

téléphone : 01 87 27 97 00
télécopie : 01 87 27 95 98
mail : referes-civil.ti-paris@justice.fr

Références à rappeler
RG N° 12-20-002225
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 1/2020

DEMANDEUR(S):

Monsieur A Représenté(e) par [REDACTED]

Madame A né(e) représenté(e) par Me BERNIS Jérôme

Monsieur A Représenté(e) par Me [REDACTED]

Madame A représenté(e) par Me [REDACTED]

Monsieur B Représenté(e) par Me [REDACTED] avocat au barreau de REIMS

Madame B représenté(e) par Me [REDACTED]

Monsieur B Représenté(e) par Me [REDACTED] avocat au barreau de REIMS

Madame B né(e) représenté(e) par Me [REDACTED]

Monsieur B Représenté(e) par Me BERNIS Jérôme

Madame B représenté(e) par Me [REDACTED]

Monsieur C Représenté(e) par Me [REDACTED]

Monsieur C Représenté(e) par Me [REDACTED]

Madame C représenté(e) par Me [REDACTED]

Monsieur C Représenté(e) par Me [REDACTED]

Madame D représenté(e) par Me [REDACTED]

Madame M Représenté(e) par Me [REDACTED]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 8 Janvier 2021

Extraits des minutes du greffe du
tribunal judiciaire de Paris

DEMANDEURS

Monsieur A représenté par Me [REDACTED], avocat au barreau de REIMS

Madame A née [REDACTED] représentée par [REDACTED] avocat au barreau de REIMS

Monsieur A représenté par [REDACTED], avocat au barreau de REIMS

Madame A représentée par Me [REDACTED], avocat au barreau de REIMS

Monsieur B représenté par Me [REDACTED], avocat au barreau de REIMS

Madame B représentée par Me [REDACTED] avocat au barreau de REIMS

Monsieur B représenté par Me [REDACTED] avocat au barreau de REIMS

Madame B représentée par Me [REDACTED] avocat au barreau de REIMS

Monsieur B représenté par Me [REDACTED] avocat au barreau de REIMS

Madame B représentée par Me [REDACTED] avocat au barreau de REIMS

Monsieur C représenté par Me [REDACTED] avocat au barreau de REIMS



Jérôme Monsieur C

Madame E Représenté(e) par _____ représenté par _____
_____, avocat au barreau de REIMS

Monsieur F Représenté(e) par _____ Madame C

Madame F représenté(e) par Me _____

Madame F Représenté(e) par _____ représentée par Me _____, avocat au barreau de REIMS

Madame G Représenté(e) _____ Monsieur D

Madame G Représenté(e) par _____ Me _____, avocat au barreau de REIMS

Monsieur C Représenté(e) par _____ Madame D

Monsieur G Représenté(e) par _____ représentée par Me _____, avocat au barreau de REIMS

Monsieur G Représenté(e) par _____ Madame M

Monsieur G Représenté(e) par Me _____ représentée par Me _____, avocat au barreau de REIMS

Madame G par Me _____ représenté(e) Madame E

Monsieur H Représenté(e) _____ représentée par Me _____, avocat au barreau de REIMS

Madame L BERNIS Jérôme Représenté(e) par Me Monsieur F

Monsieur L Représenté(e) par Me _____ représenté par Me _____, avocat au barreau de REIMS

Madame L représenté(e) par Madame F

Monsieur L Représenté(e) par Me _____ représentée par Me _____, avocat au barreau de REIMS

Madame L représenté(e) par Madame F

Monsieur M Représenté(e) par Me _____ représentée par Me _____, avocat au barreau de REIMS

Madame M représenté(e) par Me _____

Madame J Représenté(e) par Me _____ Madame G

Monsieur M Représenté(e) par Me _____ Me _____, avocat au barreau de REIMS

Madame M Représenté(e) par Me _____ Madame G

Monsieur M Représenté(e) par Me _____ représentée par Me _____, avocat au barreau de REIMS

Madame V Représenté(e) par Me _____ Monsieur G

Monsieur M Représenté(e) par Me _____ représenté par Me _____, avocat au barreau de REIMS



Madame M représenté(e) par Me Monsieur G
représenté par Me I , avocat au barreau
de REIMS

Monsieur T Représenté(e) par Monsieur G
représenté par Me I , avocat au barreau de REIMS

Madame T né(e) LAVERRIERE
représenté(e) par Monsieur G

Monsieur K Représenté(e) par représenté par Me , avocat au
barreau de REIMS

Monsieur V Représenté(e) par Madame G
représentée par Me ,
avocat au barreau de REIMS

Madame G Représenté(e) par Monsieur H
représenté par Me I , avocat au
barreau de REIMS

Monsieur W Représenté(e) Madame L
représentée par Me I ,
avocat au barreau de REIMS

Madame W Représenté(e) p Monsieur L
représenté par Me I ,
avocat au barreau de REIMS

Monsieur G Représenté(e) p
représenté par Me I ,
avocat au barreau de REIMS

Monsieur V Représenté(e) p
représenté par Me I ,
avocat au barreau de REIMS

DEFENDEUR(S):

SARL S Madame L
Représenté(e) par Me I
représentée par Me I , avocat au barreau de
REIMS

Monsieur L
représenté par Me I , avocat au
barreau de REIMS

Madame L
représentée par Me I ,
avocat au barreau de REIMS

Monsieur M
représenté par Me I , avocat au barreau de
REIMS

Madame M
représentée par Me I , avocat au
barreau de REIMS

Madame J
représentée par Me I ,e, avocat au
barreau de REIMS

Copie conforme délivrée
le : 08/01/2021
à :

Me I ;

Copie exécutoire délivrée
le : 08/01/2021
à :

Me I



Monsieur M
représenté par Me F _____, avocat au barreau
de REIMS

Madame M
représentée par Me _____e, avocat au
barreau de REIMS

Monsieur M
représenté par Me _____e, avocat au barreau de
REIMS

Madame V
représentée par Me _____e, avocat au barreau de
REIMS

Monsieur M
représenté par Me I _____, avocat au
barreau de REIMS

Madame M
représentée par Me I _____, avocat au barreau de REIMS

Monsieur T
représenté par Me I _____, avocat au barreau
de REIMS

Monsieur T
représenté par Me _____e, avocat au barreau de REIMS

Madame T
représentée par Me _____e, avocat au barreau de REIMS

Monsieur K
représenté par Me I _____e, avocat au
barreau de REIMS

Monsieur V
représenté par Me I _____e, avocat au barreau de REIMS

Madame G
représentée par Me I _____e, avocat au barreau de REIMS

Monsieur V
représenté par Me I _____e, avocat au
barreau de REIMS



Monsieur W

représenté par Me E [REDACTED], avocat au
barreau de REIMS

Madame W

représentée par Me I [REDACTED]e, avocat au
barreau de REIMS

Intervenants volontaires :

Monsieur G

représenté par Me I [REDACTED], avocat
au barreau de REIMS

Monsieur V

représenté par Me I [REDACTED]e,
avocat au barreau de REIMS

DÉFENDEUR

SARL S

représentée par Me I [REDACTED], avocat au
barreau de HAUTS DE SEINE

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection: [REDACTED]

Greffier : [REDACTED]

DATE DES DEBATS

24 novembre 2020

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à
disposition au greffe le 8 Janvier 2021 par [REDACTED]
juge des contentieux de la protection assistée de [REDACTED]
[REDACTED]ier



ORDONNANCE

Vu l'assignation en référé délivrée à la requête de Monsieur et Madame A , Monsieur et Madame A , Monsieur et Madame B , Monsieur et Madame B , Monsieur et Madame B , Monsieur C , Monsieur et Madame C , Monsieur et Madame D , Madame M , Madame E , Monsieur et Madame F , Madame F , Mesdames et G , Monsieur G , Monsieur G , Monsieur G , Monsieur et Madame G , Monsieur H , Madame L , Monsieur et Madame L , Monsieur et Madame L , Monsieur et Madame M , Madame J , Monsieur M , Madame M , Monsieur M , Madame V , Monsieur et Madame M , Monsieur T , Monsieur et Madame T , Monsieur K , Monsieur V , Madame G , Monsieur V et Monsieur et Madame W à la société S le 29 septembre 2020 ;

Vu les conclusions d'intervention volontaire déposées pour Monsieur V et Monsieur G et développées oralement par leur avocat à l'audience du 24 novembre 2020 ;

Vu les conclusions déposées pour Monsieur et Madame A , Monsieur et Madame A , Monsieur et Madame B , Monsieur et Madame B , Monsieur et Madame B , Monsieur C , Monsieur et Madame C , Monsieur et Madame D , Madame M , Madame E , Monsieur et Madame F , Madame F , Mesdames et G , Monsieur G , Monsieur G , Monsieur et Madame G , Monsieur H , Madame L , Monsieur et Madame L , Monsieur et Madame L , Monsieur et Madame M , Madame J , Monsieur M , Madame M , Monsieur M , Madame V , Monsieur et Madame M , Monsieur T , Monsieur et Madame T , Monsieur K , Monsieur V , Madame G , Monsieur V et Monsieur et Madame W et développées oralement par leur avocat à l'audience du 24 novembre 2020 ;

Vu les conclusions déposées pour la société S et développées oralement par son avocat à l'audience ;

MOTIFS:

Par actes du 26 novembre 2010, les demandeurs ont consenti à la société S , venant aux droits de la société I , des baux commerciaux portant sur des locaux à usage de location meublée professionnelle situés pour une durée de 11 années entières et consécutives commençant à courir le 26 novembre 2010.

A la suite de la crise sanitaire, la société S a suspendu le paiement de ses loyers en faisant valoir qu'elle ne pouvait plus exploiter les lieux à destination de résidence de tourisme telle que prévue aux baux.

Les demandeurs réclament individuellement une provision à valoir sur le montant des loyers qui leur sont dus depuis le 1er avril, une provision à valoir sur le préjudice subi du fait de la résistance abusive de la société S et l'indemnisation de leurs frais irrépétibles.

Sur l'intervention volontaire de Monsieur V et Monsieur G :



Aux termes de l'article 329 du code de procédure civile, « L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme. Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention ».

Les interventions volontaires de Monsieur V et Monsieur G , qui ont également conclu avec la société S des baux commerciaux, seront déclarés recevables.

Sur les demandes de provision à valoir sur le montant des loyers :

En application de l'article 835 du code de procédure civile, tel que modifié par le décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 « *Le président du tribunal judiciaire ou le juge du 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 ».

L'ensemble des demandeurs réclament le paiement d'une provision correspondant au montant du loyer qui leur est dû par la société S pour la période du 1er avril au 30 septembre 2020, à l'exception de Monsieur V et Monsieur G , qui réclament une provision pour la période du 1er avril au 31 octobre 2020.

Ils font valoir que la société S n'a pas fait l'objet d'une interdiction de recevoir du public, et que du chiffre d'affaires a été encaissé pendant la période de confinement.

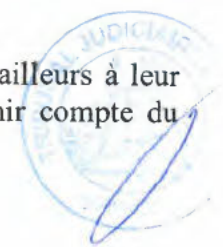
La société S soulève une contestation aux créances alléguées en raison du manquement des bailleurs à leur obligation de délivrance paisible pendant la période de fermeture administrative et une contestation à sa condamnation en raison de l'absence d'exécution de bonne foi du contrat par les demandeurs.

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile précité impose, pour l'octroi d'une provision que la créance ne soit pas sérieusement contestable, et ne nécessite donc pas un examen au fond, le juge des référés étant le juge de l'évidence.

La société S justifie avoir versé aux demandeurs les loyers pour la période de juin à d'octobre 2020 de la façon suivante, qui avait été proposée aux bailleurs dans le cadre d'un avenant en juillet 2020 : 30% du loyer pour la période du 1er au 30 juin 2020, puis 50% pour la période du 1er juillet au 30 septembre 2020 et enfin de 70% pour la période du 1er au 31 octobre 2020.

Pour le surplus de la demande des bailleurs, le premier moyen soulevé par la société S constitue une contestation présentant un caractère sérieux, nécessitant un examen au fond sur la question de savoir si la résidence de tourisme exploitée par la défenderesse était bien concernée par l'interdiction de recevoir du public édictée par l'article 8 du décret du 24 mars 2020, justifiant la suspension du paiement des loyers pendant la période d'interdiction du 15 mars 2020 au 22 juin 2020, s'agissant d'un établissement situé en zone orange, et ce, en application de l'exception d'inexécution.

Il en va de même du moyen soulevé portant sur les manquements reprochés aux bailleurs à leur obligation de négocier de bonne foi l'adaptation de l'exécution du contrat pour tenir compte du



bouleversement économique induit par la crise sanitaire, qui nécessite également un examen au fond.

La créance des demandeurs étant sérieusement contestable, leurs demandes de provision à valoir sur le montant des loyers excèdent manifestement les pouvoirs du juge des référés et il devra être dit n'y avoir lieu à statuer en référé.

Sur les demandes de provision à valoir sur le préjudice subi du fait de la résistance abusive de la société S

L'existence d'un préjudice subi par les demandeurs ni la faute commise par la société S n'étant pas suffisamment manifestes pour pouvoir donner lieu au versement d'une provision à valoir sur les dommages-intérêts, il sera dit n'y avoir lieu à statuer en référé.

Sur l'article 700 du code de procédure civile :

Les parties seront déboutées de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur les dépens :

Il convient de laisser à la charge des demandeurs les dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 514-1 alinéa 3 du code de procédure civile, « *Par exception, le juge ne peut écarter l'exécution provisoire de droit lorsqu'il statue en référé* ».

L'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS:

Le juge des référés, statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort

DECLARE recevables les interventions volontaires de Monsieur V et Monsieur G ;

DIT n'y avoir lieu à statuer en référé sur les demandes de provisions de Monsieur et Madame A, Monsieur et Madame A, Monsieur et Madame B, Monsieur et Madame B, Monsieur et Madame B, Monsieur C, Monsieur et Madame C, Monsieur et Madame D, Madame M, Madame E, Monsieur et Madame F, Madame F, Mesdames et G, Monsieur G, Monsieur G, Monsieur G, Monsieur et Madame G, Monsieur H, Madame L, Monsieur et Madame L, Monsieur et Madame L, Monsieur et Madame M, Madame J, Monsieur M, Madame M, Monsieur M, Madame V, Monsieur et Madame M, Monsieur T, Monsieur et Madame T, Monsieur K, Monsieur V, Madame G, Monsieur V, Monsieur et Madame W, Monsieur V et Monsieur G ;



DEBOUTE les parties de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur et Madame A , Monsieur et Madame A , Monsieur
et Madame B , Monsieur et Madame B , Monsieur et Madame B
Monsieur C , Monsieur et Madame C , Monsieur et Madame D
Madame M , Madame E , Monsieur et Madame F , Madame F
JEAN , Mesdames Virginie et Lucie GASTINEAU, Monsieur
G , Monsieur G , Monsieur G , Monsieur et Madame G
Monsieur H , Madame L , Monsieur et Madame L , Monsieur et
Madame L , Monsieur et Madame M , Madame J , Monsieur M
Madame M , Monsieur M , Madame V , Monsieur et Madame M
Monsieur T , Monsieur et Madame T , Monsieur K , Monsieur
V , Madame G , Monsieur V , Monsieur et Madame W
Monsieur V et Monsieur G , aux dépens ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire de droit par provision.

LE GREFFIER

En conséquence, la République française mande et ordonne
à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution, aux procureurs généraux et aux
procureurs de la République près les tribunaux judiciaires
d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la
force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront
légalement requis.

En foi de quoi la présente décision a été signée par
le directeur de greffe

LE PRESIDENT

