

Propriétaires RESIDE ETUDES : Que faire face aux impayés de loyers ?

Conseils pratiques publié le 31/10/2020, vu 2571 fois, Auteur : [SCP GOBERT & ASSOCIES](#)

Propriétaires bailleurs en résidences RESIDE ETUDES (RESIDIHOME, SEJOURS & AFFAIRES, ESTUDINES), vos loyers sont impayés, nous avons des solutions.

Depuis la crise sanitaire liée au COVID-19, les propriétaires bailleurs qui ont acquis un ou plusieurs lots dans les résidences de tourisme ou d'affaires du groupe RESIDE ETUDES étaient inquiets. Ils ne percevaient plus le paiement de leurs loyers depuis le 2^{ème} trimestre 2020.

I. Le Coronavirus : quelles conséquences ?

Dans une correspondance datée du mois d'octobre 2020, adressée à tous les propriétaires investisseurs (l'abandon de loyers demandé peut varier selon les résidences), RESIDE ETUDES « propose » la signature d'un avenant au bail dans lequel :

- **Les bailleurs doivent abandonner 50 à 60% des loyers pour l'année 2020,**
- **Les bailleurs doivent abandonner 50 à 60% des loyers pour l'année 2021,**
- Un hypothétique « complément de loyer » susceptible de compléter les loyers en 2021 (bien qu'aucun exemple chiffré du mode de calcul ne soit fourni).

Aucun justificatif précis n'est fourni à l'appui d'une baisse de loyer aussi considérable et rémunératrice pour l'exploitant : l'économie de loyer est en effet de l'ordre de 30M€ en 2020 à comparer avec un CA annuel 2019 de 108 M€.

Autrement dit, **les bailleurs sont invités à payer 28% du CA de RESIDE ETUDES** (30M€ / 108 M€).

Alors que, en droit :

- aucun tribunal ne peut baisser les loyers, apporter de modification au contenu des baux,
- à l'exception de la procédure de révision des loyers qui est encadrée par le code de commerce et qui confère une compétence exclusive au juge des loyers du ressort du Tribunal du lieu où se situe la résidence. ([Article R. 145-23 du code de commerce](#)).

Cette « proposition » est d'autant plus inacceptable pour les petits bailleurs qu'ils sont nombreux à devoir rembourser un prêt immobilier.

Or la Fédération Bancaire Française a indiqué qu'elle n'aiderait pas les petits bailleurs pour leur demande d'aménagement de prêt : « [Les difficultés éventuelles ont vocation à être résolues par les mécanismes internes de dialogue de la banque \(échanges avec les directions ou avec le service des réclamations\).](#) »

Les petits bailleurs ne peuvent être la seule variable d'ajustement du gestionnaire. L'effort consenti par RESIDE ETUDES paraît largement insuffisant.

En l'état, vous avez intérêt à **refuser cette « proposition » de RESIDE ETUDES en vous abstenant de la signer**. L'absence de signature vaut refus.

Il faut garder à l'esprit que le bail commercial est la loi des parties : le loyer est fixe et ferme. L'une des parties (le gestionnaire) ne peut le modifier unilatéralement sans l'accord de l'autre partie. Seul le juge peut l'y autoriser.

Il est juridiquement contestable d'invoquer la « force majeure » notamment pour contester le droit des bailleurs à être payé.

En effet, nous avons alors des arguments sérieux à faire valoir :

- pas de « fermeture administrative » : les résidences de tourisme ne figuraient pas parmi les établissements devant fermer depuis le 15 mars 2020 ;
- pas de force majeure : la force majeure est exclue par la Cour de cassation en matière d'obligation de paiement d'une somme d'argent ([Cass. com., 16 sept. 2014, n° 13-20.306](#)) ;
- pas d'inexécution contractuelle de la part du bailleur : le bien immeuble a bien été mis à la disposition du locataire par le bailleur, ...

La doctrine considère par exemple qu'il n'y a pas d'inexécution contractuelle de la part du bailleur : « [Il faut déterminer si la décision de fermeture concerne l'immeuble lui-même \(interdiction de recevoir du public\) ou l'activité du preneur \(interdiction d'exercice de son activité dès lors qu'elle implique la réception du public\). Si elle concerne l'activité du preneur et non l'immeuble lui-même, le bailleur ne manque pas à son obligation de délivrance, de sorte que le preneur ne peut invoquer l'exception d'inexécution](#) » (La Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 17, 23 Avril 2020, 1179).

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter nos articles sur Village de la justice et Le Figaro :

- Les gestionnaires des résidences de tourisme peuvent-ils échapper au paiement des loyers ? <https://www.village-justice.com/articles/les-gestionnaires-des-residences-tourismes-peuvent-echapper-paiement-des-loyers,35385.html>
- Le droit des propriétaires en résidences de tourisme d'être payés de leurs loyers : <https://village-justice.com/articles/les-proprietaires-residences-tourisme-sont-ils-privés-droit-etre-payés-leurs,36386.html>
- Résidences de tourisme : l'analyse du décret du 20 mai 2020 face aux loyers impayés : <https://www.village-justice.com/articles/residences-tourisme-analyse-decret-mai-2020-face-aux-loyers-impayés,35481.htm>
- Résidences services : des investisseurs piégés : <https://www.gobert-associes.fr/wp-content/uploads/2020/10/Residences-services-piegees.pdf>

II. Les stratégies proposées par le cabinet Gobert & Associés

A. La stratégie de l'action en paiement : le « référé provision »

Il s'agit de demander la condamnation du locataire à une « provision » c'est-à-dire le paiement total des loyers impayés devant le juge des référés du tribunal de Paris (le juge des référés est le juge de l'urgence).

Juridiquement, cette action en paiement est recevable. Elle peut être mise en œuvre par l'ensemble des propriétaires adhérant à notre proposition d'action.

Il faut cependant anticiper sur les risques d'une telle entreprise et tenter d'y pallier :

- le juge devra s'assurer de l'exactitude de chaque demande. Ce qui en soi crée une difficulté matérielle en raison du grand nombre de demandes, à quoi s'ajoute l'encombrement du greffe ;
- le défendeur, classiquement, s'ingéniera à "compliquer" le débat en contestant les sommes demandées, invoquant des "difficultés financières" sans en justifier, la "force majeure" susdite, le décret du 20 mai 2020, l'obligation d'organiser une médiation ou conciliation ou procédure participative pour les créances inférieures à 5 000 € (article 750-1 du code de procédure civile), etc.

B. Ajouter d'autres demandes est fondamental et ne coûte rien de plus

Il est indispensable d'ajouter à la demande de « provision » certaines demandes car elles permettent d'anticiper notamment sur la défense que ne manquera pas de nous opposer RESIDE ETUDES :

- communication des documents comptables (bilans, comptes d'exploitation...) et autres permettant de vérifier entre autres si le locataire n'a pas bénéficié de mesures d'aides diverses (PGE, subventions, aides à l'emploi, moratoires fiscaux et sociaux, abandons de créances diverses, apports de l'actionnaire, assurance perte d'exploitation,...), de nature à pallier son éventuelle trésorerie insuffisante qu'il cherche à faire payer en intégralité à ses bailleurs.

C'est ce que le Professeur MONEGER appelle l'effet d'aubaine...(<https://www.village-justice.com/articles/residences-tourisme-analyse-decret-mai-2020-face-aux-loyers-impayes,35481.html>)

- la communication des comptes d'exploitation détaillés par résidence, comme la loi l'exige.

C. L'assistance dans le cadre d'une éventuelle procédure de conciliation judiciaire ou de procédure collective

La conciliation judiciaire « Covid-19 »

En droit :

La conciliation judiciaire, prévue l'article L. 611-4 du Code de commerce, complété par [un texte « Covid-19 » nouveau](#), porte une atteinte considérable notamment aux droits des « petits propriétaires-bailleurs » ([article 2 de l'ordonnance du 20 mai 2020](#)).

En effet, en substance, selon le texte, notamment si le « *créancier appelé à la conciliation n'accepte pas la suspension de l'exigibilité du loyer, le Président du Tribunal* [saisi par requête non contradictoire] *peut interrompre ou interdire toute action en justice* ».

Le [Rapport au Président de la République](#), exposant les motifs de ce texte, reste muet quant aux conséquences qu'il aura sur le sort des « petits bailleurs » que les promesses du législateur, comme l'exécutif, ont pourtant entendu préserver.

En l'espèce :

« Les bailleurs en résidences gérées (résidences de tourisme) « ... sont victimes », comme mentionné supra, « d'un modèle économique ... qui a conduit à une baisse des loyers », et aux impayés.

Leur incapacité à rembourser les crédits contactés pour acquérir ce bien risque de conduire au surendettement d'un très grand nombre de familles, si la conciliation n'en respecte pas leurs droits. Selon la DGCRF : [« en 2014, la France comptait 2 266 résidences de tourisme représentant un total de 183 143 appartements »](#).

Celle-ci étant conçue pour « sauver » des sociétés en fait sous capitalisées, bien que détenues pour certaines par des fonds d'investissement, et bénéficiant selon la plupart d'aides gouvernementales diverses (exonération de cotisations patronales et crédit de cotisations sociales, suspension des loyers depuis mars 2020, chômage partiel, PGE, ...).

En cas de conciliation judiciaire demandée par RESIDE ETUDES au Président du tribunal de commerce, notre cabinet interviendra à vos côtés pour défendre vos intérêts et vos créances devant le conciliateur judiciaire désigné par la justice.

· La procédure collective (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire)

Au pire, confrontée à une cessation de paiement, RESIDE ETUDES pourrait demander devant le tribunal de commerce l'ouverture d'une procédure collective (ex : sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire), ce qui aura pour conséquence que tous les loyers dus antérieurement devront être déclarés au passif de la société et leur paiement pourra être étalé sur 10 à 12 ans avec un paiement maximisé sur les dernières années.

De plus, en cas de faillite de RESIDE ETUDES, les baux commerciaux pourront être rompus, ce qui pourra entraîner la fin de tout paiement de loyers, le risque de devoir restituer une partie de la TVA au FISC, ...

Cette situation est à éviter car les propriétaires bailleurs seront les premiers à en faire les frais.

Dans tous les cas, notre cabinet pourra vous assister dans le cadre d'une éventuelle procédure collective : aide aux déclarations de créances, désignation de contrôleurs, accompagnement, conseil, stratégie de reprise, etc.

Et par-delà, notre cabinet pourra vous accompagner sur les voies d'exécutions, et **mesures conservatoires (saisies, prises de garanties) pour protéger vos créances (le paiement des loyers dus)**,

si nécessaires, ainsi que leurs contestations.

D. La stratégie de la négociation parallèle

Nous avons pris des contacts avec RESIDE ETUDES en vue d'éviter des frais et des procédures ; ce qui n'empêche pas de lancer des actions comme indiqué ci-dessus.

- **Une mise en demeure mutualisée** pour chaque association ou collectif de propriétaires de résidence, adressée en LRAR au gestionnaire par le cabinet Gobert & Associés, pour obtenir le paiement des loyers dus (à ce jour, le 2^{ème} trimestre et le 3^{ème} trimestre 2020) et réclamer la communication :
 - des comptes d'exploitation détaillés de la résidence (charges fixes, charges variables),
 - des comptes de la résidence avec un état mensuel depuis janvier 2020 des taux de remplissage, chiffre d'affaires et détail des charges, ainsi que les mêmes informations pour l'ensemble de l'année 2019 afin d'établir un comparatif avec les exercices précédents,
 - des mesures d'aides de l'Etat dont a bénéficié RESIDE ETUDES (ex : chômage partiel, PGE, exonération de charges, ...),
 - de la copie du contrat d'assurance pertes d'exploitation si le gestionnaire en a souscrit un...
- **Une négociation** avec RESIDE ETUDES et, en cas d'accord réciproque, la **rédaction d'un protocole d'accord transactionnel** pour donner force exécutoire à l'accord et éviter tout contentieux ultérieur.

Pour la **phase amiable** (négociation avec le gestionnaire) et la **phase judiciaire** (procédure de référé en première instance devant le tribunal judiciaire), nous proposons un **mandat de représentation** au tarif de **90 € HT, soit 108 € TTC, par propriétaire**(frais de déplacement et de postulation compris).

Le mandat du cabinet GOBERT & ASSOCIES inclut également :

- Notre aide pour récupérer les coordonnées des autres copropriétaires de votre résidence.
- Notre aide pour créer une association de défense des propriétaires bailleurs au sein de votre résidence (mise à disposition de statuts juridiques pour créer votre association).

III. Nous pouvons vous aider à récupérer les coordonnées des autres copropriétaires de votre résidence (voir notre article : <https://www.gobert-associes.fr/residences-gerees-et-suspension-des-loyers-comment-contacter-les-autres-coproprietaires-pour-se-regrouper-en-association/>).

Chaque copropriétaire peut demander au syndic la communication de la feuille de présence annexée au procès-verbal d'AG. L'article 14 de la loi de 1965 prévoit que : « *Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé* »

(...) ».

Que faire si le syndic ne vous transmet pas une feuille de présence avec les adresses des copropriétaires de votre résidence ?

Faire des référés contre les syndics est une solution mais ce n'est pas la plus rapide, ni la plus efficace. Le temps que le juge tranche ce contentieux, il se sera écoulé plusieurs mois et vous n'aurez pas la liste des propriétaires.

En outre, c'est méconnaître la loi de 1965 sur la copropriété et le dossier RESIDES ETUDE, sur lequel nous travaillons depuis plusieurs mois, que d'affirmer que le syndic doit fournir à tous les propriétaires la liste et l'adresse des autres propriétaires.

Seule la feuille de présence peut être communiquée.

Or, du fait de la rédaction de vos baux, vous avez donné mandat à Réside études pour vous représenter de sorte que c'est leur adresse qui y figure (REA, 42 Avenue George V 75008 PARIS).

Seul le conseil syndical peut récupérer les adresses, mais encore faut-il qu'il soit constitué ce qui n'est pas le cas partout.

Nous avons d'autres solutions plus rapides et qui ont déjà porté leur fruit, y compris pour tenter d'obtenir directement les mails des propriétaires.

Si vous nous mandatez, nous nous occuperons à votre place de rechercher les coordonnées des autres copropriétaires. Et cela dans vos intérêts car plus vous les propriétaires bailleurs seront nombreux à se regrouper, plus vous serez en position de force pour négocier face à RESIDE ETUDES.

Vous trouverez ci-après un lien pour compléter et signer notre mandat en ligne pour la phase amiable et la phase judiciaire : 90 € HT, soit 108 € TTC, par propriétaire :

[MANDAT COLLECTIF RESIDE ETUDES](#)

Vous pouvez directement y joindre la copie de votre bail.

Après inscription, vous recevrez un e-mail de confirmation avec la copie de votre mandat signé et votre facture (soyez vigilant, l'e-mail de confirmation peut apparaître dans vos courriels indésirables).

N'hésitez pas à diffuser notre mandat sur les réseaux sociaux. L'union fait la force !