterminer notamment si ces notions recouvrent strictement et exclusivement les pertes d'exploitation ou a contrario d'autres préjudices notamment au regard des termes et conditions des articles 6 et 7.9 du contrat d'assurance.

D'autre part, l'analyse des conséquences de la mise en œuvre de la clause évoquée par la défenderesse impose une discussion qui, soulevant une contestation sérieuse, relève de la compétence exclusive du juge du fond.

Enfin, en tout état de cause, les requérants ne justifient pas le montant de leur créance locative non ventilée ni détaillée, notamment en versant aux débats des quittances de loyers qu'ils auraient adressés à la société preneuse.

Dans ces conditions, il convient de dire n'y avoir lieu à référé sur les demandes de provision formées par les requérants au titre des loyers et charges impayés, en ce qu'il appartiendra en particulier au juge du fond de déterminer si l'article 6 doit ou non trouver application comme il est soutenu en défense.

- **Sur les demandes de provision à valoir sur la réparation des préjudices moral et financier subis par chaque requérant du fait des impayés et pour résistance abusive :**

Vu l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile ;

En l'espèce, il résulte de ce qui précède, outre l'absence de démonstration individuelle du caractère non sérieusement contestable du préjudice enduré et l'étendue de son chiffrage, que les demandes de provision à valoir sur la réparation des préjudices allégués se heurtent à des contestations sérieuses. Il y a donc lieu de débouter les requérants de ces chefs de demandes.

- **Sur les demandes accessoires :**

Ayant été contraints d'assigner en référé la société requise pour obtenir communication de documents prévus à l'article L. 321-2 du Code du tourisme, il ne paraît pas équitable que les requérants supportent l'intégralité des frais par eux exposés pour assurer leur défense et non compris dans les dépens. Une indemnité de 200€ leur sera par suite allouée à chacun d'eux en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

En revanche, aucune considération tirée de l'équité ne commande de faire application de ces mêmes dispositions au profit de la SAS ODALYS RESIDENCES.

Chaque partie supportera la charge de ses propres dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par décision contradictoire, mise à disposition au greffe, en référé et en premier ressort,

NOUS DECLARONS compétent territorialement pour connaître du présent litige ;

En conséquence,

REJETONS l'exception d'incompétence territoriale soulevée par la SAS ODALYS RESIDENCES ;

REJETONS l'exception de nullité de l'assignation soulevée par la SAS ODALYS RESIDENCES ;

ACCUEILLONS Xavier et Pascale BARTHES, Nathalie GANNE, la SARL DESDE INVEST, Dominique et Sophie BEAUVISAGE et Tahé BANDO-DELAUNAY en leur intervention volontaire ;

DECLARONS Tahé BANDO-DELAUNAY recevable en ses demandes ;

DEBOUTONS les requérants de leur demande de communication sous astreinte du contrat d'assurance pertes d'exploitation de la SAS ODALYS RESIDENCES ;

CONDAMNONS la SAS ODALYS RESIDENCES à communiquer, conformément à l'article L. 321-2 du Code du tourisme, en domicile élu entre les mains de la SCP GOBERT & ASSOCIES, conseil des requérants, pour en faciliter la diffusion :

- o 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),
- o Le détail des taux de remplissage de la résidence mois par mois (afin d'évaluer l'impact des périodes de fermetures) sur les 5 dernières années ;
- o Le chiffre d'affaires mois par mois de la résidence sur les 5 dernières

- années ;
- o 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 ;
 - o Le résultat de la résidence, mois par mois, sur les 5 dernières années ;
 - o Le nombre de séjours annulés et/ou reportés ;

ASSORTISSONS cette obligation d'une astreinte de 500€ par jour de retard et par document passé un délai de 30 jours à compter de la signification de la présente ordonnance et pour une durée limitée à 60 jours ;

DISONNS n'y avoir lieu à référé sur les demandes de provision formées par les requérants ;

RENOYONS en conséquence les requérants à saisir le juge du fond,

DEBOUTONS les parties du surplus de leurs demandes ;

CONDAMNONS la SAS ODALYS RESIDENCES à verser à chacun des requérants une indemnité de 200€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

LAISSONS à chaque partie la charge de ses propres dépens ;

AINSI FAIT ET PRONONCÉ CE JOUR

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,