

Denis REBUFAT

Stéphane CALLUT

Agnès VENE

Anne LASBATS-MAZILLE

Kevin BRIGANT



Tél : 04.91.54.09.78

Fax : 04.91.33.13.33



rebufat-avocats.com

cabinet@rebufat-avocats.com



Bureau de Marseille
6, Cours Pierre Puget BP 90232
13178 MARSEILLE CEDEX 20

Bureau de Martigues
2, Boulevard Mongin
13500 MARTIGUES

S.A.S ODALYS
Parc de la Duranne
655 rue René Descartes - BP 412
13591 AIX EN PROVENCE

Par LRAR n°

MARSEILLE, le 15 mars 2021

N/Ref. : ASSOCIATION LE DOME / ODALYS – C089

SC/CF

Objet : Mise en demeure de payer et de communiquer

Monsieur le Président,

J'ai été saisi par l'association LE DOME regroupant la majorité des propriétaires de la résidence « *Odalys City Marseille Chartreux* » dont vous êtes le gestionnaire.

Ma cliente m'indique que les propriétaires qu'elle représente n'ont pas perçu l'intégralité du paiement des loyers pour l'année 2020, soit la somme de **139 821,80 €** TTC.

Vous avez évoqué l'impact du Covid-19 sur les relations contractuelles et des raisons financières pour justifier le non-paiement des loyers en 2020.

D'un point de vue juridique, vous ne pouvez faire état de manière unilatérale d'un cas de force majeure sans transmettre le moindre justificatif financier et comptable.

S'agissant de l'exception d'inexécution, l'obligation de délivrance de la chose louée par le propriétaire bailleur a été respectée.

Vous mettez en avant des difficultés économiques qui doivent être démontrées.

Mes clients entendent obtenir la communication des comptes d'exploitations certifiés par votre commissaire aux comptes détaillés de la résidence comprenant le taux de remplissage de la résidence mois par mois du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 et du 1^{er} janvier 2020 à ce jour, l'évolution des principaux postes de dépenses, la fourniture du détail des charges variables (commissions, linge, ménages, énergie...) et des charges fixes (frais de personnel, maintenance, location, taxes...), le nombre de séjours annulés et/ou reportés.

D'autre part, votre société a bénéficié de mesures pour soutenir son activité dont les montants doivent être communiqués (PGE, rééchelonnement d'échéances sociales et fiscales, prêts tourisme, chômage partiel etc ...).

Or, vous n'en avez jamais justifié auprès des propriétaires.

Le contexte de crise sanitaire ne permet pas d'éluder les difficultés récurrentes que mes clients rencontrent avec votre société depuis la signature des baux il y a maintenant 4 à 5 ans :

- tout d'abord, mes clients n'ont jamais reçu les comptes d'exploitations certifiés par votre CAC chaque année depuis la prise d'effet des baux commerciaux.
- d'autre part, ils ont régulièrement subi des retards de paiement de loyers alors même qu'ils devaient de leur côté (et doivent encore) assumer le paiement des charges de copropriété et des échéances bancaires relatives au prêt.
- enfin, ils n'ont eu que peu de retours voire une absence totale de réponses à leurs demandes que ce soit par mail, par téléphone voire pour certaines par courrier recommandé.

Votre société a donc régulièrement manqué à ses obligations contractuelles.

Les propriétaires ont engagé des discussions depuis maintenant plusieurs mois en vue d'obtenir le paiement des loyers qui leur sont dus.

Toutefois, compte de tenu de l'échec de ces discussions liées à la volonté de votre société de maintenir une franchise de loyers pour l'année 2020 sans justifier du moindre élément, je vous informe que mes clients m'ont demandé d'engager dans les prochains jours une procédure à l'encontre d'ODALYS.

La présente vaut mise en demeure au sens de l'article 1344 du Code civil.

Conformément aux règles déontologiques régissant ma profession, je vous invite à transmettre la présente à votre conseil habituel.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Stéphane CALLUT



Liste des propriétaires incluant la dette locative

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

- 46. SARL Financière de SARRET représentée par Emmanuel de GRULLY
- 47. SEMPERE-CHEDOT Olivier
- 48. SICRE Romain
- 49. SOLER Thierry
- 50. TRANCHARD Céline
- 51. TUIN Fabrice
- 52. WIERUSZEWSKI Philippe