

Maître David Sabatier

Barreaux de Bordeaux et Paris

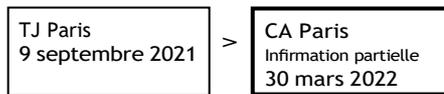
Conseil et contentieux en hôtellerie et tourisme

Médiateur CMAP

Premier entretien au 01 53 00 22 22 ou par mail sabatier@1862-legal.com

Cour d'appel de Paris, 30 mars 2022, n° 21/16710

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :CA Paris, 30 mars 2022, n° 21/16710

Juridiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 21/16710

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Paris, 9 septembre 2021, N° 21/51836

Sur les personnes

Avocat(s) :Cécile FOURNIE, Guilhem AFFRE, Matthieu BOCCON GIBOD

Cabinet(s) :LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES

Parties :S.A.S. RESIDE ETUDES APPARTHOTELS

Texte intégral

~~INTIMES~~

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE délivrées
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

M. BW AH [...] / HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE,
avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

COUR D'APPEL DE PARIS Pôle 1 – Chambre 3 ARRET DU
30 MARS 2022

(n° , 35 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG
21/16710 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CELWT

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 09
Septembre 2021 - Président du TJ de PARIS – RG n°
21/51836

APPELANTE

S.A.S. IJ IK IL agissant poursuites et diligences de son
représentant légal en cette qualité au siège [...] 08
Représentée par M^e Matthieu BOCCON GIBOD de
la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, avocat au
barreau de PARIS, toque : C2477 Assistée par M^e
Guilhem AFFRE, avocat au barreau de PARIS, toque :
R016

M^{me} BY AV [...] / HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CA J [...] les Moulineaux / HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} CC N [...] / HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CE O 81 chemin de voies 74140 Sciez / HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} CG O 81 chemin de voies 74140 Sciez / HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 - N° Portalis 35L7-V-
B7F-CELW T – 1ème page

M^{me} CH P 7 rue Saint CU 63590 Cunlhat / HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CJ CK 2 chemin des Cerisiers 38300 Ruy / HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} CL CK 2 chemin des Cerisiers 38300 Ruy/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CM R 11 rue de la Gare 74000 Annecy/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CO S 59 bd Desgranges 92330 Sceaux/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. AH T 6 avenue de la providence 92160 Antony/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CR U 10 rue Meyretière 38120 Fontanil-Cornillon/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CA K [...] les Moulineaux/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CU CV 1835 Chemin Saint Gens 84200 Carpentras/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} CW W 1835 Chemin Saint Gens 84200 Carpentras/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CY AA rue du moulin 12720 Veyreau/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} GR AA rue du moulin 12720 Veyreau/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 2ème page

M^{me} DB AB 21 rue des Marais 95210 Saint Gratien/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. AH X [...] sur Loire/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DD DE épouse X [...] sur Loire/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. DF AD 11 lotissement Bois Calas 13170 La Gavotte/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DH AD 11 lotissement Bois Calas 13170 La Gavotte/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. HE IE IF [...] /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. HI EI L [...] sur la Sorgue/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. DI AE 4 av de la République 38130 Echirolles/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DK AE 4 av de la République 38130 Echirolles/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. DL AF 65 chemin du Cochet 69480 Pommiers/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DN AF 65 chemin du Cochet 69480 Pommiers/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. HI HD AG 32 av du Général de Gaulle 16500 Confolens /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 3ème page

M. DO AJ [...] sur le Doubs/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DKAJ -IG [...] sur le Doubs/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CU IO IP [...] ; [...] de la Tour/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. DO AK 3 rue des Frères Bonneff 94500 Champigny/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} HK HL AK 3 rue des Frères Bonneff 94500 Champigny/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DR L [...] sur la Sorgue/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. DF AL 4 rue de Seppois 68580 Bisel/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DU AL 4 rue de Seppois 68580 Bisel/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. DV AM [...] /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DX AM [...] /HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. BW Y 5 rue de Conflans 95220 HERBLAY/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DY DZ épouse Y 5 rue de Conflans 95220 HERBLAY/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 4ème page

M. EA AO HQ rue du Stade 70200 LURE/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DK BT [...] /HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. ED Z [...] sur Yerres/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} EE EF épouse Z [...] sur Yerres/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. EG M 10 rue du Cognassier 91270 Vigneux sur Seine/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. HI EI AQ [...] sur Yon/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. EI AR 3 Carteau 33710 Mombrier/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} EK AR 3 Carteau 33710 Mombrier/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. EL AS [...] /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. EI AT 64 rue CU Curie 52000 Chaumont /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. EO AU [...] /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. HN GO [...] /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 5ème page

M. CY AW HQ, allée des Platanes 94700 Maisons-Alfort/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. GI HR 2070 route du Minou 29280 Plouzane/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} EQ M 10 rue du Cognassier 91270 Vigneux sur Seine/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. ER AX [...] sur Seine/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. DO AY 17 rue Mansard 91310 Longpont sur Orge/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} EU AY 17 rue Mansard 91310 Longpont sur Orge/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. HI HE AZ 380 chemin de Cacière 01630 Sergy /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} EV AZ 380 chemin de Cacière 01630 Sergy /HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. BA BB 4 rue CM Laval Prolongée 42000 Saint Etienne/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} EY BB 4 rue CM Laval Prolongée 42000 Saint Etienne/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. GQ BB HT chemin de Gordes 38100 Grenoble/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} BC BB HT chemin de Gordes 38100 Grenoble/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 6ème page

M. EA HU HV [...] en Brionnais/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} HW GK GL [...] Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} HZ HU HV [...] en Brionnais/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} HK IA BD 246 ch des Rousses – résidence les Rousses 69400 Gleize /HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} EZ BF épouse BE FC av EI Lafargue 94400 Champigny/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DH BG épouse A 54 chemin des Planes 30700 Saint Siffret/HL Représentée par M^e Cécile

FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. ER BI 11 impasse de Marmont 01660 Vandains/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DY BK 9 rue Anatole HL 42420 Lorette/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. FG BL [...] sur Yon/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. CA BM [...] /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. FJ B 39 avenue Chevreul 93370 Montfermeil/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} FK FL épouse B 39 avenue Chevreul 93370 Montfermeil/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 7ème page

M. BA FM Mr BA FM , propriétaire, assisté de son curateur Mr FO FM demeurant au [...], 78570 Chanteloup les Vignes 8 rue des Fonceaux 78570 Chanteloup les Vignes/HL Représenté par

M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. HI CU C [...] sur Orge/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} FP FQ épouse C [...] sur Orge/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} FR BP 8 chemin de la Cula 73100 Mouxy/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. FJ BQ 38 rue de la Vallée 44700 Orvault/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} FU BQ 38 rue de la Vallée 44700 Orvault/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. FV BR 216 rue Général Leclerc 95120 Ermont /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. HI HE AI 87 chemin des Faux 74310 Les Houches/HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} DH AI 87 chemin des Faux 74310 Les Houches/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. IC ID [...] /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} HZ ID- D [...] /HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. FY BJ [...] /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 8ème page

M^{me} GA BJ [...] /HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M. GB E [...] /HL Représenté par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

M^{me} GC I épouse E [...] /HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

S.A.R.L. GR GS prise en la personne de son gérant Mr GE GF, domicilié audit siège social 2 allée Léonard de GS 59290 Wasquehal/HL Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

S.A.R.L. FADEL prise en la personne de son gérant Madame GG GH domiciliée audit siège social [...] Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

S.A.R.L. LA TURCANNOISE Prise en la personne de son gérant Monsieur GI GJ, domicilié audit siège social [...] Représentée par M^e Cécile FOURNIE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1938

Assistés par DI MORABITO, avocat au barreau de MARSEILLE

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le HQ février 2022, en audience publique, rapport ayant été fait par M^{me} Edmée BONGRAND, Conseillère, conformément aux articles 804, 805 et 905 du CPC, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

EA BIROLLEAU, Premier Président de chambre, HI-ER CHAZALETTE, Président, Edmée BONGRAND, Conseillère,

Greffier, lors des débats : HK GOIN

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par EA BIROLLEAU, Premier Président de chambre et par EK KHARRAT, Greffière, présent lors de la mise à disposition.

La société IJ IK IL gère des résidences de tourisme et, notamment, la résidence « Residhome Paris Evry » située à Evry-Courcouronnes.

Cette résidence est exploitée dans le cadre de baux commerciaux consentis par des particuliers, propriétaires des appartements meublés de la résidence, à la société IJ IK IL.. Le loyer est payable trimestriellement et à terme échu.

En raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, la société IJ IK IL, qui gère 52 résidences de tourisme en HL, a suspendu le paiement des loyers de ses résidences à compter du 2 trimestre 2020, et notamment de la résidence^{ème} « Residhome Paris Evry ».

Après avoir informé les bailleurs de la suspension des loyers par lettres des 9 juin et 21 juillet 2020, elle leur a proposé, le 16 octobre 2020, le versement de 40% du loyer annuel pour l'année 2020 et, pour l'année 2021, un loyer fixe correspondant à 40% du loyer annuel contractuel et un complément variable de 33% calculé en fonction des résultats d'exploitation de la résidence, versé avec la première échéance de l'année 2022.

Si certains propriétaires bailleurs ont accepté cette proposition, les intimés l'ont refusée et, par acte du 18 février 2021, ils ont saisi le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris pour obtenir la condamnation de la société IJ IK IL à leur payer, à chacun, une provision correspondant aux loyers impayés. Ils ont également demandé la communication de divers documents, notamment le contrat d'assurance multirisques professionnelle souscrit ainsi que les comptes d'exploitation de la résidence des trois dernières années, précisant les taux de remplissage obtenus, les justificatifs du ou des prêt garanti par l'Etat (PGE) obtenu(s), les comptes bancaires le tout sous astreinte par document et jour de retard.

Par ordonnance de référé contradictoire du 9 septembre 2021, le tribunal judiciaire de Paris a :

-déclaré le président du tribunal judiciaire de Paris statuant en référé territorialement compétent;

-dit que l'assignation délivrée par acte d'huissier le 18 février 2021 à la société IJ IK IL et placée le 23 février 2021 pour l'audience de plaidoirie du 8 mars 2021 est caduque, et que l'instance introduite par cette citation est éteinte;

-dit que l'assignation délivrée par acte d'huissier du 12 mars 2021 à la société IJ IK IL a été valablement placée le 17 mars 2021 pour l'audience de plaidoirie du 10 juin 2021, et qu'il y a lieu de statuer sur les demandes formées dans le cadre de l'instance introduite par cette citation;

-constaté que M. F et M^{me} G se sont désistés de leur instance;

-constaté que la société IJ IK IL a accepté le désistement de ces requérants, et que leur

désistement est donc parfait et a mis un terme à l'instance les opposant à la société IJ IK IL;

-reçu M. E et M^{me} I épouse E en leur intervention volontaire;

-débouté la société IJ IK IL de sa demande de sursis à statuer;

-déclaré recevables la demande de M. BA BB;

-déclaré recevables les demandes de l'ensemble des autres requérants;

-condamné la société IJ IK IL à communiquer les documents suivants aux requérants, par l'intermédiaire de leur conseil, dans un délai de HQ jours suivant la signification de la présente décision et sous astreinte de 500 euros par jour de retard et par type de document:

- les justificatifs du ou des PGE obtenu(s), ainsi que leur affectation et les justificatifs du ou des aides au titre du fonds de solidarité et de l'aide complémentaire du décret du FC mars 2021 obtenu(s) ainsi que de leur affectation",

- la copie de son contrat d'assurance perte d'exploitation et le cas échéant, les justificatifs des indemnités perçues ou des recours exercées contre ses assureurs,

- tout justificatif permettant d'établir de manière probante les périodes d'ouverture et de fermeture de la résidence Paris Evry à compter du mois de mars 2020 ;

- débouté les requérants des demandes de communication de pièces afférentes à:

- la liste de tous ses comptes bancaires, et les relevés de comptes des 12 mois de l'année 2020, pour justifier de l'état de sa trésorerie tout au long de l'année;

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 10ème page

- ordonné à la société IJ IK IL de communiquer aux requérants dans un délai de HQ jours suivant la communication de la présente décision et sous astreinte de 500 euros par document et par jour de retard:

- les comptes d'exploitation de la résidence Paris Evry visés à l'article l321-2 du code de tourisme pour les années 2017 à 2020 compris,

- les bilans de la résidence des années 2017 à 2020 compris 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, visé à l'article l321-2 du code de tourisme;

-dit que ces astreintes courront pendant un délai de 4 mois;

-dit n'y avoir lieu pour le juge des référés de se réserver la liquidation de ces astreintes;

-condamné par provision la société IJ IK IL à payer à:

- M. J et M. K la somme de 4 226,68 euros
- M. et M^{me} L la somme de 3 691,48 euros
- M. et M^{me} M la somme de 6 049,05 euros
- M^{me} GK GL la somme de 4 151,85 euros
- M^{me} N la somme de 7 303,59 euros
- M. et M^{me} O la somme de 8 501,93 euros
- M^{me} P la somme de 5 176,76 euros
- M. et M^{me} Q la somme de 4 960,56 euros
- M. R la somme de 3 873,55 euros
- M. S la somme de 26 510,05 euros
- M. T la somme de 7 782,HQ euros
- M. U la somme de 4 166,04 euros 72
- M. V et M^{me} W la somme de 3 873,55 euros
- M. et M^{me} AA la somme de 4 236,40 euros
- M^{me} AB la somme de 4 090,37 euros
- M. X et M^{me} GM X la somme de 4 614,73 euros
- M. et M^{me} AD la somme de 3 935,65 euros
- M. IE IF la somme de 3 873,14 euros
- M. et M^{me} AE la somme de 3 897,09 euros
- M. et M^{me} AF la somme de 4 013,44 euros
- M. AG la somme de 4 028,04 euros
- M. AH la somme de 4 614,49 euros
- M. et M^{me} AI la somme de 13 157,42 euros
- M^{me} AJ-IG et M. AJ la somme de 4 768,71 euros
- M. du Plessis IP la somme de 3 227,26 euros
- Mme et M. AK la somme de 3 868,01 euros
- M. et M^{me} AL la somme de 4 003,46 euros
- M. et M^{me} AM la somme de 4 711,71 euros
- M. et M^{me} Y la somme de 3 637,40 euros
- M. AO la somme de 3 493,28 euros 73
- M. et M^{me} Z la somme de 5 002,94 euros
- M. AQ la somme de 3 766,17 euros
- M. et M^{me} AR la somme de 5 145,95 euros
- M. et M^{me} E la somme de 4 352,90 euros
- M. AS la somme de 8 080,05 euros

- M. AT la somme de 4 439,93 euros
- M. AU et M^{me} AV la somme de 3 747,12 euros
- M. GO la somme de 4 250,93 euros
- M. AW la somme de 4 367,23 euros
- M. GP et M^{me} GP D la somme de 13 261,56 euros
- M. HR la somme de 4 139,01 euros
- M. AX la somme de 7 687,42 euros
- M. et M^{me} AY la somme de 4 066,75 euros
- M. et M^{me} AZ la somme de 5 142,85 euros
- M. BA et M^{me} BB la somme de 3 242,30 euros
- M. GQ BB et M^{me} BC la somme de 4 406,53 euros
- M. et M^{me} HU-HV la somme de 4 195,29euros
- M^{me} BD la somme de 4 613,77 euros
- M^{me} BE née BF la somme de 4 028,01 euros

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 - N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 11ème page

- M^{me} BG épouse A la somme de 4 769,59 euros
- M. BI la somme de 4 270,36 euros
- M. et M^{me} BJ la somme de 17459,57 euros
- M^{me} BK la somme de 4 386,13 euros
- M. BL la somme de 3 887,03 euros
- la société GR GS (GE GF) la somme de 25 477,59 euros
- la société Fadel (Delcroix André) la somme de 26 448,80 euros
- la société La Turcanoise (GJ GI) la somme de 4 822,95 euros
- M. BM la somme de 11 773,20 euros
- M. et M^{me} B la somme de 4 376,85 euros
- M. FM BA (propriétaire) -FM FO (curateur) la somme de 4.802,77euros
- M. et M^{me} C la somme de 4 711,44 euros
- M^{me} BP la somme de 3 868,01 euros
- M. et M^{me} BQ la somme de 4 381,85 euros
- M. BR la somme de 3 669,27 euros au titre des échéances de loyer impayées du deuxième trimestre 2020 au premier trimestre 2021 inclus, déduction faite des 56 jours de fermeture administrative ;

-dit que la société IJ IK IL pourra s'acquitter du règlement de ces provisions à l'égard de chacun de ses bailleurs en six mensualités consécutives:

- la première échéance correspondant à la moitié des sommes dues à chacun des bailleurs ci-dessus mentionnés devra être versée le 5 du mois suivant la signification de la présente décision,

-le reliquat des sommes dues devra être versé en cinq autres échéances égales et consécutives exigibles le 5 de chaque mois suivant.

-ordonné la suspension de toute mesure d'exécution forcée pendant le cours de ces délais;

-dit que, faute pour la société IJ IK IL de payer à bonne date une seule des mensualités, et huit jours après l'envoi d'une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, le tout redeviendra immédiatement exigible;

-débouté les requérants de leurs demandes d'intérêts sur ces sommes provisionnelles, et d'astreinte;

-ordonné à la société IJ IK IL, sous astreinte de 100 euros par jour de retard et par contrat de bail à compter de la date de signification de la présente décision, de reprendre le paiement de ses loyers à l'égard de la totalité des requérants à hauteur de 40% du loyer contractuel TTC, et ce jusqu'à ce que le juge statue au fond sur la validité des baux et des obligations qui en découlent, ou jusqu'à la régularisation de tout autre accord conclu amiablement;

-dit n'y avoir lieu à référé sur la demande provisionnelle de dommages et intérêts;

-condamné la société IJ IK IL à verser aux requérants la somme globale de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

-condamné la société IJ IK IL aux dépens;

-rappelé que l'exécution provisoire est de droit.

Par déclaration du 29 septembre 2021, la société IJ IK IL a relevé appel de cette décision sauf en ce qu'elle a :

-débouté la société IJ IK IL de sa demande de sursis à statuer;

-débouté les requérants de leurs demandes de communication de pièces afférentes à:

- la liste de tous ses comptes bancaires, et les relevés de comptes des 12 mois de l'année 2020, pour justifier de l'état de sa trésorerie tout au long de l'année

-dit n'y avoir lieu pour le juge des référés de se réserver la liquidation de ces astreintes;

-débouté les requérants de leurs demandes d'intérêts sur ces sommes provisionnelles, et d'astreinte;

-dit n'y avoir lieu à référé sur la demande provisionnelle de dommages et intérêts

Par ordonnance du président du tribunal de commerce de Paris du 11 mai 2021, une procédure de

conciliation a été ouverte au bénéfice de la société IJIK IL .

Dans le cadre de cette conciliation, une proposition a été faite aux bailleurs en septembre 2021 avec un engagement de régler 70% du loyer annuel des années 2020 et 2021 de la manière suivante: 40% aux échéances contractuelles et 30% selon un échancier

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELTW T – 12ème page

s'échelonnant sur les années 2022 à 2029 (5% par an pour les années 2022-2026 et 25% par an pour les années 2027 à 2029).

Par une lettre du 3 décembre 2021, la société IJ IK IL a informé les propriétaires d'une reprise à 100% des loyers à compter du 1 trimestre 2022, soit le^{er} règlement du loyer du premier trimestre 2022 au plus tard le 31 mars 2022.

Par ordonnances des 10 septembre et 8 décembre 2021, la procédure de conciliation a été prorogée jusqu'au 11 mars 2022.

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 23 décembre 2021, la société IJ IK IL demande à la cour, de :

Vu les articles 9, HQ, 16, 31, 122, 145, 385, 700, 754 et 835 du code de procédure civile,

Vu les articles 1131, 1134 du code civil (ancien),

Vu les articles 1104, 1195, 1218, 1219, 1343-5, 1719 et 1722 du code civil,

Vu l'article r 145-23 du code de commerce

Vu l'article l. 321-2 du code du tourisme,

au principal,

- *infirmer l'ordonnance de référé du tribunal judiciaire de paris du 9 septembre 2021 en ce qu'elle a :*

- *déclaré le président du tribunal judiciaire de Paris statuant en référé territorialement compétent,*

- *dit que l'assignation délivrée par acte d'huissier du 12 mars 2021 à la société IJ IK IL a été valablement placée le 17 mars 2021 pour l'audience de plaidoirie du 10 juin 2021, et qu'il y a lieu de statuer sur les demandes formées dans le cadre de l'instance introduite par cette citation,*

- *reçu M. E et M^{me} I épouse E en leur intervention volontaire,*

- *déclaré recevable la demande de M. BA BB,*

- *l'a condamnée à communiquer les documents suivants aux requérants, par l'intermédiaire de leur conseil, dans un délai de HQ jours suivant la signification de la présente décision et sous astreinte de 500 euros par jour de retard et par type de document:*

- *les justificatifs du ou des PGE obtenu(s), ainsi que leur affectation et les justificatifs du ou des aides au titre du fonds de solidarité et de l'aide complémentaire*

du décret du FC mars 2021 obtenu(s) ainsi que de leur affectation”,

- la copie de son contrat d'assurance perte d'exploitation et le cas échéant, les justificatifs des indemnités perçues ou des recours exercées contre ses assureurs,

- tout justificatif permettant d'établir de manière probante les périodes d'ouverture et de fermeture de la résidence Paris Evry à compter du mois de mars 2020;

- lui a ordonné de communiquer aux requérants dans un délai de HQ jours suivant la communication de la présente décision et sous astreinte de 500 euros par document et par jour de retard:

- les comptes d'exploitation de la résidence Paris Evry visés à l'article l321-2 du code de tourisme pour les années 2017 à 2020 compris,

- les bilans de la résidence des années 2017 à 2020 compris 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, visé à l'article L.321-2 du code de tourisme,

- dit que ces astreintes courront pendant un délai de 4 mois,

- l'a condamnée par provision à payer à:

- M. J et M. K la somme de 4 226,68 euros

- M. et M^{me} L la somme de 3 691,48 euros

- M. et M^{me} M la somme de 6 049,05 euros

- M^{me} GK GL la somme de 4 151,85 euros

- M^{me} N la somme de 7 303,59 euros

- M. et M^{me} O la somme de 8 501,93 euros

- M^{me} P la somme de 5 176,76 euros

- M. et M^{me} Q la somme de 4 960,56

- M. R la somme de 3 873,55 euros

- M. S la somme de 26 510,05 euros

- M. T la somme de 7 782, HQ euros

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 13ème page

- M. U la somme de 4 166,04 euros 72

me

- M. V et M W la somme de 3 873,55 euros

- M. et M^{me} AA la somme de 4 236,40 euros

me

- M AB la somme de 4 090,37 euros

- M. et M^{me} AD la somme de 3 935,65 euros

- M. IE IF la somme de 3 873,14 euros

- M. et M^{me} AE la somme de 3 897,09 euros

- M. et M^{me} AF la somme de 4 013,44 euros

- M. AG la somme de 4 028,04 euros

- M. AH la somme de 4 614,49 euros

- M. et M^{me} AI la somme de 13 157,42 euros

- M^{me} AJ-IG et M. AJ la somme de 4 768,71 euros

- M. du Plessis IP la somme de 3 227,26 euros

- Mme et M. AK la somme de 3 868,01 euros

- M. et M^{me} AL la somme de 4 003,46 euros

- M. et M^{me} AM la somme de 4 711,71 euros

- M. et M^{me} Y la somme de 3 637,40 euros

- M. AO la somme de 3 493,28 euros 73

- M. et M^{me} Z la somme de 5 002,94 euros

- M. AQ la somme de 3 766,17 euros

- M. et M^{me} AR la somme de 5 145,95 euros

- M. et M^{me} E la somme de 4 352,90 euros

- M. AS la somme de 8 080,05 euros

- M. AT la somme de 4 439,93 euros

- M. AU et M^{me} AV la somme de 3 747,12 euros

- M. GO la somme de 4 250,93 euros

- M. AW la somme de 4 367,23 euros

- M. GP et M^{me} GP D la somme de 13 261,56 euros

- M. HR la somme de 4 139,01 euros

- M. AX la somme de 7 687,42 euros

- M. et M^{me} AY la somme de 4 066,75 euros

- M. et M^{me} AZ la somme de 5 142,85 euros

- M. BA et M^{me} BB la somme de 3 242,30 euros

- M. GQ BB et M^{me} BC la somme de 4 406,53 euros

- M. et M^{me} HU-HV la somme de 4 195,29 euros

- M^{me} BD la somme de 4 613,77 euros

- M^{me} BE née BF la somme de 4 028,01 euros

- M. X et M^{me} GM X la somme de 4 614,73 euros

- *M^{me} BG épouse A la somme de 4 769,59 euros*

- *M. BI la somme de 4 270,36 euros*

- M. et M^{me} BJ la somme de 17459,57 euros

- M^{me} BK la somme de 4 386,13 euros

- M. BL la somme de 3 887,03 euros

- la société GR GS (GE GF) la somme de 25 477,59 euros

- la société Fadel (Delcroix André) la somme de 26 448,80 euros

- la société La Turcanoise (GJ GI) la somme de 4 822,95 euros

- M. BM la somme de 11 773,20 euros

- M. et M^{me} B la somme de 4 376,85 euros

- M. FM BA (propriétaire) -FM FO (curateur) la somme de 4.802,77euros

- M. et M^{me} C la somme de 4 711,44 euros

- M^{me} BP la somme de 3 868,01 euros

- M. et M^{me} BQ la somme de 4 381,85 euros

- M. BR la somme de 3 669,27 euros au titre des échéances de loyer impayées du deuxième trimestre 2020 au premier trimestre 2021 inclus, déduction faite des 56 jours de fermeture administrative ;

- dit que la société IJ IK Aapparthôtels pourra s'acquitter du règlement de ces provisions à l'égard de chacun de ses bailleurs en six mensualités consécutives :

- la première échéance correspondant à la moitié des sommes dues à chacun des bailleurs ci-dessus mentionnés devra être versée le 5 du mois suivant la signification de la présente décision,

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 –N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T –14ème page

- le reliquat des sommes dues devra être versé en cinq autres échéances égales et consécutives exigibles le 5 de chaque mois suivant.

- ordonné la suspension de toute mesure d'exécution forcée pendant le cours de ces délais ;

- dit que, faute pour la société IJ IK IL de payer à bonne date une seule des mensualités, et huit jours après l'envoi d'une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, le tout redeviendra immédiatement exigible,

- lui a ordonné, sous astreinte de 100 euros par jour de retard et par contrat de bail à compter de la date de signification de la présente décision, de reprendre le paiement de ses loyers à l'égard de la totalité des requérants à hauteur de 40% du loyer contractuel ttc, et ce jusqu'à ce que le juge statue au fond sur la validité des baux et des obligations qui en découlent, ou jusqu'à la régularisation de tout autre accord conclu amiablement,

- l'a condamnée à verser aux requérants la somme globale de 8.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- l'a condamnée aux dépens ;

- rappelé que l'exécution provisoire est de droit ;

et statuant a nouveau : A – in limine litis : sur l'incompétence du tribunal judiciaire de paris :

-juger que le tribunal judiciaire de paris était incompétent au visa l'article R145-23 du code de commerce et des clauses attributives de juridiction insérées dans les baux et renouvellement des baux ; B – sur la caducité de l'assignation

-prononcer la caducité de l'assignation du 18 janvier 2021 et de l'assignation subséquente du 12 mars 2021

prononcer l'extinction de l'instance ; C – sur l'irrecevabilité des demandes des bailleurs :

-déclarer les bailleurs irrecevables en leurs demandes en l'absence de droit d'agir à l'encontre de la société IJ IK IL ; D – sur la demande de communication de pièces sous astreinte :

-rejeter la demande des bailleurs qui n'est ni fondée, ni légitime mais excessive car contraire à la protection du secret des affaires ; E – sur la demande de condamnation par provision au titre d'arriérés locatifs :

-juger que le montant des loyers dont il est réclamé, par provision, le règlement par les bailleurs est sérieusement contestable ;

-dire n'y avoir lieu à référé sur la demande du collectif de propriétaires de condamnation à titre de provision au paiement des loyers à compter du 2 trimestre 2020 du fait de^{ème} l'existence de contestations sérieuses tenant :

- à la pandémie de covid-19 et les mesures prises pour en limiter l'expansion qui constituent un cas de force majeure,

- aux « circonstances exceptionnelles et graves affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale », selon les termes contractuels insérés dans les baux,

- à l'inexécution des bailleurs de leur obligation de délivrance et de jouissance paisible et à l'exception d'inexécution opposée aux bailleurs,

- à la destruction partielle des lieux loués conformément à l'article 1722 du code civil et à l'exception d'inexécution opposée aux bailleurs,

- à la théorie de l'imprévision et l'exigence de bonne foi,

- aux paiements partiels intervenus en octobre 2021, au titre de l'année 2021 pour la période de conciliation judiciaire courant du 11 mai au 31 décembre à concurrence de 40

% des créances revendiquées ;

- à la reprise du paiement des loyers à 100 % à compter du 1^{er} trimestre 2022 ;

-dire n'y avoir lieu à référé sur la demande de provision sur le fondement du trouble manifestement illicite ;

-dire n'y avoir lieu à référé à la reprise du paiement des loyers sur le fondement du trouble manifestement illicite ;

-renvoyer les bailleurs à mieux se pourvoir au fond et les débouter de leurs demandes de condamnation ; à titre subsidiaire,

-ordonner le report du paiement des loyers échus à compter du 2^{ème} trimestre 2020 avec un décalage FC mois à compter de l'arrêt à intervenir ; F – sur la demande de condamnation par provision au titre de dommages et intérêts :

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 -N° Portalis 35L7-V-B7F-CELTW T – 15ème page

-débouter les bailleurs de leur demande qui n'est ni justifiée, ni légitime, ni usuelle ; en tout état de cause :

-déclarer les bailleurs mal fondés en leur appel incident ; en conséquence,

-débouter les bailleurs de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

-condamner chacun des intimés à lui payer la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

-condamner les intimés aux entiers dépens.

Dans leurs dernières conclusions remises et notifiées le 26 janvier 2022, les intimés demandent à la cour de :

Vu les articles 42, 46 et 48 du code de procédure civile,

Vu les articles 751, 754 et 385 du code de procédure civile,

Vu l'article 330 du code de procédure civile,

Vu l'article 145 du code de procédure civile, Vu

l'article 835 du code de procédure civile, Vu

l'article 1728 du code civil,

Vu l'article L. 131-1 du code des procédures civiles d'exécution,

Vu l'article 837 du code de procédure civile,

-débouter la société IJ IK Appartements de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions ;

-confirmer l'ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 9 septembre 2021 en ce qu'elle a :

- déclaré le tribunal judiciaire de Paris statuant en référé territorialement compétent,

- dit que l'assignation délivrée le 12 mars 2021 a été valablement placée à deux reprises les 17 mars 2021 et 7 mai 2021 pour l'audience de plaidoiries du 10 juin 2021, et qu'il y a lieu de statuer sur les demandes formées dans le cadre de l'instance introduite par cette citation,

- débouté la société IJ IK IL de sa demande de sursis à statuer ;

-confirmer l'ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 9 septembre 2021 en ce qu'elle a condamné la société IJ IK IL à communiquer les documents suivants aux requérants, par l'intermédiaire de leur conseil, dans un délai de HQjours suivant la signification de la présente décision et sous astreinte de 500 euros par jour de retard et par type de document :

- les justificatifs du ou des PGE obtenu(s), ainsi que leur affectation et les justificatifs du ou des aides au titre du fonds de solidarité et de l'aide complémentaire du décret du FC mars 2021 obtenu(s) ainsi que de leur affectation,

- la copie de son contrat d'assurance perte d'exploitation et le cas échéant, les justificatifs des indemnités perçues ou des recours exercées contre ses assureurs,

- tout justificatif permettant d'établir de manière probante les périodes d'ouverture et de fermeture de la résidence à compter du mois de mars 2020 ; y ajoutant,

-condamner la société IJ IK IL à communiquer les documents suivants aux requérants, par l'intermédiaire de leur conseil, dans un délai de HQjours suivant la signification de la présente décision et sous astreinte de 500 euros par jour de retard et par type de document :

- les justificatifs du PGE obtenu de 27,6 M euros ainsi que de son affectation,

- la copie de son contrat d'assurance perte d'exploitation et le cas échéant, les justificatifs des indemnités perçues ou des recours exercées contre ses assureurs (cf. « les fins de non-recevoir notifiées par Axa en juillet 2020 »),

- tous justificatifs permettant d'établir de manière probante les périodes d'ouverture et de fermeture de la résidence à compter du mois de mars 2020, à savoir le chiffre d'affaires et le taux d'occupation mois par mois de la résidence depuis mars 2020 à ce jour ;

-confirmer l'ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 9 septembre 2021 en ce qu'elle a ordonné à la société IJ IK IL de communiquer les documents suivants aux requérants, par l'intermédiaire de leur conseil, dans un délai de HQjours suivant la signification de la présente décision et sous astreinte de 500 euros par jour de retard et par type de document :

- les comptes d'exploitation de la résidence visés à l'article L. 321-2 du code de tourisme pour les années 2017 à 2020 compris,

- les bilans de la résidence visés à l'article L. 321-2 du code de tourisme pour les années

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F- CELW T – 16ème page	euros
	euros
2017 à 2020 compris, 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, visé à l'article l. 321-2 du code de tourisme,	euros
- dit que ces astreintes courent pendant un délai de 4 mois;	euros
-confirmer l'ordonnance de référé du tribunal judiciaire de Paris du 9 septembre 2021 en ce qu'elle a condamné par provision la société IJ IK IL à payer les loyers aux requérants du 1 avril 2020 au	M 7061 /
31 mars 2021 inclus ; ^{er}	7162 1780,82 1780,82 1797,74 1797,74 1395,66 1078,6 1078,64 10710,07
-infirmer l'ordonnance de référé du	euros
9 septembre 2021 en ce qu'elle a :	euros
- déduit des loyers dus de 56 jours de fermeture administrative; statuant a nouveau et y ajoutant :	euros
-condamner, en l'absence de contestation sérieuse, la société IJ IK IL à payer à titre de provision sur les loyers dus et échus au 31 décembre 2021, avec les intérêts au taux légal à compter du 22 octobre 2020, comme suit, sous astreinte de 100 euros par jour de retard et par contrat de bail à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir: Solde dû au 2 ^e m e t r i m e s t e 2021 (reprise Solde dû Solde d upaieme sur le 4 ^e m e Solde Solde Solde Solde Solde total n t à Numéro dû sur dû sur trimestr dû sur dû sur dû au hauteur le 2 ^e m e le 3 ^e m e le 1 ^e e r le 3 ^e m e le 4 ^e m e 4 ^e m e Nom de e 2020 de 40% lot(s) t r i m e s t r e trimestr (indexa trimestr trimestr trimestr trimest d u 2020 e 2020 tion * e 2021 e 2021 e 2021 montant 1,0095) 2021 contractuel à partir du 11.05.2 021)	euros
J 7079	euros
	euros
975,20 753,68 753,68 1244,32 1244,32 1256,14 1256,14 7483,49	euros
euros	BARRIE 7142
euros	RE 2150,HQ 2150,HQ
euros	2170,58 2170,58 1685,12 1302,35 1302,35 12931,27
euros	euros
[...]	euros
851,71 658,25 658,25	D euros
1086,76 1086,76 1097,08 1097,08 6535,89	euros
euros	O 7081 /
euros	7085 2502,94 2502,94 2526,72 2526,72 1961,60 1516,0
euros	euros
euros	euros

euros	euros
euros	BOURBI 7088/7 N 120/71 FC/712
euros	5 7804,47 7804,47 7878,61 7878,61 6116,51 4727,17 47
euros	euros
euros	euros
euros	euros
BERTH 7123/7	euros
923,10 923,10	EMY euros
156 1524,02 1524,02 1538,50 1538,50 1194,41 9165,64	euros
euros	euros
euros	euros 154/71 55
euros	BOURG
euros	7007 / UIGNO
euros	7008 2291,
euros	04 2291,04 2312,80 2312,80 1795,53 1387,68 1387,68 1
euros	euros
euros	euros
BOGUT 7003 /	euros
884,55	euros
884,55	euros
884,55	euros
884,55 A 7171 1460,37 1460,37 1144,52 7603,45	euros
euros	euros
euros	Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 - N° Portalis 35L7-V-B7F- CELW T – 17ème page
euros	U 7107
euros	961,21 742,87 742,87 1226,47 1226,47 1238,12 1238,12
euros	euros
euros	euros
euros	euros
[...]	euros
893,72 690,71 690,71 GER 1140,36 1140,36 1151,19 1151,19 6858,25	euros
euros	CARASC 7039
euros	690,71
euros	O
euros	1140,36 1140,36 1151,19 1151,19 893,72 690,71 6858,2

e
u
r
o
s
A
F
2
3
o

1181,
54
1181,
54
1192,
77
1192,
77
926,
00
715,6
6
715,6
6

e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s

H								09,N
A								7181 1472,85 1472,85 1486,84 1486,84 1154,30 892,10
L								euros
I								euros
G								euros
O								euros
7								euros
1								euros
	7180	1403,89	1403,89	1417,23	1417,23	1100,26	850,34	850,34 8443,17
	euros							euros

HOUGH 7144/7	euros
TON	euros
165 1514,95 1514,95 1529,34 1529,34 1187,29 917,60 917,60 9111,08	euros
euros	LATOU 7017
euros	CHE
euros	1103,14 1103,14 1113,62 1113,62 864,55 668,17 668,17
euros	euros
E 7127	euros
1281,48 1281,48 1293,65 1293,65 1004,32 776,19 776,19 7706,96	euros
euros	euros
euros	Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F- CELW T – 18ème page
euros	
euros	LE 7097
euros	BOUED
euros	1251,46 1251,46 1263,35 1263,35 980,79 758,01 758,01
euros	euros
euros	euros
KHAYA 7106 /	euros
T	euros
7157 2378,74 2378,74 2401,34 2401,34 1864,26 1440,80 1440,80 14306,02	euros
euros	AW 7112
euros	1285,70 1285,70 1297,91 1297,91 1007,62 778,75 778,7
euros	euros
euros	euros
euros	euros
LAHITT 7118	euros
E	euros
1307,10 1307,10 1319,52 1319,52 1024,40 791,71 791,71 7861,06	euros
euros	
euros	
euros	
euros	

e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s

LHOP
I
7160/
7

TALI
ER
131/7
1
3904,
16
3904,
16
3941,
25
3941,
25
3059,
77
2364,

38/715	euros
euros	euros
euros	MOIGN 7148
euros	OUX
euros	1352,77 1365,62 1365,63 1060,20 819,38 819,38 6782,9
euros	euros
euros 8	euros
L'HOSTI 7034	euros
S	euros
1218,51 1218,51 1230,09 1230,09 954,97 738,05 738,05 738,05	euros
euros	MOIGN 7128
euros	OUX
euros	1297,27 1297,27 1309,59 1309,59 1016,69 785,75 785,7
euros	euros
AX 7026 /	euros
7028 2263,HQ	2263,HQ
2284,65 2284,65 1773,67 1370,79 1370,79 13610,85	euros
euros	MONNE 7108
euros	T-
euros	1235,08 1235,08 1246,81 1246,81 967,95 748,09 748,09
euros	euros
MAURE 7135 /	euros
R	euros
7166 1514,04 1514,04 1528,42 1528,42 1186,58 917,05 917,05	euros
euros	euros

O

R

M

A

N

7

1

4

7

C

E

Y

1358,

28

1358,

28

1371,

18

1371,

18

1064,

51

822,7

1

822,7

e

u

r

o

s

e

u

r

o

s

e

u

r

o

s

e

u

r

o

s

euros		euros
BE GX		euros
née		euros
1185,83	1185,83	1197,10
		1197,10
		929,36
		718,26
		718,26
		7131,74
		euros
euros		DAUCH
euros		BK 7119
euros		1291,26
euros		1291,26
euros		1303,53
euros		1303,53
euros		1011,99
euros		782,12
euros		782,1
euros		euros
euros Y		euros
BG 7096 /		euros
épouse	7179	1404,HQ
		1404,HQ
1417,49	1417,49	1100,46
		850,49
		850,49
		8444,73
		DEMOL
		euros
euros		SAILLO 7004
euros		UR
euros		1144,33
euros		1144,33
euros		1155,20
euros		1155,20
euros		896,83
euros		693,12
euros		693,12
euros		euros
euros Y		euros
BI 7076		euros
		euros
1257,18	1257,18	1269,12
		1269,12
		985,27
		761,47
		761,47
		7560,82
		euros
euros		SARL 7042/7
euros		GR 110/71
euros		GS HQ/712
euros		(GE 6/ GF 7149/7
euros) 150/
euros		7164/7
euros		7500,52
euros		7500,52
euros		7571,77
euros		7571,77
euros		5878,30
euros		4543,
euros		euros
ROUSSE	7074/7	AU 068/71
		00/ 7153/7
		euros
191/71	5140,07	5140,07
		5188,90
		5188,90
		4028,37
		3113,34
		3113,34
		30912,99
92		

euros

euros

euros

SARL 7069,70 [...]	euros
,7072	euros
OIX	euros
7093,71 7786,44 7786,44 7860,41 7860,41 6102,38 4716,25 4716,25 [...]	euros
euros	BP 7016
euros	1138,73 1138,73 1149,55 1149,55 892,45 689,73 689,73
euros	euros
euros	euros
euros	euros
Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 - N° Portalis 35L7-V-B7F- CELW T – 19ème page	euros
	euros
BM 7033/7	euros
	euros
057/70 3465,99 3465,99 3498,92 3498,92 2716,37 2099,35 2099,35 20844,89 78	euros
euros	VIGNEA 7092
euros	U
euros	1290,00 1290,00 1302,26 1302,26 1011,00 781,36 781,3
euros	euros
B 7105	euros
	euros
1288,53 1288,53 1300,77 1300,77 1300,77 780,46 780,46 7749,37	euros
euros	
euros	BR 7025
euros	846,59
euros	1080,22 1080,22 1090,48 1090,48
euros	euros 654,29 654,29 6496,57
euros	euros
VADEL 7019 /	euros
ORGE	euros
7188 1387,03 1387,03 1149,55 1149,55 892,45 689,73 689,73 6848,46	euros

euros

euros

subsidiairement, confirmer l'ordonnance de référé du 9 septembre 2021 en ce qu'elle a condamné par provision la société IJ IK IL à payer les loyers aux requérants du 1 er avril 2020 au 31 mars 2021 inclus, déduction faite de 56 jours de fermeture administrative; y ajoutant :	euros 5859,69
	euros
	euros
	euros
- condamner, en l'absence de contestation sérieuse, la société IJ IK IL à payer à titre de provision sur les loyers dus et échus au 31 décembre 2021, déduction faite des 56 jours de mesures d'interdiction d'accueil du public, avec les intérêts au taux légal compter du 22 octobre 2020, comme suit, sous astreinte de 100 euros par jour de retard et par contrat de bail à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir :	euros
	euros
	euros
Solde dû au Loyers 2 è m e non tr i me ste concernés 2021 par une (reprise	AZOU 7061 / Z 7162 1780,82 1780,82 1797,74 1797,74 1395,66 1078,6
	euros
Solde dû	euros
Solde mesure d u sur le 4è m e	euros
Solde	euros
Solde total d'inter Numér paiement dû sur dû sur trimestr dû sur dû sur dû sur dû au diction	euros
	euros
o à hauteur le 2 è m e le 3 è m e le 1 e r le 3 è m e le 4 è m e 4 è m e Nom e 2020 d'accueil de de 40% trimestre trimestr (indexa trimestr trimestr trimestr trimest du public lot(s) d u 2020 e 2020 tion * e 2021 e 2021 e 2021 au HQ.05. montant 1,0095) 2021 2021 contract (s o l d e uel à total dû – partir 56 jours du de loyers) 11.05.2 021)	GK 7058 MAZO 957,93 740,34 740,34 1222,29 1222,29 1233,90 1233,90
	euros
ANGE 7079	euros
975,20 753,68 753,68	R euros
1244,32 1244,32 1256,14 1256,14 7483,49 6709,FC	euros
euros	euros Z
euros	BARR 7142
euros	IE 2150,HQ 2150,HQ
euros	2170,58 2170,58 1685,12 1302,35 1302,35 [...]
euros	euros
[...]	euros
U 851,71 658,25 658,25	euros
1086,76 1086,76 1097,08 1097,08 6535,89 D	euros
euros	euros
euros	euros

euros	euros
euros	BOLLI 7044
euros	893,72 690,71 690,71
BARR 7081 /	1140,36 1140,36 1151,19 1151,19 6858,25 6148,69
Y	euros
7085 2502,94 2502,94 2526,72 2526,72 1961,60 1516,03 1516,03 15052,99 13495,60	euros
euros	euros GER
euros	euros
euros	BOUR 7088/7 BI 120/71 N FC/712
euros	5 7804,47 7804,47 7878,61 7878,61 6116,51 4727,17 47
Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 - N° Portalis 35L7-V-B7F- CELW T – 20ème page	euros
	euros
BERT 7123/7	euros
923,10 923,10	H euros
156 1524,02 1524,02 1538,50 1538,50 1194,41 9165,64 8217,36	euros
euros	euros
euros EMY	
euros	
BOGU 7003 /	
884,55 884,55 884,55 884,55	T
7171 1460,37 1460,37 1144,52 7603,45 6694,77	
euros	
euros	
euros	
euros A	
euros	
euros	
euros	

eu

ro

s

eu

ro

s

eu

ro

s

euros 154/71

55 BOUR

7007 / G

7008

UIGN

2291,04 2291,04 2312,80 2312,80 1795,53 1387,68 138

euro

s

euro

s NU

7107

961,21 742,87 742,87 1226,47 1226,47 1238,12
1238,12

euros	euros
euros	euros
euros	euros
euros	COCH 7065 /
euros	A
euros	7183 1358,56 1358,56 1371,47 1371,47 1064,73 822,88
euros	euros
CARA 7039	euros
893,72 690,71 690,71	SC
1140,36 1140,36 1151,19 1151,19 6858,25 6148,69	euros euros
euros euros	euros
O	euros
euros	euros
euros	euros
euros	CONE 7036
euros	S
euros	1158,64 1158,64 1169,65 1169,65 908,05 701,79 701,79
euros	euros
euros	euros
CART 7091	euros
A	euros
1247,18 1247,18 1259,03 1259,03 977,44 755,42 755,42 7500,69 6724,67	YRAD euros
euros	euros
euros	euros
euros	euros
euros	euros
euros	euros
euros	DE 7038
euros	SAINT
euros	1140,FC
euros	1140,FC
euros	1151,07 1151,07 893,63 690,64 690,64 6857,53 6148,05
euros	euros
euros E	euros
AB 7054	euros
7242,14e	euros
1204,19 1204,19 1215,63 1215,63 943,75 729,38 729,38 6492,87	euros
euros	euroseuros
euros	
euros	
euros	

e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
R
E

DELO
7030

Y	1147,29	1147,29	1158,19	1158,19	899,00	HQ	euros
694,91	694,91	6899,94	6186,07	E			euros
euros							euros
euros							euros
euros							euros
euros							euros et EVYo 3S 0044
euros							DORV 7073 /
euros							IL 7089 /
euros							3873,50 3873,50 3910,30 3910,30 3035,74 2346,18 2347101
euros							euros
euros							euros
AF 230							euros
1181,54	1181,54	1192,77	1192,77	926,00	715,66	715,66	7105,94 6370,76
euros							euros
euros							euros
euros							euros
euros							euros
euros							euros
euros							euros
euros							euros
euros							DOUR 7035 /
euros							Y-
euros							7180 1403,89 1403,89 1417,23 1417,23 1100,26 850,34
euros							euros
DESM 7031							euros
O							euros
1185,84	1185,84	1197,11	1197,11	929,37	718,27	718,27	7131,80 6393,94 ULIN
euros							euros
euros							euros
euros							euros
euros							euros
euros							euros
euros							euros LE
euros							Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F- CELW T – 21ème page
euros							FOHR 7050
[...]							E
R							1178,61 1178,61 1189,80 1189,80 923,70 713,88 713,88
							3A
1358,49	1358,49	1371,40	1371,40	1064,68	822,84	822,84	8170,13 7324,85 0220
euros							euros
euros							euros

e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s

e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
L
A
T
O
7
0
1
7
U
1103,
14
1103,
14
1113,
62
1113,
62
864,5
5
668,1
7
668,1
7

euros

euros	euros
euros	euros
euros	euros
euros	euros v R 8
euros	L'HOS 7034
euros	TI
euros	1218,51 1218,51 1230,09 1230,09 954,97 738,05 738,05
euros	euros
euros	euros
LE 7097	euros
BOUE	euros
1251,46 1251,46 1263,35 1263,35 980,79 758,01 758,01 758,01 6747,75 D	
euros	euros
euros	AX 7026 /
euros	7028 2263,HQ 263,HQ
euros	2284,65 2284,65 1773,67 1370,79 1370,79 13610,85 12
euros EC	euros
LERO 7112	euros
Y	euros
1285,70 1285,70 1297,91 1297,91 1007,62 778,75 778,75 778,75 6932,35	
euros	euros
euros	MAUR 7135 /
euros	E
euros	7166 1514,04 1514,04 1528,42 1528,42 1186,58 917,05
euros	euros
euros	euros
L'HOP 7160/7	euros
I	euros
131/71 3904,16 3904,16 3941,25 3941,25 3059,77 2364,75 2364,75 23480,09 21050,83 TALIE	
38/715	euros
euros	
euros	
euros	
euros	

e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s
e
u
r
o
s

MOIG 7148	euros
N	euros
1352,77 1365,62 1365,63 1060,20 819,38 819,38 6782,97 6782,97 OUX	euros
euros	PERRI GX
euros	N
euros	1185,83 1185,83 1197,10 1197,10 929,36 718,26 718,26
euros	euros
euros BA	euros
MOIG 7128	euros
N	euros
1297,27 1297,27 1309,59 1309,59 1016,69 785,75 785,75 7801,92 6994,73 OUX	euros
euros	euros DAUC H Y
euros	Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 - N° Portalis 35L7-V-B7F- CELW T – 22ème page
euros	POST 7096 /
euros Sylvai n	AL 7179 1404,HQ 1404,HQ 1417,49 1417,49 1100,46 850,49 850,49 8444,73 7571,0
MON 7108	euros
NE	euros
1235,08 1235,08 1246,81 1246,81 967,95 748,09 748,09 7427,91 6659,41 T-	euros
euros	euros DEMO L Y
euros	BI 7076
euros THEV E NIN	1257,18 1257,18 1269,12 1269,12 985,27 761,47 761,47
ORMA 7147	euros
N	euros
1358,28 1358,28 1371,18 1371,18 1064,51 822,71 822,71 8168,85 7323,70 CEY	euroseuros
euros	euroseuros

e
u
r
o
s
e
u
r
o
s

B
7
1
0
5

pr
op
rié
tai
re
à
co
m
pt
er
du
pr
on
on
cé
de
l'o
rd
on
na
nc
e

de référé du 9 septembre 2021 ou, à tout le moins, à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir ;

-condamner la société IJ IK IL à payer à chaque intimé la somme de 4.000 euros à titre de provision sur les dommages et intérêts, correspondant au préjudice moral et financier, ainsi qu'à la résistance abusive subie, toute tentative amiable pour obtenir un juste paiement du preneur étant restée vaine, faisant ainsi obligation aux bailleurs d'ester en justice ; sur le fondement de l'article 837 du code de procédure civile :

-subsidairement, si, par extraordinaire, le juge des référés estimait qu'il ne disposait pas des pouvoirs requis pour condamner IJ IK IL à payer à titre de provision les sommes dues aux demandeurs, renvoyer l'affaire devant le tribunal judiciaire de Paris ; en tout état de cause :

-condamner la société IJ IK IL à payer à chaque requérant la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles ;

-condamner la société IJ IK IL aux entiers dépens.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ,il est renvoyé aux conclusions des parties susvisées pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens.

MOTIFS

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

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

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

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

procédure civile , celui du ressort dans lequel se trouve le défendeur.

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

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELTW T – 24ème page

La société IJ IK IL a son siège social dans le ressort du tribunal judiciaire de Paris .

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

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

Il résulte de ce qui précède que le tribunal judiciaire de Paris est bien compétent pour connaître de ce litige. L'ordonnance critiquée sera confirmée en ce qu'elle a déclaré le président du tribunal judiciaire de Paris statuant en référé territorialement compétent .

-Sur la caducité de l'assignation délivrée le 12 mars 2021

L'appelante soutient que l'assignation délivrée le 12 mars 2021 aux fins et sur les suites de la première assignation n'est pas de nature à régulariser la caducité de la première . Les intimés font valoir qu'aucune caducité n'affecte cette nouvelle assignation du 12 mars 2021 qui a été délivrée sur autorisation du greffe à une date dédiée et placée au greffe de la juridiction au moins HQ jours avant l'audience , conformément aux dispositions de l'article 754 du code de procédure civile.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le premier juge n'a pas considéré que la délivrance d'une nouvelle assignation le 12 mars 2021 pour une audience du 10 juin 2021 avait eu pour effet de régulariser la caducité de la première assignation, dont la caducité entraînant l'extinction de l'instance a été constatée .

La caducité de la première assignation n'a eu pour résultat que d'éteindre l'instance qu'elle avait engagée , l'action des demandeurs en revanche n'était pas éteinte de ce seul fait par application des dispositions de l'article 385 du code de procédure civile .Les demandeurs pouvaient donc réintroduire l'instance par la délivrance d'une autre assignation tendant aux mêmes fins.

Il ressort des pièces que la seconde assignation a été délivrée à la société appelante le 12 mars sur autorisation du greffe pour une audience dédiée à l'examen de l'affaire fixée au 10 juin 2021 et placée au

greffe dans le délai imparti par les dispositions de l'article 754 du code de procédure civile.

Cette nouvelle assignation, bien que portant la mention "sur et aux fins de", reprenant in extenso le contenu de la première assignation en est bien distincte dès lors qu'elle est délivrée au nom d'autres bailleurs au nom desquels la première avait été délivrée. Elle introduit donc bien une nouvelle instance. L'attribution du même numéro de répertoire général que celui affecté à la première assignation n'emporte aucun effet sur la validité de cette seconde assignation, ne consistant qu'en une mesure strictement administrative.

En conséquence, l'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle a dit valablement placée l'assignation délivrée par acte du 12 mars 2021 et qu'il y avait lieu de statuer sur les demandes formées dans le cadre de l'instance introduite par cette citation.

-Sur la fin de non recevoir opposée par la société IJ IK IL aux demandeurs qui ont accepté la proposition d'aménagement du règlement de l'arriéré locatif ou ont saisi une autre juridiction

S'agissant de M. GY F et à M^{me} GZ G, l'ordonnance entreprise a constaté le désistement de M. GY F et de M^{me} GZ G, l'acceptation de ce désistement par la société appelante, et l'extinction de l'instance les opposant. Ni M. F ni M^{me} G ne contestent ce désistement. Aucune fin de non recevoir ne peut donc être soulevée par la société appelante à leur égard. L'ordonnance critiquée sera

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 25ème page

confirmée du chef du désistement de M et de M^{me} G

S'agissant de M^{me} BT, le premier juge a constaté que celle-ci n'était pas demanderesse dans l'instance, ne figurant pas en qualité de demanderesse dans l'assignation délivrée le 17 mars 2021. Cette fin de non recevoir est donc sans objet.

L'acceptation par M. HI -EI AQ le 14 octobre 2021, par M. EA AO, le 27 septembre 2021, soit postérieurement à l'ordonnance critiquée, d'une lettre-avenant au bail en cours aux termes de laquelle ils ont accepté un aménagement du paiement des loyers dus au titre de l'année 2020 et 2021 ne peut les priver du droit à réclamer le paiement d'une provision correspondant à l'arriéré locatif dès lors que la société IJ IK IL ne démontre pas qu'avant la fin la période de conciliation une majorité des propriétaires représentant 2/3 de l'ensemble des contrats signés, du parc des résidences exploitées par IJ IK IL a adhéré à cette proposition, condition de prise d'effet dudit avenant, selon son article 2 et qu'aux termes de cet avenant, ils n'ont renoncé à aucun de leurs droits.

La société IJ IK IL ne rapporte pas la preuve de la signature par M et M^{me} AM de cette lettre avenant, ne produisant pas aux débats la deuxième page de ce document sur laquelle figure en principe la signature des propriétaires.

Force est de relever qu'aucune écriture n'est prise en cause d'appel au nom de M. AQ, M et M^{me} AM et M. AO. La fin de non recevoir est rejetée.

L'ordonnance d'injonction de payer rendue par le tribunal de commerce de Paris à la demande de M. BA BB porte exclusivement sur le paiement du 2 trimestre^{ème} 2020. Cette ordonnance fait l'objet d'une opposition de la société IJ IK IL, encoure pendant devant la juridiction. Or, en l'espèce, M. BB sollicite le paiement des loyers des 3 et 4^{ème} trimestre 2020 et ceux de l'année 2021^{ème}

. En conséquence, la procédure engagée devant le tribunal de commerce est sans incidence sur la présente instance. La fin de non recevoir opposée par l'appelante à M. BB pour ce motif est inopérante. L'ordonnance critiquée sera confirmée en ce qu'elle a dit recevable la demande de M. BB.

-Sur la fin de non recevoir tirée du défaut du droit d'agir des demandeurs soulevée par la société IJ IK IL

La société IJ IK IL considère que les demandeurs sont irrecevables à agir au motif que les éléments communiqués ne sont pas intelligibles, aucune pièce numérotée n°1 n'ayant été communiquée et que les demandeurs ne justifieraient ni de factures ni d'avis de taxe foncière. Les bailleurs font valoir que les baux et avenants sont numérotés et individualisés, qu'ils justifient chacun d'un bail commercial, que le principe du contradictoire est bien respecté.

Les demandeurs produisent en effet chacun des baux et avenants signés avec la société IJ IK IL, ainsi que la "déclaration de revenus" que leur a adressé l'appelante le 10 janvier 2021 mentionnant le montant du loyer trimestriel.

Le droit d'agir des demandeurs est donc parfaitement établi. La contestation portant sur les factures est sans incidence sur la recevabilité des demandes, le caractère probant des pièces produites pour justifier du quantum des sommes réclamées relevant de l'examen du bien fondé des demandes.

L'ordonnance sera confirmée en ce qu'elle a déclaré recevables les demandes de l'ensemble des requérants.

-Sur la demande en paiement de provisions au titre des arriérés locatifs Selon l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, dans le cas où l'existence d'une obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 26ème page

Pour s'opposer à ces demandes en paiement, la société IJ IK IL argue en premier lieu de la force majeure résultant des mesures prises par le gouvernement pour lutter contre la pandémie de covid 19, faisant obstacle soit à l'ouverture des résidences soit à leur occupation normale. Elle se prévaut à cette fin des dispositions de l'article 1218 du code civil.

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

En l'espèce, s'il est incontestable que l'appelante a subi une chute d'activité et des pertes consécutivement aux mesures sanitaires prises par le gouvernement dans le cadre de la lutte contre la pandémie de covid 19, celle-ci ne justifie pas avoir été dans l'impossibilité totale de régler les loyers dus aux bailleurs intimés alors même qu'elle a disposé d'une importante trésorerie par l'octroi d'un prêt garanti par l'Etat de 27,6 millions d'euros.

Dans ces conditions, faute de justifier d'une impossibilité d'exécuter son obligation de règlement des loyers, l'appelante ne démontre pas le caractère irrésistible de l'événement lié à la pandémie de covid 19. Ce moyen de contestation est rejeté.

*sur la clause contractuelle relative aux "circonstances exceptionnelles et graves" Pour s'opposer aux demandes en paiements, l'appelante se prévaut en second lieu d'une clause insérée aux baux intitulée "dispositions diverses".

Au titre "dispositions diverses" il est stipulé que "dans le cas où la non location résulterait :

-soit du fait ou d'une faute du bailleur;

-soit de l'apparition de désordres de nature décennale

-soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que l'incendie de l'immeuble, etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale après la date de livraison, le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance."

Cette clause précise, vise à l'évidence soit les manquements du bailleur soit des désordres soit des circonstances affectant le bien lui-même.

La société IJ IK IL ne caractérise pas en quoi les mesures gouvernementales prises pour la gestion de la pandémie de covid 19 étaient de nature à constituer un désordre ou une circonstance affectant le bien loué en tant que tel.

En conséquence, ce moyen de contestation est rejeté.

*sur l'absence de délivrance des locaux par les bailleurs

La société appelante déclare être fondée à opposer aux bailleurs l'exception d'inexécution au motif du manquement des bailleurs à leur obligation de délivrance des locaux loués

, ayant été contrainte de fermer les résidences, pour respecter les mesures gouvernementales de lutte contre la pandémie de covid 19, ce qui justifierait la suspension de son obligation de paiement.

La résidence Résidhome Paris Evry est une résidence de tourisme.

Si l'article 10,1bis, 2° du décret n°2020-548 du 11 mai 2020 prévoit expressément que

"sauf lorsqu'ils constituent pour les personnes qui y vivent un domicile régulier, les établissements suivants mentionnés au livre III du code de tourisme ne peuvent accueillir du public:(...) Les résidences de tourisme, ce texte en vigueur jusqu'au 2 juin 2020 a été abrogé à cette date.

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 27ème page

Si l'appelante déclare que le décret n° 2020-604 du 20 mai 2020 a confirmé rétroactivement la fermeture des résidences de tourisme à compter du 14 mars 2020 jusqu'au 2 juin 2020, elle ne justifie cependant pas en vertu de quelle disposition une telle rétroactivité a pu s'opérer. Aucune disposition du décret ne prévoit une application rétroactive, laquelle n'est pas réalisable s'agissant de la fermeture d'un établissement.

La période de fermeture n'a donc été que de 14 jours sur la période du 20 mai au 2 juin 2020.

S'agissant du deuxième confinement, l'interdiction d'accueil du public a été imposée par décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020 pour la période du

1 novembre au 14 décembre^{er} 2020. En revanche aucune interdiction ou fermeture n'a été ultérieurement prévue pour la période du 19 mars au 19 mai 2021, correspondant au confinement suivant, le décret n° 2021-296 du 19 mars 2021 ne contenant aucune disposition de cette nature.

Si la résidence a donc fait l'objet d'une mesure de fermeture administrative pendant une durée de 56 jours, en tout état de cause, aucun manquement des bailleurs à leur obligation de mise à disposition des locaux n'est caractérisé par l'appelante.

A cet égard, l'appelante ne peut pas non plus se prévaloir d'une diminution de la clientèle liée au contexte sanitaire, celle-ci étant étrangère à l'obligation de délivrance du bailleur.

Ce moyen fondé sur les dispositions de l'article 1719 du code civil est donc rejeté.

*sur l'imprévision et l'exigence de bonne foi

La société IJ IK IL invoque les dispositions de l'article 1195 selon lesquelles si un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.

Les contrats devant être exécutés de bonne foi, les parties sont tenues en cas de circonstances exceptionnelles de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

Toutefois si ces dispositions permettent à une partie de solliciter la renégociation du contrat à son cocontractant, elles ne le dispensent pas de l'exécution de ses obligations durant la renégociation.

L'absence de proposition de renégociation des contrats par les bailleurs préalablement à leur demande en paiement des loyers ne saurait caractériser un manquement de ceux-ci à leur obligation d'exécuter de bonne foi le contrat alors même qu'ils subissaient la suspension du règlement des loyers décidée d'autorité par la locataire, sans que celle-ci se rapproche d'eux préalablement à l'arrêt des paiements.

Ce moyen est rejeté.

*sur la perte de la chose louée

L'appelante soutient également que les mesures gouvernementales prises pour lutter contre la pandémie covid 19 constituent une destruction momentanée de la chose louée devenue inexploitable par cas fortuit, au sens de l'article 1722 du code civil, ce qui justifie une demande d'exonération du paiement des loyers à compter du 2^{ème} trimestre 2020 à titre de réduction de loyer.

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 28ème page

Selon l'article 1722 du code civil, applicable aux baux commerciaux, 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 du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a pas lieu à dédommagement.

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

En l'espèce la société IJ IK IL a subi une perte partielle de la chose louée puisqu'elle n'a pu ni jouir de la chose louée ni en user conformément à sa destination pendant les périodes de fermeture administrative d'une durée de 56 jours ainsi qu'il a été constaté précédemment.

En dehors de ces périodes de fermeture, aucun texte ni aucune disposition contractuelle, la clause visée par l'appelante insérée au bail dans le chapitre "dispositions diverses" n'ayant pas vocation à s'appliquer au cas d'espèce comme précédemment dit, n'autorisait la société IJ IK IL à suspendre le paiement des loyers.

L'obligation de règlement des loyers pesant sur celle-ci n'est donc pas sérieusement contestable et l'est d'autant moins qu'en offrant de régler au moins partiellement les loyers des années 2020 et 2021 dans le cadre d'une mesure de conciliation ordonnée par le tribunal de commerce de Paris, elle reconnaît son principe d'obligation.

En conséquence, l'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle a rejeté les contestations sérieuses et condamné la société IJ IK IL au paiement de provisions au titre des loyers dus et impayés.

-Sur le montant des provisions

Compte tenu de la date de sa saisine, le premier juge a statué sur une provision au titre des arriérés locatifs arrêtés au 1^{er} trimestre 2021.

Devant la cour, les intimés sollicitent outre la confirmation des condamnations prononcées, l'allocation de provisions supplémentaires au titre des échéances de loyer impayées jusqu'au 4^{ème} trimestre 2021 inclus. Cette demande s'analyse en une demande d'actualisation de la dette locative.

Les bailleurs versent aux débats, outre leur contrat de bail, un tableau récapitulatif faisant mention du lot de chaque bailleur, du solde restant dû sur le montant des loyers trimestriels à compter du 2^{ème} trimestre 2020 et jusqu'au 4^{ème} trimestre 2021 ainsi que des règlements partiels perçus dans le cadre de la procédure de conciliation.

La société IJ IK IL ne verse aucune pièce susceptible de remettre en cause la validité de ce tableau ou de justifier du versement de certaines sommes qu'auraient pas été prises en compte par les bailleurs.

En conséquence, le décompte établi par les bailleurs, non sérieusement contesté, sera retenu, les provisions allouées par le premier juge étant confirmées sous réserve de la déduction des 56 jours de loyers correspondant aux périodes de fermeture retenues et la demande sera actualisée au 4^{ème} trimestre 2021 inclus.

La société IJ IK IL sera condamnée au paiement des sommes suivantes:

- 6709,90 euros à M. CA J et M. CA K;
- 5859,69 euros à M HI-EI L et M^{me} DR L;
- 9602,00 euros à M. HB M et M^{me} EQ M;
- 6590,46 euros à M^{me} HW GK GL;

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 29ème page

- 11593,40 euros à M^{me} CC N;
- 13495,60 euros à M. CE O et M^{me} O CG;
- 8217,36 euros à M^{me} CH P;
- 6694,77 euros à M. CJ Q et M^{me} CL Q;

- 6148,69 euros à M. CM R ;
- 42080,89 euros à M. CO S ;
- 12353,04 euros à M. AH T ;
- 6613,00 euros à M. CR U ;
- 6148,69 euros à M. CU CV et M^{me} CW W ;
- 6724,67 euros à M. CY AA et M^{me} GR AA ;
- 6492,87 euros à M^{me} DB AB ;
- 7325,23 euros à M. AH X et M^{me} DD GM X ;
- 6247,28 euros à M. DF AD et M^{me} DH AD ;
- 6148,05 euros à M. HE IE IF ;
- 6186,07 euros à M. DI AE et M^{me} DK AE ;
- 6370,76 euros à M. DL AF et M^{me} DN AF ;
- 6393,94 euros à M. HI-HD AG ;
- 7324,85 euros à M. BW AH ;
- 20885,52 euros à M. HI-HE AI et M^{me} DH AI ;
- 7569,64 euros à M. DO AJ et M^{me} DK AJ- IG ;
- 6354,92 euros à M. DF AL et M^{me} DU AL ;
- 5773,85 euros à M. BW Y et M^{me} DY DZ épouse Y ;
- 7941,45 euros à M. ED Z et M^{me} EE EF épouse Z ;
- 8168,45 euros à M. EI AR et M^{me} EK AR ;
- 6909,60 euros à M. GB E et M^{me} GC I épouse E ;
- 12825,92 euros à M. DO AS ;
- 7047,76 euros à M. EI AT ;
- 5948,02 euros à M. EO AU et M^{me} BY AV ;
- 6747,75 euros à M. HN GO ;
- 6932,35 euros à M. CY AW ;
- 21050,83 euros à M. IC GP et M^{me} BU GP-D ;
- 6570,09 euros à M. GI HR ;
- 12202,67 euros à M. ER AX ;
- 8163,55 euros à M. HI-HE AZ et M^{me} EV AZ ;
- 6782,97 euros à M. BA BB et M^{me} EY BB ;
- 6994,73 euros à M. GQ BB et M^{me} BC BB ;
- 6659,41 euros à M. EA HU -HV et M^{me} HZ HU-HV ;
- 7323,70 euros à M^{me} HK-IA IQ ;
- 6393,89 euros à M^{me} EZ BE née BF ;

- 7571,03 euros à M^{me} DH BG épouse A ;
- 6778,58 euros à M. ER BI ;
- 27714,73 euros à M FY BJ et M^{me} GA BJ ;
- 6962,35 euros à M^{me} DY BK ;
- 6170,11 euros à M. FG BL ;
- 40442,02 euros à Sarl Di GS ;
- 41983,67 euros à Sarl Fadel ;
- 18688,27 euros à M. CA BM ;
- 6947,62 euros à M. FJ B ;
- 7478,73 euros à M. HI-CU C et M^{me} FP FQ épouse C ;
- 6139,92 euros à M^{me} FR BP ;
- 6955,56 euros à M. FJ BQ et M^{me} FU BQ ;
- 5824,43 euros à M. FV BR .

-Sur la demande de délais de paiement

La société IJ IK IL sollicite l'octroi de délais de paiement souhaitant voir le report du paiement à l'expiration d'un délai de FC mois suivant la décision à intervenir afin de disposer d'un temps nécessaire pour reconstituer ses capacités de paiement , sur le fondement des dispositions de l'article 1343-5 du code civil.

Il est incontestable que l'appelante a subi les effets négatifs de la crise sanitaire , justifiant

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 –N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 30ème page

d'ailleurs la mise en oeuvre de la procédure de conciliation à son profit .

Il lui sera accordé un délai de 18 mois en application de l'article 1343-5 du code civil ainsi qu'il sera dit au dispositif du présent arrêt , étant relevé qu'elle a déjà bénéficié d'un délai de plus de six mois depuis l'ordonnance de référé entreprise.

Elle sera en conséquence autorisée à s'acquitter des provisions par règlements trimestriels

, à régler concomitamment au loyer courant , en six échéances successives correspondant à un 6 de la dette chacune, la première devant intervenir avec le loyer du second^{ème} trimestre 2022.

Il est rappelé qu'à défaut de respect de l'échéancier ou du règlement du loyer courant à son échéance, le solde sera immédiatement exigible.

-Sur la demande des bailleurs de voir ordonner à la société IJ IK IL la reprise paiement des loyers courants sous astreinte

Selon l'article 835 du code de procédure civile , le président du tribunal judiciaire peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en

référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le dommage imminent s'entend du dommage qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer et le trouble manifestement illicite résulte de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit .

Compte tenu de l'actualisation de la dette locative formulée par les bailleurs , arrêtée au 4 trimestre 2021 et calculée sur le montant total du loyer , accueillie comme il a été dit^{ème} précédemment , leur demande tendant à voir condamner la locataire sous astreinte à la reprise du paiement des loyers à hauteur de 100 % de leur montant ne peut s'entendre que pour l'année 2022 .

Par lettre circulaire du 8 décembre 2021, la société IJ IK IL a pris l'engagement de reprendre le paiement des loyers à hauteur de 100 % de leur montant. Le loyer étant payable par trimestre échü, soit pour la première fois , le 31 mars 2022, les bailleurs ne caractérisent pas l'existence d'un trouble manifestement illicite actuel .

En conséquence, l'ordonnance entreprise sera infirmée en ce qu'elle a fait obligation sous astreinte à la société IJ IK IL de reprendre le paiement des loyers à hauteur de 40 % de leur montant et il sera dit n'y avoir lieu à référé sur ce chef de demande.

-Sur la demande de production de pièces Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé sur requête ou en référé.

Il entre dans les pouvoirs du juge des référés d'ordonner, sur le fondement de ce texte, une communication de pièces, sous réserve pour le demandeur de justifier d'un motif légitime, à savoir, l'existence d'un procès « en germe » entre les parties, possible et non manifestement voué à l'échec, dont la solution peut dépendre de la mesure d'instruction sollicitée.

En l'espèce, au soutien de leurs demandes, les propriétaires bailleurs se prévalent à la fois de la suspension du paiement des loyers à l'initiative de la société IJ Etdudes IL au motif de difficultés financières consécutives à la pandémie du covid 19 et des propositions que celle-ci leur a fait tendant à la reprise partielle du paiement des loyers proportionnelle aux résultats de l'exploitation des résidences , le versement normal

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 – Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-CELW T – 31ème page

de son loyer ne redevenant effectif qu'en 2022.

La société IJ IK IL imposant ainsi à ses bailleurs une diminution de leurs revenus locatifs, ceux-ci ont un intérêt légitime dans la perspective d'actions futures

éventuelles en indemnisation d'obtenir des documents financiers susceptibles de leur permettre de vérifier si les propositions de règlement de la locataire sont en lien et en proportion avec les difficultés financières avancées .

S'agissant des justificatifs du ou des PGE obtenu (s) ,de son (leur) affectation et les justificatifs du ou des aides au titre du fonds de solidarité et de l'aide complémentaire du décret du FC mars 2021 obtenu(s) et de son affectation , les bailleurs qui les réclament ont bien un intérêt légitime à les obtenir pour vérifier si ces fonds et aides ont bien été utilisés par la société IJ IK IL conformément à leur objet soit le règlement des charges fixes de l'exploitant dont les loyers font normalement partie .

Les bailleurs ont également intérêt à obtenir tout justificatif permettant d'établir de manière certaine les périodes de fermeture et d'ouverture de la résidence Résidhome Paris Evry à compter de mars 2020, sans que ceux-ci fassent mention du chiffre d'affaires ou du taux d'occupation mois par mois , ces éléments étant repris dans les documents visés par l'article L 321- 2 du code de tourisme comme il sera vu plus loin.

L'ordonnance critiquée sera en conséquence confirmée en ce qu'elle a fait droit à ces chefs de demandes et sous astreinte, laquelle est nécessaire pour assurer la bonne exécution de cette communication, eu égard aux réticences de la société locataire à communiquer les documents sollicités.

Les bailleurs sollicitent la production par la société IJ IK IL de son contrat d'assurance perte d'exploitation et le cas échéant les justificatifs des indemnités perçues ou des recours exercés contre ses assureurs , afin de vérifier si celle-ci a été indemnisée à ce titre ,ce qui attesterait de la mauvaise foi dans l'exécution de ses obligations ayant cessé de régler les loyers à compter du 2 trimestre 2020 .^{ème}

Le directeur général adjoint finances du groupe IJ IK atteste que la société n'a perçu aucune indemnité de ses assureurs au titre de la perte de chiffre d'affaires générée par la crise sanitaire covid 19 et qu'Axa lui a notifié une fin de non recevoir. Cette attestation qui répond aux interrogations des bailleurs rend sans objet la demande de communication de cette pièce.

L'ordonnance sera infirmée de ce chef et la demande sera dite sans objet.

La cour n'est saisie d'aucun moyen de critique en ce qu'elle a rejeté la demande des bailleurs tendant à la production de la liste des comptes bancaires et des relevés de comptes de l'année 2020 .

-Sur la demande de communication de pièces fondée sur l'article L 321-2 du code de tourisme

Selon l'article L 321-2 du code de 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 le 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.

Ce texte impose donc la communication à l'ensemble des copropriétaires un bilan de l'année précisant les taux de remplissage par résidence, les événements significatifs de l'année écoulée, le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 32ème page

La demande des bailleurs tendant à la communication de ces documents est donc précise malgré les dénégations de la société IJ IK IL laquelle n'a pas satisfait à son obligation légale .

En effet , l'appelante s'est bornée à verser aux débats en cours de procédure de première instance des comptes d'exploitation non détaillés et mentionnant des chiffres provisoire pour l'année 2020 et aucun chiffre pour l'année 2021 .

L'attestation de son directeur général adjoint , M. BV ne peut suppléer les documents visés à l'article L 321- 2 du code du tourisme , faute de détails comptables et financiers ventilés par résidence . Les bailleurs ne sont donc pas en mesure de vérifier si les difficultés allégués par la société IJ IK IL sont en lien avec leur résidence et si en ce qui la concerne l'appelante était dans l'impossibilité de régler les loyers.

En conséquence, l'ordonnance sera confirmée en ce qu'elle a fait droit à la demande de communication de pièces des bailleurs en application des dispositions de l'article L 321- 2 du code de tourisme , sans signature supplémentaire de commissaire aux comptes , les documents visés par les dispositions de l'article L 321- 2 précité devant seulement porter la signature du comptable qui les a adressés.

L'ordonnance sera également du chef de l'astreinte ordonnée pour assurer l'exécution de cette communication , compte tenu de la résistance de la société IJ IK IL à exécuter l'obligation légale pesant sur elle .

- Sur la demande de dommages -intérêts pour procédure abusive C'est par de justes motifs que la cour adopte que le premier juge , après avoir procédé à une exacte et précise analyse de la situation , a considéré que sans démonstration individuelle du caractère incontestable du préjudice enduré et l'étendue de son chiffrage

, il ne pouvait être fait droit à la demande indemnitaire des bailleurs.

L'ordonnance sera confirmée de ce chef.

- Sur les demandes accessoires Le sort des dépens et de l'indemnité de procédure a été exactement réglé par le premier juge.

La société IJ IK IL, qui succombe, supportera la charge des dépens d'appel ainsi que celle d'une indemnité de 500 euros à chacun des intimés par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Infirme l'ordonnance de référé du 9 septembre 2021 en ce qu'elle ordonne la reprise du paiement des loyers et en ce qu'elle ordonne la communication du contrat d'assurance multirisques professionnelle de la société IJ IK IL,

La confirme pour le surplus sauf à actualiser le montant des provisions dues et à modifier l'échéancier de règlement ,

statuant à nouveau des chefs réformés,

Condamne la société IJ IK IL à payer , au titre des échéances de loyer impayées au quatrième trimestre 2021 inclus , les provisions suivantes:

- 6709,FC euros à M. CA J et M. CA K;
- 5859,69 euros à M HI-EI L et M^{me} DR L;
- 9602,00 euros à M. HB M et M^{me} EQ M;
- 6590,46 euros à M^{me} HW GK GL;
- 11593,40 euros à M^{me} CC N;

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 33ème page

- 13495,60 euros à M. CE O et M^{me} O CG;
- 8217,36 euros à M^{me} CH P;
- 6694, 77 euros à M. CJ Q et M^{me} CL Q;
- 6148,69 euros à M. CM R;
- 42080,89 euros à M. CO S;
- 12353,04 euros à M. AH T;
- 6613,00 euros à M. CR U;
- 6148,69 euros à M. CU CV et M^{me} CW W;
- 6724,67 euros à M. CY AA et M^{me} GR AA;
- 6492,87 euros à M^{me} DB AB;
- 7325,23 euros à M. AH X et M^{me} DD GM X;
- 6247,28 euros à M. DF AD et M^{me} DH AD;
- 6148,05 euros à M. HE IE IF;
- 6186,07 euros à M. DI AE et M^{me} DK AE;
- 6370,76 euros à M. DL AF et M^{me} DN AF;
- 6393,94 euros à M. HI-HD AG;
- 7324,85 euros à M. BW AH;
- 20885,52 euros à M. HI-HE AI et M^{me} DH AI;
- 7569,64 euros à M. DO AJ et M^{me} DK AJ- IG;

- 6354,92 euros à M. DF AL et M^{me} DU AL ;
- 5773,85 euros à M. BW Y et M^{me} DY DZ épouse Y ;
- 7941,45 euros à M. ED Z et M^{me} EE EF épouse Z ;
- 8168,45 euros à M. EI AR et M^{me} EK AR ;
- 6909,60 euros à M. GB E et M^{me} GC I épouse E ;
- 12825,92 euros à M. DO AS ;
- 7047,76 euros à M. EI AT ;
- 5948,02 euros à M. EO AU et M^{me} BY AV ;
- 6747,75 euros à M. HN GO ;
- 6932,35 euros à M. CY AW ;
- 21050,83 euros à M. IC GP et M^{me} BU GP-D ;
- 6570,09 euros à M. GI HR ;
- 12202,67 euros à M. ER AX ;
- 8163,55 euros à M. HI-HE AZ et M^{me} EV AZ ;
- 6782,97 euros à M. BA BB et M^{me} EY BB ;
- 6994,73 euros à M. GQ BB et M^{me} BC BB ;
- 6659,41 euros à M. EA HU -HV et M^{me} HZ HU-HV ;
- 7323,70 euros à M^{me} HK-IA IQ ;
- 6393,89 euros à M^{me} EZ BE née BF ;
- 7571,03 euros à M^{me} DH BG épouse A ;
- 6778,58 euros à M. ER BI ;
- 27714,73 euros à M FY BJ et M^{me} GA BJ ;
- 6962,35 euros à M^{me} DY BK ;
- 6170,11 euros à M. FG BL ;
- 40442,02 euros à Sarl Di GS ;

- 41983,67 euros à Sarl Fadel ;
- 18688,27 euros à M. CA BM ;
- 6947,62 euros à M. FJ B ;
- 7478,73 euros à M. HI-CU C et M^{me} FP FQ épouse C ;
- 6139,92 euros à M^{me} FR BP ;
- 6955,56 euros à M. FJ BQ et M^{me} FU BQ ;
- 5824,43 euros à M. FV BR .

Autorise la société IJ IK IL à s'acquitter de ces provisions en 6 échéances trimestrielles successives correspondant à un 6 de la dette chacune, à payer^{ème} avec le loyer courant et pour la première fois avec le loyer du second trimestre 2022,

Dit qu'à défaut de respect de l'échéancier ou de règlement du loyer courant , le solde de la dette sera immédiatement exigible,

Dit n'y avoir lieu à référé sur la demande afférente à la reprise de paiement des loyers par la société IJ IK IL sous astreinte ,

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 34ème page

Dit sans objet la demande de communication par la société IJ IK IL du contrat d'assurance multirisques professionnelle ,

Condamne la société IJ IK IL aux dépens d'appel ,

Condamne la société IJ IK IL à payer à chacun des intimés la somme de 500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Cour d'Appel de Paris ARRET DU 30/03/2022 Pôle 1 –
Chambre 3 N° RG 21/16710 – N° Portalis 35L7-V-B7F-
CELW T – 35ème page