



**DENIS REBUFAT
& ASSOCIÉS**

CABINET D'AVOCATS INTER-BARREAUX
MARSEILLE - AIX EN PROVENCE

Affaire : ASSOCIATION LE DÔME / ODALYS

Dossier n° : C089

CHAMBRE CIVILE 3ÈME

3eme Chambre

Section B

Rôle n° : 21/08161

Audience du 19 janvier 2023 à 10:30 heures

CONCLUSIONS N°1 DEVANT LE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

POUR :

- 1) **Association Le Dôme** représentée par Monsieur MORENTE Jean-Marc, dont le siège est sis 10 rue des ruffinières 69150 Décines Charpieu
- 2) **Madame AGNEZ Joëlle** née le 23/10/1954 à DOULLENS, retraitée, de nationalité française domiciliée au 20, rue Jean-Philippe RAMEAU 40500 SAINT-SEVER, pour le lot : 64/81.
- 3) **Monsieur ALEMANY Bruno** né le 02/12/1961 à LANNION (22), cadre commercial, de nationalité française ;

Madame ALEMANY Laura née le 24/05/1961 à PANTIN (93), secrétaire, de nationalité française, domiciliés au 8 Boulevard d'Aulnay, 93250 VILLEMOMBLE, pour le lot : 079

- 4) **Monsieur BAJIC Michel** né le 27/04/1970 à PARIS 19, logistique, de nationalité française, domicilié au 4 allée Lagier de Fontenay 93600 AULNAY-SOUS-BOIS, pour le lot : 31.
- 5) **Madame BARBE Micheline** née le 26/08/1961 à LYON, Responsable logistique, de nationalité française, domiciliée au 5 Rue du Docteur Vaillant, 69003 LYON, pour le lot : 104.

- 6) **Madame BARRY Stéphanie** née le 15/05/1985 à NÎMES, professeur des écoles, de nationalité française ;

Monsieur BARRY Blaine né(e) le 20/02/1986 à BRISTOL (uk), de nationalité anglaise, domiciliés au 209 Chemin du plan de Clastre 30580 FONTARECHES, pour le lot : 065.

- 7) **Monsieur BELMONTE François** né le 26/07/1952 à MARTIGUES, retraité, de nationalité Française ;

Madame BELMONTE Christine née le 13/04/1951 à PARIS, retraitée, de nationalité Française, domiciliés au 5 Allée Georges Couthon 13500 MARTIGUES, pour le lot : 14.

- 8) **Monsieur BOUTEILLE Adrien** né le 10/12/1988 à VENISSIEUX, Ingénieur en développement logiciel, de nationalité Française, domicilié au 183B avenue Félix Faure 69003 LYON - 3EME, pour le lot : 059.

- 9) **Monsieur BOUTRA Mehdi** né le 01/04/1981 à LYON, sans emploi, de nationalité Française ;

Madame BOUTRA Delphine née le 07/08/1980 à BRON, de nationalité Française, domiciliés au 14 Route de Villette d'Anthon 38280 JANNAEYRIAS, pour le lot : 005.

- 10) **Monsieur BRINGER Ludovic** né le 30/06/1977 à MENDE, employé technique territorial, de nationalité française ;

Madame DELMAS Géraldine née le 26/06/1983 à MENDE, de nationalité française, domiciliés au lieu-dit Vitrolles 48700 Monts de Randon, pour le lot : 101.

- 11) **Madame BUI-HUU Gaelle** née le 22/09/1985 à BOURGOIN JALLIEU, Auto entrepreneur, de nationalité française, domicilié au 205 Chemin du trajet 38630 LES AVENIERES, pour le lot : 114

- 12) **Madame CHAIGNEAU Magali** née le 24/07/1979 à BRIVE LA GAILLARDE, sans emploi, de nationalité française, domiciliée au 46 place publique 40390 Saint-Laurent-de-Gosse, pour le lot : 98.

13) **Monsieur CHEVALIER Loïc** né le 16/03/1981 à TARARE, Agent d'exploitation, de nationalité FRANCAISE, domicilié au 66 chemin de sous le crêt 74390 CHATEL, pour le lot : 033.

14) **Monsieur CHEVASSU Walter** né le 11/04/1989 à Vénissieux, Gendarme, de nationalité française ;

Madame CHAUVET Elsa née le 17/12/1990 à Paris 13e, de nationalité française, domiciliés au 15 rue Noefort - Bâtiment 5 - Apt 22 - 77100 Meaux, pour le lot : 051.

15) **Monsieur CHONG KEE Luc** né le 16/07/1962 à ILE MAURICE, Ingénieur, de nationalité française, domicilié au 24 avenue Simon Hayem 95210 SAINT GRATIEN, pour le lot : 34.

16) **Monsieur DEBIEVRE Alexandre** né le 24/04/1978 à MONT DE MARSAN, Militaire de la Gendarmerie, de nationalité française, domicilié 9 rue Jean Malézieux, appartement 921 - 91000 ÉVRY, pour le lot : 92.

17) **Monsieur DELESTRE Lionel** né le 13/02/1974 à BARENTIN, Promoteur des ventes, de nationalité française, domicilié au 58 Rue du Chêne de la Liberté 76560 YVECRIQUE, pour le lot : 053.

18) **Monsieur DENIS Cyrille** né le 01/03/1967 à MONTREUIL, Tailleur de pierre, de nationalité française ;

Madame DENIS-DURIN Laurence née le 11/05/1962 à NEVERS, de nationalité française, domiciliés au 52 Rue des Rouges Gorges 95490 VAUREAL, pour le lot : 52.

19) **Monsieur DUVAL Fabien** né le 06/02/1984 à SAINT MALO, Charpentier, de nationalité française domicilié au 217 A rue des Coccinelles, 40230 BENESSE MAREMNE, pour le lot : 7

20) **Madame FAURE Véronique** née le 09/03/1962 à SAINT ETIENNE, Commerçante, de nationalité française, domiciliée au 234 route de Saint Galmier 42210 BELLEGARDE EN FOREZ, pour le lot : 33.

21) **Monsieur FORTUNAT Adley** né le 12/05/1987 à Paris 12e, Enseignant, de nationalité française, domicilié au 49 bis Rue de Rouget de Lisle 93160 NOISY-LE-GRAND, pour le lot : 090.

22) **Monsieur FRERE Sylvain** né le 09/10/1989 à MEAUX, Enseignant d'EPS, de nationalité française ;

Madame KUCHARSKI Laura née le 11/03/1989 à Champigny sur marne, de nationalité française, domiciliés au 10 Route du Montcet 77750 BOITRON, pour le lot : 36.

23) **Monsieur FREUDENBERGER Jérôme** né le 03/12/1976 à LYON, Conducteur Poids Lourds, de nationalité française, domicilié au 40 Route De Ternay 69360 COMMUNAY, pour le lot : 96.

24) **Monsieur GAROUDI Mawaheb** né le 30/09/1987 à LYON, Responsable d'un service en OF, de nationalité française, domicilié au 64 rue Henri Gorjus 69004 LYON, pour le lot : 086.

25) **Monsieur GERBAULT Marc** né le 25/09/1954 à FERRYVILLE (TUNISIE), Retraité, de nationalité française ;

Madame GERBAULT née BOURDON Mireille née le 24/11/1958 à MARSEILLE, de nationalité française, domiciliés au 744F Chemin de Valavés 83560 RIAN, pour le lot : 56

26) **Monsieur GUIROUS Idris** né le 02/02/1989 à GIVORS, Cadre, de nationalité française, domicilié au 305 Chemin du Mont 69560 SAINT CYR SUR LE RHÔNE, pour le lot : 091.

27) **Monsieur JACQUET Sébastien** né le 06/11/1978 à SAINT-CHAMOND, responsable de dépôt logistique, de nationalité française ;

Madame JACQUET Véronique née le 23/05/1974 à SAINT ETIENNE, de nationalité française, domiciliés au Rue des Rogations, 43110 AUREC SUR LOIRE, pour le lot : 97.

- 28) **Madame LALEQUE Julie** née le 28/05/1983 à AVIGNON, professeur des écoles, de nationalité française ;
- Monsieur BLOT Damien** né le 22/06/1989 à MONTMORENCY, de nationalité française, domiciliés au 1199 chemin des Teyssières 84380 MAZAN, pour le lot : 011.
- 29) **Madame LEGRAND CHATEAUX Lorène** née le 18/01/1988 à SENLIS, Conseillère pénitentiaire d'insertion et de probation, de nationalité française, domiciliée au 11 impasse du Milan 30900 NÎMES, pour le lot : 48/35.
- 30) **Monsieur LEPELTIER Anthony** né le 28/05/1983 à SAINT MARTIN D'HERES, Responsable des Services Comptables, de nationalité française, domicilié au 49 Rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE, pour le lot : 8.
- 31) **Monsieur LOMBARDIN Didier** né le 05/12/1962 à MONTBRISON, Technicien Méthodes, de nationalité française ;
- Madame MARCOUX-LOMBARDIN Paule** née le 15/12/1963 à MONTBRISON, de nationalité française, domiciliés au 4 Rue Jacquard - 69004 LYON, pour le lot : 83.
- 32) **Monsieur MADINIER Jean Baptiste** né le 11/07/1989 à TOULON, Technicien Telecom, de nationalité française, domicilié au 1209 Avenue Joseph Louis Ortolan 83100 TOULON, pour le lot : 19.
- 33) **Monsieur MARDAGA Sébastien** né le 19/12/1974 à CARPENTRAS, Responsable qualité, de nationalité française, domicilié au 22 Rue Chanterac bâtiment C 13003 MARSEILLE, pour le lot : 028.
- 34) **Madame MAUDET Marie-Christine** née le 02/04/1958 à BRON, Retraitée infirmière, de nationalité française, domiciliée au 254 Chemin Petit Chemin de Condat 24100 Bergerac, pour le lot : 065.
- 35) **Madame MAYO Marjory** née le 25/01/1988 à VILLEURBANNE, sans emploi, de nationalité française, domiciliée au 27 impasse des Fayards 38280 VILLETTE D'ANTHON, pour le lot : 059.

36) **Monsieur MEYNADIER Esteban** né le 19/11/1991 à POISSY, Directeur de restaurant, de nationalité française, domicilié au 140 Rue Louis Delage 40280 SAINT PIERRE DU MONT, pour le lot : lot n°061.

37) **Monsieur MIRABEL Nicolas** né le 21/10/1986 à LYON, Installateur Formateur POS, de nationalité française, domicilié au 23 Grande Rue 69380 CHAZAY D'AZERGUES, pour le lot : 16.

38) **Monsieur MONNIER Christian** né le 20/02/1956 à AVIGNON, Retraité, de nationalité française ;

Madame MONNIER Nicole née le 08/12/1959 à CANNES, de nationalité française, domiciliés au 917/2 Avenue de Pibonson 06250 ROUGINS, pour le lot : 029.

39) **Monsieur MORENTE Jean-Marc** né le 18/05/1983 à LYON, Rédacteur technique, de nationalité française ;

Madame MORENTE Annabelle née le 02/06/1981 à LYON, de nationalité française, domiciliés au 10 Rue des Ruffinières 69150 DECINES CHARPIEU, pour le lot : 086.

40) **Monsieur NADALINI Philippe** né le 23/08/1971 à SAINT PRIEST, Chauffeur, de nationalité française, domicilié au 24 Rue Lafayette 69800 SAINT PRIEST, pour le lot : 24.

41) **Monsieur PASQUET Stéphane** né le 01/07/1973 à BORDEAUX, Enseignant, de nationalité française, domicilié au 24, avenue d'Arès 33000 BORDEAUX, pour le lot : 107.

42) **Monsieur PERRIARD Guillaume** né le 18/07/1989 à BOURGOIN, Agent EDF, de nationalité française, domicilié au 2 cité le Grelozet 01150 BLYES, pour le lot : 094

43) **Monsieur PIHEN Serge** né le 02/01/1955 à BRUAY EN ARTOIS, retraité, de nationalité française ;

Madame PIHEN Chantal née le 10/09/1959 à AUCHEL, de nationalité française, domiciliés au 3 chaussée brunehaut 62460 DIVION, pour le lot : 62 et 101.

- 44) **Madame POIRIER Elodie** née le 22/08/1988 à ST AVOLD, Manager clubs de sport, de nationalité française, domiciliée au 45b Rue Etienne Gros, pour le lot : 13.
- 45) **Monsieur QUINTIN Jean-Philippe** né le 18/05/1968 à FONTENAY-SOUS-BOIS, Commercial, de nationalité française, domicilié au 28 avenue des Hauts du Parc 78830 BONNELLES, pour le lot : 55 (041).
- 46) **Monsieur SANTIN Joseph** né le 17/05/1970 à BESANCON, Cadre EDF, de nationalité française, domicilié au 138 Avenue Danielle Casanova 07350 CRUAS, pour le lot : 72
- 47) **Monsieur SARIYAR Ibrahim** né le 05/10/1978 à Thiers (63), sans emploi, de nationalité française
- Madame DELAIGUE Sabrina** née le 16/12/1979 à Thiers (63), de nationalité française, domiciliés au 7 rue de la fraternité apt 1347 69700 GIVORS, pour le lot : 023.
- 48) **SARL Financière de SARRET**, dont le siège social est 2 hameau de Cabrespine - 15130 ARPAJON SUR CERE, inscrite au RCS de AURILLAC sous le numéro 822 182 945, en la personne de son représentant Emmanuel de GRULLY né le 21/02/1976 à ERMONT, comptable, de nationalité française, domicilié au 2 hameau de Cabrespine - 15130 ARPAJON SUR CERE, pour le lot : 0091 (n°111), 0092 (n°112), 0132 (n°33), 0133 (n°34).
- 49) **Monsieur SEMPERE-CHEDOT Olivier** né le 26/04/1968 à AULNAY-SOUS-BOIS, Chirurgien-Dentiste, de nationalité française ;
- Monsieur SEMPERE-CHEDOT Nicolas** né le 16/05/1977 à FALAISE, de nationalité française, domiciliés au 25 Rue des vieilles vignes 77515 POMMEUSE, pour le lot : 117, 067.
- 50) **Monsieur SICRE Romain** né le 07/11/1984 à MONTPELLIER, Ingénieur chimiste, de nationalité française ;
- Madame KOVALSKI Eve** née le 21/12/1990 à PIRLITA (MOLDAVIE), de nationalité française, domiciliés au 19 Rue Gambetta 01290 Cruzilles lès Mépillat, pour le lot : 54.

51) **Monsieur SOLER Thierry** né le 24/09/0071 à PERPIGNAN, de nationalité Française ;

Madame SOLER Sandra née le 05/05/72 à SAINT DIE DES VOSGES, de nationalité Française, domiciliés au 7 rue ru Ferminas 26290 DONZERE, pour le lot : 048.

52) **Madame TRANCHARD Céline** née le 19/08/1981 à MARSEILLE, ingénieur commercial, de nationalité française ;

Monsieur TRANCHARD Sébastien né le 12/06/1981 à SAVIGNY SUR ORGE, de nationalité française, domiciliés au 163 Chemin du Meunier 13580 LA-FARE-LES-OLIVIERS, pour le lot : 95.

53) **Monsieur TUIN Fabrice** né le 05/02/1976 à SAINT PIERRE, Conducteur, de nationalité française ;

Madame LAURETTA Mirella née le 22/04/1974 à FORT DE FRANCE, de nationalité française, domiciliés au 7 Impasse des Hirondelles 69960 CORBAS, pour le lot : 096.

54) **Monsieur WIERUSZEWSKI Philippe** né le 19/11/1964 à OFFENBOURG, Agent EDF, de nationalité française ;

Madame WIERUSZEWSKI Sylviane née le 26/06/1963 à MARSEILLE, sans emploi, de nationalité française, domiciliés au 20 RN8 Quartier Saint Mitre Vieux 13400 AUBAGNE, pour le lot : 055.

Ayant pour avocat plaidant, **Maître Stéphane CALLUT, Avocat associé CABINET REBUFAT & ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, demeurant 6, cours Pierre Puget BP 90232 - 13178 Marseille cedex 20 (Tél : 04.91.54.09.78 - fax : 04.91.33.13.33 ; cabinet@rebufat-avocats.com qui se constitue sur la présente et ses suites

Ayant pour Avocat :

Maître Stéphane CALLUT du CABINET DENIS REBUFAT & ASSOCIES
Avocat au Barreau de Marseille
6 , cours Pierre Puget BP 90232 - 13178 Marseille cedex 20 - tel : 04.91.54.09.78
- fax : 04.91.33.13.33

CONTRE :

La société ODALYS RESIDENCES, Société par Actions Simplifiées au capital de 3 000 000,00 euros enregistré au RCS de AIX-EN-PROVENCE sous le numéro 487 696 080, dont le siège social est Parc de la Duranne, 655 rue René Descartes - BP 412 à AIX EN PROVENCE (13591) prise en la personne de son Président domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour Avocat postulant :

Maître Jean Claude SASSATELLI

Avocat au Barreau de Marseille

21 Rue Sylvabelle

13006 MARSEILLE

Tél. : 04.91.94.30.00 – Fax. : 04.91.63.08.67

Et pour avocat plaidant :

Maître Jean-Pierre BLATTER

SCP BLATTER SEYNAEVE ET ASSOCIES

Avocat au barreau de Paris

I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Les demandeurs sont tous propriétaires d'appartements au sein de la Résidence « *Odalys City Marseille Chartreux* » située 27 Boulevard Du Maréchal Juin, 13004 Marseille, Bouches-du-Rhône, France.

Lesdits appartements ont été donnés à bail commercial à la société ODALYS RESIDENCES exploitant de la résidence de tourisme.

⇒ **Pièces n°1 à 53 : Contrats de bail, avenants et factures**

⇒ **Pièce n°54 : Extrait Kbis de la société ODALYS RESIDENCES**

S'agissant d'une résidence gérée, l'exploitation de la résidence de tourisme consiste en la mise à disposition des locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à la clientèle du gestionnaire.

En contrepartie, le propriétaire perçoit un loyer annuel augmenté de la TVA payable trimestriellement à terme échu le 10 du mois suivant.

Un bail commercial a donc été conclu entre la société requise et les requérants en 2013 et 2014 pour une prise d'effet fin 2015 lors de l'achèvement des travaux et en 2016 pour une durée de 9 ans, renouvelé par avenant tous les trois ans.

Il est important de préciser que, les gestionnaires de résidence de tourisme mettent en avant, lors de la commercialisation des résidences, outre la rentabilité de ce type d'investissement, la garantie pour les propriétaires de percevoir un loyer garanti dans le cadre d'un bail commercial.

Contre toute attente, la société requise a décidé, unilatéralement, de suspendre partiellement le paiement des loyers à compter du mois de mars 2020. Les motifs avancés ont été la crise liée à la Covid-19 frappant le tourisme.

Le 20 juillet 2020, Monsieur DUSSOLIER, Directeur Général de la société ODALYS a adressé un courrier à l'ensemble des propriétaires d'appartement de la résidence City Marseille Chartreux.

⇒ **Pièce n°55 : Lettre de ODALYS du 17 juillet 2020**

Dans cette correspondance, la société ODALYS a proposé aux bailleurs un compromis se traduisant par la mise en place d'une franchise de 35% du montant des loyers de l'exercice 2020, le preneur ne s'engageant par conséquent qu'à ne verser 65% des loyers dus au titre de l'année écoulée.

Les propriétaires étaient invités à répondre, par retour de coupon, en cas d'accord sur le versement partiel des loyers pour l'exercice clos le 30 septembre 2020.

Par courrier du 29 juillet 2020, Monsieur Jean-Marc MORENTE, Président de l'association des copropriétaires de la Résidence le Dôme, a manifesté le refus du compromis proposé par ODALYS de la part des membres de l'association qu'il représente.

⇒ **Pièce n°56 : Lettre de Monsieur MORENTE Jean-Marc du 29 juillet 2020**

Le 20 janvier 2021, la société ODALYS a adressé un second courrier en date du 20 janvier 2021 faisant état de la situation de la société face à la crise de COVID-19 et de leur décision unilatérale de paiement partiel des loyers pour le dernier trimestre calendaire de l'2020.

⇒ **Pièce n°57 : Lettre du 20 janvier 2021**

En outre, Monsieur DUSOLLIER a fait part de son refus de paiement des loyers en évoquant une exception d'inexécution du contrat de bail liée à la crise sanitaire.

Les propriétaires requérants, face au refus persistant du gestionnaire, ont mis en demeure l'exploitant, à deux reprises, d'avoir à leur verser les loyers dus au titre de l'année 2020 et particulièrement au titre des deuxième, troisième et quatrième trimestre de l'année.

Les requérants ont également sollicité du gestionnaire la communication des comptes d'exploitation certifiés de la résidence conformément aux dispositions légales.

⇒ **Pièce n°58 : Lettre de mise en demeure du 15 mars 2021**

La situation n'ayant pas évolué malgré les différentes relances adressées par les propriétaires et compte tenu de l'échec des discussions avec le gestionnaire, ces derniers ont été contraints de saisir la juridiction de céans.

II – DISCUSSION

La société ODALYS doit être condamnée à verser aux propriétaires les loyers dus au titre des baux commerciaux conclus dans le cadre de l'exploitation de la Résidence de Tourisme « Odalys City Marseille Chartreux » (1), par ailleurs, la mise en œuvre de la clause contractuelle soulevée par le preneur devra être écartée (2), ainsi que l'argument tenant à la perte de la chose louée, qui ne saurait prospérer en l'état du droit positif et de la jurisprudence (3) qui ne font que démontrer la mauvaise foi patente du gestionnaire (4).

Enfin, il conviendra de sanctionner le défaut de communication des comptes d'exploitation d'ODALYS (5).

1.1 La condamnation du locataire à payer les loyers aux propriétaires

L'article 1104 du Code civil prévoit :

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

Cette disposition est d'ordre public. »

L'article 1231-1 du Code civil dispose :

« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure ».

Les baux commerciaux conclus avec chaque propriétaire requérant pour une durée de 9 ans concernent l'exploitation de locaux dont la destination est celle d'une résidence de tourisme classée quatre étoiles, le preneur exerçant l'exploitation de cette résidence, en sous-louant les logements pour des périodes déterminées, avec la faculté de fournir des prestations de nature hôtelière (nettoyage, fourniture du linge de maison, réception de la clientèle, petit déjeuner).

Chaque bail prévoit le paiement d'un loyer annuel payable trimestriellement à terme échu.

Contrairement à ce qu'indique le gestionnaire, les propriétaires requérants n'ont pas manqué à leurs obligations de délivrance la chose louée et les conditions d'application de la force majeure ne sont pas réunies.

Il en résulte donc que les loyers doivent être réglés aux requérants, à savoir :

➤ **A Mme AGNEZ Joëlle :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	64/81	1,005.27	877.00	1,005.27	320.66	1,005.27	482.38	1,005.27	514.04	1,005.27	503.18
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,026.35			2,697.26			2,329.09	

La somme de 2,329.09 €

➤ **A M. ALEMANY Bruno :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	079	1,032.10	827.95	1,032.10	328.91	1,032.10	494.89	1,032.10	527.27	1,032.10	516.05
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,160.50			2,695.07			2,465.43	

La somme de 2,465.43 €

➤ **A M. BAJIC Michel :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	31	1,000.47	1,000.47	1,000.47	1,000.47	1,000.47	681.64	1,000.47	520.74	1,000.47	500,23
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,002.35			3,703.55			1,298.80	

La somme de 1,298.80 €

➤ **A Mme BARBE Micheline :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	104	1,014.84	1,014.84	1,014.84	323.41	1,014.84	486.62	1,014.84	518.45	1,014.84	507.42
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,074.20			2,850.74			2,223.46	

La somme de 2,223.46 €

➤ **A Mme BARRY Stéphanie :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim

	065	1,531.74	1,240.30	1,550.05	510.44	1,586.68	807.58	1,586.68	615.14	1,586.68	800.85
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				7,841.83			3,974.31			3,867.52	

La somme de 3,867.52 €

➤ **A M. BELMONTE François :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	14	1,164.49	897.10	1,115.75	355.57	1,115.75	550.85	1,115.75	426.31	1,115.75	557.87
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,627.49			2,787.70			2,839.79	

La somme de 2,839.79 €

➤ **A M. BOUTEILLE Adrien :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	059	1,026.36	823.34	1,026.36	327.08	1,026.36	492.14	1,026.36	524.34	1,026.36	513.18
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,131.80			2,680.08			2,451.72	

La somme de 2,451.72 €

➤ **A M. BOUTRA Mehdi :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	005	991.85	795.66	991.85	316.08	991.85	475.59	991.85	378.75	991.85	495.92
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,959.25			2,462.00			2,497.25	

La somme de 2,497.25 €

➤ **A M. BRINGER Ludovic :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	101	1,009.10	809.50	1,009.10	321.58	1,009.10	483.86	1,009.10	515.52	1,009.10	504.55
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,045.50			2,635.01			2,410.49	

La somme de 2,410.49 €

➤ **A Mme BUI-HUU Gaelle :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	114 parking S SOL	1,926.64	1,478.03	1,926.64	613.98	1,926.64	976.23	1,926.64	984.32	1,926.64	963.32
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	

	9,633.20	5,015.88	4,617.32
--	----------	----------	----------

La somme de 4,617.32 €

➤ **A Mme CHAIGNEAU Magali :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	98	1,466.22	1,176.20	1,466.22	467.08	1,466.22	702.91	1,466.22	749.05	1,466.00	733.00
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				7,330.88			3,828.24			3,502.64	

La somme de 3,502.64 €

➤ **A M. CHEVALIER Loïc :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	033	1,101.09	883.29	1,101.09	350.90	1,101.09	527.97	1,101.09	421.38	1,101.09	550,54
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,505.45			2,734.00			2,771.45	

La somme de 2,771.45 €

➤ **A M. CHEVASSU Walter :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	051	X	X	X	X	X	X	997.83	383.65	997.83	498.91
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				1,995.66			882.56			1,113.10	

Monsieur CHEVASSU a consenti au règlement partiel des loyers dus par Odalys et s'engage à ne pas réclamer les sommes non-perçues au titre des trois premiers trimestres 2020.

La somme de 1,113.10 €

➤ **A M. CHONG KEE Luc Mike :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	34	1,230.46	987.07	1,230.46	392.12	1,230.46	590.01	1,230.46	811.60	1,230.46	615.22
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				6,152.30			3,396.02			2,756.28	

La somme de 2,756.28 €

➤ **A M. DEBIEVRE Alexandre :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim

	92	1,604.59	1,287.18	1,604.59	511.35	1,604.59	811.60	1,604.59	819.74	1,604.59	802.29
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				8,022.95			4,232.16			3,790.79	

La somme de 3,790.79 €

➤ **A M. DELESTRE Lionel :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	053	1,230.46	987.07	1,230.46	392.12	1,230.46	590.01	1,230.46	628.60	1,230.44	615.22
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				6,152.28			3,213.02			2,939.26	

La somme de 2,939.26 €

➤ **A M. DENIS Cyrille :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	52	1,236.24	991.71	1,236.24	393.97	1,236.24	592.78	1,236.24	632.56	1,236.24	618.12
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				6,181.20			3,229.14			2,952.06	

La somme de 2,952.06 €

➤ **A M. DUVAL Fabien :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	lot n°007 Apparte- ment 016	1,044.99	838.29	1,060.91	348.41	1,092.73	526.70	949.21	414.72	1,092.73	546.36
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,240.57			2,674.48			2,566.09	

La somme de 2,566.09 €

➤ **A Mme FAURE Véronique :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	33	991.85	795.66	991.85	316.08	991.85	475.59	991.85	379.38	991.85	495.92
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,959.25			2,462.63			2,496.62	

La somme de 2,496.62 €

➤ **A M. FORTUNAT Adley :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	090	1,037.86	832.57	1,037.86	330.75	1,037.86	497.55	1,037.86	507.65	1,037.86	518.93
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	

	5,189.30	2,687.45	2,501.85
--	----------	----------	----------

La somme de 2,501.85 €

➤ **A M. FRERE Sylvain :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	36	978.99	785.34	978.99	311.99	1,011.67	490.26	1,022.57	522.40	1,022.57	511.28
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,014.79			2,621.27			2,393.52	

La somme de 2,393.52 €

➤ **A M. FREUDENBERGER Jérôme :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	96	1,112.60	892.53	1,112.60	354.56	1,112.60	533.49	1,112.60	427.26	1,112.60	556.30
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,563.00			2,764.14			2,798.86	

La somme de 2,798.86 €

➤ **A M. GAROUDI Mawaheb :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim

	086	1,135.59	910.97	1,135.59	361.89	1,135.59	544.52	1,135.59	580.14	1,135.59	567.79
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,677.95			2,965.31			2,712.64	

La somme de 2,712.64 €

➤ **A M. GERBAULT Marc :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	56, Appartement 72	1,578.35	1,262.66	1,595.97	508.61	1,595.97	795.27	1,391.99	611.35	1,595.97	797.98
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				7,758.25			3,975.87			3,782.38	

La somme de 3,782.38 €

➤ **A M. GUIROUS Idris :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	091	1,006.21	807.18	1,006.21	320.66	1,006.21	482.38	1,006.21	514.04	1,006.21	503.10
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,031.05			2,627.36			2,403.69	

La somme de 2,403.69 €

➤ **A M. JACQUET Sébastien :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	97	1,471.95	1,180.80	1,471.95	469.08	1,471.95	705.65	1,471.95	751.97	1,471.95	735.97
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				7,359.75			3,843.47			3,516.28	

La somme de 3,516.28 €

➤ **A Mme LALEQUE Julie :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	011	1,580.44	1,269.28	1,580.44	503.66	1,580.44	780.90	1,375.90	602.86	1,580.44	790.22
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				7,697.66			3,946.92			3,750.74	

La somme de 3,750.74 €

➤ **A Mme LEGRAND CHATEAUX Lorène :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	48/35	1,083.51	868.19	1,133.00	361.07	1,133.00	568.09	1,133.00	434.82	1,133.00	566.50
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	

	5,615.51	2,798.67	2,816.84
--	----------	----------	----------

La somme de 2,816.84 €

➤ **A M. LEPELTIER Anthony :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	8	1,221.84	980.16	1,221.84	389.38	1,221.84	597.97	1,221.84	624.20	1,221.84	610.92
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				6,109.20			3,202.63			2,906.57	

La somme de 2,906.57 €

➤ **A M. LOMBARDIN Didier :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	83	1,607.07	1,289.19	1,607.07	512.14	1,607.07	770.59	1,607.07	821.00	1,607.07	803.53
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				8,035.35			4,196.45			3,838.90	

La somme de 3,838.90 €

➤ **A M. MADINIER Jean-Baptiste :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	19	991.85	795.66	991.85	316.08	991.85	475.59	991.85	506.71	991,85	495,92
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,959.25			2,589.96			2,369.29	

La somme de 2,389.29 €

➤ **A M. MARDAGA Sébastien :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	028	994.74	797.98	994.74	465.01	994.74	476.88	867.41	380.85	994.74	497.37
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,846.37			2,618.09			2,228.28	

La somme de 2,228.28 €

➤ **A Mme MAUDET Marie-Christine :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	065	1,124.11	901.76	1,124.11	358.23	1,124.11	539.01	1,124.11	574.27	1,124.11	562.05
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,620.55			2,935.32			2,685.23	

La somme de 2,685.23 €

➤ **A Mme MAYO Marjory :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	059	1,126.96	904.04	1,126.96	359.14	1,126.96	540.38	1,126.96	575.73	1,126.96	563.48
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,634.80			2,942.77			2,692.03	

La somme de 2,692.03 €

➤ **A M. MEYNADIER Esteban :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	lot n°061 Apparte ment 077	1,234.02	988.87	1,239.38	394.97	1,239.38	614.61	1,093.35	606.22	1,239.38	619.69
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				6,045.51			3,224.36			2,821.15	

La somme de 2,821.15 €

➤ **A M. MIRABEL Nicolas :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	16	1,224.73	982.48	1,224.73	390.30	1,224.73	587.26	1,224.73	625.68	1,224.73	612.36
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	

	6,123.65	3,198.08	2,925.57
--	----------	----------	----------

La somme de 2,925.57 €

➤ **A M. MONNIER Christian :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	029	973.50	816.42	973.50	324.33	973.50	488.00	973.50	519.00	973.50	508.86
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,867.50			2,656.61			2,210.89	

La somme de 2,210.89 €

➤ **A M. MORENTE Jean-Marc :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	086	1,109.71	890.21	1,109.71	353.64	1,109.71	531.99	1,109.71	566.91	1,109.71	554.84
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,548.55			2,897.59			2,650.96	

La somme de 2,650.96 €

➤ **A M. NADALINI Philippe :**

2020										2021	
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--

N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	24	951.51	870.03	951.51	797.98	951.51	476.68	951.51	0.00	951.51	380.22
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,757.55			2,524.91			2,232.64	

La somme de 2,232.64 €

➤ **A M. PASQUET Stéphane :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	107	1,247.71	1,000.91	1,247.71	397.62	1,247.71	598.28	1,247.71	634.42	1,247.71	623.85
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				6,238.55			3,255.08			2,983.47	

La somme de 2,983.47 €

➤ **A M. PERRIARD Guillaume :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	bail : 094 / facture:0 76	1,011.99	811.82	1,011.99	322.50	1,011.99	485.25	884.03	388.03	1,011.99	505.99
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,931.99			2,513.59			2,418.40	

La somme de 2,418.40 €

➤ **A M. PIHEN Serge :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	62 et 101	1,235.35	989.39	1,235.35	393.05	1,235.35	591.37	1,235.35	630.08	1,233.35	616.67
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				6,174.75			3,220.56			2,954.19	

La somme de 2,954.19 €

➤ **A M. POIRIER Elodie :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	13	986.12	862.01	986.12	791.06	986.12	314.26	986.12	472.84	986.12	376.45
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,930.60			2,816.62			2,113.98	

La somme de 2,113.98 €

➤ **A M. QUINTIN Jean-Philippe :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	55 (041)	1,121.22	899.44	1,121.22	357.31	1,121.22	537.62	1,121.22	572.79	1,121.22	560.61
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,606.10			2,927.77			2,678.33	

La somme de 2,678.33 €

➤ **A M. SANTIN Joseph :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	Lot 72 Apparte- ment N° 89	1,032.83	906.03	1,033.81	829.32	1,033.81	329.46	1,033.81	495.61	1,033.81	397.04
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,168.07			2,957.46			2,210.61	

La somme de 2,210.61 €

➤ **A M. SARIYAR Ibrahim :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	023	988.97	793.35	988.97	315.16	988.97	474.21	988.97	505.23	988.97	494.48
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,944.85			2,582.43			2,362.42	

La somme de 2,362.42 €

➤ **A M. SARL Financière de SARRET:**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	0091 (n°111), 0092 (n°112),	4,053.65	3,251.83	4,053.65	1,291.82	4,053.65	1,943.54	4,053.65	1,513.87	4,053.65	2,026.82

	0132 (n°33), 0133 (n°34)										
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				20,268.25			10,027.88			10,240.37	

La somme de 10,240.37 €

➤ **A M. SEMPERE-CHEDOT Olivier :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	117, 067	1,134.82	962.85	1,134.82	911.39	1,134.82	361.65	1,134.82	560.71	1,134.82	451.75
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,674.10			3,248.35			2,425.75	

La somme de 2,425.75 €

➤ **A M. SICRE Romain :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	54	1,002.20	803.96	1,002.20	319.38	1,002.20	480.55	1,002.20	384.02	1,002.20	501.09
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,011.00			2,489.00			2,522.00	

La somme de 2,522.00 €

➤ **A M. SOLER Thierry :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	048	986.14	788.10	1,000.71	318.91	1,000.71	499.95	1,000.71	511.23	1,000.71	500.35
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				4,988.98			2,618.54			2,370.44	

La somme de 2,370.44 €

➤ **A Mme TRANCHARD Céline :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	95	1,406.17	1,129.31	1,406.17	448.12	1,406.17	694.79	1,406.17	718.37	1,406.17	703.08
				Montant dû 2020-21 (TTC)			Montant payé 2020-21 (TTC)			Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				7,030.85			3,693.67			3,337.18	

La somme de 3,337.18 €

➤ **A M. TUIN Fabrice :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	096	1,448.96	1,162.35	1,448.96	461.76	1,448.96	694.63	1,448.96	740.23	1,448.96	724.48

	Montant dû 2020-21 (TTC)	Montant payé 2020-21 (TTC)	Total Dette covid 2020-21 (TTC)
	7,244.80	3,783.45	3,461.35

La somme de 3,461.35 €

➤ **A M. WIERUSZEWSKI Philippe :**

2020										2021	
N° Bail	Lot	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim	Due 2 ^{eme} Trim	Payé 2 ^{eme} Trim	Due 3 ^{eme} Trim	Payé 3 ^{eme} Trim	Due 4 ^{eme} Trim	Payé 4 ^{eme} Trim	Due 1 ^{er} Trim	Payé 1 ^{er} Trim
	055	1,003.37	804.90	1,003.37	319.76	1,003.37	481.12	1,003.37	490,78	1,003.37	886.94
				Montant dû 2020-21 (TTC)		Montant payé 2020-21 (TTC)				Total Dette covid 2020-21 (TTC)	
				5,016.85		2,983.50				2,033.35	

La somme de 2 033,35 €

Dans ses conclusions du 13 décembre 2022, la société ODALYS RESIDENCES prétend que le calcul des sommes dues est, pour certains propriétaires, erroné.

D'une part, le gestionnaire admet être débiteur à l'égard des propriétaires.

D'autre part, il sollicite que les demandeurs soient déboutés de leurs demandes sur le simple motif que les montants seraient erronés.

Or, force est de constater que les sommes demandées au titre de la présente procédure sont « à parfaire ».

En effet, dans l'hypothèse de versements ultérieurs de la société ODALYS RESIDENCES, les sommes dues seront mises à jour.

Néanmoins, la différence entre les sommes demandées et les calculs de loyers dus réalisé par la société ODALYS RESIDENCES ne saurait priver les demandeurs de leur droit d'agir et remettre en cause le bien-fondé de leur demande.

Au contraire, la société ODALYS doit être condamnée à verser le solde des sommes encore dues à ce jour aux les propriétaires au titre des baux commerciaux qui les lient.

1.2 Sur l'acceptation par certains des demandeurs d'une franchise de 35% sur les loyers

Certains demandeurs à la présente procédure à savoir Mme CHAIGNEAU, M. CHEVASSU et Mme CHAUVET, M. FREUDENBERGER, M. FORTUNAT et Mme MONNIER ont consenti, par le biais d'un « *bon pour accord* » à un aménagement ponctuel du versement des loyers pour tenir compte des effets de la crise sanitaire.

Par cet accord, les propriétaires concernés ont accepté d'appliquer une franchise de 35% sur les loyers dus au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2020.

La société ODALYS RESIDENCES prétend que ces propriétaires ne sont en conséquence pas recevables à agir en paiement des loyers.

Or, d'une part, les dispositions de cet accord n'ont pas été correctement appliquées par la société ODALYS RESIDENCES.

Par conséquent, le gestionnaire ne peut s'en prévaloir pour contester les loyers dus.

En effet, l'article 1104 du Code civil prévoit que les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi, le gestionnaire.

Le non-respect de ses engagements par le gestionnaire fait échec à la mise en œuvre de la franchise de 35%.

D'autre part, la franchise précitée concerne les loyers dus au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2020. Les loyers postérieurs ne sont donc pas concernés par un aménagement conventionnel.

En tout état de cause, si le tribunal reconnaît par extraordinaire la validité du « *bon pour accord* », la société ODALYS RESIDENCES sera condamnée, pour les propriétaires concernés, à savoir Mme CHAIGNEAU, M. CHEVASSU et Mme CHAUVET, M. FREUDENBERGER, M. FORTUNAT et Mme MONNIER à verser la différence entre leur dette locative et le montant de la franchise.

2. Sur l'absence de mise en œuvre de la clause contractuelle

La société ODALYS RESIDENCES entend se prévaloir des dispositions de l'article 6 des baux consentis par M. BAJIC, Mme BARBE, M. BOUTEILLE, M. DELESTRE, M. FORTUNAT, M. GUIROUS, M. MADINIER, Mme MAUDET, M. et Mme MONNIER et M. QUINTIN qui dispose que :

« De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à trente pour cent (30%) des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité touristique 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 d'événement amenant un dysfonctionnement grave et dont la durée viendrait à excéder trois (3) jours consécutifs dans l'activité du Preneur notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait

s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait la charge ou le contrôle 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'assurance. »

La société ODALYS prétend que cette clause trouve à s'appliquer concernant les loyers dus au cours des exercices 2020 et 2021.

Par ailleurs, dans la clause précitée des exemples sont prévus pour aménager le versement des loyers :

« 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 »

Selon ODALYS RESIDENCES, les circonstances relatives à la crise du COVID-19 et notamment les périodes de confinement justifient la mise en œuvre de ladite clause.

Pourtant, cette interprétation extensive du preneur ne peut prospérer et retenir une telle interprétation la viderait de sa substance.

En effet, il convient de souligner que, par nature, la clause ne trouve à s'appliquer que dans le cas relevant des exemples détaillés.

Par ailleurs, par les formules employées, les parties ont entendu aménager l'hypothèse d'une **indisponibilité des locaux en eux-mêmes**.

Or, dans le cadre des décrets portant sur la pandémie de Covid-19, les locaux sont restés accessibles au preneur.

En outre, la clause prévoit une condition temporelle : elle trouve à s'appliquer si l'indisponibilité du bien intervient « *pendant la saison touristique* ».

En l'absence de définition de la notion de « période touristique », il n'est pas envisageable d'appliquer cette clause sur l'intégralité des loyers dus au titre des exercices 2020 et 2021.

En effet, les périodes touristiques concernées par le mécanisme d'aménagement du versement des loyers doivent être identifiées afin que la clause puisse être valablement mise en œuvre.

Par conséquent, la clause contractuelle insérée dans les baux ne trouve pas à s'appliquer.

En tout état de cause, cette interprétation abusive de la clause démontre la mauvaise foi du gestionnaire à l'égard des propriétaires.

La mauvaise foi du gestionnaire s'illustre également sur les périodes au cours desquelles la société ODALYS RESIDENCES entend se prévaloir de son interprétation abusive de la clause contenue dans les baux des requérants bailleurs.

3. Sur la perte de la chose louée

A défaut d'application de la clause, la société ODALYS RESIDENCES, pour justifier du défaut de paiement des loyers dus aux propriétaires, entend se prévaloir de **l'article 1722 du Code civil** qui dispose :

« 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. »

C'est la Cour d'Appel de Paris qui précise, dans un arrêt rendu le 2 juillet 2021, que :

« La destruction de la chose louée peut s'entendre d'une perte matérielle mais également d'une perte juridique, notamment en raison d'une décision administrative et que la perte peut être totale ou partielle, la perte partielle pouvant s'entendre de toute circonstance diminuant sensiblement l'usage de la chose. »

En revanche, ce moyen doit être écarté dans la mesure où les décrets covid **ne sont pas à proprement parler des décisions administratives ordonnant la suspension de l'exploitation du commerce**. Il s'agit de décrets **interdisant l'accès au public aux locaux commerciaux**. C'est bien la chose louée elle-même qui doit être déclarée hors d'usage.

Des décisions au fond ont ainsi été rendues considérant qu'une « interdiction d'accueillir du public » n'était pas une « fermeture administrative ».

En effet, le Tribunal Judiciaire de LYON a considéré que :

« l'arrêté susvisé n'a pas décidé d'une fermeture administrative, mais en a simplement interdit l'accès au public » (Tribunal Judiciaire de LYON du 22/02/2021)

Le Tribunal de Commerce de PARIS a également jugé que :

« il est constant que le restaurant XX n'a pas fait l'objet d'aucune mesure de « fermeture de l'établissement sur ordre des autorités » et que son accès n'a jamais été « impossible ». (Tribunal Judiciaire de PARIS du 25 février 2021)

Par arrêté du 14 mars 2020, applicable à compter du 15 mars 2020, portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19, et pris notamment sur le fondement des dispositions de l'article L. 3131-1 du Code de la santé publique, certains établissements ont eu l'interdiction d'accueillir du public. **Aucune décision de fermeture administrative générale au niveau national n'a été prise ni aucune décision de fermeture administrative propre au local de l'assuré.**

En outre, de nombreuses décisions ont rejeté la mise en œuvre de ce texte en matière de loyers commerciaux au cours de la crise sanitaire, en raison d'absence d'atteinte du local objet du bail.

En effet, le tribunal judiciaire de Strasbourg a considéré pour les loyers covid que :

« 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 ».
(Tribunal Judiciaire de Strasbourg, le 19/02/2021 n°20/00552)

Si les décrets et arrêtés relatifs aux mesures d'interdiction afin de limiter la propagation de l'épidémie de Covid-19 sont des décisions administratives qui interdisent l'accès au public aux locaux commerciaux, ces décisions administratives n'ordonnent pas la suspension de l'exploitation du commerce en elle-même et en conséquence, ces décisions d'ordre administratif ne portent pas atteinte à **l'accès aux locaux commerciaux par les locataires qui peuvent toujours en jouir.**

Le tribunal judiciaire de Quimper statuant au fond le 8 juin 2021 a quant à lui considéré qu' « *il n'est pas contesté que le bien loué n'a été détruit ni partiellement, ni totalement et qu'il ne souffre d'aucune non-conformité. **L'impossibilité d'exploiter du fait de l'état d'urgence sanitaire s'explique uniquement par l'activité économique exercée et non par les locaux, la chose louée en elle-même n'étant pas en cause.** De plus, l'impossibilité d'exploiter a été limitée dans le temps, ce qui n'est pas prévu par l'article 1722 du Code civil.* » **(Tribunal judiciaire de Quimper 8 juin 2021 n°20/01114)**

Aussi, il convient de préciser pour que la perte de la chose louée puisse être retenue, les locaux doivent être totalement inaccessibles, comme le souligne le Tribunal Judiciaire de Paris dans sa décision du 20 mai 2021 : « *En tout état de cause, la preuve d'une destruction d'une partie des locaux n'est pas rapportée, aucune partie des lieux n'était devenue inaccessible à la locataire ou ses salariés, qui pouvaient parfaitement y accéder physiquement.* » (RG n°21/53272).

Or, en l'espèce, les locaux étaient parfaitement accessibles, des locataires étaient logés au sein de la résidence et des salariés étaient présents également afin d'assurer le fonctionnement de la résidence.

La Résidence était donc accessible pendant les périodes concernées par la suspension unilatérale des loyers par le gestionnaire.

Dans le même sens, la Cour d'Appel de Versailles par un arrêt du 6 mai 2021 a écarté le moyen portant sur la perte de la chose louée au motif que le bien loué n'a pas été affecté en lui-même et que, **l'impossibilité d'exploiter du fait de l'état d'urgence sanitaire s'expliquait par l'activité économique qui y est développée et non par les locaux**, soit la chose louée en elle-même.

Un autre arrêt de la Cour d'Appel de Lyon du 31 mars 2021 souligne que le bien loué n'a été aucunement détruit, que ce soit en totalité et en partie, et que **l'impossibilité d'exploitation ne pouvait aucunement être assimilée à une destruction**, sauf à détourner de leur sens les dispositions relatives à la perte de la chose louée (N°20/05237).

En outre, le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Lons-le Saunier dans une décision du 24 mars 2021 a souligné, sur la perte chose louée que :

« La clause du contrat de bail commercial afférente aux autorisations doit conduire à considérer que **la situation de la société preneuse, après l'instauration de l'état d'urgence sanitaire, ne peut être assimilée à la destruction de la chose louée car elle relève d'un risque d'exploitation qui ne peut être imputé au bailleur**. De plus, les conséquences de la destruction partielle des lieux loués ne peuvent résider dans la suspension ou la suppression de l'obligation de paiement des loyers mais dans la résiliation du bail ou la diminution du loyer, ce qui n'est pas demandé au Juge de l'exécution par la société preneuse. **L'invocation de l'article 1722 du Code civil ne peut donc avoir pour effet de libérer la société (preneuse) de l'obligation de payer le loyer aussi longtemps qu'elle ne peut jouir de la chose louée.** » (RG n° 20/00615).

Enfin, le Tribunal judiciaire de Paris par deux décisions au fond des 26 et 28 octobre 2021 (**RG n°20/06292 ; RG n°16/13087**) a rejeté la demande d'exonération de paiement du preneur sur le fondement de l'article 1722 du Code civil au motif que : « **l'impossibilité d'exploiter les locaux pris à bail (...) 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 ».

En l'espèce, il convient de rappeler que si les locaux objet des baux commerciaux ont vu leur fréquentation diminuer du fait de restrictions liées à la crise sanitaire, ceux-ci n'ont aucunement été détruits.

Enfin, la Cour de Cassation est venue, par trois arrêts du 30 juin 2022 (Cass. Civ. 3ème chambre, n° 21-19.889, 21-20.127 et 21-20.190), confirmer que l'argument relatif à la perte de la chose louée était inopérant.

⇒ **Pièce n°59 : Décisions de la Cour de Cassation du 30 juin 2022 et commentaire**

En l'espèce, les pouvoirs publics ont interdit aux commerçants de recevoir du public en période de crise sanitaire.

La Cour de cassation considère que cette mesure était générale et temporaire, avec pour seul objectif de préserver la santé publique, et était sans lien direct avec la destination contractuelle des locaux loués. Elle refuse d'assimiler cette interdiction à une perte de la chose.

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 et selon la Cour de Cassation, les commerçants n'étaient donc pas en droit de demander une réduction de leur loyer.

Par conséquent, la société ODALYS RESIDENCES ne peut se prévaloir de la perte de la chose louée pour s'exonérer des loyers dus pendant la période concernée par les restrictions administratives.

Ainsi, le moyen tiré de la perte de la chose louée et de l'impossibilité de l'exploitation des locaux devra être écarté par le juge.

- **Sur les trois arrêts de la Cour de Cassation du 30 juin 2022**

Comme évoqué ci-dessus, la Cour de Cassation a eu l'opportunité de se prononcer sur les moyens soulevés par ODALYS RESIDENCES (cf. pièce 59).

Elle a, par ces trois arrêts, rejeté successivement la perte de la chose louée, l'exception d'inexécution et la force majeure.

La Cour de Cassation a en effet considéré que la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public n'entraîne pas la perte de la chose louée et n'est pas constitutive d'une inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance. Un locataire n'est par ailleurs pas fondé à s'en prévaloir au titre de la force majeure pour échapper au paiement de ses loyers.

Pour se prononcer la Cour de Cassation a pu s'appuyer sur une note du ministère de l'économie, des finances et de la relance relative à l'impact de la crise sanitaire sur les loyers des commerces et a estimé que les moyens issus du droit commun de la relation contractuelle étaient inopérants.

Enfin, 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.

Par conséquent, les mécanismes légaux soulevés par ODALYS RESIDENCES n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

Ces arrêts viennent d'être confirmés par une nouvelle décision de la Cour de cassation du 23 novembre 2022 confirmant un jugement de la Cour d'appel de Chambéry du 29 juin 2021 concernant une résidence de tourisme de montagne sis à La Clusaz en haute Savoie.

⇒ **Pièce n°60 : Décision de la Cour de cassation du 23 novembre 2022 et jugement la Cour d'Appel de Chambéry du 29 juin 2021.**

4. Sur la mauvaise foi du gestionnaire

L'article 1104 du Code civil prévoit :

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

Cette disposition est d'ordre public. »

L'article 1231-1 du Code civil dispose :

« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure ».

Les baux commerciaux conclus avec chaque propriétaire requérant pour une durée de 9 ans concernant l'exploitation de locaux dont la destination est celle d'une résidence de tourisme classée, le preneur exerçant l'exploitation de cette résidence, en sous-louant les logements pour des périodes déterminées, avec la faculté de fournir des prestations de nature hôtelière (nettoyage, fourniture du linge de maison, réception de la clientèle, petit déjeuner).

Chaque bail prévoit le paiement d'un loyer annuel payable trimestriellement à terme échu.

Lors des échanges entre le gestionnaire et les propriétaires requérant, la société ODALYS REISIDENCES a fait preuve d'une particulière mauvaise foi.

En effet, à plusieurs reprises, le gestionnaire a communiqué des informations inexactes et pessimistes ne permettant pas d'apprécier sa situation réelle au sein de la résidence.

L'impossibilité de la société ODALYS RESIDENCES d'exécuter semble d'autant plus contestable que le gestionnaire a bénéficié ou pouvait bénéficier de nombreuses mesures pour soutenir son activité et assurer sa pérennité (PGE, rééchelonnement d'échéances sociales, fiscales, prêts tourisme, chômage partiel etc...).

L'attitude de la société ODALYS RESIDENCES est d'autant plus contestable qu'elle n'a eu de cesse, tout au long de l'année 2020 de répéter dans ses courriers que sa situation était catastrophique, alors que l'activité de la société ODALYS RESIDENCES sur les années 2020 et 2021 a permis de dégager des bénéfices importants.

5. La communication des comptes d'exploitation

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 ».

Il résulte de l'article L321-2 du Code du tourisme que 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.

En outre, aux termes de l'article L.823-9 du Code de commerce :

« Les commissaires aux comptes certifient, en justifiant de leurs appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la personne ou de l'entité à la fin de cet exercice. »

En l'espèce les comptes d'exploitations des années 2017, 2018 et 2019 certifiés par le Commissaire aux comptes n'ont pas été communiqués malgré les demandes réitérées.

La société ODALYS RESIDENCES est pourtant assujettie à l'obligation de nomination de Commissaire aux comptes. Par conséquent, ses comptes doivent faire l'objet d'une certification par celui-ci.

De plus, la société ODALYS RESIDENCES allègue des difficultés de trésorerie afin de justifier du non-paiement des loyers dus au titre de l'année 2020.

Afin de prouver cet empêchement, les comptes annuels doivent pourtant être établis et certifiés par le Commissaire aux comptes.

A défaut, les documents communiqués ne permettent pas d'attester de la situation financière du gestionnaire et d'une éventuelle impossibilité d'exécuter ses obligations contractuelles.

Selon les articles L.131-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, le juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

L'astreinte a pour finalité de contraindre la personne qui s'y refuse à exécuter les obligations qu'une décision juridictionnelle lui a imposées afin d'assurer le respect du droit à cette exécution.

Les requérants sollicitent donc la condamnation de la société ODALYS RESIDENCES à leur communiquer sous astreinte de 100 € par jour de retard, les comptes annuels de la Résidence certifiés par un Commissaire aux comptes.

6. La réparation du préjudice distinct subi par l'Association Le Dôme

Une grande partie des propriétaires de la Résidence se sont regroupés sous forme d'association.

L'adhésion à une association régie par la loi de 1901 est apparue nécessaire afin de permettre à chacun des propriétaires de faire valoir ses droits.

En effet, face aux moyens dont dispose la société ODALYS RESIDENCES la voix de chaque propriétaire pris isolément n'a que peu de poids.

L'Association a eu dû réaliser un travail de collecte des informations important et a été particulièrement sollicité par les propriétaires ces derniers mois.

L'Association Le Dôme a subi un préjudice distinct de celui des propriétaires dans la mesure où l'inertie du gestionnaire a contraint les membres de l'association à mobiliser du temps et des moyens conséquents afin de trouver une issue équitable pour les parties.

L'Association a par conséquent eu un rôle d'interlocuteur privilégié entre les propriétaires adhérents et le gestionnaire et doit obtenir réparation à ce titre.

La société ODALYS devra donc être condamnée à verser à l'association LE DOME la somme de 3 000 € en réparation du préjudice subi.

Dans ses écritures, la société ODALYS RESIDENCES vient soulever un défaut de droit d'agir de l'association LE DOME.

Or, aux termes de l'article 31 du Code de procédure civile, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention.

En l'espèce, l'association LE DOME, qui est une entité régulièrement enregistrée en temps auprès de la préfecture, a un intérêt légitime au succès de sa prétention.

⇒ ***Pièce 61 : Extrait du journal officiel***

Par ailleurs, contrairement à ce qu'affirme la société ODALYS RESIDENCES, l'association a bien été un interlocuteur dans le cadre des échanges entre les propriétaires et le gestionnaire, qui s'est adressé à ODALYS pour porter la voix des propriétaires.

⇒ **Pièce n°62 : Courrier de l'association LE DOME**

Il apparaît évident que, l'association le DOME, a un intérêt ce que la société ODALYS REDISENCES soit condamnée dans le cadre de la présente instance et qu'elle a, par conséquent, intérêt et qualité à agir et obtenir une indemnisation.

PAR CES MOTIFS

Vu les articles 1104 et 1241 et suivant du Code civil

Vu les articles L 321-2 et suivants du Code du tourisme

Vu l'article 700 du Code de Procédure civile

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à payer au titre des loyers impayés la somme de **152 239,31 euros** à savoir :

- A AGNEZ Joëlle la somme de 2,329.09 €
- A ALEMANY Bruno et ALEMANY Laura : la somme de 2,465.43 €
- A BAJIC Michel la somme de 1,298.80 €
- A BARBE Micheline la somme de 2,223.46 €
- A BARRY Stéphanie et BARRY Blaine : la somme de 3,867.52 €
- A BELMONTE François et BELMONTE Christine : la somme de 2,839.79 €
- A BOUTEILLE Adrien la somme de 2,451.72 €
- A BOUTRA Mehdi et BOUTRA Delphine : la somme de 2,497.25 €
- A BRINGER Ludovic et DELMAS Géraldine : la somme de 2,410.49 €
- A BUI-HUU Gaelle la somme de 4,617.32 €
- A CHAIGNEAU Magali la somme de 3,502.64 €
- A CHEVALIER LOIC la somme de 2,771.45 €
- A CHEVASSU Walter et CHAUVET Elsa : la somme de 1,113.10 €
- A CHONG KEE Luc Mike la somme de 2,756.28 €
- A DEBIEVRE Alexandre la somme de 3,790.79 €
- A DELESTRE Lionel la somme de 2,939.26 €
- A DENIS Cyrille et DENIS-DURIN Laurence : la somme de 2,952.06 €
- A DUVAL Fabien la somme de 2,566.09 €
- A FAURE Véronique la somme de 2,496.62 €
- A FORTUNAT Adley la somme de 2,501.85 €
- A FRERE Sylvain et KUCHARSKI Laura : la somme de 2,393.52 €

- A FREUDENBERGER Jérôme la somme de 2,798.86 €
- A GAROUDI Mawaheb la somme de 2,712.64 €
- A GERBAULT MARC et GERBAULT née BOURDON Mireille : la somme de 3,782.38 €
- A GUIROUS Idris la somme de 2,403.69 €
- A JACQUET Sebastien et JACQUET Veronique : la somme de 3,516.28 €
- A LALEQUE Julie et BLOT Damien : la somme de 3,750.74 €
- A LEGRAND CHATEAUX Lorène la somme de 2,816.84 €
- A LEPELTIER Anthony la somme de 2,906.57 €
- A LOMBARDIN Didier et MARCOUX-LOMBARDIN Paule : la somme de 3,838.90 €
- A MADINIER Jean-Baptiste la somme de 2,389.29 €
- A MARDAGA Sebastien la somme de 2,228.28 €
- A MAUDET Marie-Christine la somme de 2,685.23 €
- A MAYO Marjory : la somme de 2,692.03 €
- A MEYNADIER Esteban : la somme de 2,821.15 €
- A MIRABEL Nicolas : la somme de 2,925.57 €
- A MONNIER Christian et MONNIER Nicole : la somme de 2,210.89 €
- A MORENTE Jean-Marc et MORENTE Annabelle : la somme de 2,650.96 €
- A NADALINI Philippe : la somme de 2,232.64 €
- A PASQUET Stéphane : la somme de 2,983.47 €
- A PERRIARD Guillaume : la somme de 2,418.40 €
- A PIHEN Serge et PIHEN Chantal : la somme de 2,954.19 €
- A POIRIER Elodie : la somme de 2,113.98 €
- A QUINTIN Jean-Philippe : la somme de 2,678.33 €
- A SANTIN Joseph : la somme de 2,210.61 €
- A SARIYAR Ibrahim et DELAIGUE Sabrina : la somme de 2,362.42 €
- A SARL Financière de SARRET Emmanuel de GRULLY : la somme de 10,240.37 €
- A SEMPERE-CHEDOT Olivier et SEMPERE-CHEDOT Nicolas : la somme de 2,425.75 €

- A SICRE Romain et KOVALSKI Eve, Xenia : la somme de 2,522.00 €
- A SOLER Thierry et SOLER Sandra : la somme de 2,370.44 €
- A TRANCHARD Céline et TRANCHARD Sébastien : la somme de 3,337.18 €
- A TUIN Fabrice et LAURETTA Mirella : la somme de 3,461.35 €
- A WIERUSZEWSKI Philippe et WIERUSZEWSKI Sylvianne : la somme de 2,033.35 €

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à communiquer aux requérants les comptes d'exploitation 2017, 2018 et 2019 certifiés sous astreinte de 100 € par jours de retard

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à payer la somme de 500 € au titre du préjudice subi par les requérants du fait du retard du paiement de leurs loyers

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à payer la somme de 3 000 € de dommages et intérêts à l'ASSOCIATION LE DÔME,

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à payer à chaque requérant la somme de 400 € au titre de l'article 700 et aux dépens

SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE

BORDEREAU DE PIECES

Pièces n° 1 à 54 :

1. AGNEZ Joëlle (bail et factures)
2. ALEMANY Bruno (bail, factures, avoirs)
3. BAJIC Michel (attestation, factures, avoirs)
4. BARBE Micheline (bail, factures, avoirs)
5. BARRY Stéphanie (bail et factures)
6. BELMONTE François (bail, factures, avoirs)
7. BOUTEILLE Adrien (bail, factures, avoirs)
8. BOUTRA Mehdi (bail, factures, avoirs)
9. BRINGER Ludovic (bail, factures, avoirs)
10. BUI-HUU Gaëlle (bail et factures)
11. CHAIGNEAU Magali (bail, factures, avoirs)
12. CHEVALIER Loïc (bail, factures, avoirs)
13. CHEVASSU Walter (bail, facture, avoir)
14. CHONG KEE Luc Mike (bail, factures, avoirs)
15. DEBIEVRE Alexandre (bail, factures, avoirs)
16. DELESTRE Lionel (bail, factures, avoirs)
17. DENIS Cyrille (bail, factures, avoirs)
18. DUVAL Fabien (bail, factures, avoirs)
19. FAURE Véronique (bail, factures, avoirs)
20. FORTUNAT Adley (pv remise des clefs et avoirs)
21. FRERE Sylvain (bail, factures, avoirs)
22. FREUDENBERGER Jérôme (bail, factures, avoirs)
23. GAROUDI Mawaheb (bail, factures, avoirs)
24. GERBAULT Marc (bail, factures, avoirs)
25. GUIROUS Idris (bail, factures, avoirs)
26. JACQUET Sébastien (bail, factures, avoirs)
27. LALEQUE Julie (bail, factures, avoirs)
28. LEGRAND CHATEAUX Lorène (bail, factures, avoirs)
29. LEPELTIER Anthony (bail, factures, avoirs)
30. LOMBARDIN Didier (bail, factures, avoirs)
31. MADINIER Jean-Baptiste (bail, factures, avoirs)
32. MARDAGA Sébastien (bail, factures, avoirs)
33. MAUDET Marie-Christine (bail, factures, avoirs)
34. MAYO Marjory (bail, factures, avoirs)
35. MEYNADIER Esteban (bail, factures, avoirs)
36. MIRABEL Nicolas (bail, factures, avoirs)
37. MONNIER Christian (bail, relevés de compte)
38. MORENTE Jean-Marc (bail, factures, avoirs)
39. NADALINI Philippe (bail et factures)
40. PASQUET Stéphane (bail, factures, avoirs)
41. PERRIARD Guillaume (bail, factures, avoirs)
42. PIHEN Serge (bail, factures, avoirs)
43. POIRIER Elodie (bail, facture, avoir)
44. QUINTIN Jean-Philippe (bail, factures, avoirs)
45. SANTIN Joseph (bail et factures)
46. SARIYAR Ibrahim (bail, factures, avoirs)
47. SARL Financière de SARRET représentée par Emmanuel de GRULLY (bail et factures)

- 48. SEMPERE-CHEDOT Olivier (bail, factures, avoir)
- 49. SICRE Romain (bail, factures, avoirs)
- 50. SOLER Thierry (bail, factures, avoirs)
- 51. TRANCHARD Céline (bail, factures, avoirs)
- 52. TUIN Fabrice (bail et factures)
- 53. WIERUSZEWSKI Philippe (bail, factures, avoirs)

Pièce n°54 : Extrait Kbis de la société ODALYS

Pièce n°55 : Lettre de la société ODALYS du 17 juillet 2020

Pièce n°56 : Lettre du Président de l'association LE DOME à la société ODALYS

Pièce n°57 : Lettre de la société ODALYS du 20 janvier 2021

Pièce n°58 : Lettre de mise en demeure du conseil de l'association et des propriétaires du 15 mars 2021

PAR CES MOTIFS

Vu les articles 1104 et 1241 et suivant du Code civil

Vu les articles L 321-2 et suivants du Code du tourisme

Vu l'article 700 du Code de Procédure civile

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à payer au titre des loyers impayés la somme de **152 239,31 euros** à savoir :

- A AGNEZ Joëlle la somme de 2,329.09 €
- A ALEMANY Bruno et ALEMANY Laura : la somme de 2,465.43 €
- A BAJIC Michel la somme de 1,298.80 €
- A BARBE Micheline la somme de 2,223.46 €
- A BARRY Stéphanie et BARRY Blaine : la somme de 3,867.52 €
- A BELMONTE François et BELMONTE Christine : la somme de 2,839.79 €
- A BOUTEILLE Adrien la somme de 2,451.72 €
- A BOUTRA Mehdi et BOUTRA Delphine : la somme de 2,497.25 €
- A BRINGER Ludovic et DELMAS Géraldine : la somme de 2,410.49 €
- A BUI-HUU Gaelle la somme de 4,617.32 €
- A CHAIGNEAU Magali la somme de 3,502.64 €
- A CHEVALIER LOIC la somme de 2,771.45 €
- A CHEVASSU Walter et CHAUVET Elsa : la somme de 1,113.10 €
- A CHONG KEE Luc Mike la somme de 2,756.28 €
- A DEBIEVRE Alexandre la somme de 3,790.79 €
- A DELESTRE Lionel la somme de 2,939.26 €
- A DENIS Cyrille et DENIS-DURIN Laurence : la somme de 2,952.06 €
- A DUVAL Fabien la somme de 2,566.09 €
- A FAURE Véronique la somme de 2,496.62 €
- A FORTUNAT Adley la somme de 2,501.85 €

- A FRERE Sylvain et KUCHARSKI Laura : la somme de 2,393.52 €
- A FREUDENBERGER Jérôme la somme de 2,798.86 €
- A GAROUDI Mawaheb la somme de 2,712.64 €
- A GERBAULT MARC et GERBAULT née BOURDON Mireille : la somme de 3,782.38 €
- A GUIROUS Idris la somme de 2,403.69 €
- A JACQUET Sebastien et JACQUET Veronique : la somme de 3,516.28 €
- A LALEQUE Julie et BLOT Damien : la somme de 3,750.74 €
- A LEGRAND CHATEAUX Lorène la somme de 2,816.84 €
- A LEPELTIER Anthony la somme de 2,906.57 €
- A LOMBARDIN Didier et MARCOUX-LOMBARDIN Paule : la somme de 3,838.90 €
- A MADINIER Jean-Baptiste la somme de 2,389.29 €
- A MARDAGA Sebastien la somme de 2,228.28 €
- A MAUDET Marie-Christine la somme de 2,685.23 €
- A MAYO Marjory : la somme de 2,692.03 €
- A MEYNADIER Esteban : la somme de 2,821.15 €
- A MIRABEL Nicolas : la somme de 2,925.57 €
- A MONNIER Christian et MONNIER Nicole : la somme de 2,210.89 €
- A MORENTE Jean-Marc et MORENTE Annabelle : la somme de 2,650.96 €
- A NADALINI Philippe : la somme de 2,232.64 €
- A PASQUET Stéphane : la somme de 2,983.47 €
- A PERRIARD Guillaume : la somme de 2,418.40 €
- A PIHEN Serge et PIHEN Chantal : la somme de 2,954.19 €
- A POIRIER Elodie : la somme de 2,113.98 €
- A QUINTIN Jean-Philippe : la somme de 2,678.33 €
- A SANTIN Joseph : la somme de 2,210.61 €
- A SARIYAR Ibrahim et DELAIGUE Sabrina : la somme de 2,362.42 €
- A SARL Financière de SARRET Emmanuel de GRULLY : la somme de 10,240.37 €

- A SEMPERE-CHEDOT Olivier et SEMPERE-CHEDOT Nicolas : la somme de 2,425.75 €
- A SICRE Romain et KOVALSKI Eve, Xenia : la somme de 2,522.00 €
- A SOLER Thierry et SOLER Sandra : la somme de 2,370.44 €
- A TRANCHARD Céline et TRANCHARD Sébastien : la somme de 3,337.18 €
- A TUIN Fabrice et LAURETTA Mirella : la somme de 3,461.35 €
- A WIERUSZEWSKI Philippe et WIERUSZEWSKI Sylvianne : la somme de 2,033.35 €

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à communiquer aux requérants les comptes d'exploitation 2017, 2018 et 2019 certifiés sous astreinte de 100 € par jours de retard

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à payer la somme de 500 € au titre du préjudice subi par les requérants du fait du retard du paiement de leurs loyers

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à payer la somme de 3 000 € de dommages et intérêts à l'ASSOCIATION LE DÔME,

CONDAMNER la société ODALYS RESIDENCES à payer à chaque requérant la somme de 400 € au titre de l'article 700 et aux dépens

SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE

Maître Stéphane CALLUT

BORDEREAU DE PIECES

Pièces déjà communiquées :

Pièces n° 1 à 54 :

- 1) AGNEZ Joëlle (bail et factures)
- 2) ALEMANY Bruno (bail, factures, avoirs)
- 3) BAJIC Michel (attestation, factures, avoirs)
- 4) BARBE Micheline (bail, factures, avoirs)
- 5) BARRY Stéphanie (bail et factures)
- 6) BELMONTE François (bail, factures, avoirs)
- 7) BOUTEILLE Adrien (bail, factures, avoirs)
- 8) BOUTRA Mehdi (bail, factures, avoirs)
- 9) BRINGER Ludovic (bail, factures, avoirs)
- 10) BUI-HUU Gaëlle (bail et factures)
- 11) CHAIGNEAU Magali (bail, factures, avoirs)
- 12) CHEVALIER Loïc (bail, factures, avoirs)
- 13) CHEVASSU Walter (bail, facture, avoir)
- 14) CHONG KEE Luc Mike (bail, factures, avoirs)
- 15) DEBIEVRE Alexandre (bail, factures, avoirs)
- 16) DELESTRE Lionel (bail, factures, avoirs)
- 17) DENIS Cyrille (bail, factures, avoirs)
- 18) DUVAL Fabien (bail, factures, avoirs)
- 19) FAURE Véronique (bail, factures, avoirs)
- 20) FORTUNAT Adley (pv remise des clefs et avoirs)
- 21) FRERE Sylvain (bail, factures, avoirs)
- 22) FREUDENBERGER Jérôme (bail, factures, avoirs)
- 23) GAROUDI Mawaheb (bail, factures, avoirs)
- 24) GERBAULT Marc (bail, factures, avoirs)
- 25) GUIROUS Idris (bail, factures, avoirs)
- 26) JACQUET Sébastien (bail, factures, avoirs)
- 27) LALEQUE Julie (bail, factures, avoirs)
- 28) LEGRAND CHATEAUX Lorène (bail, factures, avoirs)
- 29) LEPELTIER Anthony (bail, factures, avoirs)
- 30) LOMBARDIN Didier (bail, factures, avoirs)
- 31) MADINIER Jean-Baptiste (bail, factures, avoirs)
- 32) MARDAGA Sébastien (bail, factures, avoirs)
- 33) MAUDET Marie-Christine (bail, factures, avoirs)
- 34) MAYO Marjory (bail, factures, avoirs)
- 35) MEYNADIER Esteban (bail, factures, avoirs)
- 36) MIRABEL Nicolas (bail, factures, avoirs)
- 37) MONNIER Christian (bail, relevés de compte)
- 38) MORENTE Jean-Marc (bail, factures, avoirs)
- 39) NADALINI Philippe (bail et factures)
- 40) PASQUET Stéphane (bail, factures, avoirs)
- 41) PERRIARD Guillaume (bail, factures, avoirs)
- 42) PIHEN Serge (bail, factures, avoirs)
- 43) POIRIER Elodie (bail, facture, avoir)
- 44) QUINTIN Jean-Philippe (bail, factures, avoirs)
- 45) SANTIN Joseph (bail et factures)
- 46) SARIYAR Ibrahim (bail, factures, avoirs)

- 47) SARL Financière de SARRET représentée par Emmanuel de GRULLY (bail et factures)
- 48) SEMPERE-CHEDOT Olivier (bail, factures, avoir)
- 49) SICRE Romain (bail, factures, avoirs)
- 50) SOLER Thierry (bail, factures, avoirs)
- 51) TRANCHARD Céline (bail, factures, avoirs)
- 52) TUIN Fabrice (bail et factures)
- 53) WIERUSZEWSKI Philippe (bail, factures, avoirs)

Pièce n°54 : Extrait Kbis de la société ODALYS

Pièce n°55 : Lettre de la société ODALYS du 17 juillet 2020

Pièce n°56 : Lettre du Président de l'association LE DOME à la société ODALYS

Pièce n°57 : Lettre de la société ODALYS du 20 janvier 2021

Pièce n°58 : Lettre de mise en demeure du conseil de l'association et des propriétaires du 15 mars 2021

Nouvelles pièces communiquées :

Pièce n°59 : Décisions de la Cour de Cassation du 30 juin 2022 et commentaire

Pièce n°60 : Décision de la Cour de cassation du 23 novembre 2022 et jugement la Cour d'Appel de Chambéry du 29 juin 2021.

Pièce n°61 : Extrait du journal officiel – Association LE DOME

Pièce n°62 : Courrier de l'association LE DOME