

N° RG 22/01319 - N° Portalis DBVM-V-B7G-LJWE

C4

Minute N°

Copie exécutoire

délivrée le :

la SELARL DAUPHIN ET MIHAJLOVIC

Me Eric HATTAB

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

CHAMBRE COMMERCIALE

ARRÊT DU JEUDI 17 NOVEMBRE 2022

Appel d'une ordonnance (N° RG 21/00197)

rendu par le TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de GAP

en date du 01 mars 2022

suyant déclaration d'appel du 31 mars 2022

APPELANTS :

Mme [YL] [KT] épouse [TU]

née le 21 juin 1980 à PARIS

de nationalité Française

[Adresse 18]

[Localité 35]

M. [X] [OZ]

né le 06 octobre 1969 à ANCENIS (44)

de nationalité Française

[Adresse 21]

[Localité 47]

M. [G] [RH]

né le 11 février 2021 à Veroli (Italie)

de nationalité italienne

[Adresse 68]

[Localité 10]

Mme [T] [I]

née le 23 août 1949 à CHALON SUR SAONE (71)

de nationalité Française

[Adresse 13]

[Localité 1]

M. [K] [MU]

né le 25 avril 1973 à LA FLECHE (72)

de nationalité Française

[Adresse 42]

[Localité 40]

Mme [D] [UR]

née le 10 novembre 1953 à REIMS (51)

de nationalité Française

L'Entonnoir

[Localité 62]

Mme [D] [FP] épouse [U]

née le 02 octobre 1960 à CHARTRES (28)

de nationalité Française

[Adresse 77]

[Localité 31]

Mme [D] [LE]

née le 30 juillet 1957 à CAUDERAN

de nationalité Française

[Adresse 37]

[Localité 24]

Mme [Y] [YX]

née le 14 janvier 1970 à QUIMPER (29)

de nationalité Française

[Adresse 25]

[Localité 32]

M. [UF] [U]

né le 28 juin 1957 à NOGENT LE ROTROU (28)

de nationalité Française

[Adresse 77]

[Localité 31]

M. [ZU] [VC]

né le 27 février 1979 à CHATEAUDUN (28)

de nationalité Française

[Adresse 43]

[Localité 29]

M. [C] [KH]

né le 15 décembre 1972 à LA GARENNE COLOMBES (92)

de nationalité Française

[Adresse 27]

[Localité 72]

Mme [OC] [VC]

née le 03 novembre 1981 à CHARTRES (28)

de nationalité Française

[Adresse 43]

[Localité 29]

M. [IC] [SL]

né le 20 octobre 1958 à QUIMPER (29)

de nationalité Française

[Adresse 50]

[Localité 53]

Mme [CZ] [BR]

née le 11 juin 1958 à ASSON (64)

de nationalité Française

[Adresse 67]

[Localité 60]

M. [SX] [FL]

né le 04 septembre 1968 à MALO LES BAINS

de nationalité Française

[Adresse 26]

[Localité 57]

M. [CE] [GI]

né le 19 juin 1967 à BUIS LES BARONNIES (26)

de nationalité Française

[Adresse 39]

[Localité 41]

M. [AG] [JW]

né le 04 août 1979 à MARSEILLE (13)

de nationalité Française

[Adresse 74]

[Localité 9]

M. [NF] [CC]

né le 31 mars 1958 à VANNES (56)

de nationalité Française

[Adresse 16]

[Localité 56]

Mme [ON] [LP]

née le 20 septembre 1965 à BLANC-MESNIL

de nationalité Française

[Adresse 14]

[Localité 38]

M. [AX] [E]

né le 11 juin 1961 à PARIS (75018)

de nationalité Française

[Adresse 12]

[Localité 69]

Mme [ZI] [A]

née le 30 juin 1954 à LAVAL (53)

de nationalité Française

[Adresse 78]

[Localité 52]

Mme [ZI] [MB]

née le 16 janvier 1973 à LE PUY EN VELAY (43)

de nationalité Française

[Adresse 58]

[Localité 28]

M. [FE] [BR]

né le 10 novembre 1956 à PAU (64)

de nationalité Française

[Adresse 67]

[Localité 60]

M. [IN] [JK]

né le 24 avril 1954 à BULT (88)

de nationalité Française

[Adresse 6]

[Localité 66]

M. [VN] [BI]

né le 13 octobre 1969 à REIMS (51)

de nationalité Française

[Adresse 15]

[Localité 51]

M. [CP] [XO]

né le 09 octobre 1948 à RENNES

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Localité 84] (PORTUGAL)

M. [HR] [N]

né le 30 novembre 1956 à GAP (05)

de nationalité Française

Le [Adresse 75]

[Localité 7]

Mme [WK] [EH]

née le 19 février 1955 à THOUARS (79)

de nationalité Française

[Adresse 79]

[Localité 48]

Mme [TI] [BT]

née le 10 janvier 1970 à LE COTEAU (42)

de nationalité Française

[Adresse 71]

[Localité 45]

Mme [MI] [L]

née le 05 juillet 1972 à LAXOU (54)

de nationalité Française

[Adresse 23]

34730 PRADES LE LEZ

M. [SP] [Z]

né le 27 octobre 1976 à BAR LE DUC (55)

de nationalité Française

[Adresse 46]

[Localité 54]

Mme [GB] [KH]

née le 28 mai 1973 à SARTROUVILLE (78)

de nationalité Française

[Adresse 27]

[Localité 72]

M. [GM] [VZ]

né le 06 mars 1964 à BAZAS (33)

de nationalité Française

[Adresse 14]

[Localité 38]

Mme [GM] [LA]

née le 01 octobre 1962 à PARIS

de nationalité Française

[Adresse 5]

[Localité 17]

M. [GU] [PK]

né le 13 août 1968 à BEZIERS (34)

de nationalité Française

[Adresse 59]

[Localité 34]

M. [GU] [AJ]

né le 25 octobre 1954 à VAIGES (53)

de nationalité Française

[Adresse 78]

[Localité 52]

M. [XT] [TB]

né le 29 juin 1981 à ANGERS (49)

de nationalité Française

[Adresse 11]

[Localité 49]

M. [SA] [UR]

né le 23 septembre 1950 à CHALON SUR SAONE (71)

de nationalité Française

L'entonnoir

[Localité 62]

Mme [LX] [TB]

née le 25 avril 1980 à CHOLET (49)

de nationalité Française

[Adresse 11]

[Localité 49]

Mme [SE] [RD] épouse [BI]

née le 12 novembre 1970 à REIMS (51)

de nationalité Française

[Adresse 15]

[Localité 51]

Mme [KO] [YE] épouse [SL]

née le 27 avril 1961 à GOURIN (56)

de nationalité Française

[Adresse 50]

[Localité 53]

M. [XH] [IZ]

né le 20 février 1966 à VALENCE (82)

de nationalité Française

[Adresse 58]

[Localité 28]

Mme [WS] [A]

née le 11 février 1970 à LILLE (59)

de nationalité Française

[Adresse 26]

[Localité 57]

Mme [WS] [LL]

née le 28 août 1957 à GAP (05)

de nationalité Française

Le [Adresse 75]

[Localité 7]

M. [HJ] [DW]

né le 11 décembre 1981 à PARIS

de nationalité Française

[Adresse 4]

[Localité 70]

M. [FX] [PS]

né le 02 avril 1970 à ILLIERS COMBRAY

de nationalité Française

La Cailloterie

[Localité 30]

Mme [IG] [CC]

née le 03 novembre 1963 à SURESNES (92)

de nationalité Française

[Adresse 16]

[Localité 56]

Mme [IG] [GI]

née le 02 novembre 1967 à VILLENEUVE LEZ AVIGNONS

de nationalité Française

[Adresse 39]

[Localité 41]

M. [CG] [VV]

né le 10 novembre 1958 à CASTRES (81)

de nationalité Française

[Adresse 19]

[Localité 64]

M. [ZB] [NR]

né le 21 mai 1979 à ROANNE (42)

de nationalité Française

[Adresse 71]

[Localité 45]

M. [RO] [XD]

né le 29 mai 1945 à LANNOY (59)

de nationalité Française

[Adresse 83]

[Localité 55]

Mme [P] [R]

née le 01 février 1967 à DINAN

de nationalité Française

[Adresse 20]

[Localité 65]

M. [WW] [R]

né le 10 mai 1969 à DINAN

de nationalité Française

[Adresse 20]

[Localité 65]

M. [V] [F]

né le 01 octobre 1957 à ROCHE LA MOLIERE

de nationalité Française

[Adresse 22]

[Localité 44]

Mme [YA] [HF] épouse [F]

née le 06 septembre 1959 à ROCHE LA MOLIERE

de nationalité Française

[Adresse 22]

[Localité 44]

Mme [B] [PW]

née le 17 novembre 1978 à RENNES

de nationalité Française

[Adresse 85]

[Localité 76] (EMIRATS ARABES UNIS)

M. [C] [PW]

né le 03 mai 1977 à PARIS

de nationalité Française

[Adresse 85]

[Localité 76] (EMIRATS ARABES UNIS)

S.C.I. AE IMMO, immatriculée au RCS du tribunal de commerce de Auch sous le n°852693951, représentée par Mme [ET] [S] et M. [J] [GY]

[Adresse 33]

[Localité 36]

représentés par Me Josette DAUPHIN de la SELARL DAUPHIN ET MIHAJLOVIC, avocat au barreau de GRENOBLE,

postulant, et Me François MORABITO, de la SCP GOBERT & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant par Me Josette DAUPHIN

INTIMÉES :

S.A.S. ODALYS LABELLEMONTAGNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 440 284 529, représentée par son président domicilié en cette qualité audit siège,

[Adresse 3]

[Localité 63]

S.A.S. ODALYS RESIDENCES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par son président domicilié en cette qualité audit siège,

[Adresse 61]

[Localité 8]

représentées par Me Eric HATTAB, avocat au barreau de GRENOBLE, postulant, et Me Jean-Pierre BLATTER, de la SCP BLATTER, SEYNAEVE & ASSOCIES , avocat au barreau de PARIS, plaidant par Me Eric HATTAB

COMPOSITION DE LA COUR :

LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Madame Marie-Pierre FIGUET, Présidente,

Mme Marie-Pascale BLANCHARD, Conseillère,

M. Lionel BRUNO, Conseiller,

Assistés lors des débats de Mme Alice RICHET, Greffière et en présence de Mme Clémence RUILLET, Greffière stagiaire.

DÉBATS :

A l'audience publique du 21 septembre 2022, M. BRUNO conseiller, a été entendu en son rapport,

Les avocats ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries,

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour que l'arrêt soit rendu ce jour,

Faits et procédure :

1. [YL] [KT] épouse [TU], [X] [OZ], [G] [RH], [T] [I], [K] [MU], [D] [UR], [D] [FP] épouse [U], [D] [LE], [Y] [YX], [UF] [U], [ZU] [VC], [C] [KH], [OC] [VC], [IC] [SL], [CZ] [BR], [SX] [FL], [CE] [GI], [AG] [JW], [NF] [CC], [ON] [LP], [AX] [E], [ZI] [AJ], [ZI] [MB], [FE] [BR], [IN] [JK], [VN] [BI], [CP] [XO], [HR] [N], [WK] [EH], [TI] [BT], [MI] [L], [SP] [Z], [GB] [KH], [GM] [VZ], [GM] [LA], [GU] [PK], [GU] [AJ], [XT] [TB], [SA] [UR], [LX] [TB], [SE] [RD] épouse [BI], [KO] [YE] épouse [SL], [XH] [IZ], [WS] [A], [WS] [LL], [HJ] [DW], [FX] [PS], [IG] [CC], [IG] [GI], [CG] [VV], [ZB] [NR], [RO] [XD], [P] [R], [WW] [R], [V] [F], [YA] [HF] épouse [F], [B] [PW], [C] [PW] et la Sci AE Immo, ont fait acquisition de lots au sein d'une résidence de tourisme dénommée "[Adresse 80]" sise à [Localité 81]. Des baux commerciaux ont été conclus avec la société Odalys devenue Odalys Résidences. Par courrier du 14 janvier 2010, le président de la société Odalys Résidences a informé les bailleurs que cette société entendait céder les baux à la société Odalys Labellemontagne, conformément aux stipulations de l'article du bail prévu à cet effet, et que les bailleurs profiteront ainsi d'une garantie supplémentaire, puisque que la société Odalys Résidences demeurera garante solidaire de la bonne exécution des obligations résultant des baux. Selon ces contrats, le preneur s'est engagé à régler un loyer annuel fixe prévu par le bail, payable trimestriellement à terme échu, au plus tard le 10 du mois suivant chaque fin de trimestre.

2. Les bailleurs ont appris par courrier de la société Odalys Labellemontagne du 20 avril 2020 que cette dernière ne réglerait aucun loyer et aucune charge à compter du 14 mars 2020, au regard de l'impossibilité d'exploiter les résidences et ceci "jusqu'à ce que les conditions normales de marché se soient pleinement rétablies". Par courrier en date du 9 juillet 2020, la société Odalys Labellemontagne a proposé, compte tenu de la situation sanitaire et de son impact sur l'exploitation commerciale des meublés de tourisme, l'application d'une franchise de loyer de 2,5 mois soit un versement aux bailleurs de 78,1% des loyers dus en application du bail commercial. Il a été demandé aux propriétaires de se positionner formellement sur cette proposition.

3. Par courrier du 29 janvier 2021, la société Odalys Labellemontagne a informé les bailleurs de l'absence de versements des loyers du 31 octobre au 14 décembre 2020 en invoquant la fermeture de ses établissements du fait de la crise sanitaire.

4. Les bailleurs ont sollicité la production d'un certain nombre de documents pouvant attester de la situation financière de la société preneuse à bail, puis ont fait assigner le 10 juin 2021 la société Odalys Bellemontagne devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Gap, afin d'obtenir la communication des comptes d'exploitation détaillés de la résidence au titre des années 2018, 2019, 2020 et début 2021, au visa de l'article 145 du code de procédure civile et de l'article L321-1 du code du tourisme et à payer une provision sur les loyers dus au 31 mars 2021. Par acte d'huissier du 17 septembre 2021, les mêmes bailleurs ont appelé en cause la société Odalys Résidences, et ont sollicité sa condamnation solidaire aux côtés de la société Odalys Labellemontagne.

5. Par ordonnance du 1er mars 2022, le juge des référés a:

- rejeté les demandes en paiement formées par les 39 copropriétaires de la résidence «'[Adresse 80]» sise à [Localité 81]';

- condamné les sociétés Odalys et Odalys Labellemontagne à produire aux copropriétaires demandeurs les documents suivants':

- * les bilans et comptes d'exploitation détaillés de la résidence visés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes sur les trois dernières années et jusqu'au 1er trimestre 2021 inclus, comportant le taux de remplissage des résidences, l'évolution des principaux postes de dépenses, la fourniture du détail des charges variables et fixes, le résultat de chaque résidence, le nombre de séjours annulés/reportés';

- * s'agissant des années 2020 et début 2021 : les justificatifs du ou des PGE obtenus ainsi que leur affectation, les justificatifs des aides obtenues à tous les titres dans le cadre des dispositions exceptionnelles prises par ordonnances durant la crise sanitaire et l'état d'urgence';

- * les éléments d'information établissant le niveau de trésorerie de la société Odalys Labellemontagne, la liste de ses comptes bancaires et les relevés de comptes 2020-2021';

- * la copie du contrat d'assurance perte d'exploitation et s'il échet, les justificatifs des indemnités perçues ou des recours exercés contre les assureurs';

- * tout justificatif de la fermeture de la résidence pendant la période concernée par les abandons de loyers du preneur;

- rejeté toutes les demandes plus amples ou contraires;

- dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens ;

- dit n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

6. Les bailleurs ont interjeté appel de cette décision le 31 mars 2022, en ce qu'elle a':

- rejeté les demandes en paiement formées par les 39 copropriétaires de la [Adresse 82] sise à [Localité 81];
- rejeté toutes les demandes plus amples ou contraires, à savoir : l'absence d'astreinte attachée à la condamnation des deux sociétés Odalys à communiquer les documents visés, le rejet de la demande de condamnation par provision pour résistance abusive';
- dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens;
- dit n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'instruction de cette procédure a été clôturée le 15 septembre 2022.

Prétentions et moyens de [YL] [KT] épouse [TU], [X] [OZ], [G] [RH], [T] [I], [K] [MU], [D] [UR], [D] [FP] épouse [U], [D] [LE], [Y] [YX], [UF] [U], [ZU] [VC], [C] [KH], [OC] [VC], [IC] [SL], [CZ] [BR], [SX] [FL], [CE] [GI], [AG] [JW], [NF] [CC], [ON] [LP], [AX] [E], [ZI] [A], [ZI] [MB], [FE] [BR], [IN] [JK], [VN] [BI], [CP] [XO], [HR] [N], [WK] [EH], [TI] [BT], [MI] [L], [SP] [Z], [GB] [KH], [GM] [VZ], [GM] [LA], [GU] [PK], [GU] [AJ], [XT] [TB], [SA] [UR], [LX] [TB], [SE] [RD] épouse [BI], [KO] [YE] épouse [SL], [XH] [IZ], [WS] [A], [WS] [LL], [HJ] [DW], [FX] [PS], [IG] [CC], [IG] [GI], [CG] [VW], [ZB] [NR], [RO] [XD], [P] [R], [WW] [R], [V] [F], [YA] [HF] épouse [F], [B] [PW], [C] [PW] et de la Sci AE Immo':

7. Selon leurs conclusions remises le 12 septembre 2022, ils demandent à la cour, au visa des articles 145, 331 et 835 du code de procédure civile, L321-2 du code du tourisme, 1728 du code civil et L131-1 du code des procédures civiles d'exécution':

- de déclarer leurs demandes recevables et bien fondées, et en conséquence, de débouter la société Odalys Labellemontagne et la société Odalys Résidences de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions ;
- de recevoir le désistement d'instance de la société AE Immo, de [HR] [N], de [WS] [LL], de [WW] [R], de [P] [R], de [V] [F], de [YA] [HF] épouse [H], de [ZB] [NR], de [TI] [BT], de [HJ] [DW], de [IN] [JK], de [XH] [IZ], de [ZI] [MB], de [YL] [KT] épouse [TU], de [X] [OZ], de [C] [PW], de [B] [PW], de [RO] [XD] et de [D] [LE]';
- de confirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle a :

* jugé recevables les demandes formées par les bailleurs contre la société Odalys Labellemontagne et écarté la fin de non-recevoir sur ce fondement ;

* condamné les sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à produire aux copropriétaires demandeurs les documents suivants : les bilans et comptes d'exploitation détaillés de la résidence visés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes sur les trois dernières années et jusqu'au 1er trimestre 2021 inclus, comportant le taux de remplissage des résidences, l'évolution des principaux postes de dépenses, la fourniture du détail des charges variables et fixes, le résultat de chaque résidence, le nombre de séjours annulés/reportés; s'agissant des années 2020 et début 2021 : les justificatifs du ou des PGE obtenus ainsi que leur affectation, les justificatifs des aides obtenues à tous les titres dans le cadre des dispositions exceptionnelles prises par ordonnances durant la crise sanitaire et l'état d'urgence; les éléments d'information établissant le niveau de trésorerie de la société Odalys Labellemontagne, la liste de ses comptes bancaires et les relevés de comptes 2020-2021; la copie du contrat d'assurance perte d'exploitation et s'il échet les justificatifs des indemnités perçues ou des recours exercés contre les assureurs; tout justificatif de la fermeture de la résidence pendant la période concernée par les abandons de loyers du preneur.

8. Les appelants demandent en outre:

- d'infirmier l'ordonnance déférée en ce qu'elle a rejeté les demandes en paiement formées par les copropriétaires de la résidence «'[Adresse 80]» sise à [Localité 81]; en ce qu'elle a rejeté toutes les demandes plus amples ou contraires, à savoir : l'absence d'astreinte attachée à la condamnation des sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à communiquer les documents visés dans le dispositif de l'ordonnance déférée, le rejet de la demande de condamnation par provision pour résistance abusive; en ce qu'elle a dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens; en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

- statuant à nouveau, de condamner solidairement la société Odalys Labellemontagne et la société Odalys Résidences à communiquer, en domicile élu entre les mains de la SCP Gobert & Associés, conseil des requérants, pour en faciliter la diffusion, sous astreinte de 100 euros par jour de retard et par propriétaire à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir, les documents suivants :

* les bilans et comptes d'exploitation détaillés de la résidence visés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes sur les trois dernières années et jusqu'au 1er trimestre 2021 inclus, comportant le taux de remplissage des résidences, l'évolution des principaux postes de dépenses, la fourniture du détail des charges variables et fixes, le résultat de chaque résidence, le nombre de séjours annulés/reportés;

* s'agissant des années 2020 et début 2021 : les justificatifs du ou des PGE obtenus ainsi que leur affectation, les justificatifs des aides obtenues à tous les titres dans le cadre des dispositions exceptionnelles prises par ordonnances durant la crise sanitaire et l'état d'urgence;

* les éléments d'information établissant le niveau de trésorerie de la société Odalys Labellemontagne, la liste de ses comptes bancaires et les relevés de comptes 2020-2021;

* la copie de son contrat d'assurance perte d'exploitation daté et signé (conditions générales, particulière et spéciales) et les justificatifs des indemnités perçues ou des recours exercés contre ses assureurs et particulièrement Generali Iard (contrat d'assurance n° AR 670646) ;

* 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 au 1er trimestre 2021 inclus.

9. Les appelants sollicitent également':

- de condamner solidairement, en l'absence de contestation sérieuse, la société Odalys Labellemontagne et la société Odalys Résidences, à payer à titre de provision sur les loyers dus au titre du T1, T2, T3 et T4 2020, les sommes détaillées en euros en pages 60 et 61 de leurs conclusions, outre les intérêts au taux légal à compter du 24 juillet 2020, sous astreinte de 100 euros par jour de retard et par propriétaire à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir';
- de condamner solidairement la société Odalys Labellemontagne et la société Odalys Résidences à payer à chaque requérant la somme de 1.000 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, sous astreinte de 100 euros par jour de retard et par propriétaire à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir ;
- de condamner solidairement la société Odalys Labellemontagne et la société Odalys Résidences à payer à chaque requérant la somme de 1.000 euros au titre des frais irrépétibles;
- de condamner solidairement les mêmes sociétés aux entiers dépens.

Les appelants exposent':

10. - concernant la recevabilité de leurs demandes dirigées contre la société Odalys Labellemontagne, que si celle-ci soutient ne pas être le preneur à bail, elle a agi cependant en tant que propriétaire du fonds de commerce de la résidence de tourisme, alors que cette résidence constitue son établissement secondaire, ainsi qu'il résulte des mentions figurant sur le site www.societe.com'; que par courrier du 14 janvier 2010, la société Odalys Résidences a informé les bailleurs de la cession des baux à cette intimée, dans un souci de cohérence et afin d'assurer au mieux l'exploitation de la résidence'; qu'elle les a avisés que les occupations par les propriétaires, le planning et le paiement des loyers seront assurés par la société Odalys Labellemontagne, qui se charge également de la gestion comptable et de l'exploitation, la commercialisation étant assurée par les deux sociétés Odalys; que l'arrêté préfectoral du 22 avril 2011 concernant la demande de classement de la résidence de tourisme indique que cette demande a été présentée par la société Odalys Labellemontagne'; que cette dernière a avisé les propriétaires de l'interruption des loyers le 20 avril 2020, en précisant se trouver dans l'impossibilité d'exploiter ses résidences'; que dans un courrier du 9 juillet 2020 adressé aux bailleurs concernant leur acceptation de réduction des loyers, cette société a fait figurer un coupon-réponse devant lui être retourné'; que le commandement de payer signifié le 5 mars 2021 à la société Odalys Labellemontagne, visant le paiement de loyers pour les premier et second trimestre 2020, n'a pas fait l'objet d'une opposition de sa part'; que dans ses courriers des 29 janvier et 25 mars 2021 concernant une nouvelle suspension du paiement des loyers, cette société s'est toujours comportée comme preneur'; que les comptes d'exploitation sont à son nom'; que la société Odalys Labellemontagne s'est ainsi conduite comme le véritable preneur pendant des années, ce qu'a confirmé le juge des référés, de même que le juge de l'exécution de Chambéry saisi après une saisie-conservatoire, dans son jugement du 7 juin 2022 ; que la société Odalys Résidences s'est seulement, dans son courrier du 14 janvier 2010 indiquant aux bailleurs la cession des contrats, reconnue comme tenue solidairement de la bonne exécution des contrats';

11. - concernant la demande de communication de pièces sous astreinte, que l'article L321-2 du code de tourisme impose à l'exploitant d'une résidence de tourisme classée de tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence, et de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande, et, une fois par an, de communiquer à

l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence, afin de permettre aux propriétaires de mesurer la performance de leur investissement ;

12. - qu'en la cause, le preneur n'a pas transmis les comptes d'exploitation conformes'; que la société Odalys Labellemontagne a seulement produit en cours de procédure un tableau récapitulatif le chiffre d'affaires et les divers postes de charges qui ne constituent pas un compte d'exploitation'; qu'elle a reconnu avoir bénéficié d'un PGE correspondant au maximum autorisé, pour lequel elle a indiqué avoir intégré son remboursement à titre de provision dans les comptes'; que cependant, aucun élément n'est fourni concernant l'affectation de ce prêt'; qu'il apparaît que les charges de personnel sont proches sinon supérieures à celles antérieures à la période de la pandémie, alors qu'il y a eu une période de chômage partiel'; qu'il n'est pas justifié des indemnités d'assurances dont cette intimée aurait pu bénéficier au titre de sa perte d'exploitation, l'attestation produite concernant la société Odalys Résidences; qu'un contrat d'assurance-groupe a été souscrit le 8 juin 2020 par le groupe Duval, incluant notamment la société Odalys Résidences, et dont il s'avère qu'il concerne l'ensemble des résidences de tourisme exploitées par ses filiales, dont la société Odalys Labellemontagne, sauf preuve contraire'; que ce contrat a été conclu avec effet rétroactif à compter du 1er octobre 2019, et garantit les pertes d'exploitation subies par suite d'une interruption partielle ou totale d'activité due à une décision des autorités civiles ou militaires d'imposer la fermeture momentanée de l'établissement à la suite d'un élément non exclu par le contrat'; qu'il n'apparaît pas que l'épidémie ou la pandémie aient été exclues';

13. - concernant l'accord de certains copropriétaires sur une franchise de 21,9%, que si la société AE Immo ainsi que messieurs [IZ] et [DW] l'ont acceptée en juillet 2020 et qu'ils se désistent ainsi de leurs demandes de paiement concernant les loyers des premier et second trimestres 2020, ils demeurent recevables et bien fondés à demander le paiement de leur loyer restant dû au titre du quatrième trimestre 2020';

14. - s'agissant de la recevabilité de l'action en paiement et des loyers dus, que les baux ont stipulé que le paiement s'effectue par trimestre civil échu, et au plus tard le 10 du mois qui suit chaque fin de trimestre'; que le preneur reste ainsi tenu des loyers, outre intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 5 janvier 2021 au titre des loyers restant dus au titre des premier, second et troisième trimestre 2020, qu'il a refusé unilatéralement de payer';

15. - que le juge des référés est bien fondé, même en cas de contestation sérieuse, à faire cesser un trouble manifestement illicite'; qu'en l'espèce, la violation manifeste de stipulations claires, précises et non équivoques, constitue un tel trouble';

16. - que le preneur s'est comporté de mauvaise foi, puisque les appelants ont tenté, pendant plusieurs mois, d'entrer en négociation, afin d'obtenir communication des éléments comptables et financiers de nature à apprécier les difficultés invoquées, des justificatifs des aides obtenues pendant la crise sanitaire et des efforts consentis par les associés au soutien de l'entreprise; que la société Odalys Labellemontagne a rendu impossible tout dialogue et toute adaptation des modalités d'exécution des baux, soutenant ensuite lors de la procédure ne pas être le preneur; qu'il en résulte un trouble manifestement illicite justifiant la demande de paiement des loyers';

17. - que la force majeure ne peut trouver application, devant être appréciée in concreto'; que la simple constatation administrative de l'état de catastrophe naturelle n'induit pas forcément entre les parties un événement ayant le caractère de la force majeure'; que les effets de cet événement ne doivent en outre pas avoir pu être évités par des mesures appropriées, et doivent avoir empêché l'exécution de l'obligation'; qu'ainsi, la force majeure n'est pas retenue lorsque l'exécution devient plus difficile, ou plus onéreuse'; qu'en matière d'épidémie, la force majeure ne trouve pas à s'appliquer, d'autant plus lorsque l'obligation est le paiement d'une somme d'argent';

18. - qu'en l'espèce, le gouvernement n'a jamais ordonné la fermeture des résidences de tourisme pendant la crise sanitaire Covid 19'; que le législateur n'a pas reconnu le caractère de force majeure à cette pandémie'; que le preneur n'établit pas avoir été placé dans l'impossibilité de faire face au paiement des loyers, alors que les intimées ne justifient pas d'une absence de trésorerie pour s'exécuter'; que la saisie conservatoire pratiquée le 18 mai 2021 sur le compte de la société Odalys Résidences a permis d'appréhender 52.365,01 euros, alors que celle pratiquée le 8 juin 2021 à l'encontre de la société Odalys Labellemontagne a permis de saisir 60.302,45 euros';

19. - que si la société Odalys Labellemontagne se prévaut de la clause du bail concernant l'indisponibilité du bien loué résultant soit d'un fait ou d'une faute du bailleur, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles graves affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, c'est l'activité touristique qui a été concernée et non l'immeuble lui-même'; que les intimées ne démontrent pas la survenances de circonstances exceptionnelles et graves affectant les biens loués et ne permettant pas leur occupation effective et normale'; que dans ses conclusions, la société Odalys Résidences a reconnu que l'épidémie ne constitue pas un dommage matériel';

20. - que le preneur ne peut pas plus invoquer l'exception d'inexécution, puisque aucune décision administrative n'a ordonné la fermeture de la résidence, l'article 1er de l'arrêté du 14 mars 2020, l'article 8 du décret du 23 mars 2020 et l'article 10 du décret du 11 mai 2020 ne mentionnant pas les résidences de tourisme dans la liste des établissements ne pouvant plus accueillir du public'; qu'en outre, des articles de presse ont signalé que des résidences Odalys avaient rouvert au mois de mai 2020 pour accueillir des clients provenant d'un rayon de 100 km autour de ces résidences'; que si le décret du 20 mai 2020 a indiqué que les résidences de tourisme ne peuvent plus accueillir de public, sauf pour les personnes y élisant un domicile régulier et les covidés, il n'a cependant concerné que la période du 21 mai au 1er juin 2020'; que la décision de fermer la résidence est ainsi imputable au preneur';

21. - qu'il n'y a pas eu de destruction ou de perte partielle des lieux loués, la fermeture d'un établissement ou l'interdiction de recevoir du public à titre temporaire ne s'analysant pas en une perte de la chose louée, puisque le législateur, dans les ordonnances du 25 mars 2020, a pris en compte les conséquences de la fermeture des commerces pendant l'état d'urgence sanitaire, excluant l'application de l'article 1722 du code civil et ne suspendant que l'effet des clauses résolutoires, sans dispenser les preneurs du paiement des loyers'; qu'en outre, les mesures sanitaires n'ont pas fait cesser la mise à disposition des locaux ni la possibilité pour les preneurs d'y accéder'; qu'en l'espèce, il est constant que la résidence est demeurée ouverte notamment en novembre et début décembre 2020';

22. - s'agissant de la résistance abusive du preneur et des préjudices subis par les bailleurs, que l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 n'a pas suspendu l'exigibilité du paiement des loyers par les preneurs, en contrepartie des aides de l'État, alors qu'aucune aide n'a été accordée aux bailleurs'; que selon le ministre de l'économie, ces mesures de soutien ont eu vocation à permettre aux gestionnaires de résidences de tourisme de verser les loyers

commerciaux dans des conditions satisfaisantes'; qu'il s'est agi ainsi de préserver l'équilibre économique entre les bailleurs et les preneurs, afin d'éviter des conséquences considérables pour les bailleurs tenus de régler des charges importantes'; que le refus de régler les loyers, de communiquer aux bailleurs les comptes d'exploitation détaillés, les bilans des résidences et les taux d'occupation, les justificatifs de l'obtention des PGE et la copie des contrats d'assurance perte d'exploitation, constitue ainsi une résistance abusive.

Prétentions et moyens des sociétés Odalys Labellemontagne et Odalys Résidences':

23. Selon leurs conclusions remises le 31 août 2018, elles demandent à la cour':

- d'infirmen l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a écarté la contestation sérieuse soulevée par la société Odalys Labellemontagne concernant la recevabilité des demandes formées contre elle par les appelants principaux';
- statuant de nouveau de ce chef, de juger qu'il existe une contestation sérieuse quant à la qualité de preneur de la société Odalys Labellemontagne et, par suite, quant à l'intérêt à agir des appelants principaux à son égard et quant au bien-fondé des demandes des appelants principaux dirigées contre elle, et dire n'y avoir lieu à statuer sur ces demandes';
- pour le cas où la cour estimerait qu'il n'existe pas de contestation sérieuse quant à la qualité de preneur de la société Odalys Labellemontagne, de juger qu'il existe une contestation sérieuse quant à la qualité de preneur de la société Odalys Résidences et quant à son obligation de garantir la société Odalys Labellemontagne et, par suite, quant à l'intérêt à agir des appelants principaux à l'égard de la société Odalys Résidences et quant au bien-fondé des demandes des appelants principaux dirigées contre cette dernière, et dire n'y avoir lieu à statuer sur ces demandes';
- d'infirmen l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné les sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à produire aux copropriétaires demandeurs divers documents';
- statuant de nouveau de ce chef, de juger que la demande des appelants principaux tendant à la condamnation des sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à communiquer les documents mentionnés par les appelants principaux dans le dispositif de leurs conclusions, en domicile élu entre les mains de la SCP Gobert & Associés, conseil des requérants, se heurte à des contestations sérieuses, et dire n'y avoir lieu à référé de ce chef';
- d'infirmen l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens, en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile et a rejeté les demandes des sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à ce titre';
- statuant de nouveau de ces chefs, de condamner [SP] [Z], [HR] [N], [WS] [LL], [AX] [E], [T] [I], [WW] [R], [P] [R], [UF] [U], [D] [U] née [FP], [MI] [W] [L], [V] [F], [YA] [HF] épouse [F], [ZB] [NR], [TI] [BT], [HJ] [DW],[WK] [EH], [IN] [JK], [XH] [IZ], [ZI] [MB], [Y] [YX], [SA] [UR], [D] [UR], [AG] [JW], [GU] [PK], [G] [RH], [VN] [BI], [SE] [RD] [BI], [CP] [XO], [C] [KH], [GB] [KH], [YL] [KT] épouse [TU], [IC] [SL], [KO] [SL] née [YE], [NF] [CC], [IG] [CC], [X] [OZ], [C] [PW], [B] [PW], [FX] [PS], [ZU] [VC], [OC] [VC], [GU] [AJ], [ZI] [AJ], [FE] [BR], [CZ] [BR], [RO] [XD], [D] [LE], [ON] [LP], [GM] [VZ], [CE] [GI], [IG] [GI], [GM] [LA], [K] [MU], la SCI AE Immo, [XT] [TB], [LX] [TB], [CG] [VV], [SX] [FL], [WS] [A], aux dépens de première instance et, chacun, à payer à la société Odalys Résidences et à la société Odalys Labellemontagne la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles de première instance';
- de confirmer l'ordonnance entreprise pour le surplus';

- de débouter tous les appelants principaux de toutes leurs demandes, sauf de la demande de [HR] [N], [WS] [LL], [WW] [R], [P] [R], [ZB] [NR], [TI] [BT], [IN] [JK], [XH] [IZ], [ZI] [MB], [YL] [KT] épouse [TU], [X] [OZ], [C] [PW], [B] [PW], [RO] [XD], [D] [LE], tendant à voir la cour recevoir leur désistement d'instance';

- de condamner [SP] [Z], [HR] [N], [WS] [LL], [AX] [E], [T] [I], [WW] [R], [P] [R], [UF] [U], [D] [U] née [FP], [MI] [W] [L], [V] [F], [YA] [HF] épouse [F], [ZB] [NR], [TI] [BT], [HJ] [DW], [WK] [EH], [IN] [JK], [XH] [IZ], [ZI] [MB], [Y] [YX], [SA] [UR], [D] [UR], [AG] [JW], [GU] [PK], [G] [RH], [VN] [BI], [SE] [RD] [BI], [CP] [XO], [C] [KH], [GB] [KH], [YL] [KT] épouse [TU], [IC] [SL], [KO] [SL] née [YE], [NF] [CC], [IG] [CC], [X] [OZ], [C] [PW], [B] [PW], [FX] [PS], [ZU] [VC], [OC] [VC], [GU] [AJ], [ZI] [AJ], [FE] [BR], [CZ] [BR], [RO] [XD], [D] [LE], [ON] [LP], [GM] [VZ], [CE] [GI], [IG] [GI], [GM] [LA], [K] [MU], la Sci AE Immo, [XT] [TB], [LX] [TB], [CG] [VW], [SX] [FL], [WS] [A], aux dépens de l'instance en appel et, chacun, à payer à la société Odalys Résidences et à la société Odalys Labellemontagne la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel.

Les intimées exposent':

24. - concernant l'infirmation de l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a écarté la contestation sérieuse soulevée par la société Odalys Labellemontagne concernant la recevabilité des demandes formées contre elle par les bailleurs, que c'est la société Odalys Résidences qui a conclu les baux portant sur les lots de la [Adresse 82]'; que la société Odalys Labellemontagne, filiale du groupe Odalys, a seulement été mandatée par la société Odalys Résidences afin d'assurer la gestion administrative et commerciale de la résidence'; que le mandataire ne peut être tenu personnellement des obligations de son mandant';

25. - que si le juge des référés s'est fondé sur la lettre adressée par le président de la société Odalys Résidences aux bailleurs le 14 janvier 2010, indiquant que cette société entend céder les baux à la société Odalys Labellemontagne, cependant cette cession ne s'est pas réalisée, ce qui explique que la société Odalys Résidences n'a jamais signifié aux bailleurs de cession conformément à l'article 1690 du code civil;

26. - que les lettres adressées par la société Odalys Labellemontagne aux bailleurs, à l'occasion de la crise sanitaire, ne démontrent pas qu'une cession des baux soit intervenue, mais seulement qu'elle est chargée, pour le compte de la société Odalys Résidences, de la gestion administrative et commerciale et du paiement des loyers devant être versés'; que les courriels des 25 juillet et 30 novembre 2020 ne portent aucune mention de la société Odalys Labellemontagne, alors que c'est la société Odalys Résidences qui a délivré un congé le 31 mars 2021 pour mettre un terme aux baux';

27. - ainsi, que le juge des référés ne pouvait trancher la question touchant au fond du droit concernant le fait de savoir si les baux ont été cédés à la société Odalys Labellemontagne'; que selon les articles 32 et 122 du code de procédure civile, est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir, ce qui constitue une fin de non-recevoir'; qu'il existe ainsi une contestation sérieuse concernant la recevabilité des demandes formées contre la société Odalys Labellemontagne';

28. - que si la cour considère cependant que la société Odalys Labellemontagne est devenue titulaire des baux, les

demandes formées contre la société Odalys Résidences doivent être rejetées en raison d'une contestation sérieuse, puisqu'elle n'est tenue à garantie des sommes dues aux bailleurs solidairement avec le preneur que sur une période de 12 mois à compter de la date de la cession';

29. - concernant l'infirmation de l'ordonnance déférée en ce qu'elle a condamné les sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à communiquer aux copropriétaires demandeurs divers documents, que l'article L321-1 du code du tourisme ne prévoit pas que les comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence devant être communiqués aux propriétaires doivent être visés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes';

30. - que la société Odalys Résidences a toujours transmis aux propriétaires les comptes d'exploitation et les bilans de la résidence de tourisme, ce qui rend sans objet la demande des appelants';

31. - que le juge des référés a également ordonné à tort la communication des justificatifs des PGE obtenus ainsi que leur affectation, des aides obtenues dans le cadre de la crise sanitaire, des éléments établissant le niveau de la trésorerie de la société Odalys Labellemontagne, de la liste de ses comptes bancaires et de ses relevés de compte, ainsi que de la copie du contrat de perte d'exploitation et des justificatifs des indemnités ou des recours exercés contre les assureurs'; qu'en effet, aucune disposition légale ni stipulation contractuelle n'oblige cette communication, alors que ces documents sont étrangers à l'objet du litige qui est de savoir si le solde des loyers réclamés est dû au regard des contestations des concluentes relatives à la suspension des loyers;

32. - qu'en outre, les concluentes n'ont pas eu recours au prêt garanti par l'État, alors que la demande de communication des éléments concernant la trésorerie, la liste des comptes bancaires et les relevés de comptes 2020/2021 est insuffisamment précise quand à son objet et porte sur des informations protégées par le secret des affaires'; que les attestations du commissaire aux comptes de la société Odalys Résidences indiquent qu'elle n'a perçu aucune indemnité d'assurance en raison d'une perte d'exploitation liée à la pandémie'; que la production des éléments comptables n'a pas d'utilité pour le litige, puisque les appelants n'allèguent pas que la résidence aurait accueilli des touristes lors des périodes de confinement'; que la preuve d'un trouble manifestement illicite résultant de ce défaut de communication n'est pas rapportée'; que cette demande de production n'est pas recevable au sens de l'article 145 du code de procédure civile, puisqu'on ne voit pas quel procès serait à venir, les bailleurs ne soutenant pas que les soldes de loyers qu'ils réclament pourraient ne pas être dus en fonction des éléments contenus dans les documents sollicités';

33. - s'agissant des demandes de condamnation de provisions au titre des loyers, que l'article 7 de chaque bail prévoit un paragraphe concernant la révision du loyer, ainsi rédigé': «Dans le cas où l'indisponibilité du bien loué 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 exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le versement du loyer défini ci-avant sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à l'issue du mois suivant la fin du trouble de jouissance mais serait couvert soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur »';

34. - que pendant les périodes du 14 mars 2020 au 2 juin 2020 puis du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020, les mesures gouvernementales ont interdit l'accueil des touristes dans les lots loués, et ont constitué des circonstances exceptionnellement graves ayant affecté les locaux loués eux-mêmes dans leur destination contractuelle et empêché leur occupation effective et normale, c'est-à-dire conformément à cette destination contractuelle; que la rédaction de l'article 7 des baux interdit de considérer que ces circonstances sont limitées à des phénomènes affectant l'intégrité physique du bien loué et qu'il peut ainsi s'agir d'une indisponibilité juridique ;

35. - que le contrat d'assurance souscrit par la société Groupe Duval auprès de la société Generali, et visant notamment la société Odalys Résidences en qualité d'assurée, ne couvre que les pertes d'exploitation « provoquées par un sinistre assuré au titre des dommages directs», définis comme étant des dommages matériels touchant les biens assurés suite à un événement couvert, ainsi que les pertes d'exploitation; que cette définition concerne également l'extension de garantie concernant les conséquences d'une interruption partielle ou totale d'activité par décision des autorités imposant une fermeture momentanée;

36. - qu'il n'appartient pas ainsi à la juridiction des référés d'apprécier l'étendue des droits et obligations des parties, en raison d'une obligation sérieusement contestable résultant de cette clause des baux et de l'absence de trouble manifestement illicite;

37. - qu'en outre, il y a eu une perte partielle des biens loués, puisque les baux ne concernent pas la mise à disposition des seuls lots privatifs, mais également ceux contractuellement destinés à la réception de la clientèle touristique; qu'on ne peut considérer que, pendant les périodes de confinement, les lots loués seraient demeurés aptes à remplir leur destination contractuelle au motif que les mesures réglementaires ont prévu que, par exception, les résidences de tourisme pouvaient accueillir des personnes « qui y vivent » et pour lesquelles elles constituent un « domicile régulier », alors que, par définition, les clients d'une résidence de tourisme sont des touristes qui n'y ont jamais leur domicile au sens de l'article 102 du code civil; qu'ainsi, les lots concernés sont devenus juridiquement impropres à leur destination contractuelle;

38. - que la société AE Immo, monsieur [IZ] et monsieur [DW] ont accepté la proposition de la société Odalys Labellemontagne, agissant pour le compte de la société Odalys Résidences, de réduire le loyer 2020 à hauteur de 21,9% pour tenir compte des circonstances; que ces bailleurs ne peuvent revenir sur cette acceptation pour solliciter le paiement intégral des loyers dans le dispositif de leurs conclusions, tout en indiquant vouloir se désister de leurs demandes concernant les premier et deuxième trimestre 2020 ;

39. - s'agissant du paiement d'une provision à titre de dommages et intérêts à chacun des bailleurs, que la preuve d'une résistance abusive n'est pas rapportée en raison de l'existence de la clause de révision du loyer et des effets de la crise sanitaire; que la preuve d'un préjudice moral n'est pas plus rapportée; que même à supposer que des sommes soient dues au titre des loyers, il n'existe pas de préjudice qui ne serait réparé par les intérêts de retard.

40. Il convient en application de l'article 455 du code de procédure civile de se référer aux conclusions susvisées pour plus ample exposé des prétentions et moyens des parties.

MOTIFS DE LA DECISION':

1) Concernant le désistement d'instance de certains bailleurs':

41. Il résulte des conclusions des appelants que se sont désistés de l'instance les personnes suivantes': la société AE Immo, [HR] [N], [WS] [LL], [WW] [R], [P] [R], [V] [F], [YA] [HF] épouse [H], [ZB] [NR], [TI] [BT], [HJ] [DW], [IN] [JK], [XH] [IZ], [ZI] [MB], [YL] [KT] épouse [TU], [X] [OZ], [C] [PW], [B] [PW], [RO] [XD] et [D] [LE].

42. Ces désistements ont été formulés sans réserve dans le dispositif de ces conclusions, et ont été acceptés par les intimées. Le tableau récapitulatif des demandes des bailleurs indique que ces personnes ne sollicitent le paiement d'aucune somme au titre des loyers de l'année 2020. La cour constatera ainsi ces désistements. En conséquence, ces personnes ne sont plus recevables à solliciter, en raison de l'absence de réserves formulées dans leurs conclusions de désistement, aucune somme au titre de dommages et intérêts ou de leurs frais irrépétibles.

2) Concernant la recevabilité des demandes formées contre la société Odalys Labellemontagne':

43. Le juge des référés a retenu que, contrairement à ce que prétend la société Odalys Résidences, une cession des baux conclus par les parties demanderesses est bien intervenue au profit de la société Odalys Labellemontagne, le courrier du 14 janvier 2010 adressé à l'ensemble des copropriétaires indiquant clairement que la société Odalys entend céder le bail à la société Odalys Labellemontagne conformément aux dispositions de l'article du bail prévu à cet effet, et qu'ainsi, chaque bailleur bénéficie d'une garantie supplémentaire du preneur à bail, alors qu'il a été rappelé que la société Odalys demeurera garante solidaire de la bonne exécution des obligations résultant du bail.

44. La cour constate que le 14 janvier 2010, la société Odalys Résidences a écrit aux bailleurs, afin de leur indiquer que la société Odalys Labellemontagne exploite le domaine skiable et les remontées mécaniques, qu'elle exploite également depuis plusieurs années plusieurs résidences de tourisme et que, dans un souci de cohérence, elle entend céder les baux à cette société, conformément aux stipulations de ces contrats, sans que cette cession ne modifie la situation des propriétaires, qui bénéficieront ainsi d'une garantie supplémentaire, puisque la société Odalys Résidences restera garante solidaire de la bonne exécution des baux. Cette dernière a précisé que sur un plan pratique, les occupations des propriétaires, le planning et le paiement des loyers, seront gérés par la société Odalys Labellemontagne, la société «'Odalys'», sans autre précision, se chargeant de la gestion comptable, et sur place, de l'exploitation de la résidence, la commercialisation étant assurée par les deux entités.

45. Il résulte des baux que chaque bailleur a autorisé le preneur à céder son bail, après en avoir informé le bailleur, à charge cependant de rester garant et de répondre solidairement avec le cessionnaire, du paiement du loyer, des charges et de l'exécution de toutes ses conditions. Le cédant restera solidairement tenu de la bonne exécution du bail avec le cessionnaire, dans la limite de douze mois, à compter de la date de la cession.

46. Ainsi que relevé par le juge de l'exécution du Chambéry à l'occasion de la contestation de la saisie conservatoire pratiquée le 8 juin 2021 par les bailleurs sur le compte de la société Odalys Labellemontagne, pour garantir le paiement des loyers impayés, cette dernière a contesté avoir la qualité de locataire, tout en opposant aux bailleurs l'inexécution de leurs obligations. La présente cour ne peut que confirmer le motif retenu par le juge de l'exécution, sur le fait que les baux n'ont subordonné l'information des bailleurs quant à la cession des contrats à aucune forme. Elle doit ajouter que les baux ont seulement prévu une information préalable des bailleurs, ce qui a été l'objet de la lettre du 14 janvier 2020. Les intimées ne produisent aucun élément concernant l'issue de la cession présentée comme imminente, alors qu'elles font partie du même groupe.

47. En outre, dans des courriers ultérieurs, la société Odalys Labellemontagne a directement contacté les bailleurs, afin de leur exposer les difficultés rencontrées en raison de la crise sanitaire, et elle s'est comportée en qualité de bailleur, et non de mandataire de la société Odalys Résidences, ou seulement en qualité d'exploitante de la résidence de tourisme. En effet, dans son courrier du 20 avril 2020, par lequel elle indique aux bailleurs qu'elle interrompt le paiement des loyers, elle motive sa décision «'compte tenu de notre impossibilité d'exploiter nos résidences'». Dans son courrier du 9 juillet 2020, adressé aux bailleurs afin de préciser sa position, elle propose une franchise de 2,5 mois de loyers, et joint à sa lettre un coupon-réponse à lui retourner, dans lequel figure un paragraphe préimprimé, par lequel chaque bailleur reconnaît «'avoir pris connaissance des termes du courrier daté du 12 juin 2020 et accepte la proposition formulée par Odalys Labellemontagne, mon locataire'». Ce coupon était à retourner directement à cette société.

48. De plus, l'arrêté de classement de la résidence en résidence de tourisme du sous-préfet de [Localité 73] du 22 avril 2011 a été pris à la requête de la société Odalys Labellemontagne. Dans le cadre de la contestation de la saisie conservatoire engagée par les bailleurs devant le juge de l'exécution de Chambéry, sur le fond, la société Odalys Labellemontagne a contesté se trouver débitrice des loyers en raison de la crise sanitaire, et a fait grief aux bailleurs d'avoir manqué à leurs obligations contractuelles. Ainsi que constaté par le juge de l'exécution, et justifié par les bailleurs dans la présente instance, les loyers ont été réglés par la société Odalys Labellemontagne, jusqu'à leur interruption résultant de la crise sanitaire. Cette dernière a établi les factures permettant de justifier de l'opération comptablement pour elle, et fiscalement pour les bailleurs, factures établies à son nom, et non à celui de la société Odalys Résidences. Si la société Odalys Labellemontagne a son établissement principal en Savoie, il résulte de la fiche concernant son immatriculation qu'elle dispose d'un établissement secondaire, domicilié au sein de la résidence [Adresse 80]. Enfin, elle

ne justifie d'aucun mandat donné par la société Odalys Résidences afin qu'elle exploite la résidence de tourisme.

49. Il résulte de ces éléments, non sérieusement contestables, que le juge des référés du tribunal judiciaire de Gap a justement retenu dans la motivation de son ordonnance que la société Odalys Labellemontagne a effectivement pris la qualité de preneur des baux commerciaux, bien qu'il n'ait pas statué sur ce point dans le dispositif de sa décision. La cour rejettera ainsi la demande de la société Odalys Labellemontagne tendant à dire qu'il existe une contestation sérieuse quant à sa qualité de preneur et ainsi qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les demandes des bailleurs.

3) Concernant les demandes formées à l'encontre de la société Odalys Résidences':

50. Concernant la société Odalys Résidences, cette dernière ne fournit aucun élément concernant l'issue du projet de cession des baux. Elle ne produit pas plus de mandat par lequel elle aurait confié la gestion de la résidence de tourisme à la société Odalys Labellemontagne. En outre, le 20 septembre 2020, la société Odalys Résidences a fait signifier aux époux [M], bailleurs dans la résidence de tourisme, un congé pour le 31 mars 2021. Il en résulte que suite au début de l'activité de la société Odalys Labellemontagne, elle a continué à se prévaloir de sa qualité de bailleur.

51. S'agissant en outre de la durée limitée de la solidarité stipulée en cas de cession des baux, la société Odalys Résidences ne propose aucune date concernant la date à laquelle cette cession serait intervenue, alors que c'est cette date qui marque le point de départ du délai de 12 mois, à l'expiration desquels elle n'est plus solidaire des obligations du cessionnaire.

52. En conséquence, la cour constate qu'il n'est pas sérieusement contestable que la société Odalys Résidences est demeurée la locataire des appelants, aux côtés de la société Odalys Labellemontagne, ces deux sociétés appartenant au même groupe Odalys, alors qu'elle reste tenue solidairement de l'exécution des baux. La société Odalys Résidences sera déboutée de sa prétention visant à voir écarter sa qualité de preneur, et les appelants seront ainsi déclarés recevables à agir à son encontre.

4) Concernant le paiement provisionnel des loyers':

53. Le juge des référés a rappelé que l'article 835 du code de procédure civile dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent 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. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

54. Il a énoncé que les copropriétaires des appartements situés au sein de la [Adresse 82] sollicitent la condamnation du preneur à bail et de la société garante de la bonne exécution des obligations résultant du bail, qualifiés comme étant les «sociétés Odalys», à leur verser l'intégralité des loyers dus au titre des 1er, 2eme et 4eme trimestres de l'année 2020. Il a précisé que si certains d'entre eux, la société AE Immo, monsieur [IZ] et monsieur [DW], se sont désistés de leur demande au titre des loyers du 1er et 2ème trimestre 2020 au regard de l'accord contractuel trouvé avec «Odalys», ces bailleurs maintiennent en revanche leur demande de paiement s'agissant du 4eme trimestre 2020 pour lequel aucun accord n'est intervenu. Sur ce dernier point, la cour renverra à ce qui a été exposé plus haut concernant ces désistements, d'autant que cette société et ces personnes ne sollicitent le paiement d'aucune somme.

55. Le juge des référés a ensuite indiqué que plusieurs contestations sérieuses sont caractérisées, faisant obstacle à ce qu'il se prononce sur les sommes dues aux copropriétaires dans un contexte de crise sanitaire durable et de succession de fermetures administratives d'établissements de tourisme ou exploitant une activité touristique. Il a retenu que la multiplicité des arguments juridiques soulevés par les intimées tenant à l'exception d'inexécution, la perte partielle de la chose louée, l'inexécution de l'obligation de délivrance et de jouissance paisible incombant aux bailleurs, la bonne foi contractuelle, les contradictions apparentes existant entre les orientations prises par les jurisprudences pour retenir ou non l'action en paiement des copropriétaires à l'encontre des bailleurs, les enjeux d'ordre public économique importants qui s'y rattachent, sont de nature à établir l'acuité du débat au fond et par conséquent, le caractère sérieux de la contestation que ces actions soulèvent. Il a en conséquence rejeté les demandes formées par les copropriétaires, y compris concernant la demande provisionnelle de dommages-intérêts, correspondant à un préjudice moral et financier qui ne serait pas distinct des conséquences du non-paiement des loyers.

56. La cour rappelle que les baux ont défini un loyer annuel. Seul le paiement de ce loyer fait l'objet de paiements trimestriels, et il ne s'agit ainsi que d'une modalité de l'exécution par le preneur de son obligation de paiement.

57. Concernant l'existence d'un cas de force majeure ayant empêché les intimées de régler leurs loyers, l'obligation reposant sur les preneurs consiste dans le paiement d'une somme d'argent. En l'espèce, il n'est pas justifié notamment par des éléments comptables que la trésorerie des preneurs les ait mis dans l'impossibilité de régler les loyers, définis comme étant annuels. D'ailleurs, les saisies conservatoires diligentées par les appelants ont permis de saisir des sommes importantes sur les comptes bancaires des intimées.

58. En outre, le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un tel cas. Enfin, ainsi que soutenu par les appelants, aucune mesure de fermeture générale des résidences de tourisme n'a été imposée par l'État dans le cadre de la crise sanitaire, les restrictions n'ayant touché que les parties destinées à accueillir le public, et non les logements pouvant être donnés à bail. En matière de baux commerciaux, les seules mesures gouvernementales ont consisté à suspendre les actions visant une résolution pour défaut de paiement des loyers, et non la suspension du paiement de ces loyers.

59. Si les baux ont stipulé que l'indisponibilité du bien loué, résultant soit d'une faute des bailleurs, soit de l'apparition de désordres de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, entraînera la suspension du versement du loyer, de sorte qu'il ne redeviendra exigible qu'à l'issue d'un mois suivant la fin du trouble, il résulte de cette clause de l'article 7 des baux que cette indisponibilité est attachée aux biens eux-mêmes, et non à l'activité touristique. En la cause, les mesures sanitaires

n'ont pas affectées les biens donnés à bail, mais l'activité exercée par les intimées, lesquelles ne peuvent ainsi invoquer cette stipulation.

60. S'agissant de l'exception d'inexécution, il n'est pas sérieusement contestable que les mesures administratives ne procèdent pas des bailleurs, mais des autorités publiques. Aucun fait des bailleurs constituant une inexécution de leurs obligations n'est invoqué. Ce moyen ne peut qu'être rejeté.

61. Les intimées ne peuvent pas plus soutenir qu'il y a eu une destruction ou une perte partielle de la chose louée, même à titre temporaire, puisque les mesures sanitaires n'ont pas fait cesser la mise à disposition des appartements loués, ni la possibilité pour les preneurs d'y accéder, d'autant qu'il est justifié que la résidence est demeurée ouverte en novembre et début décembre 2020. Il résulte des arrêts de la Cour de Cassation du 30 juin 2022 que l'interdiction de recevoir du public en période de crise sanitaire ne pouvait être assimilée à une perte de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil. En effet, cette interdiction était générale et temporaire, avait pour seul objectif de préserver la santé publique et était sans lien direct avec la destination du local loué telle que prévue par le contrat. La présente juridiction rappelle qu'aucune mesure publique n'a prévu de suspension du paiement de loyers commerciaux, seules les actions visant une résolution pour défaut de paiement des loyers ayant été visées, alors que diverses mesures d'aides financières ont été offertes aux preneurs, dont la société Odalys Labellemontagne ainsi qu'il résulte de son courrier adressé aux bailleurs le 4 mai 2021, dans lequel elle indique avoir «'évidemment bénéficié d'un PGE correspondant au maximum autorisé, à savoir 25% du CA 2019'», en précisant que ce prêt devra être remboursé en «'5-6 ans'» et qu'ainsi des provisions ont été intégrées dans les comptes.

62. Il résulte de ces motifs qu'il n'est pas sérieusement contestable que les intimées devaient exécuter leur obligation de régler les loyers définis annuellement. Ce défaut de paiement constitue un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser, alors que le montant des sommes demandées par les appelants n'est pas contesté. Il sera en conséquence fait droit à la demande de paiement provisionnelle des loyers, qui n'est pas sérieusement contestable. Une astreinte n'est pas nécessaire pour l'exécution de cette disposition.

5) Concernant la demande de production de pièces':

63. Le juge des référés a indiqué qu'outre les dispositions de l'article 835 al 2 ci-dessus rappelées, l'article 1104 dispose que les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi et que cette disposition est d'ordre public. Il a énoncé que dans le cadre des relations contractuelles entre les copropriétaires bailleurs et les sociétés Odalys, des difficultés sont intervenues dans l'exécution des baux et que tant du côté du preneur à bail en première intention, que du côté des bailleurs, des tentatives de discussions sont intervenues sans qu'elles aboutissent pour autant. Il a estimé que la communication des documents sollicités est de nature à favoriser le règlement amiable du litige dans le respect de la bonne foi contractuelle.

64. La demande de communication de pièces est formulée par les bailleurs au visa de l'article 145 du code de procédure civile, et l'instance a été engagée dans le cadre d'une procédure de référés. Il en résulte que la présente décision n'aura pas autorité de la chose jugée au fond, notamment en ce qu'elle a fait droit à des demandes de paiement formulées à titre provisionnel.

65. Ainsi que soutenu par les appelants, l'article L321-2 du code du tourisme impose à l'exploitant d'une résidence de tourisme classée de tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande. Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

66. En l'espèce, il a été indiqué plus haut que la résidence Les Terrasses de la Bergerie a fait l'objet d'un classement en résidence de tourisme par le sous-préfet de [Localité 73]. Les comptes d'exploitation visés par le code du tourisme n'ont pas été communiqués aux bailleurs, auxquels seuls des «états comptables et fiscaux» ont été remis, mais sans certification par un commissaire aux comptes. Concernant l'évolution de l'activité, la lettre du 4 mai 2021 ne comporte qu'un tableau général, ne permettant pas aux bailleurs de connaître précisément le détail des produits et des charges. Devant la cour, les intimées ne produisent de même qu'un tableau général, réalisé unilatéralement, sans certification. Un contrat d'assurance garantissant les pertes d'exploitation a été souscrit par le groupe Duval. Il a été indiqué dans le courrier du 4 mai 2021 qu'un PGE a été accordé, avec la nécessité de provisionner les charges résultant de son remboursement.

67. Il s'ensuit que les appelants justifient d'un intérêt légitime à obtenir la production des éléments permettant de vérifier la véracité des informations délivrées par les preneurs, afin de s'assurer de l'exécution de l'obligation prévue par l'article L321-2 du code du tourisme, et d'apprécier l'intérêt d'une procédure ultérieure au fond. L'ordonnance déférée sera ainsi confirmée en ce qu'elle a fait droit à la demande de communication de pièces, sauf concernant les relevés des comptes bancaires portant sur les années 2020 et 2021, en raison de la production à intervenir des autres documents comptables. Elle sera également confirmée s'agissant de la certification par un commissaire aux comptes des bilans et des comptes d'exploitation, nécessaire afin de justifier de l'exactitude des éléments qui seront fournis, les intimés produisant d'ailleurs des attestations de leur commissaire aux comptes, ce qui indique qu'elles ont recours à cet organe de vérification.

68. Les demandes des appelants concernant la production de tous justificatifs permettant d'établir de manière probante les périodes d'ouverture et de fermeture de la résidence à partir 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 au 1er trimestre 2021 inclus seront également reçues, cette demande n'étant pas imprécise. Par contre, l'ordonnance déférée sera infirmée en ce qu'elle a condamné la société Odalys Labellemontagne à produire tout justificatif de la fermeture de la résidence pendant la période concernée par les abandons de loyers du preneur, cette disposition étant imprécise, ne détaillant pas les justificatifs à fournir, et étant ainsi source d'une difficulté d'exécution.

69. Afin de garantir l'exécution du présent arrêt, une astreinte sera ordonnée afin que les pièces soient effectivement délivrées, ainsi qu'il sera précisé au dispositif de la présente décision.

6) S'agissant de la demande de paiement d'une provision en raison de l'existence d'un préjudice moral et financier et d'une résistance abusive des intimées':

70. Il n'est pas justifié par les appelants d'un préjudice moral et financier résultant du défaut de paiement des loyers et de l'absence de remise des documents permettant d'appréhender la situation des intimées. Cette prétention est sérieusement contestable. Le juge des référés a ainsi justement rejeté cette demande. La cour précisera qu'il n'y a pas lieu à référé sur cette demande.

7) Sur les mesures accessoires':

71. Les intimées succombant devant cet appel seront condamnées à payer solidairement à chacun des propriétaires ne s'étant pas désistés de l'instance, la somme de 200 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens exposés tant en première instance qu'en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement, contradictoirement, 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, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Vu les articles 32, 122, 145 et 835 du code de procédure civile, l'article L321-2 du code du tourisme, 1722 du code civil;

Infirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a':

- rejeté les demandes en paiement formés par les 39 copropriétaires de la résidence [Adresse 80] sise à [Localité 81]';

- condamné la société Odalys Labellemontagne à produire aux copropriétaires bailleurs la liste de ses comptes bancaires et les relevés de comptes 2020-2021';
- condamné les sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à produire tout justificatif de la fermeture de la résidence pendant la période concernée par les abandons de loyers du preneur';
- rejeté toutes les demandes plus amples ou contraires';
- dit que chacune des parties conservera la charge de ses dépens';

Confirme l'ordonnance déferée en ses autres dispositions soumises à la cour;

statuant à nouveau':

Constate le désistement d'instance de la société AE Immo, de [HR] [N], de [WS] [LL], de [WW] [R], de [P] [R], de [V] [F], de [YA] [HF] épouse [H], de [ZB] [NR], de [TI] [BT], de [HJ] [DW], de [IN] [JK], de [XH] [IZ], de [ZI] [MB], de [YL] [KT] épouse [TU], de [X] [OZ], de [C] [PW], de [B] [PW], de [RO] [XD] et de [D] [LE];

Déboute la société Odalys Labellemontagne de ses demandes tendant à':

- infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a écarté la contestation sérieuse soulevée par la société Odalys Labellemontagne concernant la recevabilité des demandes formées contre elle par les appelants principaux';
- juger qu'il existe une contestation sérieuse quant à la qualité de preneur de la société Odalys Labellemontagne et, par suite, quant à l'intérêt à agir des appelants principaux à son égard et quant au bien-fondé des demandes des appelants principaux dirigées contre elle, et dire n'y avoir lieu à statuer sur ces demandes';

en conséquence,

Déclare recevable l'action des appelants formées à l'encontre de la société Odalys Labellemontagne en sa qualité de preneur des baux commerciaux';

Débouté la société Odalys Résidences de ses demandes tendant à, pour le cas où la cour estimerait qu'il n'existe pas de contestation sérieuse quant à la qualité de preneur de la société Odalys Labellemontagne, juger qu'il existe une contestation sérieuse quant à la qualité de preneur de la société Odalys Résidences et quant à son obligation de garantir la société Odalys Labellemontagne et, par suite, quant à l'intérêt à agir des appelants principaux à l'égard de la société Odalys Résidences et quant au bien-fondé des demandes des appelants principaux dirigées contre cette dernière, et dire n'y avoir lieu à statuer sur ces demandes';

en conséquence';

Déclare recevable l'action des appelants formées à l'encontre de la société Odalys Résidences en sa qualité de preneur des baux commerciaux';

Condamne solidairement les sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à payer les sommes suivantes aux personnes ci-après désignées, par provision sur les loyers dus au titre de l'année 2020, outre intérêts au taux légal à compter du présent arrêt:

- [Z] [SP]: 2.731,63 euros,
- [E] [AX]: 4.176,44 euros,
- [I] [T]: 2.818,38 euros';
- [U] [UF]: 2.743,98 euros,
- [L] [MI]: 2.749,26 euros,
- [EH] [WK]: 7.026,86 euros,
- [YX] [Y]: 2.394,33 euros,
- [UR] [SA] et [D]: 2.781,26 euros,
- [JW] [AG]: 2.453,66 euros,
- [PK] [GU]: 2.394,81,
- [RH] [G]: 3.202,58 euros,
- [BI] [VN] et [SE] née [RD]: 2.872,65 euros,

- [XO] [CP]': 2.834,45 euros,
- [KH] [C] et [GB]': 964,25 euros,
- [SL] [IC] et [KO] née [YE]': 2.853,76 euros,
- Le [O] [NF] et [IG]': 2.720,90 euros,
- [PS] [FX]': 2.811,23 euros,
- [VC] [ZU] et [OC]': 2.797,74 euros,
- [AJ] [GU] et [ZI]': 2.823,43 euros,
- [BR] [FE] et [CZ]': 2.359,89 euros,
- [LP] [ON]': 3.498,68 euros,
- [GI] [CE] et [IG]': 2.966,10 euros,
- [LA] [GM]': 2.403,95 euros,
- [TB] [XT] et [LX]': 762,54 euros,
- [VV] [CG]': 3.122,08 euros,
- [FL] [SX]': 2.717,02 euros';

Déboute les appelants de leur demande de condamnation des intimées au paiement de ces sommes sous astreinte';

Condamne solidairement les sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à communiquer, en domicile élu de la Scp Gobert et Associés, conseil des appelants, le chiffre d'affaires et le taux d'occupation, mois par mois, de la résidence, depuis le mois de mars 2020 jusqu'au 1er trimestre 2021 inclus';

Dit que les documents que les sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne devront communiquer au conseil des appelants tant au titre de l'ordonnance déferée que du présent arrêt, devront l'être dans le délai de deux mois suivant la signification du présent arrêt, sous astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard passé ce délai';

Dit n'y avoir lieu à référé concernant la demande des appelants au titre de l'indemnisation de leur préjudice financier et moral sous astreinte;

y ajoutant':

Condamne solidairement les sociétés Odalys Résidences et Odalys Labellemontagne à payer à chacun des propriétaires appelants ne s'étant pas désistés de l'instance, la somme de 200 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens exposés tant en première instance qu'en cause d'appel;

Signé par Mme FIGUET, Présidente et par Mme RICHET, Greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière La Présidente