

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE MARSEILLE**
TROISIEME CHAMBRE CIVILE - SECTION B

JUGEMENT N°

Enrôlement : N° RG 21/08161 - N° Portalis DBW3-W-B7F-Y7QO

AFFAIRE :

Association LE DOME ET AUTRES (l'AARPI CABINET DENIS REBUFAT & ASSOCIÉS)

C/

S.A.S. ODALYS RESIDENCES (Me Jean-Claude SASSATELLI)

Rapport oral préalablement fait

DÉBATS : A l'audience Publique du 05 Décembre 2024

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré

Président : Monsieur Alexandre BERBIEC, Juge

Greffier : Madame Sylvie PLAZA, lors des débats

A l'issue de laquelle, la date du délibéré a été fixée au : 27 Février 2025

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aura lieu par mise à disposition au greffe le 27 Février 2025

PRONONCE en audience publique par mise à disposition au greffe le 27 Février 2025

Par Monsieur Alexandre BERBIEC, Juge

Assisté de Madame Sylvie PLAZA, Greffier

NATURE DU JUGEMENT

contradictoire et en premier ressort

NOM DES PARTIES

DEMANDEURS

Madame Joëlle AGNEZ, retraitée
née le 23/10/1954 à DOULLENS, de nationalité française
demeurant 20 Rue Jean-Philippe Rameau - 40500 SAINT-SEVER

Monsieur Bruno ALEMANY, cadre commercial
né le 02/12/1961 à LANNION, de nationalité française
demeurant 8 Boulevard d'Aulnay - 93250 VILLEMOMBLE

Madame Laura DELAGRANGE épouse ALEMANY, secrétaire
née le 24/05/1961 à PANTIN, de nationalité française
demeurant 8 Boulevard d'Aulnay - 93250 VILLEMOMBLE

Monsieur Michel BAJIC, logistique
né le 27/04/1970 à PARIS, de nationalité française
demeurant 4 Allée Lagier de Fontenay - 93600 AULNAY SOUS BOIS

Madame Micheline BARBE, Responsable logistique
née le 26/08/1961 à LYON, de nationalité française
demeurant 5 Rue du Docteur Vaillant - 69003 LYON

Madame Stéphanie LEMAIRE épouse BARRY, professeur des écoles
née le 15/05/1985 à NÎMES, de nationalité française
demeurant 209 Chemin du Plan de Clastre - 30580 FONTARECHES

Monsieur Blaine BARRY
né le 20/02/1986 à BRISTOL (ROYAUME-UNI), de nationalité anglaise
demeurant 209 Chemin du Plan de Clastre - 30580 FONTARECHES

Monsieur François BELMONTE, retraité
né le 26/07/1952 à MARTIGUES, de nationalité française
demeurant 5 Allée Georges Couthon - 13500 MARTIGUES

Madame Christine ORTS épouse BELMONTE, retraitée
née le 13/04/1951 à PARIS, de nationalité française
demeurant 5 Allée Georges Couthon - 13500 MARTIGUES

Monsieur Adrien BOUTEILLE, Ingénieur en développement logiciel
né le 10/12/1988 à VENISSIEUX, de nationalité française
demeurant 183 B Avenue Félix Faure - 69003 LYON

Monsieur Mehdi BOUTRA, sans emploi
né le 01/04/1981 à LYON, de nationalité française
demeurant 14 Route de la Vilette d'Anthon - 38280 JANNEYRIAS

Madame Delphine LE TUTOUR épouse BOUTRA
née le 07/08/1980 à BRON, de nationalité française
demeurant 14 Route de la Vilette d'Anthon - 38280 JANNEYRIAS

Monsieur Ludovic BRINGER, employé technique territorial
né le 30/06/1977 à MENDE, de nationalité française
demeurant Lieudit Vitrolles - 48700 MONTS DE RANDON

Madame Géraldine DELMAS
née le 26/06/1983 à MENDE, de nationalité française
demeurant Lieudit Vitrolles - 48700 MONTS DE RANDON

Madame Gaëlle ROSSI, Auto entrepreneur
née le 22/09/1985 à BOURGOIN JALLIEU, de nationalité française
demeurant 205 Chemin du Trajetu - 38630 LES AVENIERES

Madame Magali CHAIGNEAU, sans emploi
née le 24/07/1979 à BRIVE LA GAILLARDE, de nationalité française
demeurant 46 Place Publique - 40390 ST LAURENT DE GOSSE

Monsieur Loic CHEVALIER, Agent d'exploitation
né le 16/03/1981 à TARARE, de nationalité française
demeurant 66 Chemin de Sous le Crêt - 74390 CHATEL

Monsieur Walter CHEVASSU, Gendarme
né le 11/04/1989 à VENISSIEUX, de nationalité française
demeurant 15 Rue Noefort bt 5 - 77100 MEAUX

Madame Elsa CHAUVET
née le 17/12/1990 à PARIS, de nationalité française
demeurant 15 Rue Noefort bt 5 - 77100 MEAUX

Monsieur Luc CHONG KEE, Ingénieur
né le 16/07/1962 à ILE MAURICE, de nationalité française
demeurant 24 Avenue Simon Hayem - 95210 SAINT-GRATIEN

Monsieur Alexandre DEBIEVRE, militaire de la Gendarmerie
né le 24/04/1978 à MONT DE MARSAN, de nationalité française
demeurant 9 Rue Jean Malézieux - 91000 EVRY

Monsieur Lionel DELESTRE, Promoteur des ventes
né le 13/02/1974 à BARENTIN, de nationalité française
demeurant 58 Rue du Chêne de la Liberté - 76560 YVECRIQUE

Monsieur Cyrille DENIS, Tailleur de pierre
né le 01/03/1967 à MONTREUIL, de nationalité française
demeurant 52 Rue des Rouges Gorges - 95490 VAUREAL

Madame Laurence DURIN épouse DENIS
née le 11/05/1962 à NEVERS, de nationalité française
demeurant 52 Rue des Rouges Gorges - 95490 VAUREAL

Monsieur Fabien DUVAL, Charpentier
né le 06/02/1984 à SAINT MALO, de nationalité française
demeurant 217 Rue des Coccinelles - 40230 BENESSE MAREMNE

Madame Véronique FAURE, Commerçante
née le 09/03/1962 à SAINT-ETIENNE, de nationalité française
demeurant 234 route de Saint Galmier - 42210 BELLEGARDE EN FOREZ

Monsieur Adley FORTUNAT, Enseignant
né le 12/05/1987 à PARIS, de nationalité française
demeurant 49 bis Rue Rouget de Lisle - 93160 NOISY LE GRAND

Monsieur Sylvain FRERE, Enseignant d'EPS
né le 09/10/1989 à MEAUX, de nationalité française
demeurant 10 Route du Montcet - 77750 BOITRON

Madame Laura KUCHARSKI
née le 11/03/1989 à CHAMPIGNY SUR MARNE, de nationalité française
demeurant 10 Route du Montcet - 77750 BOITRON

Monsieur Jérôme FREUDENBERGER, Conducteur Poids Lourds
né le 03/12/1976 à LYON, de nationalité française
demeurant 40 Route de Ternay - 69360 COMMUNAY

Monsieur Mawaheb GAROUDI, Responsable d'un service en OF
né le 30/09/1987 à LYON, de nationalité française
demeurant 64 Rue Henri Gorjus - 69004 LYON

Monsieur Marc GERBAULT, Retraité
né le 25/09/1954 à FERRYVILLE (TUNISIE), de nationalité française
demeurant 744 F Chemin de Valavés - 83560 RIAN

Madame Mireille BOURDON épouse GERBAULT
née le 24/11/1958 à MARSEILLE, de nationalité française
demeurant 744 F chemin de Valavés - 83560 RIAN

Monsieur Idris GUIROUS, Cadre
né le 02/02/1989 à GIVORS, de nationalité française
demeurant 305 Chemin du Mont - 69560 ST CYR SUR LE RHONE

Monsieur Sébastien JACQUET, responsable de dépôt logistique
né le 06/11/1978 à SAINT-CHAMOND, de nationalité française
demeurant Rue des Rogations - 43110 AUREC SUR LOIRE

Madame Véronique BASTIDE épouse JACQUET
née le 23/05/1974 à SAINT ETIENNE, de nationalité française
demeurant Rue des Rogations - 43110 AUREC SUR LOIRE

Madame Julie LALEQUE, professeur des écoles
née le 28/05/1983 à AVIGNON, de nationalité française
demeurant 1199 Chemin des Teyssières - 84380 MAZAN

Monsieur Damien BLOT
né le 22/06/1989 à MONTMORENCY, de nationalité française
demeurant 1199 Chemin des Teyssières - 84380 MAZAN

Madame Lorène LEGRAND CHATEAUX, Conseillère pénitentiaire d'insertion et de probation
née le 18/01/1988 à SENLIS, de nationalité française
demeurant 11 Impasse du Milan - 30900 NIMES

Monsieur Anthony LEPELTIER, Responsable des Services Comptables
né le 28/05/1983 à SAINT MARTIN D'HERES, de nationalité française
demeurant 49 rue Louis Guérin - 69100 VILLEUBANNE

Monsieur Didier LOMPARDIN, Technicien Méthodes
né le 05/12/1962 à MONTBRISON, de nationalité française
demeurant 4 Rue Jacquard - 69004 LYON

Madame Paule MARCOUX épouse LOMBARDIN
née le 15/12/1963 à MONTBRISON, de nationalité française
demeurant 4 Rue Jacquard - 69004 LYON

Monsieur Jean-Baptiste MADINIER, Technicien Telecom
né le 11/07/1989 à TOULON, de nationalité française
demeurant 1209 Avenue Joseph Louis Ortolan - 83100 TOULON

Monsieur Sébastien MARDAGA, Responsable qualité
né le 19/12/1974 à CARPENTRAS, de nationalité française
demeurant 22 Rue Chanterac bt C - 13003 MARSEILLE

Madame Marie-Christine MAUDET, Retraitée
née le 02/04/1958 à BRON, de nationalité française
demeurant 254 Chemin Petit Chemin de Condat - 24100 BERGERAC

Madame Marjory MAYO, sans emploi
née le 25/01/1988 à VILLEURBANNE, de nationalité française
demeurant 27 Impasse des Fayards - 38280 VILLETTE D ANTHON

Monsieur Esteban MEYNADIER, Directeur de restaurant
né le 19/11/1991 à POISSY, de nationalité française
demeurant 140 Rue Louis Delage - 40280 ST PIERRE DU MONT

Monsieur Nicolas MIRABEL, Installateur Formateur POS
né le 21/10/1986 à LYON, de nationalité française
demeurant 23 Grande Rue - 69380 CHAZAY D'AZERGUES

Monsieur Christian MONNIER, Retraité
né le 20/02/1956 à AVIGNON, de nationalité française
demeurant 917/2 Avenue de Pibonson - 06250 MOUGINS

Monsieur Nicole GIORDANO épouse MONNIER
née le 08/12/1959 à CANNES, de nationalité française
demeurant 917/2 avenue de Pibonson - 06250 MOUGINS

Monsieur Jean-Marc MORENTE, Rédacteur technique
né le 18/05/1983 à LYON, de nationalité française
demeurant 10 Rue des Ruffinières - 69150 DECINES CHARPIEU

Madame Annabelle HOAREAU épouse MORENTE
née le 02/06/1981 à LYON, de nationalité française
demeurant 10 Rue des Ruffinières - 69150 DECINES CHARPIEU

Monsieur Philippe NADALINI, Chauffeur
né le 23/08/1971 à SAINT PRIEST, de nationalité française
demeurant 24 rue Lafayette - 69800 ST ARIEST

Monsieur Stéphane PASQUET, Enseignant
né le 01/07/1973 à BORDEAUX, de nationalité française
demeurant 24 Avenue d'Arès - 33000 BORDEAUX

Monsieur Guillaume PERRIARD, Agent EDF
né le 18/07/1989 à BOURGOIN, de nationalité française
demeurant 2 Cité de Grelozet - 01150 BLYES

Monsieur Serge PIHEN, retraité
né le 02/01/1955 à BRUAY EN ARTOIS, de nationalité française
demeurant 3 Chaussée Brunehaut - 62460 DIVION

Madame Chantal PIERRU épouse PIHEN
née le 10/09/1959 à AUCHEL, de nationalité française
demeurant 3 Chaussée Brunehaut - 62460 DIVION

Madame Elodie POIRIER, Manager clubs de sport
née le 22/08/1988 à ST AVOLD, de nationalité française
demeurant 45 B Rue Etienne Gros - 63630 CHAPONOST

Monsieur Jean-Philippe QUINTIN, Commercial
né le 18/05/1968 à FONTENAY-SOUS-BOIS, de nationalité française
demeurant 28 Avenue des Hauts du Parc - 78830 BONNELLES

Monsieur Joseph SANTIN, Cadre EDF
né le 17/05/1970 à BESANCON, de nationalité française
demeurant 138 Avenue Danielle Casanova - 07350 CRUAS

Monsieur Ibrahim SARIYAR, sans emploi
né le 05/10/1978 à THIERS, de nationalité française
demeurant 7 Rue de la Fraternité - 69700 GIVORS

Madame Sabrina DELAIGUE
née le 16/12/1979 à THIERS, de nationalité française
demeurant 7 Rue de la Fraternité - 69700 GIVORS

S.A.R.L. FINANCIERE DE SARRET
immatriculée au RCS de AURILLAC sous le N° 822 182 945
dont le siège social est sis 2 Hameau de Cabrespine - 15130 ARPAJON SUR CERE,
prise en la personne de son représentant en exercice **Emmanuel de GRULLY**,
domicilié en cette qualité audit siège

Monsieur Olivier SEMPERE-CHEDOT, Chirurgien-Dentiste
né le 26/04/1968 à AULNAY-SOUS-BOIS, de nationalité française
demeurant 25 Rue des Vieilles Vignes - 77515 POMMEUSE

Monsieur Nicolas SEMPERE-CHEDOT
né le 16/05/1977 à FALAISE, de nationalité française
demeurant 25 Rue des Vieilles Vignes - 77515 POMMEUSE

Monsieur Romain SICRE, Ingénieur chimiste
né le 07/11/1984 à MONTPELLIER, de nationalité française
demeurant 19 Rue Gambetta - 01290 CRUZILLES LES MEPILLAT

Monsieur Eve KOVALSKI
née le 21/12/1990 à PIRLITA (MOLDAVIE), de nationalité française
demeurant 19 Rue Gambetta - 01290 CRUZILLES LES MEPILLAT

Monsieur Thierry SOLER
né le 24/09/1971 à PERPIGNAN, de nationalité française
demeurant 7 Rue Ferminas - 26290 DONZERE

Madame Sandra PETITDIDIER épouse SOLER
née le 05/05/72 à SAINT DIE DES VOSGES, de nationalité française
demeurant 7 Rue du Ferminas - 26290 DONZERE

Madame Céline DORELON épouse TRANCHARD, ingénieur commercial
née le 19/08/1981 à MARSEILLE, de nationalité française
demeurant 163 Chemin du Meunier - 13580 LA FARE LES OLIVIERS

Monsieur Sébastien TRANCHARD
né le 12/06/1981 à SAVIGNY SUR ORGE, de nationalité française
demeurant 163 Chemin du Meunier - 13580 LA FARE LES OLIVIERS

Monsieur Fabrice TUIN, Conducteur
né le 05/02/1976 à SAINT PIERRE, de nationalité française
demeurant 7 Impasse des Hirondelles - 69960 CORBAS

Madame Mirella LAURETTA
née le 22/04/1974 à FORT DE FRANCE, de nationalité française
demeurant 7 Impasse des Hirondelles - 69960 CORBAS

Monsieur Philippe WIERUSZEWSKI, Agent EDF
né le 19/11/1964 à OFFENBOURG, de nationalité française
demeurant 20 RN 8 Quartier Saint-Mitre-Vieux - 13400 AUBAGNE

Madame Sylvaine CASTAGNO épouse WIERUSZEWSKI, sans emploi
née le 26/06/1963 à MARSEILLE, de nationalité française
demeurant 20 RN 8 quartier Saint Mitre - Vieux - 13400 AUBAGNE

Association LE DOME
représentée par Monsieur Jean-Marc MORENTE
dont le siège social est sis 10 Rue des Ruffinières - 69150 DECINES CHARPIEU

Madame Marie-Hélène LE STRAT (*intervention volontaire*)
née le 15/10/1983 à ETAMPES, de nationalité française
demeurant 44 B Rue Ampère - 96100 BALLANCOURT SUR ESSONNE

***Tous les demandeurs sont représentés par Maître Stéphane CALLUT
de l'AARPI CABINET DENIS REBUFAT & ASSOCIES, avocats au
barreau de MARSEILLE***

DEFENDERESSE

ODALYS RESIDENCES (S.A.S.)
immatriculée au RCS d'AIX-EN-PROVENCE sous le N° 487.696.080
dont le siège social est sis 655 Rue René Descartes Parc de la Duranne - 13591 AIX
EN PROVENCE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette
qualité audit siège

Ayant pour avocat postulant Me Jean-Claude SASSATELLI, avocat au barreau de
MARSEILLE

Ayant pour avocat plaident Me Jean-Pierre BLATTER de la SCP BLATTER
SEYNAEVE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS

EXPOSE DU LITIGE :

- 1) Monsieur Philippe WIERUSZEWSKI et Madame Sylviane CASTAGNO épouse WIERUSZEWSKI
- 2) Madame Joëlle AGNEZ
- 3) Monsieur Bruno ALEMANY et Madame Laura ALEMANY
- 4) Monsieur Michel BAJIC
- 5) Madame Micheline BARBE
- 6) Madame Stéphanie BARRY et Monsieur Blaine BARRY
- 7) Monsieur François BELMONTE et Madame Christine BELMONTE
- 8) Monsieur Adrien BOUTEILLE
- 9) Monsieur Mehdi BOUTRA et Madame Delphine BOUTRA
- 10) Monsieur Ludovic BRINGER et Madame Géraldine DELMAS
- 11) Madame Gaëlle BUI-HUU
- 12) Madame Magalie CHAIGNEAU
- 13) Monsieur Loïc CHEVALIER
- 14) Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET
- 15) Monsieur Luc CHONG KEE
- 16) Monsieur Alexandre DEBIEVRE
- 17) Monsieur Lionel DELESTRE
- 18) Monsieur Cyrille DENIS et Madame Laurence DURIN épouse DENIS
- 19) Monsieur Fabien DUVAL
- 20) Madame Véronique FAURE
- 21) Monsieur Adley FORTUNAT
- 22) Monsieur Sylvain FRERE
- 23) Madame Laura KUCHARSKI
- 23) Monsieur Jérôme FREUDENBERGER
- 24) Monsieur Mawaheb GAROUDI
- 25) Monsieur Marc GERBAULT et Madame Mireille BOURDON épouse GERBAULT
- 26) Monsieur Idris GUIROUS
- 27) Monsieur Sébastien JACQUET et Madame Véronique BASTIDE épouse JACQUET
- 28) Madame Julie LALEQUE et Monsieur Damien BLOT
- 29) Madame Lorène LEGRAND CHATEAUX
- 30) Monsieur Anthony LEPELTIER
- 31) Monsieur Didier LOMBARDIN et Madame Paule MARCOUX épouse LOMBARDIN
- 32) Monsieur Jean Baptiste MADINIER
- 33) Monsieur Sébastien MARDAGA
- 34) Madame Marie-Christine MAUDET
- 35) Madame Marjory MAYO
- 36) Monsieur Esteban MEYNADIER
- 37) Monsieur Nicolas MIRABEL
- 38) Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole GIORDANO épouse MONNIER
- 39) Monsieur Jean-Marc MORENTE et Madame Annabelle HOAREAU épouse MORENTE
- 40) Monsieur Philippe NADALINI
- 41) Monsieur Stéphane PASQUET
- 42) Monsieur Guillaume PERRIARD
- 43) Monsieur Serge PIHEN et Madame Chantal PIERRU épouse PIHEN
- 44) Madame Elodie POIRIER
- 45) Monsieur Jean-Philippe QUINTIN
- 46) Monsieur Joseph SANTIN
- 47) Monsieur Ibrahim SARIYAR et Madame Sabrina DELAIGUE
- 48) la société à responsabilité limitée FINANCIÈRE DE SARRET
- 49) Monsieur Olivier SEMPÈRE-CHEDOT et Monsieur Nicolas SEMPÈRE-CHEDOT
- 50) Monsieur Romain SICRE et Madame Eve KOVALSKI
- 51) Monsieur Thierry SOLER et Madame Sandra PETITDIDIER SOLER
- 52) Madame Céline DORELON épouse TRANCHARD et Monsieur Sébastien TRANCHARD

- 53) Monsieur Fabrice TUIN et Madame Mirella LAURETTA
54) Madame Marie-Hélène LE STRAT

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. Cette résidence est également connue sous le nom de « résidence Le Dôme ».

Suivant contrats distincts, ils ont donné à bail commercial à la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES cette résidence de tourisme afin que celle-ci l'exploite. Ces baux stipulaient : « les locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 2 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques, au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. »

A compter du 14 mars 2020, dans le cadre de la pandémie de COVID-19, le gouvernement français a adopté, par décrets successifs, diverses mesures tendant à restreindre la possibilité de déplacement des citoyens, ainsi que l'ouverture de divers établissements au public.

Par lettre du 17 juillet 2020, la société ODALYS RESIDENCES a proposé à l'ensemble des propriétaires sus-cités de lui consentir une franchise de loyer, égale à 35 % du montant du loyer de l'exercice clos le 30 septembre 2020, et de lui retourner, après l'avoir signé, un coupon-réponse marquant son accord sur cette franchise.

Mme CHAIGNEAU, M. FREUDENBERGER et M. et Mme MONNIER ont retourné à la société ODALYS RESIDENCES ce coupon-réponse après y avoir apposé leur bon pour accord, la date et leur signature. M. CHEVASSU et M. FORTUNAT ont quant à eux, chacun, adressé un courriel à la société ODALYS RESIDENCES lui indiquant leur accord sur cette même franchise.

Les propriétaires au sein de la résidence « Le Dôme » ont constitué une association destinée à faire valoir leurs intérêts, l'association LE DÔME. 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.

Par acte d'huissier en date du 26 juillet 2021 :

- 1) l'association LE DÔME
- 2) Madame Joëlle AGNEZ
- 3) Monsieur Bruno ALEMANY et Madame Laura ALEMANY
- 4) Monsieur Michel BAJIC
- 5) Madame Micheline BARBE
- 6) Madame Stéphanie BARRY et Monsieur Blaine BARRY
- 7) Monsieur François BELMONTE et Madame Christine BELMONTE
- 8) Monsieur Adrien BOUTEILLE
- 9) Monsieur Mehdi BOUTRA et Madame Delphine BOUTRA
- 10) Monsieur Ludovic BRINGER et Madame Géraldine DELMAS
- 11) Madame Gaelle BUI-HUU
- 12) Madame Magalie CHAIGNEAU
- 13) Monsieur Loïc CHEVALIER
- 14) Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET
- 15) Monsieur Luc CHONG KEE
- 16) Monsieur Alexandre DEBIEVRE
- 17) Monsieur Lionel DELESTRE
- 18) Monsieur Cyrille DENIS et Madame Laurence DURIN épouse DENIS
- 19) Monsieur Fabien DUVAL
- 20) Madame Véronique FAURE
- 21) Monsieur Adley FORTUNAT
- 22) Monsieur Sylvain FRERE

23) Madame Laura KUCHARSKI
 23) Monsieur Jérôme FREUDENBERGER
 24) Monsieur Mawaheb GAROUDI
 25) Monsieur Marc GERBAULT et Madame Mireille BOURDON épouse GERBAULT
 26) Monsieur Idris GUIROUS
 27) Monsieur Sébastien JACQUET et Madame Véronique BASTIDE épouse JACQUET
 28) Madame Julie LALEQUE et Monsieur Damien BLOT
 29) Madame Lorène LEGRAND CHATEAUX
 30) Monsieur Anthony LEPELTIER
 31) Monsieur Didier LOMBARDIN et Madame Paule MARCOUX épouse LOMBARDIN
 32) Monsieur Jean Baptiste MADINIER
 33) Monsieur Sébastien MARDAGA
 34) Madame Marie-Christine MAUDET
 35) Madame Marjory MAYO
 36) Monsieur Esteban MEYNADIER
 37) Monsieur Nicolas MIRABEL
 38) Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole GIORDANO épouse MONNIER
 39) Monsieur Jean-Marc MORENTE et Madame Annabelle HOAREAU épouse MORENTE
 40) Monsieur Philippe NADALINI
 41) Monsieur Stéphane PASQUET
 42) Monsieur Guillaume PERRIARD
 43) Monsieur Serge PIHEN et Madame Chantal PIERRU épouse PIHEN
 44) Madame Elodie POIRIER
 45) Monsieur Jean-Philippe QUINTIN
 46) Monsieur Joseph SANTIN
 47) Monsieur Ibrahim SARIYAR et Madame Sabrina DELAIGUE
 48) la société à responsabilité limitée FINANCIÈRE DE SARRET
 49) Monsieur Olivier SEMPÈRE-CHÉDOT et Monsieur Nicolas SEMPÈRE-CHÉDOT
 50) Monsieur Romain SICRE et Madame Eve KOVALSKI
 51) Monsieur Thierry SOLER et Madame Sandra PETITDIDIER SOLER
 52) Madame Céline DORELON épouse TRANCHARD et Monsieur Sébastien TRANCHARD
 53) Monsieur Fabrice TUIN et Madame Mirella LAURETTA
 54) Monsieur Philippe WIERUSZEWSKI et Madame Sylviane CASTAGNO épouse WIERUSZEWSKI

ont assigné la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES devant le tribunal judiciaire de céans, aux fins notamment de la voir condamner à leur payer diverses sommes au titre d'arriérés de loyers, pour un montant total de 152.239,31€.

Par conclusions d'intervention volontaire notifiées au Réseau Privé Virtuel des Avocats le 17 avril 2024, Madame Marie-Hélène LE STRAT est intervenue volontairement à la procédure, représentée par le même avocat que l'ensemble des demandeurs, aux fins notamment de voir condamner la société ODALYS RESIDENCES à lui payer au titre des loyers impayés la somme de 3.290,30 €.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 3 octobre 2024, il a été dit n'y avoir lieu d'ordonner la disjonction du présent litige. La clôture de la mise en état a été ordonnée et l'affaire a été fixée à l'audience de plaidoirie sur le fond du 5 décembre 2024.

Aux termes de leurs conclusions communiquées par le réseau privé virtuel des avocats le 17 avril 2024, au visa des articles 1104 et 1241 du code civil, L321-2 du code de tourisme, 700 du code de procédure civile, les demandeurs initiaux sollicitent de voir :

- condamner la société ODALYS RESIDENCES à payer au titre des loyers impayés la somme de 212.318,13 € à savoir :

- * à AGNEZ Joëlle la somme de 3 238,51 € ;
- * à ALEMANY Bruno & ALEMANY Laura la somme de 3 394,34 € ;
- * à BAJIC Michel la somme de 3 290,30 € ;
- * à BARBE Micheline la somme de 3 337,56 € ;
- * à BARRY Blaine & BARRY Stéphanie la somme de 5 228,06 € ;
- * BELMONTE François & BELMONTE Christine la somme de 3 653,60 € ;
- * à BOUTEILLE Adrien la somme de 3 375,44 € ;
- * à BOUTRA Mehdi & BOUTRA Delphine la somme de 3 288,97 € ;
- * à BRINGER Ludovic & DELMAS Géraldine la somme de 3 318,70 € ;
- * à ROSSI (BUI-HUU) Gaelle la somme de 6 283,86 € ;
- * à CHAIGNEAU Magali la somme de 4 822,18 € ;
- * à CHEVALIER Loïc la somme de 3 621,24 € ;
- * à CHEVASSU Walter & CHAUVET Elsa la somme de 1.885,04 € ;
- * à CHONG KEE Luc la somme de 4 046,69 € ;
- * à DEBIEVRE Alexandre la somme de 5 234,93 € ;
- * à DELESTRE Lionel la somme de 4 046,69 € ;
- * à DENIS Cyrille & DENIS-DURIN Laurence la somme de 4 065,70 € ;
- * à DUVAL Fabien la somme de 3 549,55 € ;
- * à FAURE Véronique la somme de 3 261,97 € ;
- * à FORTUNAT Adley la somme de 3 413,36 € ;
- * à FRERE Sylvain & KUCHARSKI Laura la somme de 3 313,87 € ;
- * à FREUDENBERGER Jérôme la somme de 3 659,07 € ;
- * à A GAROUDI Mawaheb la somme de 3 734,69 € ;
- * à A GERBAULT Marc & GERBAULT née BOURDON Mireille la somme de 5 218,77 € ;
- * à A GUIROUS Idris la somme de 3 309,27 € ;
- * à JACQUET Sébastien & JACQUET Véronique la somme de 4 841,04 € ;
- * à BLOT Damien & LALEQUE Julie la somme de 5 174,59 € ;
- * à LEGRAND CHATEAUX Lorène la somme de 3 692,08 € ;
- * à LEPELTIER Anthony la somme de 4 006,23 € ;
- * à LOMBARDIN Didier & MARCOUX-LOMBARDIN Paule la somme de 5 285,27 € ;
- * à MADINIER Jean Baptiste la somme de 3 261,97 € ;
- * à MARDAGA Sébastien la somme de 3 271,56 € ;
- * à MAUDET Marie-Christine la somme de 3 696,93 € ;
- * à MAYO Marjory la somme de 3 706,29 € ;
- * à MEYNADIER Esteban la somme de 4 055,70 € ;
- * à MIRABEL Nicolas la somme de 4 027,83 € ;
- * à MONNIER Christian & MONNIER Nicole la somme de 3 347,08 € ;
- * à MORENTE Jean-Marc & MORENTE Annabelle la somme de 3 649,70 € ;
- * à NADALINI Philippe la somme de 3 226,90 € ;
- * à PASQUET Stéphane la somme de 4 103,43 € ;
- * à PERRIARD Guillaume la somme de 3 328,20 € ;
- * à PIHEN Serge & PIHEN Chantal la somme de 4 056,30 € ;
- * à POIRIER Elodie la somme de 3 243,11 € ;
- * à QUINTIN Jean-Philippe la somme de 3 687,44 € ;
- * à SANTIN Joseph la somme de 3 400,04 € ;
- * à SARIYAR Ibrahim & DELAIGUE Sabrina la somme de 3 252,50 € ;
- * à SARL Financière de SARRET, en la personne de son représentant Emmanuel de GRULLY la somme de 13 331,65 € ;
- * à SEMPERE-CHEDOT Olivier & SEMPERE-CHEDOT Nicolas la somme de 3 715,59 € ;
- * à SICRE Romain & KOVALSKI Eve la somme de 3 423,99 € ;
- * à SOLER Thierry & SOLER Sandra la somme de 3 271,08 € ;
- * à TRANCHARD Sébastien & TRANCHARD Céline la somme de 4 604,02 € ;
- * à TUIN Fabrice & LAURETTA Mirella la somme de 4 765,41 € ;
- * à WIERUSZEWSKI Philippe & WIERUSZEWSKI Sylviane la somme de 3 299,84 € ;

- 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 à Madame AGNEZ Joëlle, Monsieur ALEMANY Bruno & Madame ALEMANY Laura, Monsieur BAJIC Michel, Madame BARBE Micheline, Madame BARRY Stéphanie & Monsieur BARRY Blaine, Monsieur BELMONTE François & Madame BELMONTE Christine, Monsieur BOUTEILLE Adrien, Monsieur BOUTRA Mehdi & Madame BOUTRA Delphine, Monsieur BRINGER Ludovic & Madame DELMAS Géraldine, Madame ROSSI Gaëlle, Madame CHAIGNEAU Magali, Monsieur CHEVALIER Loïc, Monsieur CHEVASSU Walter & Madame CHAUVET Elsa, Monsieur CHONG KEE Luc, Monsieur DEBIEVRE Alexandre, Monsieur DELESTRE Lionel, Monsieur DENIS Cyrille & Madame DENIS-DURIN Laurence, Monsieur DUVAL Fabien, Madame FAURE Véronique, Monsieur FORTUNAT Adley, Monsieur FRERE Sylvain & Madame KUCHARSKI Laura, Monsieur FREUDENBERGER Jérôme, Monsieur GAROUDI Mawaheb, Monsieur GERBAULT Marc & Madame GERBAULT née BOURDON Mireille, Monsieur GUIROUS Idris, Monsieur JACQUET Sébastien & Madame JACQUET Véronique, Madame LALEQUE Julie & Monsieur BLOT Damien, Madame LEGRAND CHATEAUX Lorène, Monsieur LEPELTIER Anthony, Monsieur LOMBARDIN Didier & Madame MARCOUX-LOMBARDIN Paule, Monsieur MADINIER Jean Baptiste, Monsieur MARDAGA Sébastien, Madame MAUDET Marie-Christine, Madame MAYO Marjory, Monsieur MEYNADIER Esteban, Monsieur MIRABEL Nicolas, Monsieur MONNIER Christian & Madame MONNIER Nicole, Monsieur MORENTE Jean-Marc & Madame MORENTE Annabelle, Monsieur NADALINI Philippe, Monsieur PASQUET Stéphane, Monsieur PERRIARD Guillaume, Monsieur PIHEN Serge & Madame PIHEN Chantal, Madame POIRIER Elodie, Monsieur QUINTIN Jean-Philippe, Monsieur SANTIN Joseph, Monsieur SARIYAR Ibrahim & Madame DELAIGUE Sabrina, SARL Financière de SARRET en la personne de son représentant Emmanuel de GRULLY, Monsieur SEMPERE-CHEDOT Olivier & Monsieur SEMPERE-CHEDOT Nicolas, Monsieur SICRE Romain & Madame KOVALSKI Eve, Monsieur SOLER Thierry & Madame SOLER Sandra, Madame TRANCHARD Céline & Monsieur TRANCHARD Sébastien, Monsieur TUIN Fabrice & Madame LAURETTA Mirella, Monsieur WIERUSZEWSKI Philippe & Madame WIERUSZEWSKI Sylviane, la somme de 500 € chacun 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 Madame AGNEZ Joëlle, Monsieur ALEMANY Bruno & Madame ALEMANY Laura, Monsieur BAJIC Michel, Madame BARBE Micheline, Madame BARRY Stéphanie & Monsieur BARRY Blaine, Monsieur BELMONTE François & Madame BELMONTE Christine, Monsieur BOUTEILLE Adrien, Monsieur BOUTRA Mehdi & Madame BOUTRA Delphine, Monsieur BRINGER Ludovic & Madame DELMAS Géraldine, Madame ROSSI Gaëlle, Madame CHAIGNEAU Magali, Monsieur CHEVALIER Loïc, Monsieur CHEVASSU Walter & Madame CHAUVET Elsa, Monsieur CHONG KEE Luc, Monsieur DEBIEVRE Alexandre, Monsieur DELESTRE Lionel, Monsieur DENIS Cyrille & Madame DENIS-DURIN Laurence, Monsieur DUVAL Fabien, Madame FAURE Véronique, Monsieur FORTUNAT Adley, Monsieur FRERE Sylvain & Madame KUCHARSKI Laura, Monsieur FREUDENBERGER Jérôme, Monsieur GAROUDI Mawaheb, Monsieur GERBAULT Marc & Madame GERBAULT née BOURDON Mireille, Monsieur GUIROUS Idris, Monsieur JACQUET Sébastien & Madame JACQUET Véronique, Madame LALEQUE Julie & Monsieur BLOT Damien, Madame LEGRAND CHATEAUX Lorène, Monsieur LEPELTIER Anthony, Monsieur LOMBARDIN Didier & Madame MARCOUX-LOMBARDIN Paule, Monsieur MADINIER Jean Baptiste, Monsieur MARDAGA Sébastien, Madame MAUDET Marie-Christine, Madame MAYO Marjory, Monsieur MEYNADIER Esteban, Monsieur MIRABEL Nicolas, Monsieur MONNIER Christian & Madame MONNIER Nicole, Monsieur MORENTE Jean-Marc & Madame MORENTE Annabelle, Monsieur NADALINI Philippe, Monsieur PASQUET Stéphane, Monsieur PERRIARD Guillaume, Monsieur PIHEN Serge & Madame PIHEN Chantal, Madame POIRIER Elodie, Monsieur QUINTIN Jean-Philippe, Monsieur SANTIN Joseph, Monsieur SARIYAR Ibrahim & Madame DELAIGUE Sabrina, SARL

Financière de SARRET en la personne de son représentant Emmanuel de GRULLY, Monsieur SEMPERE-CHEDOT Olivier & Monsieur SEMPERE-CHEDOT Nicolas, Monsieur SICRE Romain & Madame KOVALSKI Eve, Monsieur SOLER Thierry & Madame SOLER Sandra, Madame TRANCHARD Céline & Monsieur TRANCHARD Sébastien, Monsieur TUIN Fabrice & Madame LAURETTA Mirella, Monsieur WIERUSZEWSKI Philippe & Madame WIERUSZEWSKI Sylviane, la somme de 400 € chacun au titre de l'article 700 et aux dépens.

Au soutien de leurs prétentions, les demandeurs affirment que les contrats conclus entre eux (à l'exception de l'association LE DÔME) et la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES, prévoient le versement de loyers. Ceux-ci doivent donc être réglés aux propriétaires bailleurs.

Si la défenderesse fait valoir que certains décomptes sont inexacts, il faut en conclure qu'elle se reconnaît implicitement débitrice sur le principe. Au surplus, les demandes formées sont « à parfaire » et doivent donc intégrer les paiements partiels éventuels.

S'agissant des accords passés par certains propriétaires avec la défenderesse, les demandeurs forment deux observations. D'une part, les termes de l'accord n'ont pas été respectés par la défenderesse, de sorte que la franchise de 35 % n'est pas applicable à ces bailleurs. D'autre part, cette franchise ne concernait que les loyers dus au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2020. Elle n'est pas applicable aux loyers postérieurs.

Concernant l'application d'une clause stipulée à l'article 6 de certains baux, les demandeurs entendent faire valoir que cette clause n'est pas stipulée dans la majorité des baux locatifs applicables. Et à l'égard des propriétaires concernés par cette clause, la Cour de cassation dans des arrêts rendus également à l'égard de la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES et dans des cas d'espèce similaires, n'en a pas retenu l'application pour écarter l'exigibilité des loyers.

De même, la Cour de cassation a retenu que la situation de la société preneuse à bail, suite à l'instauration des mesures liées à la crise sanitaire de 2020, ne peut être assimilée à la destruction de la chose louée. Il s'agit d'un risque inhérent à l'exploitation, lequel pèse sur la preneuse à bail. Il ne saurait donc être fait application de la clause de l'article 6 de certains contrats à ce second titre.

Par ailleurs, l'interdiction de l'accès du public à certains locaux ne constitue pas une fermeture administrative de celui-ci. Il n'y a donc pas non plus perte de la chose au sens de l'article 1722 du code civil. Et ce d'autant qu'il n'y a pas eu d'atteinte au local, objet du bail.

Par trois arrêts du 30 juin 2022, la Cour de cassation a rejeté la perte de la chose louée, l'exception d'inexécution et la force majeure comme moyens permettant aux locataires commerciaux de se soustraire à leur obligation de régler les loyers concernant les mesures adoptées par le gouvernement durant l'année 2020.

Enfin, la locataire a fait preuve, dans ses échanges avec l'ensemble des bailleurs, de mauvaise foi. A plusieurs reprises, le gestionnaire a communiqué des informations inexacts et pessimistes, ne permettant pas d'apprécier sa situation réelle au sein de la résidence. La défenderesse n'a eu de cesse de répéter que sa situation au titre des exercices 2020 et 2021 a été catastrophique, alors qu'elle a en réalité dégagé des bénéfices. Elle n'a pas communiqué aux bailleurs les comptes d'exploitation des années 2017 à 2019.

L'association LE DÔME, qui permet aux propriétaires de faire entendre leur voix face à la structure de grande taille qu'est la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES, a constitué dans le cadre de ce litige un interlocuteur important et nécessaire de la baillesse. Elle a mené un travail de collecte d'informations. Elle a mené des négociations afin d'aboutir à un accord amiable. Aussi, elle caractérise bien un préjudice du fait du coût en temps de ces démarches. Elle a intérêt à agir.

Aux termes de leurs conclusions communiquées par le réseau privé virtuel des avocats le 17 avril 2024, au visa des articles 328 et 329 du code de procédure civile, 1104 et 1241 et suivant du code civil, L 321-2 et suivants du code du tourisme et 700 du code de procédure civile, Madame Marie-Hélène LE STRAT sollicite de voir :

- déclarer Madame LE STRAT Marie-Hélène recevable en son intervention volontaire dans la procédure ;
- prononcer la jonction avec l'affaire pendante sous le numéro RG 21/8161 ;
- condamner la société ODALYS RESIDENCES à payer au titre des loyers impayés la somme de 3.290,30 € à Madame LE STRAT Marie Hélène ;
- condamner la société ODALYS RESIDENCES à communiquer à Madame LE STRAT Marie-Hélène les comptes d'exploitation 2017, 2018 et 2019 certifiés sous astreinte de 100 € par jours de retard ;
- condamner la société ODALYS RESIDENCES à payer à Madame LE STRAT Marie-Hélène la somme de 400 € au titre de l'article 700 et aux dépens.

Au soutien de ses prétentions, Marie-Hélène LE STRAT affirme qu'elle est propriétaire au sein de la résidence litigieuse. Elle a intérêt à agir : son intervention volontaire est recevable.

Pour le surplus, l'intervenante volontaire, qui est représentée par le même avocat que les demandeurs, reprend les moyens de fait et de droit développés par ceux-ci, à l'exception des moyens relatifs à la franchise conventionnelle de 35% et à l'exception également de ceux propres à l'association LE DÔME.

Aux termes de ses conclusions communiquées par le réseau privé virtuel des avocats le 18 juin 2024, la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES sollicite de voir :

- débouter l'ensemble des demandeurs et l'intervenante volontaire de leurs demandes ;
- condamner *in solidum* l'ensemble des demandeurs et l'intervenante volontaire aux dépens, qui seront recouverts par Me SASSATELLI conformément à l'article 699 du code de procédure civile pour ceux dont il aura fait l'avance, et à payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 de ce code à la société ODALYS RESIDENCES.

Au soutien de ses prétentions, la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES fait valoir que les montants réclamés par certains bailleurs sont erronés, ainsi qu'elle le démontre en produisant aux débats ses propres décomptes et preuves de versement. Ainsi, les réclamations de M. et Mme BOUTRA, Mme Gaëlle ROSSI (désignée comme Madame Gaëlle BUI-HUU dans l'assignation), M. SICRE et Mme KOVALSI sont erronées dans leurs montants.

Par ailleurs, ce n'est pas parce que la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES conteste l'exactitude des montants réclamés qu'elle en reconnaît l'exigibilité de principe.

Mme CHAIGNEAU, M. CHEVASSU et Mme CHAUVET, M. FREUDENBERGER, M. FORTUNAT et M. et Mme MONNIER ont accepté l'accord qui a été proposé d'une décôte de 35 % des loyers pour les années 2019 et 2020. Or, seuls M. CHEVASSU et Mme CHAUVET respectent cet accord en ne demandant pas le paiement des soldes de loyers des premier, deuxième et troisième trimestres de 2021. Mme CHAIGNEAU, M. FREUDENBERGER, M. FORTUNAT, M. et Mme MONNIER sont donc mal fondés pour certaines des sommes qu'ils réclament.

Concernant certains demandeurs, la défenderesse est fondée à invoquer la clause contenue à l'article 6 des contrats de baux. Elle s'est vue privée de la jouissance effective et normale du bien loué par les mesures adoptées par le gouvernement français au cours des années 2020 et 2021.

La défenderesse n'a pas reçu d'aides étatiques durant cette période, comme elle en établit la preuve aux débats. Elle n'a pas davantage été indemnisée par son assurance.

Par suite, Mme AGNEZ, M. et Mme ALEMANY, M. BAJIC, Mme BARBE, M. BOUTEILLE, M. CHONG KEE, M. DELESTRE, M. DENIS et Mme DENIS-DURIN, M. FORTUNAT, M. GUIROUS, M. et Mme JACQUET, M. LEPELTIER, M. LOMBARDIN et Mme MARCOUX-LOMBARDIN, M. MADINIER, Mme MAUDET, M. MIRABEL, M. et Mme MONNIER, M. PASQUET, M. et Mme PIHEN, M. QUINTIN, M. TUIN et Mme LAURETTA, ainsi que Mme LE STRAT doivent être déboutés de leurs demandes.

Concernant les autres bailleurs, concernés ni par la franchise de 35 %, ni par la clause de l'article 6 de leurs contrats, la défenderesse entend se prévaloir de l'article 1722 du code civil. Les mesures adoptées par le gouvernement français tendant à limiter la circulation et l'accès du public aux commerces et divers établissements ont caractérisé, pour la locataire commerciale, une perte de la chose au sens de ce texte. Aussi, M. et Mme BARRY, M. et Mme BELMONTE, M. et Mme BOUTRA, M. BRINGER et Mme DELMAS, Mme ROSSI (BUI-HUU), M. CHEVALIER, M. DEBIEVRE, Mme FAURE, M. FRERE et Mme KICHARSKI, M. GAROUDI, M. et Mme GERBAULT, Mme LALEQUE et M. BLOT, Mme LEGRAND CHATEAUX, M. MARDAGA, Mme MAYO, M. MEYNADIER, M. et Mme MORENTE, M. NADALINI, M. PERRIARD, M. SANTIN, M. SARIYAR et Mme DELAIGUE, la SARL FINANCIERE DU SARRET, MM. Olivier et Nicolas SEMPRES-CHEDOT, M. SICRE et Mme KOVALSKI, M. et Mme SOLER, M. et Mme TRANCHARD, M. et Mme WIERUSZEWSKI doivent être déboutés de leurs prétentions de ce chef.

Concernant la communication des comptes d'exploitation, L. 321-2 du code du tourisme n'impose pas à l'exploitant de transmettre aux propriétaires des comptes de la résidence de tourisme certifiés par un commissaire aux comptes. En outre, aucune stipulation des baux ne prévoit que la société ODALYS RESIDENCES doive transmettre aux bailleurs des comptes de la résidence certifiés par un commissaire aux comptes.

S'agissant de la prétention tendant à des dommages et intérêts, les demandeurs ne prouvent ni le préjudice indépendant de leur simple retard, au sens de l'article 1231-6 du code civil, ni la mauvaise foi de la défenderesse.

Enfin, l'association LE DOME ne justifie pas du préjudice dont elle demande l'indemnisation. Elle ne démontre pas être régulièrement représentée dans le cadre de la présente instance.

Dans un souci de lisibilité du jugement, les mentions du dispositif des conclusions demandant au tribunal de "donner acte", "constater", "dire", "dire et juger", "rappeler" qui ne s'analyseraient pas comme des demandes au sens de l'article 4 du code de procédure civile mais comme des moyens n'appelant pas de décision spécifique n'ont pas été rappelées dans l'exposé des demandes des parties.

Au-delà de ce qui a été repris pour les besoins de la discussion et faisant application en l'espèce des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, le Tribunal entend se référer pour l'exposé plus ample des moyens et prétentions des parties aux dernières de leurs écritures visées ci-dessus.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la rédaction de la présente décision :

A titre préliminaire, il convient de relever que le nombre de demandeurs ayant initialement saisi le Tribunal est particulièrement important. Ces demandeurs ont tous le même conseil. Aussi, au sein du présent jugement, il sera régulièrement nécessaire de se référer à leurs conclusions communes.

Afin de rendre la motivation de la présente décision plus lisible, l'ensemble des parties ayant fait délivrer l'assignation du 26 juillet 2021 sera donc désigné sous l'expression « les demandeurs initiaux » ou « les demandeurs ». Madame Marie-Hélène LE STRAT a la qualité procédurale d'intervenante volontaire et a pris des conclusions distinctes des demandeurs initiaux, quoi qu'elle ait le même avocat. Elle sera désignée sous son nom propre ou sous l'appellation « l'intervenante volontaire ». La société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES, défenderesse initiale et partie à l'égard de laquelle l'ensemble des autres forment leurs prétentions, sera désignée comme « la défenderesse ».

Sur l'intervention volontaire de Madame Marie-Hélène LE STRAT :

Aucune partie ne conteste la recevabilité de l'intervention volontaire de Madame Marie-Hélène LE STRAT, dont les prétentions se rattachent aux prétentions des parties initiales par un lien suffisant.

Madame Marie-Hélène LE STRAT est recevable en son intervention volontaire.

Sur les différences de décomptes :

La société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES fait valoir que, si elle conteste en tout état de cause le principe même de ses dettes à l'égard des demandeurs initiaux et de l'intervenante volontaire, les décomptes présentés pour Monsieur Mehdi BOUTRA et Madame Delphine BOUTRA, Madame Gaelle ROSSI (désignée comme Madame Gaelle BUI-HUU dans l'assignation), Monsieur Romain SICRE et Madame Eve KOVALSKI sont erronés. La défenderesse présente des décomptes alternatifs concernant ces parties, en expliquant les sommes dont elle tient compte afin d'effectuer ses calculs.

Sur ce point, il convient de relever que les demandeurs se bornent à répondre en faisant valoir qu'ils ont indiqué que les sommes sont « à parfaire ». Ils ne remettent pas en question les calculs présentés par la défenderesse.

Si c'est à bon droit que les demandeurs font valoir que ces divergences de calcul ne sauraient conduire à leur débouté pur et simple, le Tribunal retiendra en revanche que les décomptes de la défenderesse relativement aux créances éventuelles de ces cinq demandeurs sont à retenir, puisque les demandeurs eux-mêmes n'en contestent pas l'exactitude.

Il convient donc, dans la suite de la présente décision, de retenir les décomptes suivants :

- Monsieur Mehdi BOUTRA et Madame Delphine BOUTRA : 3.261,96 € ;
- Madame Gaelle ROSSI (désignée comme Madame Gaelle BUI-HUU dans l'assignation) : 4.549,88 € ;
- Monsieur Romain SICRE et Madame Eve KOVALSKI : 3.423,99 €

Sur la franchise contractuelle de 35 % :

Madame Magali CHAIGNEAU, Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET, Monsieur Jérôme FREUDENBERGER, Monsieur Adley FORTUNAT, Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole MONNIER ont accepté la proposition par courrier de la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES tendant à voir exonérer celle-ci du paiement de 35 % des loyers sur l'exercice clos le 30 septembre 2020.

Ces parties prétendent que cet accord ne pourrait prendre effet à leur égard en ce que la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES n'en a pas exécuté correctement les termes.

Les demandeurs n'expliquent pas, et démontrent encore moins, en quoi la défenderesse n'a pas respecté les termes de ces accords.

Par ailleurs, les demandeurs affirment que la défenderesse soutient que leur demande est irrecevable du chef de cet accord. Cette affirmation des demandeurs est fautive : la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES ne soulève dans ses conclusions aucune fin de non-recevoir. En revanche, il est exact que la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES conclut au débouté de tous les demandeurs, alors que l'application de la franchise évoquée ci-dessus conduit uniquement à réduire le montant des créances éventuelles de Madame Magali CHAIGNEAU, Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET, Monsieur Jérôme FREUDENBERGER, Monsieur Adley FORTUNAT, Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole MONNIER.

Le décompte des créances correspondantes doit donc être réduit de 35 % exclusivement sur la portion correspondant à l'exercice achevé le 30 septembre 2020.

Quoi que Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET aient le même avocat que les autres demandeurs et présentent donc les mêmes moyens de droit et de fait, la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES reconnaît toutefois que ces deux parties appliquent dans leur demande la franchise de 35 %. Il n'y a donc pas lieu de modifier le décompte quant à la prétention de ces deux parties.

Les décomptes des créances potentielles des parties ayant signé l'accord de franchise de 35 % sur les loyers de l'exercice clos en septembre 2020 doivent donc être fixés comme suit :

- Madame Magali CHAIGNEAU : 2.769,95 € ;
- Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET : 1.885,04 € (comme figurant dans leurs dernières conclusions) ;
- Monsieur Jérôme FREUDENBERGER : 2.101,80 €
- Monsieur Adley FORTUNAT : 1.690,70 €
- Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole MONNIER : 1.922,60 €.

Sur l'article 6 « conditions particulières » applicable à certains des baux litigieux :

Il est constant et non contesté par les demandeurs que les baux signés par certains d'entre eux comportent une clause spécifique quant à l'impossibilité temporaire de jouissance, figurant à l'article 6 de ces contrats. Cette clause est intitulée « Condition particulière ».

Elle figure dans les baux signés par :

Madame Joëlle AGNEZ,
Monsieur Bruno ALEMANY et Madame Laura ALEMANY,
Monsieur Michel BAJIC,
Madame Micheline BARBE,
Monsieur Adrien BOUTEILLE,
Monsieur Luc CHONG KEE,
Monsieur Lionel DELESTRE,
Monsieur Cyrille DENIS et Madame Laurence DENIS-DURIN,
Monsieur Adley FORTUNAT,
Monsieur Idris GUIROUS,
Monsieur Sébastien JACQUET et Madame Véronique JACQUET,
Monsieur Anthony LEPELTIER,
Monsieur Didier LOMBARDIN et Madame Paule MARCOUX-LOMBARDIN,
Monsieur Jean Baptiste MADINIER,
Madame Marie-Christine MAUDET,
Monsieur Nicolas MIRABEL,
Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole MONNIER,
Monsieur Stéphane PASQUET,
Monsieur Serge PIHEN et Madame Chantal PIHEN,
Monsieur Jean-Philippe QUINTIN,
Monsieur Fabrice TUIN et Madame Mirella LAURETTA,
Madame Marie-Hélène LE STRAT.

Cette clause est rédigée comme suit : « dans le cas où, après la date de prise d'effet du bail, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas de son fait (faits ou fautes du Bailleur, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc...), le paiement du loyer serait suspendu jusqu'à expiration du mois pendant lequel le trouble de jouissance aura pris fin.

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 ».

Il convient de relever qu'au sein des baux litigieux, la mention « le Bailleur » désigne les demandeurs à la présente instance (ou l'intervenante volontaire), tandis que la mention « le Preneur » désigne la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES.

Le juge relève également que l'article 3 de ces mêmes baux est intitulé « Destination et jouissance des lieux - Statut des baux commerciaux ». Cet article 3 stipule : « Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 2 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile ».

La société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES se prévaut de ce que l'arrêté du ministre de la santé et des solidarités du 14 mars 2020 a fait interdiction aux établissements relevant de la catégorie « M » visée à son article 1 de recevoir du public. La défenderesse ajoute que l'arrêté du 15 mars 2020 a complété celui du 14 mars 2020, créant une dérogation autorisant les établissements de catégorie M à continuer l'activité d'« hébergement touristique et autre hébergement de courte durée lorsqu'il constitue pour les personnes qui y vivent un domicile régulier ». La défenderesse indique que son activité n'entrant pas dans la dérogation visée à l'annexe de l'arrêté du 15 mars 2020, elle a eu interdiction de recevoir du public pendant la période du 15 mars 2020 au 2 juin 2020 et celle du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020.

Par ailleurs, la défenderesse fait valoir que le décret n°2020-1582 du 14 décembre 2020, le décret n°2021-296 du 19 mars 2021 et le décret n° 2021-384 du 2 avril 2021 ont empêché l'activité d'hébergement touristique pendant les cinq premiers mois de l'année 2021. Ces décrets ont notamment affecté, du fait de leur généralité, la résidence « Odalys City Marseille Chartreux » objet du présent litige.

Les arriérés réclamés par les demandeurs et l'intervenante volontaire correspondant à ces périodes temporelles (à savoir les deux confinements de l'année 2020 ainsi que les cinq premiers mois de l'année 2021), la défenderesse entend se prévaloir de la non-exigibilité des loyers au titre de la clause stipulée à l'article 6. Il est constant entre l'ensemble des parties que ce moyen de droit n'est invoqué par la défenderesse que concernant les bailleurs dont la liste a été dressée plus haut et dont les contrats comportent effectivement cet article 6.

Les demandeurs initiaux (du moins ceux concernés par l'article 6) et Madame Marie-Hélène LE STRAT font, quant à eux, valoir que la Cour de cassation, par deux arrêts du 23 novembre 2022, a approuvé des juridictions de référé pour avoir retenu que des clauses de suspension des loyers n'étaient pas applicables pendant les confinements imposés par mesures gouvernementales durant la pandémie de COVID-19. Il s'agit des arrêts de la chambre civile 3 du 23 novembre 2022, n°21-21.867 et de la chambre civile 3 du 23 novembre 2022, n°22-12.753.

Le juge rappelle qu'une décision de justice, y compris de la Cour de cassation, n'a de portée juridique qu'à l'égard des parties au litige que cette décision tranche.

Un ensemble de décisions convergentes interprétant un même texte de loi (ou un même texte réglementaire) peuvent, éventuellement, guider l'interprétation de ce texte pour les juridictions ultérieurement amenées à statuer sur le même fondement : c'est ce qui se nomme « la jurisprudence ».

En l'espèce, les demandeurs et l'intervenante volontaire invoquent deux décisions effectivement convergentes de la Cour de cassation. Ces décisions statuent sur la dénaturation éventuelle, par des Cours d'appel, de contrats de baux présentant effectivement des similarités avec le présent litige. La Cour de cassation a retenu que c'était à juste titre que les juridictions subalternes, dans ces litiges, avaient retenu que l'obligation de payer les loyers n'était pas sérieusement contestable.

Toutefois, puisque les décisions de la Cour de cassation n'ont d'autorité qu'à l'égard des parties au litige, la portée jurisprudentielle de ces arrêts ne peut exister qu'en présence de litige identiques, ou présentant suffisamment de similarités.

Or, le présent juge relève qu'il existe des différences majeures entre le présent litige et les cas dont la Cour de cassation a eu à connaître dans le cadre des deux arrêts du 23 novembre 2022.

Dans les cas des litiges du 23 novembre 2022, la Cour de cassation énonce :

« [La Cour d'appel] a ensuite constaté, sans interpréter le contrat, que la clause de suspension du loyer prévue au bail ne pouvait recevoir application que dans les cas où le bien était indisponible par le fait ou la faute du bailleur ou en raison d'un désordre ou d'une circonstance exceptionnelle affectant le bien loué et que la condition de suspension, clairement exigée, de couverture des loyers par les assureurs, n'était pas remplie. » (n°21-21.867)

« Ayant relevé, d'une part, que la clause précise de suspension du loyer prévue au bail ne pouvait recevoir application que dans les cas où le bien était indisponible soit par le fait ou la faute du bailleur, soit en raison de désordres de nature décennale ou de la survenance de circonstances exceptionnelles affectant le bien loué lui-même, d'autre part, que la locataire ne caractérisait pas en quoi les mesures prises pendant la crise sanitaire constituaient **une circonstance affectant le bien**, la cour d'appel, qui n'a pas interprété le contrat, n'a pu qu'en déduire que l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable. »

Il résulte de la lecture de ces arrêts, et notamment des termes mis en gras, que, dans les litiges soumis à la Cour de cassation, les contrats de baux litigieux ne prévoyaient la suspension d'exigibilité des loyers que pour le cas de circonstances graves « affectant le bien lui-même ».

Par ailleurs, dans le premier arrêt, le locataire n'avait pas démontré que la condition relative à l'indemnisation par assureur était remplie.

Or, en l'espèce, il convient de relever que la rédaction de l'article 6 des baux litigieux ne vise pas les circonstances graves « affectant le bien lui-même ». L'article 6 a été cité *in extenso* plus haut : il mentionne uniquement « [la privation] de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas [du fait du preneur] (faits ou fautes du Bailleur, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc...) ».

L'objet des baux, visé à l'article 3, a également été cité plus haut. Il s'agit de la location « à usage de résidence de tourisme 2 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile ».

Il est incontestable que des mesures gouvernementales nationales empêchant, très précisément, l'activité visée comme étant l'objet même du bail ont constitué pour la preneuse à bail une privation temporaire de « la jouissance effective et normale » des lieux et, ce faisant, ont caractérisé des « circonstances exceptionnelles et graves ».

Les demandeurs initiaux et l'intervenante volontaire ne sauraient appliquer au présent litige un raisonnement par analogie tiré des arrêts sus-cités de la Cour de cassation, alors que les clauses contractuelles litigieuses sur lesquels ces arrêts ont statué étaient manifestement rédigées différemment de la clause de l'article 6

dans le présent litige. Les contrats objets du présent litige, du moins quant ils comportent cet « article 6 », n'exigent pas que les « circonstances exceptionnelles et graves » affectent « le bien lui-même », mais uniquement que ces « circonstances exceptionnelles et graves » privent, même temporairement, la preneuse à bail de « la jouissance effective et normale des lieux loués ».

Au surplus, la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES verse aux débats une demande d'indemnisation adressée par elle à son assureur le 27 juillet 2020, sollicitant l'indemnisation des pertes d'exploitation. La défenderesse verse également aux débats un courrier de l'assureur GENERALI du 19 novembre 2020 en réponse, courrier par lequel cet assureur refuse l'indemnisation des pertes d'exploitation.

Aussi, la condition posée par l'article 6, à savoir que le préjudice subi ne soit pas couvert par l'assureur du « Preneur » et que celui-ci n'ait pas reçu d'indemnisation, est également démontrée par la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES.

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES est fondée à solliciter le rejet des prétentions de Madame Joëlle AGNEZ, Monsieur Bruno ALEMANY et Madame Laura ALEMANY, Monsieur Michel BAJIC, Madame Micheline BARBE, Monsieur Adrien BOUTEILLE, Monsieur Luc CHONG KEE, Monsieur Lionel DELESTRE, Monsieur Cyrille DENIS et Madame Laurence DENIS-DURIN, Monsieur Idris GUIROUS, Monsieur Sébastien JACQUET et Madame Véronique JACQUET, Monsieur Anthony LEPELTIER, Monsieur Didier LOMBARDIN et Madame Paule MARCOUX-LOMBARDIN, Monsieur Jean Baptiste MADINIER, Madame Marie-Christine MAUDET, Monsieur Nicolas MIRABEL, Monsieur Stéphane PASQUET, Monsieur Serge PIHEN et Madame Chantal PIHEN, Monsieur Jean-Philippe QUINTIN, Monsieur Fabrice TUIN et Madame Mirella LAURETTA et Madame Marie-Hélène LE STRAT.

Monsieur Adley FORTUNAT, Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole MONNIER, déjà concernés par l'abattement de 35 % examiné plus haut, sont en tout état de cause mal fondés en totalité concernant les impayés pour le même motif que les autres bailleurs ci-dessus, en ce que les contrats de baux signés par eux comportent également l'article 6 litigieux.

L'ensemble des parties ci-dessus est donc débouté de ses prétentions au titre des loyers impayés.

Sur les autres baux litigieux :

Concernant les autres baux litigieux, il convient de relever que les demandeurs initiaux (du moins ceux n'étant pas concernés par l'article 6 évoqué plus haut) concluent au rejet des moyens en défense relatifs à la force majeure et à l'exception d'inexécution.

Toutefois, le juge relève que ces moyens ne sont pas invoqués par la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES. Aussi, il n'y a pas lieu de trancher ces points.

La défenderesse se prévaut de l'article 1722 du code civil. Ce texte 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.* »

Les demandeurs initiaux concluent au rejet de la diminution du prix issue de l'article 1722 et invoquent le risque d'exploitation pesant sur le preneur à bail. Les demandeurs invoquent également trois arrêts de la Cour de cassation du 30 juin 2022 rendus sur les pourvois n°21-19.889, n°21-20.127 et n°21-20.190. Par ces trois arrêts, la Cour de cassation a rejeté l'application de l'article 1722 du code civil à l'impossibilité d'exploitation ayant résulté des mesures gouvernementales

adoptées lors de la pandémie de COVID-19. Il existe donc une jurisprudence constante et convergente sur ce point. Cette jurisprudence guide l'interprétation du présent juge dans son application de l'article 1722 au cas d'espèce.

De surcroît, indépendamment même de l'interprétation retenue par la Cour de cassation dans ces trois arrêts, il convient de s'en rapporter au texte même de l'article 1722. Contrairement à la formulation adoptée par la défenderesse, le texte n'évoque pas la « perte » de la chose louée. Il prévoit le cas où la chose est « détruite ». Ce terme implique nécessairement l'idée d'une disparition définitive : une chose temporairement inutilisable n'est pas « détruite » si son usage est recouvré ultérieurement. Une destruction, même partielle, implique une perte définitive d'usage, même si, le cas échéant, cette perte définitive est circonscrite. Tel n'est pas le cas d'un établissement qui, temporairement fermé par l'administration ou temporairement empêché d'exercer son activité par des mesures générales, retrouve son plein usage à l'issue des mesures étatiques.

Contrairement à l'article 6 de certains baux litigieux examiné plus haut, lequel prévoyait l'impossibilité temporaire de jouissance, l'article 1722 vise donc une perte définitive d'usage, une destruction définitive, même si cette dernière n'est que partielle.

Par suite, la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES ne rapporte pas la preuve de la destruction, partielle ou totale, de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil.

Il n'y a donc pas lieu d'examiner la question du « risque d'exploitation imputable au preneur », invoqué par les demandeurs, dès lors que le moyen de défense tiré de l'article 1722 ne saurait prospérer.

Les demandeurs n'ayant pas été déboutés au titre de l'article 6 de certains contrats de baux sont donc fondés à réclamer les arriérés de paiement de loyers.

Le juge relève qu'à l'exception des désaccords de décomptes examinés plus haut (soit en raison de pures divergences de calcul, soit en raison de l'abattement de 35 %), la défenderesse ne conteste pas, pour le surplus, les sommes réclamées.

Il convient donc de condamner la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES à verser les sommes qui suit au titre des impayés locatifs :

- la somme de 5.228,06 € à Monsieur Blaine BARRY et Madame Stéphanie BARRY ;
- la somme de 3.653,60 € à Monsieur François BELMONTE et Madame Christine BELMONTE ;
- la somme de 3.261,96 € à Monsieur Mehdi BOUTRA et Madame Delphine BOUTRA ;
- la somme de 3.318,70 € à Monsieur Ludovic BRINGER et Madame Géraldine DELMAS ;
- la somme de 4.549,88 € à Madame Gaelle ROSSI (désignée sous le nom BUI-HUU à l'assignation) ;
- la somme de 2.769,95 € à Madame Magali CHAIGNEAU ;
- la somme de 3.621,24 € à Monsieur Loïc CHEVALIER ;
- la somme de 1.885,04 € à Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET ;
- la somme de 5 234,93 € à Monsieur Alexandre DEBIEVRE ;
- la somme de 3.549,55 € à Monsieur Fabien DUVAL ;
- la somme de 3.261,97 € à Madame Véronique FAURE ;
- la somme de 3.313,87 € à Monsieur Sylvain FRERE et Madame Laura KUCHARSKI ;
- la somme de 2.101,80 € à Monsieur Jérôme FREUDENBERGER ;
- la somme de 3.734,69 € à Monsieur Mawaheb GAROUDI ;
- la somme de 5.218,77 € à Monsieur Marc GERBAULT et Madame Mireille BOURDON épouse GERBAULT ;
- la somme de 5.174,59 € à Monsieur Damien BLOT et Madame Julie LALEQUE ;

- la somme de 3.692,08 € à Madame Lorène LEGRAND CHATEAUX ;
- la somme de 3.271,56 € à Monsieur Sébastien MARDAGA ;
- la somme de 3.706,29 € à Madame Marjory MAYO ;
- la somme de 4.055,70 € à Monsieur Esteban MEYNADIER ;
- la somme de 3.649,70 € à Monsieur Jean-Marc et MORENTE Annabelle à MORENTE ;
- la somme de 3.226,90 € à Monsieur Philippe NADALINI ;
- la somme de 3.328,20 € à Monsieur Guillaume PERRIARD ;
- la somme de 3.243,11 € à Madame Elodie POIRIER ;
- la somme de 3.400,04 € à Monsieur Joseph SANTIN ;
- la somme de 3.252,50 € à Monsieur Ibrahim SARIYAR et Madame Sabrina DELAIGUE ;
- la somme de 13.331,65 € à la société à responsabilité limitée FINANCIÈRE DE SARRET, en la personne de son représentant Monsieur Emmanuel de GRULLY ;
- * la somme de 3.715,59 € à Monsieur Olivier SEMPÈRE-CHÉDOT et Monsieur Nicolas SEMPÈRE-CHÉDOT ;
- * la somme de 3.423,99 € à Monsieur Romain SICRE et Madame Eve KOVALSKI ;
- la somme de 3.271,08 € à Monsieur Thierry SOLER et Madame Sandra SOLER ;
- la somme de 4.604,02 € à Monsieur Sébastien TRANCHARD et Madame Céline TRANCHARD ;
- la somme de 3.299,84 € à Monsieur Philippe WIERUSZEWSKI et Madame Sylviane WIERUSZEWSKI.

Sur les comptes d'exploitation certifiés :

C'est à bon droit que la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES fait valoir que l'article L823-9 du code de commerce n'impose pas à l'exploitant d'une résidence de tourisme de communiquer aux bailleurs des comptes d'exploitation certifiés par commissaire aux comptes. La seule obligation applicable à l'exploitant d'une résidence de tourisme figure à l'article L321-2 du code du tourisme, invoqué par les demandeurs, et consiste dans la communication des comptes d'exploitation, sans que l'article L321-2 n'exige de certification.

La société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES affirme avoir communiqué les comptes d'exploitation aux bailleurs parties à la présente procédure par courrier du 13 septembre 2021, versé aux débats. Les demandeurs et la partie intervenante ne contestent pas, dans leurs conclusions, avoir reçu les documents afférents aux années 2017 à 2019 : ils exigent que ces documents soient certifiés par commissaire aux comptes.

Puisqu'il a été vu plus haut que la certification par commissaire aux comptes n'est pas une obligation quant aux documents à transmettre aux bailleurs par l'exploitant d'une résidence de tourisme, il convient de débouter les demandeurs initiaux et Madame Marie-Hélène LE STRAT de leurs prétentions de ce chef.

Sur les dommages et intérêts :

L'article 1231-6 du code civil dispose que *« les dommages et intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure. Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire. »*

L'article 6 du code de procédure civile impose aux parties d'expliquer chacune de leurs prétentions, en alléguant les faits nécessaires à leur soutien.

En l'espèce, les demandeurs sollicitent la somme de 500 € chacun au titre du « préjudice subi du fait du retard dans le paiement des loyers ».

D'une part, les demandeurs n'expliquent jamais quel est le « préjudice » dont ils font état. Ils n'expliquent pas non plus comment ils fixent le quantum de 500 €. Aussi, les demandeurs manquent à leur obligation de motiver leur prétention au

titre de l'article 6 du code de procédure civile (et également à la même obligation issue de l'article 768 du même code).

D'autre part et surtout, le retard dans le paiement d'une somme d'argent issue d'une obligation contractuelle a pour compensation les intérêts au taux légal, conformément à l'article 1231-6 du code civil, et non pas une indemnisation forfaitaire, comme le sollicitent les demandeurs initiaux.

Or, le juge relève que les demandeurs ne forment aucune demande tendant aux intérêts au taux légal. Il convient de rappeler qu'au titre de l'article 5 du code de procédure civile, le juge ne peut accorder ce qui n'est pas demandé. Dès lors que les demandeurs forment, sans la motiver et en contrariété avec la loi, une demande d'indemnisation forfaitaire et qu'à l'inverse, ils ne forment pas de demande tendant aux intérêts légaux, ils ne peuvent qu'être déboutés comme étant mal fondés.

Par ailleurs, l'association LE DÔME sollicite une indemnisation à hauteur de 3.000 € en raison du temps passé à représenter l'ensemble des propriétaires parties au litige dans le cadre des négociations pré-litigieuses avec la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES.

La société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES fait valoir que cette association n'est pas régulièrement représentée au litige. Toutefois, la conséquence d'un tel moyen serait une exception de procédure que la défenderesse n'a pas soulevée devant le juge de la mise en l'état, et ne soulève toujours pas dans ses conclusions au fond. Dès lors, ce moyen est sans conséquence juridique.

Sur le fond, en revanche, il convient de relever que l'association LE DÔME n'invoque aucun fondement juridique à sa prétention. Le présent litige naît de l'application des contrats de baux entre les demandeurs initiaux, l'intervenante volontaire d'une part et la défenderesse d'autre part. Or, l'association LE DÔME n'est pas liée par contrat à la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES.

Toutefois, il convient de relever que les conclusions communes des demandeurs initiaux, parmi lesquels l'association LE DÔME, visent au dispositif l'article 1241 du code civil, c'est-à-dire la responsabilité civile extra-contractuelle.

Il sera donc retenu, par application de l'article 12 du code de procédure civile, que c'est sur le fondement de la responsabilité civile extra-contractuelle qu'agit l'association LE DÔME. Il incombe donc à cette demanderesse de rapporter la preuve d'une faute de la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, la prétention de l'association LE DÔME s'insère dans les conclusions plus larges des demandeurs. S'agissant de la faute de la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES, il doit donc être considéré qu'elle consiste dans le retard de paiement des loyers.

Il convient de rappeler qu'il est constant en jurisprudence que la faute commise par une partie à un contrat peut également constituer, à l'égard des tiers à ce contrat, une faute au sens de l'article 1240 du code civil (anciennement article 1382), entraînant la responsabilité de ladite partie au contrat pour les préjudices résultant de cette faute (voir par exemple en ce sens *C. cass., Ass. Plén., 6 octobre 2006, n°05-13.255* ; *C. cass., Ass. Plén., 13 janvier 2020, n°17-19.963*).

Dès lors, l'association LE DÔME est fondée à invoquer la faute de la preneuse aux contrats de baux, même si l'association n'est pas partie à ces contrats, si l'association parvient à démontrer que les fautes commises dans le cadre de ces contrats lui ont causé un préjudice personnel.

Sur ce point, l'association LE DÔME indique que ce préjudice a consisté dans la perte de temps et d'énergie passée à suivre et gérer le litige. Il convient de relever que l'association LE DÔME ne forme pas de prétention au titre de l'article 700 du

code de procédure civile : il n'y a donc pas de double demande quant à des préjudices identiques.

Indépendamment de la date d'envoi du courrier de l'association LE DÔME à la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES, le juge relève qu'alors que les demandeurs initiaux, personnes physiques ou morales (hors l'association) sont au nombre de soixante-seize, ils sont tous représentés à la présente procédure par le même cabinet d'avocat, lequel a indiqué à l'audience que l'association LE DÔME représente l'ensemble des propriétaires.

Les démarches et le temps passé par l'association LE DÔME dans le présent litige résultent donc de la structure même de la présente procédure : les demandeurs ont nécessairement été organisés et coordonnés, puisque leur action judiciaire est commune alors que leur nombre est très important.

La perte de temps et l'investissement en moyens humains de l'association sont donc établis par la seule existence de la présente procédure.

Ce préjudice sera évalué à la somme de 3.000 € qu'il conviendra de condamner la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES à lui payer.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile :

Il y a lieu de condamner la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES, qui succombe partiellement aux demandes des demandeurs, aux entiers dépens.

Il y a lieu de condamner la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES à verser à :

Monsieur Blaine BARRY et Madame Stéphanie BARRY, Monsieur François BELMONTE et Madame Christine BELMONTE, Monsieur Mehdi BOUTRA et Madame Delphine BOUTRA, Monsieur Ludovic BRINGER et Madame Géraldine DELMAS, Madame Gaelle ROSSI (désignée sous le nom BUI-HUU à l'assignation), Madame Magali CHAIGNEAU, Monsieur Loïc CHEVALIER, Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET, Monsieur Alexandre DEBIEVRE, Monsieur Fabien DUVAL, Madame Véronique FAURE, Monsieur Sylvain FRERE et Madame Laura KUCHARSKI, Monsieur Jérôme FREUDENBERGER, Monsieur Mawaheb GAROUDI, Monsieur Marc GERBAULT et Madame Mireille BOURDON épouse GERBAULT, Monsieur Damien BLOT et Madame Julie LALEQUE, Madame Lorène LEGRAND CHATEAUX, Monsieur Sébastien MARDAGA, Madame Marjory MAYO, Monsieur Esteban MEYNADIER, Monsieur Jean-Marc et MORENTE Annabelle à MORENTE, Monsieur Philippe NADALIN, Monsieur Guillaume PERRIARD, Madame Elodie POIRIER, Monsieur Joseph SANTIN, Monsieur Ibrahim SARIYAR et Madame Sabrina DELAIGUE, la société à responsabilité limitée FINANCIÈRE DE SARRET prise en la personne de son représentant Monsieur Emmanuel de GRULLY, Monsieur Olivier SEMPERE-CHEDOT et Monsieur Nicolas SEMPERE-CHEDOT, Monsieur Romain SICRE et Madame Eve KOVALSKI, Monsieur Thierry SOLER et Madame Sandra SOLER, Monsieur Sébastien TRANCHARD et Madame Céline TRANCHARD, Monsieur Philippe WIERUSZEWSKI et Madame Sylviane WIERUSZEWSKI

la somme de 400 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il y a lieu de condamner *in solidum* Madame Joëlle AGNEZ, Monsieur Bruno ALEMANY et Madame Laura ALEMANY, Monsieur Michel BAJIC, Madame Micheline BARBE, Monsieur Adrien BOUTEILLE, Monsieur Luc CHONG KEE, Monsieur Lionel DELESTRE, Monsieur Cyrille DENIS et Madame Laurence DENIS-DURIN, Monsieur Adley FORTUNAT, Monsieur Idris GUIROUS, Monsieur Sébastien JACQUET et Madame Véronique JACQUET, Monsieur Anthony LEPELTIER, Monsieur Didier LOMBARDIN et Madame Paule MARCOUX-LOMBARDIN, Monsieur Jean Baptiste MADINIER, Madame Marie-Christine MAUDET, Monsieur Nicolas MIRABEL, Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole MONNIER, Monsieur Stéphane PASQUET, Monsieur Serge PIHEN et Madame Chantal PIHEN, Monsieur Jean-Philippe QUINTIN, Monsieur Fabrice

TUIN et Madame Mirella LAURETTA et Madame Marie-Hélène LE STRAT, parties déboutées de leurs prétentions, à verser à la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES la somme de 3.000 € au titre du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire :

L'article 514 du code de procédure civile dispose que « *les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.* »

La présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement par mise à disposition de la décision au greffe après débats en audience publique, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort :

DECLARE Madame Marie-Hélène LE STRAT recevable en son intervention volontaire :

DEBOUTE Madame Joëlle AGNEZ, Monsieur Bruno ALEMANY et Madame Laura ALEMANY, Monsieur Michel BAJIC, Madame Micheline BARBE, Monsieur Adrien BOUTEILLE, Monsieur Luc CHONG KEE, Monsieur Lionel DELESTRE, Monsieur Cyrille DENIS et Madame Laurence DENIS-DURIN, Monsieur Adley FORTUNAT, Monsieur Idris GUIROUS, Monsieur Sébastien JACQUET et Madame Véronique JACQUET, Monsieur Anthony LEPELTIER, Monsieur Didier LOMBARDIN et Madame Paule MARCOUX-LOMBARDIN, Monsieur Jean Baptiste MADINIER, Madame Marie-Christine MAUDET, Monsieur Nicolas MIRABEL, Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole MONNIER, Monsieur Stéphane PASQUET, Monsieur Serge PIHEN et Madame Chantal PIHEN, Monsieur Jean-Philippe QUINTIN, Monsieur Fabrice TUIN et Madame Mirella LAURETTA et Madame Marie-Hélène LE STRAT de leurs prétentions au titre des loyers impayés ;

CONDAMNE la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES à verser, au titre des impayés locatifs :

- la somme de cinq mille deux cent vingt-huit euros et six centimes (5.228,06 €) à Monsieur Blaine BARRY et Madame Stéphanie BARRY ;
- la somme de trois mille six cent cinquante-trois euros et soixante centimes (3.653,60 €) à Monsieur François BELMONTE et Madame Christine BELMONTE ;
- la somme de trois mille deux cent soixante-et-un euros et quatre-vingt-seize centimes (3.261,96€) à Monsieur Mehdi BOUTRA et Madame Delphine BOUTRA ;
- la somme de trois mille trois cent dix-huit euros et soixante-dix centimes (3.318,70 €) à Monsieur Ludovic BRINGER et Madame Géraldine DELMAS ;
- la somme de quatre mille cinq cent quarante-neuf euros et quatre-vingt-huit centimes (4.549,88 €) à Madame Gaëlle ROSSI (désignée sous le nom BUI-HUU à l'assignation) ;
- la somme de deux mille sept cent soixante-neuf euros et quatre-vingt-quinze centimes (2.769,95 €) à Madame Magali CHAIGNEAU ;
- la somme de trois mille six cent vingt-et-un euros et vingt-quatre euros (3.621,24 €) à Monsieur Loïc CHEVALIER ;
- la somme de mille huit cent quatre-vingt-cinq euros et quatre centimes (1.885,04 €) à Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET ;
- la somme de cinq mille deux cent trente-quatre euros et quatre-vingt-treize centimes (5.234,93 €) à Monsieur Alexandre DEBIEVRE ;
- la somme de trois mille cinq cent quarante-neuf euros et cinquante-cinq centimes (3.549,55 €) à Monsieur Fabien DUVAL ;
- la somme de trois mille deux cent soixante-et-un euros et quatre-vingt-dix-sept centimes (3.261,97 €) à Madame Véronique FAURE ;

- la somme de trois mille trois cent treize euros et quatre-vingt-sept centimes (3.313,87 €) à Monsieur Sylvain FRERE et Madame Laura KUCHARSKI ;
- la somme de deux mille cent un euros et quatre-vingt euros (2.101,80 €) à Monsieur Jérôme FREUDENBERGER ;
- la somme de trois mille sept cent trente-quatre euros et soixante-neuf centimes (3.734,69 €) à Monsieur Mawaheb GAROUDI ;
- la somme de cinq mille deux cent dix-huit euros et soixante-dix-sept centimes (5.218,77 €) à Monsieur Marc GERBAULT et Madame Mireille BOURDON épouse GERBAULT ;
- la somme de cinq mille cent soixante-quatorze euros et cinquante-neuf centimes (5.174,59 €) à Monsieur Damien BLOT et Madame Julie LALEQUE ;
- la somme de trois mille six cent quatre-vingt-douze euros et huit centimes (3.692,08 €) à Madame Lorène LEGRAND CHATEAUX ;
- la somme de trois mille deux cent soixante-et-onze euros et cinquante-six centimes (3.271,56 €) à Monsieur Sébastien MARDAGA ;
- la somme de trois mille sept cent six euros et vingt-neuf centimes (3.706,29 €) à Madame Marjory MAYO ;
- la somme de quatre mille cinquante-cinq euros et soixante-dix centimes (4.055,70 €) à Monsieur Esteban MEYNADIER ;
- la somme de trois mille six cent quarante-neuf euros et soixante-dix centimes (3.649,70 €) à Monsieur Jean-Marc et MORENTE Annabelle à MORENTE ;
- la somme de trois mille deux cent vingt-six euros et quatre-vingt-dix euros (3.226,90 €) à Monsieur Philippe NADALINI ;
- la somme de trois mille trois cent vingt-huit euros et vingt centimes (3.328,20 €) à Monsieur Guillaume PERRIARD ;
- la somme de trois mille deux cent quarante-trois euros et onze centimes (3.243,11 €) à Madame Elodie POIRIER ;
- la somme de trois mille quatre cent euros et quatre centimes (3.400,04 €) à Monsieur Joseph SANTIN ;
- la somme de trois mille deux cent cinquante-deux euros et cinquante centimes (3.252,50 €) à Monsieur Ibrahim SARIYAR et Madame Sabrina DELAIGUE ;
- la somme de treize mille trois cent trente-et-un euros et soixante-cinq centimes (13.331,65 €) à la société à responsabilité limitée FINANCIÈRE DE SARRET, en la personne de son représentant Monsieur Emmanuel de GRULLY ;
- * la somme de trois mille sept cent quinze euros et cinquante-neuf centimes (3.715,59 €) à Monsieur Olivier SEMPERE-CHEDOT et Monsieur Nicolas SEMPERE-CHEDOT ;
- * la somme de trois mille quatre cent vingt-trois euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes (3.423,99 €) à Monsieur Romain SICRE et Madame Eve KOVALSKI ;
- la somme de trois mille deux cent soixante-et-onze euros et huit centimes (3.271,08 €) à Monsieur Thierry SOLER et Madame Sandra SOLER ;
- la somme de quatre mille six cent quatre euros et deux centimes (4.604,02 €) à Monsieur Sébastien TRANCHARD et Madame Céline TRANCHARD ;
- la somme de trois mille deux cent quatre-vingt-dix-neuf euros et quatre-vingt-quatre centimes (3.299,84 €) à Monsieur Philippe WIERUSZEWSKI et Madame Sylviane WIERUSZEWSKI ;

DEBOUTE l'ensemble des demandeurs et Madame Marie-Hélène LE STRAT de leurs prétentions tendant à communiquer aux requérants les comptes d'exploitation 2017, 2018 et 2019 certifiés sous astreinte de 100 € par jours de retard ;

DEBOUTE Madame Joëlle AGNEZ, Monsieur Bruno ALEMANY et Madame Laura ALEMANY, Monsieur Michel BAJIC, Madame Micheline BARBE, Madame Stéphanie BARRY et Monsieur Blaine BARRY, Monsieur François BELMONTE et Madame Christine BELMONTE, Monsieur Adrien BOUTEILLE, Monsieur Mehdi BOUTRA et Madame Delphine BOUTRA, Monsieur Ludovic BRINGER et Madame Géraldine DELMAS, Madame Gaelle BUI-HUU, Madame Magalie CHAIGNEAU, Monsieur Loïc CHEVALIER, Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET, Monsieur Luc CHONG KEE, Monsieur Alexandre DEBIEVRE, Monsieur Lionel DELESTRE, Monsieur Cyrille DENIS et Madame Laurence DURIN épouse DENIS, Monsieur Fabien DUVAL, Madame Véronique FAURE, Monsieur Adley FORTUNAT, Monsieur Sylvain FRERE, Madame Laura KUCHARSKI, Monsieur Jérôme FREUDENBERGER, Monsieur Mawaheb GAROUDI, Monsieur Marc

GERBAULT et Madame Mireille BOURDON épouse GERBAULT, Monsieur Idris GUIROUS, Monsieur Sébastien JACQUET et Madame Véronique BASTIDE épouse JACQUET, Madame Julie LALEQUE et Monsieur Damien BLOT, Madame Lorène LEGRAND CHATEAUX, Monsieur Anthony LEPELTIER, Monsieur Didier LOMBARDIN et Madame Paule MARCOUX épouse LOMBARDIN, Monsieur Jean Baptiste MADINIER, Monsieur Sébastien MARDAGA, Madame Marie-Christine MAUDET, Madame Marjory MAYO, Monsieur Esteban MEYNADIER, Monsieur Nicolas MIRABEL, Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole GIORDANO épouse MONNIER, Monsieur Jean-Marc MORENTE et Madame Annabelle HOAREAU épouse MORENTE, Monsieur Philippe NADALINI, Monsieur Stéphane PASQUET, Monsieur Guillaume PERRIARD, Monsieur Serge PIHEN et Madame Chantal PIERRU épouse PIHEN, Madame Elodie POIRIER, Monsieur Jean-Philippe QUINTIN, Monsieur Joseph SANTIN, Monsieur Ibrahim SARIYAR et Madame Sabrina DELAIGUE, la société à responsabilité limitée FINANCIÈRE DE SARRET, Monsieur Olivier SEMPERE-CHEDOT et Monsieur Nicolas SEMPERE-CHEDOT, Monsieur Romain SICRE et Madame Eve KOVALSKI, Monsieur Thierry SOLER et Madame Sandra PETITDIDIER SOLER, Madame Céline DORELON épouse TRANCHARD et Monsieur Sébastien TRANCHARD, Monsieur Fabrice TUIN et Madame Mirella LAURETTA, Monsieur Philippe WIERUSZEWSKI et Madame Sylviane CASTAGNO épouse WIERUSZEWSKI de leur prétention tendant à voir condamner la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES à leur verser la somme de 500€ de dommages-et-intérêts chacun ;

CONDAMNE la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES à verser à l'association LE DÔME la somme de trois mille euros (3.000 €) en indemnisation de son préjudice d'investissement en temps et moyens humains du chef de la présente procédure ;

CONDAMNE la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES aux entiers dépens ;

CONDAMNE la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES à verser à :

Monsieur Blaine BARRY et Madame Stéphanie BARRY, Monsieur François BELMONTE et Madame Christine BELMONTE, Monsieur Mehdi BOUTRA et Madame Delphine BOUTRA, Monsieur Ludovic BRINGER et Madame Géraldine DELMAS, Madame Gaelle ROSSI (désignée sous le nom BUI-HUU à l'assignation), Madame Magali CHAIGNEAU, Monsieur Loïc CHEVALIER, Monsieur Walter CHEVASSU et Madame Elsa CHAUVET, Monsieur Alexandre DEBIEVRE, Monsieur Fabien DUVAL, Madame Véronique FAURE, Monsieur Sylvain FRERE et Madame Laura KUCHARSKI, Monsieur Jérôme FREUDENBERGER, Monsieur Mawaheb GAROUDI, Monsieur Marc GERBAULT et Madame Mireille BOURDON épouse GERBAULT, Monsieur Damien BLOT et Madame Julie LALEQUE, Madame Lorène LEGRAND CHATEAUX, Monsieur Sébastien MARDAGA, Madame Marjory MAYO, Monsieur Esteban MEYNADIER, Monsieur Jean-Marc et MORENTE Annabelle à MORENTE, Monsieur Philippe NADALIN, Monsieur Guillaume PERRIARD, Madame Elodie POIRIER, Monsieur Joseph SANTIN, Monsieur Ibrahim SARIYAR et Madame Sabrina DELAIGUE, la société à responsabilité limitée FINANCIÈRE DE SARRET prise en la personne de son représentant Monsieur Emmanuel de GRULLY, Monsieur Olivier SEMPERE-CHEDOT et Monsieur Nicolas SEMPERE-CHEDOT, Monsieur Romain SICRE et Madame Eve KOVALSKI, Monsieur Thierry SOLER et Madame Sandra SOLER, Monsieur Sébastien TRANCHARD et Madame Céline TRANCHARD, Monsieur Philippe WIERUSZEWSKI et Madame Sylviane WIERUSZEWSKI

la somme de quatre cents euros (400 €) chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE *in solidum* Madame Joëlle AGNEZ, Monsieur Bruno ALEMANY et Madame Laura ALEMANY, Monsieur Michel BAJIC, Madame Micheline BARBE, Monsieur Adrien BOUTEILLE, Monsieur Luc CHONG KEE, Monsieur Lionel DELESTRE, Monsieur Cyrille DENIS et Madame Laurence DENIS-DURIN, Monsieur Adley FORTUNAT, Monsieur Idris GUIROUS, Monsieur Sébastien

JACQUET et Madame Véronique JACQUET, Monsieur Anthony LEPELTIER, Monsieur Didier LOMBARDIN et Madame Paule MARCOUX-LOMBARDIN, Monsieur Jean Baptiste MADINIER, Madame Marie-Christine MAUDET, Monsieur Nicolas MIRABEL, Monsieur Christian MONNIER et Madame Nicole MONNIER, Monsieur Stéphane PASQUET, Monsieur Serge PIHEN et Madame Chantal PIHEN, Monsieur Jean-Philippe QUINTIN, Monsieur Fabrice TUIN et Madame Mirella LAURETTA et Madame Marie-Hélène LE STRAT à verser à la société par actions simplifiée ODALYS RESIDENCES la somme de trois mille euros (3.000 €) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire à titre provisoire ;

REJETTE les prétentions pour le surplus .

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits.

LA GREFFIERE

LE PRESIDENT