

Copie exécutoire

délivrée le :

la SELARL

Me L

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

CHAMBRE COMMERCIALE

ARRÊT DU JEUDI 05 NOVEMBRE 2020

Appel d'un Jugement (N° RG 14/)

rendu par le Tribunal de Grande Instance de Grenoble

en date du 21 mars 2016

suivant déclaration d'appel du 21 Septembre 2016

APPELANT :

M. M

né le ... .. à

... ..

..., ... ..

... ..

représenté et plaquant par Me S de la SELARL, avocat au barreau de GRENOBLE substitué par Me A, avocat au barreau de GRENOBLE

INTIMÉE :

SAS A

SAS inscrite au RCS de MONTPELLIER sous le n°X, représentée par son Président en exercice domicilié en cette qualité à ce siège.

125 rue X 34070 MONTPELLIER

représentée par Me L, avocat au barreau de GRENOBLE, postulant et plaquant par Me S de la SELARL, avocat au barreau de MONTPELLIER,

COMPOSITION DE LA COUR :

LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Mme Patricia GONZALEZ, Présidente,

Mme Marie-Pascale BLANCHARD, Conseiller,

M. Lionel BRUNO, Conseiller,

Assistés lors des débats de Mme Alice RICHET, Greffier.

DÉBATS :

A l'audience publique du 23 Septembre 2020

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:

Le 30 décembre 2010, M a acquis deux appartements dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, au sein d'un complexe hôtelier situé à M.

Suivant acte sous seing privé prenant effet le 27 septembre 2012, M a consenti à la société P un bail commercial portant sur ces deux appartements, moyennant un loyer annuel de 4.869,20 euros HT pour le premier et de 4.229,10 euros HT pour le second.

Le contrat de bail a prévu que le preneur établisse quatre factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Le 22 avril 2014, Monsieur A a assigné la société P devant le tribunal de grande instance de Grenoble, demandant":

- de constater que cette société a procédé à un règlement systématiquement tardif des loyers trimestriels,
- de dire qu'elle n'a pas respecté son obligation de facturation selon les dates contractuelles,
- de la condamner au paiement de 1,15 euros au titre de l'intérêt au taux légal du fait du retard de paiement aux dates contractuelles,
- de la condamner au paiement de 2.509,52 euros au titre du loyer du 4ème trimestre 2014 avec intérêt au taux légal à compter du 10 janvier 2015,
- de la condamner au paiement de 1.976,55 euros au titre des frais d'huissier pour sommation de payer et constat,
- de la condamner au paiement de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts complémentaires pour retard de paiement du loyer et exécution tardive de l'obligation d'émission des factures,
- d'ordonner à la société P de délivrer les factures aux dates contractuelles sous astreinte,
- de lui ordonner de délivrer un décompte d'exploitation individualisé 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, pour la période courant du 27 septembre 2012 au 26 septembre 2014, sous astreinte,
- de la condamner à lui payer 4.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- d'ordonner l'exécution provisoire.

La société A est venue aux droits de la société P le 10 avril 2015 suite à une opération de fusion et la seconde société a été radiée du registre du commerce le 9 juin 2015.

Par jugement du 21 mars 2016, le tribunal de grande instance a condamné la société P à payer à M :

- 0,13 euros au titre des intérêts de retard ;
- 2.509,52 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 27 janvier 2015, au titre du loyer dû pour le 4ème trimestre de l'année 2014 ;
- 860,29 euros au titre des frais d'huissier;
- 20 euros à titre de dommages-intérêts.

Le tribunal a également ordonné à la société P de communiquer à M, dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement:

- un compte d'exploitation de la résidence Inn pour les années 2013 et 2014,
- un bilan des années 2013 et 2014 précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence et ce sous astreinte de 10 euros par jour de retard pendant trois mois.

Il a enfin condamné la société P à payer à M la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre dépens et a rejeté les autres demandes des parties.

M a interjeté appel de l'intégralité des dispositions de ce jugement par déclaration du 21 septembre 2016.

L'instruction de cette procédure a été clôturée le 17 septembre 2020.

Prétentions et moyens de M :

Selon ses dernières conclusions remises par voie électronique le 9 septembre 2020, il demande, au visa des articles L 131-3 et L 131-4 du code des procédures civiles d'exécution, L321-2 du code du tourisme, L 145-1 et suivants du code de commerce, 1134 et 1147 (anciens) du code civil, de confirmer le jugement déféré.

Il demande également, y ajoutant, de constater":

- que la société A procède à un règlement systématiquement tardif des loyers trimestriels";
- qu'elle ne respecte pas l'obligation de facturation selon les dates contractuelles";
- qu'elle ne respecte pas l'obligation de facturation conforme aux articles L 289 et 242 nonies À alinéa 14 du code général des impôts";
- qu'elle ne transmet pas un décompte d'exploitation conforme aux textes applicables ni les éléments comptables corroborant le sérieux des informations transmises au sens de l'article L.321-2 alinéa 1 du code du tourisme et de l'article 12 du bail commercial';
- que la société A continue d'éditer et d'émettre des factures au nom de la société P bien qu'ayant été radiée du registre du commerce et des sociétés au 9 juin 2015.
- que la société A a commis durant l'exécution de son bail une faute grave par ses inexécutions répétées.

Il sollicite en conséquence de la condamner à lui payer, sauf à parfaire au jour de l'arrêt à intervenir":

- 593,45 euros au titre du solde du loyer du 1er trimestre et du 2ème trimestre 2020,
- 42 euros au titre de la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères,
- 57,50 euros au titre du calcul des intérêts de retard,
- 4.111,24 euros au titre de frais d'huissier pour sommations de payer, de commandement et constats,
- 4.000 euros à titre de dommages et intérêts complémentaires pour retard de paiement du loyer,
- 2.000 euros à titre de dommages et intérêts pour exécution tardive de l'obligation d'émission des factures et transmission du décompte d'exploitation.

Il demande qu'il soit ordonné à la société A":

- de régler les échéances de loyer aux dates contractuelles soit le loyer du 1er trimestre au 10 avril, le loyer du 2ème trimestre au 10 juillet, le loyer du 3ème trimestre au 10 octobre et le loyer du 4ème trimestre au 10 janvier et ce sous astreinte de 10 euros par jour de retard à compter de la date d'exigibilité des loyers";
- de délivrer les factures aux dates contractuelles soit la facture du 1er trimestre au 31 mars, la facture du deuxième trimestre au 30 juin, la facture du 3ème trimestre au 30 septembre et la facture du 4ème trimestre au 31 décembre, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la date
- de délivrer les comptes d'exploitation de la résidence au sens de l'article L321-2 alinéa 1 du code de tourisme, pour les exercices 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 et 2020 à l'issue de cette dernière année, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir.

Il sollicite enfin la condamnation de la société A à lui payer 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens avec distraction au profit de Maître V.

M expose":

- que le contrat de bail commercial n'est pas exécuté, puisque s'il a prévu le paiement des loyers selon quatre échéances trimestrielles de même montant et au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance, au domicile du bailleur ou en tout endroit indiqué par lui, de sorte que les loyers doivent être payés par virements sur son compte bancaire le 10ième jour des mois d'avril, juillet, octobre et janvier, la société A n'a pas réglé aux dates prévues les loyers

des 4ème trimestre 2016, 1er trimestre 2017, 2ème trimestre 2017, 3ème trimestre 2017, 4ème trimestre 2017, 1er trimestre 2018 et 2ème trimestre 2018";

- que si l'intimée soutient qu'il serait débiteur en raison de l'indexation des loyers, elle ne prend pas en compte le bon trimestre de référence, le contrat ayant prévu le second trimestre 2012 comme référence, et non le 1er trimestre de la même année, ce qui aboutit à un solde de 593,45 euros en sa faveur;

- qu'en raison de la crise sanitaire actuelle, l'intimée n'a pas payé les loyers, alors qu'il résulte de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 et de l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 prise sur cette habilitation, que le report ou l'étalement des loyers afférents aux locaux commerciaux ne peut concerner que les entreprises occupant moins de 10 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total de bilan n'excède pas deux millions d'euros au sens du décret n°2008-1354 du 18 décembre 2008"; qu'en l'espèce, l'intimée emploie entre 1.000 et 1.999 salariés, avec un chiffre d'affaires réalisé en 2018 de 177.408.400 euros de sorte qu'elle ne peut invoquer ce dispositif; que suite à sa mise en demeure, l'intimée a payé les loyers de janvier et février le 9 avril 2020 mais à hauteur de 1.779,88 euros, et n'a effectué aucun virement pour le mois de mars, soit un solde restant dû de 931,94 euros;

- que l'intimée est mal fondée à soulever une exception d'inexécution au titre des articles 1219 et 1220 du code civil, puisqu'il faut que l'inexécution soit imputable au cocontractant et que cette inexécution soit totale, le locataire ne pouvant invoquer cette exception que si la jouissance du local est rendue impossible et à condition que cette impossibilité soit imputable au bailleur"; qu'en la cause, si les résidences de tourisme ont été contraintes de fermer pendant quelques semaines, après avoir dû fermer certains espaces communs, l'impossibilité pour le bailleur de mettre à disposition les locaux n'a pas résulté de son fait, mais de contraintes administratives"; qu'en outre, pendant près de deux mois, le gestionnaire a pu exploiter au moins partiellement la résidence"; que l'intimée n'a pas notifié au bailleur l'impossibilité totale ou partielle d'exploiter les locaux alors qu'elle a fait le choix de ne pas rouvrir la résidence pendant l'été alors qu'il n'y avait plus d'interdiction d'exercer;

- qu'il n'existe pas plus de force majeure, l'impossibilité d'exploiter pendant la crise sanitaire n'étant pas irrésistible, faute pour l'intimée de justifier de l'impossibilité absolue de faire face à son obligation en terme de trésorerie en ne produisant pas d'éléments comptables concernant la résidence et son entreprise; que les hôtels n'ont pas été frappés par une interdiction d'exercer leur activité, puisque ce n'est que l'activité de résidence de tourisme qui a été visée par le décret du 20 mai 2020 et non l'immeuble lui-même, ce décret permettant un accès lorsqu'il constitue un domicile régulier des personnes au sens de l'article D 321-1 du code du tourisme';

- que la théorie du «fait du prince» n'est pas applicable, ne concernant que les actes pris par une personne publique en tant que partie au contrat, ce qui n'est pas le cas de dispositions législatives ou réglementaires, d'autant que les arrêtés des 14 et 15 mars 2020 ont autorisé la poursuite des activités d'hôtellerie et d'hébergements touristiques ou de courte durée lorsqu'ils constituent pour les personnes qui y vivent un domicile régulier; que la décision de l'appelante de fermer la résidence et de ne pas la rouvrir ne procède que d'une décision de gestion afin de réduire les frais d'exploitation en raison d'un taux de remplissage peu élevé, alors que l'article 5.1 du bail prévoit que le montant du loyer ne sera jamais dépendant du niveau d'activité du preneur;

- concernant sa demande d'intérêt au taux légal pour retard de paiement, que de très nombreux loyers ont été payés avec des retards parfois importants, nécessitant de nombreuses mises en demeure, de sorte que la somme de 57,50 euros est due à ce titre;

- concernant sa demande de remboursement de frais d'huissiers, qu'il a fait délivrer 21 sommations de payer, qu'il a fait constater le retard dans la mise en ligne des factures"; qu'il a diligenté une procédure de saisie-vente, ces frais représentant un total de 4.111,24 euros;

- s'agissant de la délivrance de factures conformes au mandat de gestion, que l'article 6 du bail a prévu que le bailleur autorise le preneur à établir pour son compte les factures relatives aux loyers, tout en conservant l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA"; qu'ainsi, l'intimée devait établir les factures pour son compte et les mettre en ligne sur son site

ces dates, alors que leur émission tardive l'ont empêché d'en contester le contenu, un délai de 30 jours étant prévu à cette fin"; que malgré la radiation de la société P le 9 juin 2015, les factures ont continué à être éditées à son nom jusqu'au 30 juin 2016"; que si l'intimée soutient qu'ayant cessé de mettre les factures en lignes, elle les lui aurait adressées par voie postale, il n'a jamais reçu de telles factures"; qu'elles ne correspondent pas ainsi aux normes légales et sont

- que s'agissant de la production d'un décompte d'exploitant individualisé, décrit à l'article L321-2 du code du tourisme, il s'agit d'un document différent du bilan prévu par le même article, permettant de contrôler les comptes figurant dans le bilan et une certification par un commissaire aux comptes"; qu'un tel document doit comporter le

détail des charges variables et fixes'; que malgré ses demandes réitérées, ce décompte ne lui a jamais été communiqué";

- que ces difficultés lui ont occasionnées un préjudice, les dates contractuelles de paiement des loyers correspondant aux dates de prélèvement d'un emprunt souscrit auprès du Crédit Immobilier de France"; qu'il a subi de ce fait des rejets de prélèvements et s'est vu adresser des relances et facturer des frais bancaires; qu'il n'a pu régler à temps des charges de copropriété'; que ces problèmes ont entraîné une atteinte à son image l'empêchant de renégocier son prêt avec des taux d'intérêt plus bas.

Prétentions et moyens de la société A venant aux droits de la société P":

Selon conclusions remises par voie électronique le 16 septembre 2020, elle demande de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

- rejeté la demande de remboursement des frais d'huissier au titre des constats,
- limité la demande de dommages-intérêts en réparation de l'exécution tardive de règlement des loyers à la somme de 20 €,
- rejeté la demande de condamnation sous astreinte à délivrer les factures aux dates contractuelles.

Elle demande de l'infirmier en ce qu'il l'a condamnée à payer à l'appelant la somme de 860,29 euros au titre des frais d'huissier.

Elle sollicite en outre de":

- débouter l'appelant de sa demande en paiement de 4.111,24 euros au titre des frais d'huissier relatifs aux sommations de payer';
- constater qu'elle n'était pas en capacité de régler la totalité des loyers postérieurs au 17 mars 2020";
- débouter l'appelant de sa demande de condamnation au titre de l'arriéré locatif;
- subsidiairement, en cas de condamnation, de lui accorder des délais sur 24 mois';
- débouter l'appelant de ses demandes nouvelles formulées en cause d'appel";
- de le condamner à lui payer 5.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens de première instance et d'appel, avec distraction au profit de Maître B avocate.

Elle oppose":

- concernant la demande de paiement de loyers, que le retard dans les paiements résulte de la crise hôtelière existant depuis 2008, alors qu'il n'est pas contesté qu'elle s'est toujours acquittée de cette obligation, de sorte que les multiples sommations de payer sont abusives et qu'elle est même créditrice de l'appelant pour 1.400,43 euros, ce qui explique qu'elle n'ait effectué qu'un paiement partiel au titre du premier trimestre 2020, outre l'impact de la crise sanitaire; que si l'appelant soutient qu'elle applique un mauvais indice, celui appliqué par elle est plus avantageux pour le bailleur, ainsi qu'il résulte du solde créditeur au premier semestre 2020";

- qu'en raison de l'épidémie sanitaire, elle est fondée à opposer l'exception d'inexécution, puisque selon l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer la chose louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur, ce qui n'a pu être le cas, puisque les mesures de confinement l'ont amenée à cesser toute activité entre le 17 mars et le 2 juin 2020, les résidences de tourisme étant frappées d'une interdiction d'ouverture par les décrets du 11 mai puis du 20 mai 2020";

- qu'elle s'est également trouvée devant un cas de force majeure, l'épidémie étant imprévisible en raison de la date de signature du bail, extérieure à sa personne et irrésistible en raison de l'absence de toute clientèle et des mesures administratives'; qu'elle s'est trouvée ainsi libérée de ses obligations pendant ce temps";

- que cette situation constitue également «le fait du prince'», les décisions prises ayant eu pour conséquence de porter atteinte à l'équilibre financier de la situation contractuelle';

- qu'il résulte de l'article 1722 du code civil qu'en cas de destruction partielle de la chose louée, le preneur peut demander une diminution du prix ou même la résiliation du bail'; que ce principe est applicable en l'espèce, la destruction devant être entendue également comme l'impossibilité d'user du bien conformément à sa destination, résultant des mesures administratives prises pendant la période de confinement;

- que la demande de paiement d'intérêts de retard est infondée au regard de l'article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020, exonérant les entreprises de pénalités financières ou d'intérêts de retard, de dommages et intérêts, d'astreinte, de clause pénale, en raison d'un défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à des locaux professionnels et commerciaux";

- concernant les frais d'huissier résultant de sommations et de constats, que l'appelant reconnaît qu'elle a toujours réglé les loyers et qu'il agit de manière procédurière et abusive, alors que les retards de paiement résultent de la fusion avec la société P, puis de la crise sanitaire'; que les constats n'établissent pas que toutes les factures n'ont pas été disponibles en ligne aux bonnes dates, d'autant que l'appelant n'a subi aucun préjudice de ce fait, n'ayant jamais contesté une facture, de sorte qu'il n'avait aucun intérêt à faire établir des constats'; que le bail n'a pas prévu que le délai de contestation d'une facture court à compter de la date contractuelle d'édition, de sorte que ce délai ne court qu'à compter de la date de l'émission effective";

- s'agissant de la demande de dommages et intérêts pour inexécution du règlement des loyers à bonne date, qu'elle est de bonne foi, contrairement aux arguments de l'appelant retirés du compte global de la société, alors que la résidence concernée a enregistré des résultats négatifs en 2013 et 2014'; que l'appelant ne justifie pas d'un préjudice puisque si le prix du loyer a été calculé de sorte à permettre le remboursement du prêt immobilier, il n'a pas inclus le paiement des charges dont l'appelant reste seul responsable"; qu'aucun élément ne justifie l'existence d'un préjudice à hauteur de 4.000 euros';

- concernant la demande de dommages intérêts pour inexécution de la transmission des factures à bonne date, que la preuve d'un préjudice n'est pas rapportée";

- que l'appelant ne peut demander le prononcé d'une astreinte concernant l'exécution de l'obligation de payer les loyers à bonne date, puisque selon l'article L131-1 du code des procédures civiles d'exécution, l'astreinte a pour but d'assurer l'exécution de la décision prise par le juge, alors que l'appelant ne peut demander le paiement de loyers futurs donc non exigibles'; qu'il en est de même concernant une astreinte visant la délivrance des factures aux dates contractuelles, d'autant que le bail n'a prévu aucune sanction, et qu'ainsi que retenu par le tribunal, faire droit à cette demande conduira à une réfaction du contrat prohibée par l'article 1134 du code civil';

- concernant la communication sous astreinte des bilans et des comptes d'exploitation des exercices 2012 à 2015, que les documents relatifs aux années 2013 et 2014 ont été communiqués par l'intermédiaire de son avocat, alors qu'elle produit ceux concernant l'année 2015.

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":

1) Concernant les demandes nouvelles de l'appelant':

En raison de la date de l'assignation, le tribunal de grande instance a été amené à statuer sur des faits s'arrêtant à l'année 2015. Devant la cour, outre la confirmation des condamnations prononcées au titre de ces premiers faits, M demande le paiement de soldes de loyers, de taxe d'ordures ménagères, d'intérêts de retard, de nouveaux frais d'huissiers, de dommages et intérêts complémentaires.

Au titre de l'article 561 du code de procédure civile, l'objet de l'appel est de remettre en question la chose jugée en première instance. Si selon l'article 564, les parties ne peuvent soumettre de nouvelles prétentions, elles peuvent, selon l'article 566, ajouter aux prétentions soumises au premier juge les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire. Elles peuvent en outre émettre de nouvelles prétentions résultant de la survenance ou de la révélation d'un fait.

En l'espèce, l'objet de l'action de M tend à obtenir l'exécution du contrat de bail commercial et la sanction de ses éventuelles inobservances. Ses demandes complémentaires présentées devant la cour concernent des faits survenus postérieurement au jugement déféré (nouveaux loyers impayés, taxe d'ordures ménagères, nouveaux frais d'huissier) ou complémentaires (demande de dommage et intérêts, communication de pièces). Ces prétentions sont en conséquence recevables au regard des principes susvisés.

## 2) Sur le respect de l'obligation de régler les loyers aux dates contractuelles et ses conséquences

Il résulte du bail ayant pris effet le 27 septembre 2012 pour une durée de neuf ans, qu'il concerne l'exploitation de locaux dont la destination est celle d'une résidence de tourisme classée trois étoiles, le preneur exerçant l'exploitation de cette résidence, en sous-louant les logements pour des périodes déterminées, avec la faculté de fournir des prestations de nature hôtelière (nettoyage, fourniture du linge de maison, réception de la clientèle, petit déjeuner).

Le loyer concernant la location des deux lots appartenant à Monsieur A a été fixé à 9.098,30 euros HT l'an, avec paiement à terme échu en quatre échéances trimestrielles de mêmes montants et au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance, à compter de la date de prise d'effet du bail. Il n'est pas contesté que chaque tranche trimestrielle du loyer devait être ainsi réglée les 10 avril, 10 juillet, 10 octobre et 10 janvier, pour chaque trimestre écoulé, ce point ayant été rappelé par mail de la société Park and Suites en 2014.

Le loyer a été indexé sur l'indice du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du second trimestre 2012.

Il a enfin été convenu que les factures seront établies par le preneur au titre du mandat conféré par le bailleur, et devront être établies les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, le bailleur disposant de 30 jours pour en contester le contenu.

Dès le début de l'année 2013, des problèmes sont apparus concernant le paiement des loyers et une première mise en demeure a été adressée par l'appelant le 17 avril 2013. Ainsi que le jugement déféré l'a relevé, la société P n'a jamais contesté le paiement des loyers avec retard et Monsieur A a systématiquement fait délivrer des sommations de payer. Il a également fait une juste application de l'article 1153 du code civil (ancien), concernant la condamnation du débiteur à l'intérêt au taux légal en cas de retard dans ses paiements à compter des sommations.

Le montant des loyers de retard fixé dans la décision déférée n'est pas contesté, pas plus que le calcul des intérêts de retard. Le jugement déféré sera ainsi confirmé en ce qu'il a condamné la société P au paiement de 0,13 euros au titre des intérêts de retard, outre 2.509,52 euros avec intérêts au taux légal à compter du 27 janvier 2015 au titre du loyer dû pour le quatrième trimestre 2014.

Concernant la demande complémentaire de l'appelant au sujet des loyers des premier et second trimestre 2020, il résulte effectivement des tableaux produits par l'appelant lui-même que si une erreur a été commise par l'intimée dans le calcul de la revalorisation des loyers, puisqu'elle s'est fondée sur une date antérieure de quelques jours à la prise d'effet du bail (le 17 septembre 2012 ayant été pris en compte par le locataire, alors que le bail est entré en vigueur dix jours plus tard), le loyer du premier trimestre 2020 n'a pas été payé totalement, alors que celui du second trimestre ne l'a pas été en totalité. Les calculs détaillés par l'appelant sur la page 23 de ses dernières conclusions ne sont pas contestables, alors que les trop-payés de TVA et d'impôts ne sont pas remis en cause. Il en résulte qu'un solde de 593,45 euros est au débit de l'intimée.

Si la société A soutient, pour se soustraire à son obligation, l'exception d'inexécution, il ne peut qu'être constaté que le bail commercial n'a pas subordonné le paiement des loyers à une occupation particulière des locaux ni à aucun taux de remplissage. Il ne résulte d'aucun élément que l'appelant ait manqué à ses obligations contractuelles rendant impossible la location des lots et l'exercice par le preneur de son activité hôtelière.

Concernant le moyen pris de la force majeure liée à l'épidémie Covid 19, il n'est pas justifié par l'intimée de difficultés de trésorerie rendant impossible l'exécution de son obligation de payer les loyers. Cette épidémie n'a pas ainsi de conséquences irrésistibles. En outre, ainsi que soutenu par l'appelant, si la résidence dans laquelle se trouvent les lots donnés à bail constitue bien une résidence de tourisme définie par l'article R321-1 du code du tourisme, ainsi que l'a rappelé le bail commercial dans son exposé, l'article 10 du décret du 11 mai 2020 modifié le 20 mai 2020, tout en interdisant l'accueil du public dans les résidences de tourisme, a prévu une dérogation concernant les personnes qui y élisent domicile, de sorte que toute activité n'a pas été interdite à l'intimée, laquelle ne produit aucun élément permettant de constater que l'activité qu'elle exerce ne correspond qu'à la location de locaux d'habitation proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, comme prévu à l'article R321-1 précité. Ce moyen ne peut qu'être rejeté.

S'agissant enfin du moyen pris du fait du prince, il convient de relever que cette théorie jurisprudentielle concerne les rapports entre une personne morale de droit public et son cocontractant, ce qui n'est pas le cas de l'espèce. Ce moyen est mal fondé et ne peut qu'être également rejeté.

Il s'ensuit que la demande concernant le paiement des loyers de retard pour 593,45 euros est bien fondée et il y sera fait droit.



Concernant la demande complémentaire visant le paiement de 57,50 euros au titre des intérêts de retard, l'article 4 de l'ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020 a prévu que les personnes mentionnées à l'article 1er ne peuvent encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire, de clause pénale ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L622-14 et 'L641-12 du code de commerce.

Ces dispositions s'appliquent aux loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Selon l'article 1er de cette ordonnance, peuvent bénéficier de ces dispositions les personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité mentionné à l'article 1er de l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020. Les conditions d'admission à ce fonds ont été définies par le décret 2020-371 du 30 mars 2020, dont l'article 1er prévoit que le nombre de salariés doit être inférieur ou égal à 10, et le chiffre d'affaires inférieur à un million d'euros. Tel n'est pas le cas de l'intimée, dont il n'est pas contesté qu'elle exerce une activité sur l'ensemble du territoire national, avec un chiffre d'affaires dépassant 177 millions d'euros, avec plus de 1.000 salariés.

Il s'ensuit que cette demande, dont le détail n'est pas contestable, est bien fondée, et il y sera également fait droit.

Les divers retards de paiement subis par l'appelant ont eu pour effet d'entraîner l'impossibilité de régler certaines dépenses afférentes aux biens donnés à bail, et même le rejet de prélèvements bancaires, avec mise en demeure. Monsieur A a en effet domicilié sur un même compte les paiements des loyers et des charges, et les remboursements d'emprunts, relatifs aux biens loués. Il a été contraint en outre de suivre de façon particulièrement précise le paiement des loyers, a dû recourir à de très nombreuses démarches a engagé des frais de recouvrement (lettres recommandées de mises en demeure et plus de 20 sommations de payer). Il justifie ainsi d'un préjudice certain, que la cour indemniserà par l'allocation de 2.000 euros, en sus de la première somme allouée à ce titre par le tribunal de grande instance.

## 2 ) Sur l'envoi tardif des factures :

Le tribunal a fait une exacte application des obligations du preneur, telles qu'énoncées plus haut à ce titre, bénéficiant d'un mandat du bailleur pour émettre les factures. Si un délai de 30 jours a été ouvert pour le bailleur afin de les contester, il doit s'entendre comme mettant ensuite fin à la possibilité pour le bailleur d'émettre des doléances, et il s'agit d'une sanction, contrairement à l'appréciation apportée par le juge de première instance. Cependant, ce délai ne peut s'entendre qu'autant que la facture en cause a été portée à la connaissance du bailleur, la date du délai de 30 jours utile pour former contestation ne pouvant ainsi partir qu'à compter de la réception de la facture en cause.

Le tribunal n'a pu ainsi en déduire que l'appelant n'a subi aucun préjudice du fait de l'envoi tardif de factures, point non contesté par l'intimée, et parfaitement établi au vu des divers constats d'huissier produits par Monsieur D. Il n'est pas plus contesté que postérieurement à la fusion et à l'absorption de la société Park and Suites, des factures à l'en-tête de cette dernière ont continué à être adressées à l'appelant.

Au titre de l'article 289 I 3° du code général des impôts, la facture est, en principe, émise dès la réalisation de la livraison ou de la prestation de services. Ainsi qu'énoncé au titre du paiement avec retard des loyers, ces nouveaux faits ont occasionné un préjudice certain à Monsieur D (obligation de vérifier de façon permanente l'envoi des factures, contestation de leur intitulé, émission par lui-même de plusieurs factures devant les carences du preneur), que la cour indemniserà par l'allocation de 1.000 euros.

## 4) Sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères":

L'article 11 du bail a mis à la charge du preneur la totalité des charges récupérables ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Cependant, il n'est pas justifié par l'appelant de l'existence d'une taxe d'enlèvement pour 42 euros. Cette prétention sera rejetée.

## 5) Sur les frais d'huissier :

Il résulte de ce qui précède que l'appelant a rencontré de nombreux retards dans le paiement des loyers et l'envoi des factures. Il a été contraint de faire dresser divers constats afin de pouvoir rapporter la réalité de ces faits, de faire délivrer de nombreuses sommations de payer. En raison du nombre des difficultés rencontrées par l'appelant, le recours à ces actes ne peut être considéré comme abusif. Le tribunal a justement alloué la somme de 860,29 euros à

ce titre et sera confirmé de ce chef. Postérieurement, d'autres actes ont dû être diligentés, dont il est justifié par l'appelant, pour un total de 4.111,24 euros, le calcul opéré sans son décompte n'étant pas contestable.

Il sera ainsi fait droit à cette demande.

6) Sur la demande de payer les loyers à bonne date et de délivrer des factures aux dates contractuelles sous astreinte':

Selon les articles L131-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, le juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision. L'astreinte a pour finalité de contraindre la personne qui s'y refuse à exécuter les obligations qu'une décision juridictionnelle lui a imposées afin d'assurer le respect du droit à cette exécution.

En l'espèce, le bail a prévu des dates précises concernant le paiement des loyers et la délivrance des factures par l'intimée et les retards apportés dans l'exécution de ces obligations sont patents. La cour ne peut ainsi que faire droit à la demande de condamnation de la société A de régler les loyers et de délivrer les factures comme prévu dans la convention faisant la loi des parties. Afin d'assurer l'exécution de la décision à intervenir, M est recevable et bien fondé à solliciter le prononcé d'une astreinte afin d'assurer l'exécution du présent arrêt, l'astreinte ne visant pas ainsi à assurer l'exécution du contrat, de sorte que le moyen tiré d'une réfaction prohibé n'est pas fondé.

7) Sur la demande de délivrance des comptes d'exploitation individualisés sous astreinte':

Il résulte de l'article L321-2 du code du tourisme que 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 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.

Il résulte des conclusions de l'intimée que ces documents ne sont pas régulièrement communiqués. Le jugement déferé ne peut qu'être confirmé en ce qu'il a ordonné à l'intimée de communiquer ces documents à l'appelant dans un délai de deux mois suivant sa signification, pour les années 2013 et 2014.

Concernant les années ultérieures, la preuve de l'envoi des comptes d'exploitation à l'appelant n'est pas rapportée. Sa demande de communication, englobant l'année 2012, est ainsi bien fondée et il y sera fait droit.

Ainsi que statué concernant la remise des factures à bonne date, une astreinte assortira l'exécution de cette obligation, cette mesure étant nécessaire à l'exécution du présent arrêt.

8) Sur les demandes accessoires":

La société A succombant en toutes ses prétentions sera condamnée à payer à Monsieur A la somme complémentaire de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle sera en outre condamnée aux dépens,

#### 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 1134, 1147 du code civil (anciens), 561, 564 et 566 du code de procédure civile, L321-2 et R321-1 du code du tourisme, 10 du décret du 11 mai 2020 modifié le 20 mai 2020, 4 de l'ordonnance 2020-316 du 25 mars 2020, 1er de l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020, 1er du décret 2020-371 du 30 mars 2020, L289 du code général des impôts, L131-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution";

Déclare les nouvelles demandes de M recevables';

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions";

Y ajoutant:

Condamne la société A à payer à M les sommes complémentaires de':

- 593,45 euros au titre du solde du loyer du 1er trimestre et du 2ème trimestre 2020,
- 57,50 euros au titre du calcul des intérêts de retard,
- 4.111,24 euros au titre de frais d'huissier pour sommations de payer, de commandement et constats,
- 2.000 euros à titre de dommages et intérêts complémentaires pour retard de paiement du loyer,
- 1.000 euros à titre de dommages et intérêts pour exécution tardive de l'obligation d'émission des factures et transmission du décompte d'exploitation";

Ordonne à la société A de régler les échéances de loyer aux dates contractuelles soit le loyer du 1er trimestre au 10 avril, le loyer du 2ème trimestre au 10 juillet, le loyer du 3ème trimestre au 10 octobre et le loyer du 4ème trimestre au 10 janvier et ce sous astreinte de 10 euros par jour de retard à compter de la date d'exigibilité des loyers";

Ordonne à la société A de délivrer les factures aux dates contractuelles soit la facture du 1er trimestre au 31 mars, la facture du deuxième trimestre au 30 juin, la facture du 3ème trimestre au 30 septembre et la facture du 4ème trimestre au 31 décembre, sous astreinte de 10 euros par jour de retard à compter de la date contractuelle";

Ordonne à la société A de délivrer les comptes d'exploitation de la résidence au sens de l'article L321-2 alinéa 1 du code de tourisme, pour les exercices 2012, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, sous astreinte de 10 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir, ainsi que l'année 2020 à l'issue d'un délai de trois mois suivant la fin de cette dernière année, sous astreinte ensuite de 10 euros par jours de retard';

Déboute M de sa demande visant le paiement de la somme de 42 euros au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères";

Condamne la société A à payer à M la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile";

Condamne la société A aux dépens avec distraction au profit de Maître V,

SIGNE par Mme GONZALEZ, Président et par Mme RICHEL, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier Le Président

En cas de doute n'hésitez pas à faire appel au cabinet HSA AVOCATS : 01 47 64 16 17



**Cabinet HSA AVOCATS**  
Virginie HEBER-SUFFRIN  
Avocate au barreau de Paris  
15, rue Théodule Ribot 75017 PARIS  
06 75 65 58 57 - 01 47 64 16 17