

**COUR D'APPEL D'ORLÉANS**  
**CHAMBRE CIVILE**

**GROSSES + EXPÉDITIONS : le 08/06/2020**

SELARL ENVERGURE AVOCATS  
Me GARNIER

**ARRÊT du : 08 JUIN 2020**

**N° : N° RG 18/02463 - N° Portalis  
DBVN-V-B7C-FYNX**

**DÉCISION ENTREPRISE** : Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOURS en date du 14 Juin 2018.

**PARTIES EN CAUSE**

**APPELANTE** :- *Timbre fiscal dématérialisé N°: 1265218550906120*

**S.A.R.L. LMP WATINE**  
119-121 Grande Rue  
92310 SEVRES

représenté par Me SALEMBIEN , avocat plaissant au barreau de PARIS et ayant pour avocat postulant, la SELARL ENVERGURE AVOCATS, avocat au barreau de TOURS,

**D'UNE PART**

**INTIMÉES** : - *Timbre fiscal dématérialisé N°: 1265236712608194*

**SCI L'ETANG DU MANOIR**

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité au dit siège,

36 route de Lyon  
38300 BOURGOIN JALLIEU

ayant pour avocat Me GARNIER, avocat au barreau de TOURS,

**SAS RESIDENCE DE LA BECTHIERE**

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité au dit siège,

54 bis rue de la Gare  
37190 AZAY LE RIDEAU

ayant pour avocat Me GARNIER, avocat au barreau de TOURS,

**D'AUTRE PART**

- *DÉCLARATION D'APPEL en date du :08 Août 2018*
- *ORDONNANCE DE CLÔTURE du : 21-01-2020*

**COMPOSITION DE LA COUR**

**Lors des débats, du délibéré :**

- 
- Madame Laurence FAIVRE, président de chambre,
  - Monsieur Laurent SOUSA, conseiller,
  - Mme Laure -Aimée GRUA, magistrat honoraire, exerçant des fonctions juridictionnelles, en vertu de l'ordonnance n° 220/2019,

**Greffiers :**

- Mme PRADEL, greffier lors des débats et Mme Marie-Lyne EL BOUDALI, greffier lors du prononcé.

**DÉBATS :**

A l'audience publique du **24 FEVRIER 2020**, à laquelle ont été entendus Madame Laurence FAIVRE , Président de Chambre, en son rapport et les avocats des parties en leurs plaidoiries.

**ARRÊT :**

Prononcé le **08 JUIN 2020** par mise à la disposition des parties 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.

**Sur les faits et la procédure**

Afin de réaliser des opérations de placement immobilier en vue d'obtenir un complément de ressources à terme, M. Frédéric Watine et son épouse ont constitué par acte sous seings privés du 8 novembre 2005, une sarl : la sarl LMP Watine.

Par acte authentique du 29 décembre 2005 dressé par un notaire, la sarl LMP Watine

a acquis auprès de la SCI de l'Etang du Manoir, quatre lots de copropriété correspondant à quatre chambres dans un ensemble immobilier à usage de maison de retraite situé au lieudit La Becthière à Duye (37), au prix de 350 000 euros, la SAS Résidence de la Becthière intervenant à cet acte en qualité de vendeur des biens mobiliers destinés à garnir ces chambres, au prix de 13 888,93 euros, l'acte stipulant une indivisibilité et une solidarité des vendeurs.

Par acte sous seings privés du même jour, la sarl LMP Watine a donné à bail commercial pour une durée de 11 ans et 9 mois à la SAS Résidence de la Becthière, les biens acquis aux fins de leur sous-location moyennant un loyer annuel de 23 611,15 euros, les copropriétaires ayant par ailleurs confié à LA SAS RÉSIDENCE DE LA BECTHIÈRE la gestion de la maison de retraite.

Ayant appris en 2013 que la société Résidence la Becthière prévoyait de résilier le bail à son terme en 2017 et que l'EPHAD était transféré dans une autre résidence d'une commune voisine, la sarl LMP Watine a assigné, par actes des 14 et 18 septembre 2015, la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence la Becthière en résolution des ventes immobilière et mobilière sur le fondement principal de la garantie d'éviction et sur les fondements secondaires de violation de l'obligation de délivrance conforme et des vices du consentement.

**Par jugement du 14 juin 2018, le tribunal de grande instance de Tours a, notamment :**

- Débouté la sarl LMP Watine de toutes ses demandes ;
- Condamné la sarl LMP Watine à payer à la SCI L'Etang du Manoir et à la SAS Résidence de la Becthière, la somme de 4000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens;
- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Par déclaration notifiée le 8 août 2018, la sarl LMP Watine a fait appel sur la totalité des chefs du dispositif .

**Par dernières conclusions récapitulatives notifiées le 5 décembre 2019, la sarl LMP Watine demande à voir:**

A titre principal,

-Réformer le jugement du tribunal de grande instance de Tours du 14 juin 2018 en toutes ses dispositions,

1°) A titre principal, sur la garantie d'éviction,

▪ Dire et juger que la SCI de l'Etang de Manoir et la société La Résidence de La Becthière, vendeurs, en demandant et en obtenant le transfert de l'autorisation d'exploitation dans la Résidence la Becthière à Druye d'un EHPAD au profit d'autres locaux à Azay-le-Rideau, ont violé une disposition essentielle de l'acte de vente prévoyant l'affectation des biens dans un ensemble immobilier destiné à l'activité d'EHPAD, et doivent ainsi garantir la société LMP Watine de l'éviction dont elle souffre par application de l'article 1626 du code civil,

En conséquence,

▪ Prononcer la résolution de la vente du 29 décembre 2005 aux torts des vendeurs portant :

- sur le lot n° 9, au rez-de-chaussée du bâtiment A avec les 18/1.000èmes des parties communes, le lot n°10 au rez-de-chaussée du bâtiment A et les 17/1.000èmes des parties communes, le lot n°12 au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A et les 17/1.000èmes des parties communes, le lot n°17 au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B et les 37/1.000èmes des parties communes, dépendant d'un ensemble immobilier sis à DRUYE 37190, lieudit « La Becthière », cadastrée section ZL n°39, 37, 41, 44, d'une surface totale de 66a73ca, ladite vente étant passée devant Maître François Thessieux notaire associé de la SCP Regnier, Hervet, Bricard, Bouvet, Thessieux, notaire à Paris, ayant été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Tours, le 24 février 2006 Volume 2006 P1162, ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant un acte sous seing-privé du 27 décembre 2005, déposé au rang des minutes de la SCP Regnier, Hervet, Bricard, Bouvet, Thessieux, notaire à Paris, aux termes d'un acte reçu par Maître François Thessieux le même jour, publié au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Tours, le 24 février 2006, Volume 2006 P1160,

- sur les biens meubles énoncés en annexe 2 de l'acte de réservation du 8 novembre 2005,

- Condamner solidairement la SCI de l'Etang de Manoir et la société La Résidence de La Becthière à rembourser à la société LMP Watine le prix d'achat des biens immeubles, soit la somme de 350000 € en principal, outre les intérêts au taux légal à compter de la vente du 29 décembre 2005,

- Condamner solidairement la société La Résidence de La Becthière et la SCI de l'Etang de Manoir à rembourser à la société LMP Watine le prix d'achat des biens meubles, soit la somme de 16 611, 16 € TTC en principal, outre les intérêts au taux légal à compter de la vente du 29 décembre 2005,

- Condamner solidairement la SCI de l'Etang de Manoir et la société La Résidence de La Becthière à rembourser à la société LMP Watine la totalité des charges de 71 copropriété et des impôts fonciers acquittés du 1<sup>er</sup> janvier 2006 au 31 décembre 2018, soit la somme de 17 582 €, à parfaire jusqu'au jour de la résolution de la vente, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt à intervenir,

- Vu l'article 1630 du Code civil,

condamner solidairement la SCI de l'Etang du Manoir et la société Résidence de La Becthière à payer à la société LMP Watine la somme de 101 834 € de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi correspondant aux frais exposés à l'occasion de la vente, que la société LMP Watine n'aurait pas exposé si la vente n'était pas intervenue (frais d'agence, frais d'ingénierie, frais d'emprunt, frais de constitution et dissolution de la société LMP Watine),

- condamner solidairement la SCI de l'Etang du Manoir et la société Résidence de La Becthière à payer à la société LMP Watine la somme de 384 734, 15 € au titre des intérêts et frais de l'emprunt bancaire souscrit pour les besoins de l'acquisition,

condamner solidairement la SCI de l'Etang du Manoir et la société Résidence de La Becthière à payer à la société LMP Watine la somme de 60000 € au titre des réductions d'impôts dont elle a bénéficié et qu'elle devra restituer au Trésor Public.

- Débouter la SCI de l'Etang du Manoir et la société Résidence de La Becthière de toutes demandes et prétentions contraires, les débouter notamment de

leur demande de restitution des loyers perçus par application de l'article 549 du code civil,

- En cas de condamnation à la restitution des loyers perçus, condamner la société Résidence de La Becthière solidairement avec la SCI de l'Etang du Manoir à payer à la société LMP Watine une indemnité de jouissance de l'immeuble, égale au montant des loyers dont il serait ordonné le remboursement à son encontre, soit d'un montant de 318 899, 17 €, et ordonner la compensation entre les créances et dettes réciproques.

2°) A titre subsidiaire, sur l'obligation de délivrance,

- Dire et juger que les vendeurs, la SCI de l'Etang de Manoir et la société La Résidence de La Becthière, ont failli à leur obligation de délivrance conforme à la destination d'EHPAD des biens immeubles et meubles vendus par application de l'article 1604 du Code civil, ordonner la résolution de la vente des immeubles et meubles, et les condamner solidairement au remboursement du prix des biens immeubles et meubles à la société LMP Watine soit la somme de 366 611,16 € (350 000 € + 16 611,16 €), au paiement des sommes acquittées au titre des charges et impôts fonciers s'élevant à 17 582 € au 31 décembre 2018, à parfaire jusqu'au jour de la résolution de la vente, et à la somme de 546 568, 15 € (101834€ + 384 734,15 €) à titre de dommages et intérêts, frais et intérêts de l'emprunt et autres et coûts exposés,

·Dire et juger que les vendeurs, la SCI de l'Etang de Manoir et la société La Résidence de La Becthière, ont failli à leur obligation de délivrance conforme des biens immeubles et meubles vendus à savoir avec raccordement à l'assainissement communal, par application de l'article 1604 du code civil, ordonner la résolution de la vente des immeubles et meubles, et les condamner solidairement au remboursement du prix des biens immeubles et meubles à la société LMP Watine soit la somme de 366 611,16 €, au paiement des sommes acquittées au titre des charges et impôts fonciers s'élevant à 17 582 € au 31 décembre 2018, à parfaire jusqu'au jour de la résolution de la vente, et à la somme de 546 568, 15 € à titre de dommages et intérêts, frais et intérêts de l'emprunt et autres et coûts exposés,

- Débouter la SCI de l'Etang du Manoir et la société Résidence de La Becthière de toutes demandes et prétentions contraires, notamment de leur demande de restitution des loyers perçus par application de l'article 549 du Code civil,

- En cas de condamnation à restitution des loyers perçus, condamner la société Résidence de La Becthière solidairement avec la SCI de l'Etang du Manoir à payer à la société LMP Watine une indemnité de jouissance de l'immeuble, égale au montant des loyers dont il serait ordonné le remboursement à son encontre, soit d'un montant de 318 899, 17 €, et ordonner la compensation entre les créances et dettes réciproques, Encore plus subsidiairement, s'il n'est pas fait droit à la demande de résolution de la vente pour défaut de conformité de l'assainissement, condamner les vendeurs solidairement à payer à la société LMP Watine la somme 338 819 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

3°) A titre toujours subsidiaire, sur la garantie des vices cachés,

-Dire et juger que la défectuosité du système d'assainissement installé est un vice caché antérieur à la vente, que les vendeurs la SCI de l'Etang de Manoir et la

société La Résidence de La Becthière, ont failli à leur obligation de garantie des vices cachés des biens immeubles et meubles vendus et par application des articles 1641 et suivants du code civil, ordonner la résolution de la vente des immeubles et meubles, et les condamner solidairement au remboursement du prix des biens immeubles et meubles à la société LMP Watine soit la somme de 366 611,16 €, au paiement des sommes acquittées au titre des charges et impôts fonciers s'élevant à 17 582 € au 31 décembre 2018, à parfaire jusqu'au jour de la résolution de la vente, et à la somme de 546 568, 15 € à titre de dommages et intérêts, frais et intérêts de l'emprunt et autres et coûts exposés,

- Débouter la SCI de l'Etang du Manoir et la société Résidence de La Becthière de toutes demandes et prétentions contraires, notamment de leur demande de restitution des loyers perçus par application de l'article 549 du code civil,

- En cas de condamnation à restitution des loyers perçus, condamner la société Résidence de La Becthière solidairement avec la SCI de l'Etang du Manoir à payer à la société LMP Watine une indemnité de jouissance de l'immeuble, égale au montant des loyers dont il serait ordonné le remboursement à son encontre, soit d'un montant de 318 899, 17 €, et ordonner la compensation entre les créances et dettes réciproques,

Encore plus subsidiairement, s'il n'est pas fait droit à la demande de résolution de la vente pour vice caché de défectuosité de l'assainissement, condamner les vendeurs solidairement à payer à la société LMP Watine la somme de 338 819€ à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

4°) A titre encore plus subsidiaire, sur les vices du consentement,

- Dire et juger que la SCI de l'Etang de Manoir et la société La Résidence de La Becthière, vendeurs ont trompé par dol le consentement de l'acheteur et annuler la vente des biens immeubles et meubles par application de l'article 1116 du code civil,

et les condamner solidairement au remboursement du prix des biens immeubles et meubles soit la somme de 363 611, 16 € à la société LMP Watine, au paiement des sommes acquittées au titre des charges et impôts fonciers s'élevant à 17 582 € au 31 décembre 2018, à parfaire jusqu'au jour de la résolution de la vente, et à la somme de 546 568, 15 € à titre de dommages et intérêts, frais et intérêts de l'emprunt et autres et coûts exposés,

- Dire et juger que la vente des biens immeubles et meubles est nulle pour erreur sur une qualité substantielle en application de l'article 1110 du Code civil et en conséquence condamner solidairement la SCI de l'Etang de Manoir et la société La Résidence de La Becthière à payer à la société LMP Watine la somme de 366 611,16 € en remboursement de leur prix, au paiement des sommes acquittées au titre des charges et impôts fonciers s'élevant à 17 582 € au 31 décembre 2018, à parfaire jusqu'au jour de la résolution de la vente, et à la somme de 546 568, 15 € à titre de dommages et intérêts, frais et intérêts de l'emprunt et autres et coûts exposés,

- Débouter en toutes hypothèses la SCI de l'Etang du Manoir et la société Résidence de La Becthière de toutes demandes et prétentions contraires, notamment de leur demande de restitution des loyers perçus par application de l'article 549 du Code civil,

- En cas de condamnation à restitution des loyers perçus, condamner la société Résidence de La Becthière solidairement avec la SCI de l'Etang du Manoir à payer à la société LMP Watine une indemnité de jouissance de l'immeuble, égale au montant

des loyers dont il serait ordonné le remboursement à son encontre, soit d'un montant de 318 899, 17 €, et ordonner la compensation entre les créances et dettes réciproques.

- Encore plus subsidiairement, s'il n'est pas fait droit à la demande de nullité de la vente pour erreur sur une qualité substantielle de l'immeuble tenant au défaut de conformité de l'assainissement, ou pour dol sur la défectuosité de l'assainissement, condamner les vendeurs solidairement à payer à la société LMP Watine la somme de 338 819 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

5°) A titre toujours plus subsidiaire,

- Dire et juger que la SCI de l'Etang de Manoir et la société La Résidence de La Becthière, vendeurs, en demandant et obtenant le transfert de l'autorisation ARS à leur profit pour l'exploitation d'un Ehpad à Azay-le-Rideau ont commis un manquement à l'obligation d'exécution de bonne foi des contrats par application de l'article 1134 ancien du Code civil, et les condamner solidairement au paiement à la société LMP Watine de la somme de 338 819 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

6°) En toute hypothèse,

- Condamner solidairement la SCI de l'Etang du Manoir et la société La Résidence de La Becthière au paiement de la somme complémentaire de 30 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation des multiples désagréments occasionnés,

- Ordonner la publication de l'arrêt à intervenir au service de la publicité foncière compétent,

- Condamner solidairement la SCI de l'Etang du Manoir et la société La Résidence de La Becthière au paiement de la somme de 40 000 € au titre de l'article 700 du NCPC,

- Condamner solidairement la SCI de l'Etang du Manoir et la société La Résidence de La Becthière aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la Selarl Envergure Avocats, Maître Baylac, conformément à l'article 699 du CPC.

**Par dernières conclusions récapitulatives notifiées le 19 décembre 2019, la SCI L'Etang du Manoir et la SAS la Résidence de la Berthière demandent à voir:**

- Recevoir la Sci de l'Etang du Manoir et la Sas Résidence de La Becthière en leurs explications, demandes, fins et prétentions et les y déclarant bien fondées.

- Déclarer l'appel de la société LMP Watine mal fondé et le rejeter.

- Confirmer, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 14 juin 2018 par le tribunal de grande instance de Tours,

En conséquence,

A titre principal,

- Constater que la Sci de l'Etang du Manoir n'a jamais vendu à LMP Watine des biens et droits dépendants d'un ensemble immobilier à destination d'EHPAD, mais à destination d'activité de loueur en meublé dans le cadre d'une résidence d'habitation avec services.

- Dire et juger dans ces conditions que la Sci de l'Etang du Manoir ne pouvait garantir

à LMP Watine une destination d'EHPAD,

-Constater en tant que de besoin que la Sci de l'Etang du Manoir a bien vendu à LMP Watine des biens et droits dépendants d'un ensemble immobilier à d'activité de loueur en meublé dans le cadre d'une résidence avec services,

-Dire et juger que Sci de l'Etang du Manoir ne saurait donc garantir LMP Watine d'une quelconque éviction,

-Dire et juger, en tant que de besoin, que la qualité d'EHPAD est attachée à l'exploitant d'un bien immobilier et non pas au bien immobilier lui-même,

-Constater, en tant que de besoin, que la configuration de l'ensemble immobilier, sa structuration et les aménagements qu'il contient, lui permettent parfaitement d'être exploité à usage d'EHPAD, de sorte que le transfert d'autorisation d'exploitation dont est titulaire la Sas Résidence de La Becthière, n'empêcherait pas un nouvel exploitant, muni d'une autorisation d'exploitation, d'occuper ledit ensemble immobilier à usage d'EHPAD,

-Débouter en conséquence LMP Watine de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions sur le fondement d'une prétendue garantie d'éviction.

Subsidiairement,

-Constater que la Sci de l'Etang du Manoir (et éventuellement la Sas Résidence de La Becthière) n'a jamais vendu à LMP Watine des biens et droits dépendants d'un ensemble immobilier à destination d'EHPAD, mais à destination d'activité de loueur en meublé dans le cadre d'une résidence d'habitation avec services.

-Dire et juger dans ces conditions que la Sci de l'Etang du Manoir (et éventuellement la Sas Résidence de La Becthière) a parfaitement respecté l'obligation de délivrance conforme à laquelle elle était tenue à l'égard de LMP Watine.

-Dire et juger que la mention de l'acte du 29 décembre 2005 relative au réseau d'assainissement ne résulte que d'une erreur de plume du notaire.

-Dire et juger dans ces conditions que la Sci de l'Etang du Manoir (et éventuellement la Sas Résidence de La Becthière) n'a pas violé l'obligation de délivrance conforme à laquelle elle était tenue et ce d'autant que le bien immobilier était équipé d'une installation d'assainissement raccordée à un réseau autonome, parfaitement conforme aux normes en vigueur à cette époque.

-Dire et juger que Sci de l'Etang du Manoir (et éventuellement la Sas Résidence de La Becthière) ne saurait donc garantir LMP Watine d'une quelconque absence de délivrance conforme.

-Débouter en conséquence LMP Watine de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions;

Sur le fondement d'une prétendue violation de l'obligation de délivrance conforme,

-Dire et juger, en tout état de cause, que le fait que l'installation d'assainissement ait été raccordée à un réseau autonome et non pas à un réseau communal ne rendait pas le bien immobilier impropre à l'usage auquel il était destiné et n'en restreignait pas son usage.

-Dire et juger que les prétendues déficiences de l'installation d'assainissement alléguées par LMP Watine sont postérieures à son acquisition du 29 décembre 2005.

-Dire et juger que la Sci de l'Etang du Manoir (et éventuellement la Sas Résidence de La Becthière) ne saurait donc garantir LMP Watine au titre de la garantie des vices cachés.



-Débouter en conséquence LMP Watine de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Très subsidiairement,

-Constater qu'aucune manœuvre dolosive ne saurait être reprochée à la Sci de l'Etang du Manoir dans le cadre de la vente intervenue le 29 décembre 2005 et qu'aucune erreur d'appréciation n'a pu être commise par LMP Watine.

-Dire et juger dans ces conditions que le consentement de LMP Watine n'a pas été vicié.

Page 85 / 88-Dire et juger que la responsabilité de la Sci de l'Etang du Manoir ne saurait être recherchée sur un prétendu vice du consentement.

-Dire et juger en tout état de cause que l'action de LMP Watine est prescrite au visa de l'article 1144 du code civil.

-Débouter en conséquence LMP Watine de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions sur le fondement d'un éventuel vice du consentement.

Encore plus subsidiairement,

-Constater qu'il ne peut être reproché à la Sci de l'Etang du Manoir et à la Sas Résidence de La Becthière aucune exécution déloyale des contrats conclus entre ces dernières et LMP Watine.

-Débouter en conséquence LMP Watine de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions sur le fondement d'une éventuelle exécution déloyale des contrats.

En conséquence,

-Débouter en conséquence LMP Watine de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions, tant au titre de la résolution ou de la nullité de la vente intervenue à son profit le 29 décembre 2005, qu'à titre d'éventuels dommages et intérêts.

A titre infiniment subsidiaire, et à titre reconventionnel, pour le cas où la vente du 29 décembre 2005 serait annulée, avec les conséquences en découlant sur le contrat de bail commercial du 29 décembre 2005,

-Constater que c'est alors sans cause que le bail commercial du 29 décembre 2005 aurait été conclu entre LMP Watine et la Sas Résidence de La Becthière, puisque LMP Watine n'aurait pas eu la qualité de propriétaire des biens immobiliers et mobiliers donnés à bail.

-Constater que c'est sans cause que LMP Watine aurait perçu une somme totale de 318.899,17 € au titre des loyers pendant toute la durée d'exécution du bail commercial du 29 décembre 2005.

-Condamner, en conséquence, LMP Watine à restituer à la Sas Résidence de La Becthière la somme totale de 318.899,17 €, à charge, pour la Sas Résidence de La Becthière de reverser ces sommes dans leur intégralité, à la Sci de l'Etang du Manoir, qui serait considérée comme n'avoir jamais cessé d'être propriétaire des lots vendus à LMP Watine et donc bailleur de la Sas Résidence de La Becthière.

-Ordonner, en tant que de besoin, la compensation de cette somme avec le montant qui pourrait être mis à la charge de la Sas Résidence de La Becthière, dans l'hypothèse d'une condamnation conjointe et solidaire avec la Sci de l'Etang du Manoir par la décision à intervenir, ou avec le montant qui pourrait être mis à la charge de la Sci de l'Etang du Manoir.

Dans tous les cas,

-Déclarer toutes demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires aux présentes irrecevables, en tous cas mal fondées, et les rejeter.

-Condamner LMP Watine à payer à la Sci de l'Etang du Manoir et à la Sas Résidence de La Becthière, ensemble, une somme de 40.000€ en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

-Condamner LMP Watine aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Estelle Garnier, pour ceux dont elle aura fait l'avance.

Pour un plus ample exposé des faits et des moyens des parties, il convient de se reporter à leurs dernières conclusions récapitulatives.

## **MOTIFS DE LA COUR D'APPEL**

### -Sur la garantie d'éviction:

En application de l'article 1626 du code civil, *« quoique lors de la vente, il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.*

A l'appui de son appel, la sarl LMP Watine fait valoir qu'elle a acquis le bien objet de la vente parce qu'il se trouve dans une résidence de retraite médicalisée destinée à une activité d'établissement habilité pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Or cette destination est mise en échec par le retrait à la demande des vendeurs, de l'autorisation d'exploitation d'un EHPAD dans l'établissement de la Becthière à Duye pour le transférer au profit de nouveaux locaux exploités à Azay Le Rideau par les mêmes cocontractants. Il ajoute que la destination d'EHPAD est attachée à l'immeuble et qu'elle est donc nécessairement à long terme. Elle rappelle que les vendeurs sont codébiteurs solidaires.

En réplique, la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de la Becthière font valoir que la décision du preneur à bail des locaux cédés de ne pas renouveler son bail à échéance contractuelle, ne saurait être considérée comme un acte du vendeur de troubler la propriété, la possession ou la détention de l'acquéreur. La SCI de l'Etang du Manoir rappelle qu'elle n'a jamais garanti à la sarl LMP Watine une destination d'EHPAD des biens vendus mais qu'elle lui a vendu des biens et droits d'un ensemble immobilier à destination d'activité commerciale de loueur en meublé dans le cadre d'une résidence d'habitation avec services ; que d'ailleurs, elle n'était pas titulaire de l'autorisation et qu'en outre, celle-ci a un caractère révocable. Elle précise qu'en revanche, la destination d'activité commerciale de loueur en meublé dans le cadre d'une résidence avec services, a vocation à perdurer après la résiliation du bail par la SAS Résidence de la Becthière.

En l'espèce, il ressort de l'acte de vente notarié conclu le 29 décembre 2005 (p16- la sarl LMP Watine ; p2-la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de la Becthière) que les vendeurs sont la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de

la Becthière et s'obligent solidairement mais que les biens et droits immobiliers sont vendus par la SCI de l'Etang du Manoir et que les biens mobiliers sont vendus par la SAS Résidence de la Becthière.

Il ressort aussi de cet acte que les biens vendus sont des chambres avec salle d'eau et WC et leur quote-part afférente aux parties communes ; que l'immeuble dans lequel se trouvent lesdits biens, est « *bâti à usage de maison de retraite* » ; dans cet acte, il est précisé dans le paragraphe « *propriété jouissance* » d'une part, que l'acquéreur aura la jouissance à compter du jour de la vente, des biens par la perception de loyers, lesdits biens devant être loués à la SAS Résidence de la Becthière en vertu d'un bail régularisé concomitamment à l'acte de vente, que la SAS Résidence de la Becthière assurera la gestion de la maison de retraite, d'autre part que « *les biens sont destinés à l'activité commerciale de loueur en meublé dans le cadre d'une résidence d'habitation avec services* » ;

S'agissant du contrat de bail conclu entre la sarl LMP Watine et la SAS Résidence de la Becthière le même jour que l'acte de vente (p4 - la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de la Becthière), il est précisé qu'il s'agit d'un bail à loyer commercial, accepté pour une durée de 11 années et 9 mois avec faculté pour le preneur ou le bailleur de donner congé; que l'article 4 de ce contrat précise au titre de la destination des lieux loués que « *le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués même à titre temporaire, aucune autre activité que celle de maison de retraite médicalisée, qu'il fera son affaire pendant toute la durée du bail et de ses éventuelles reconductions, de toutes les autorisations légales, administratives et réglementaires requises par la réglementation régissant les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), de sorte que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet* » ; il est cité l'arrêté administratif du 17 décembre 2001 autorisant l'exploitation par la SAS Résidence de la Becthière de 45 lits dans le cadre d'un EHPAD.

S'agissant de l'acte de règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, établi à la demande de la sarl LMP Watine, le 27 décembre 2005 (p11 - la sarl LMP Watine et la SAS Résidence de la Becthière) et auquel renvoie l'acte de vente susvisé, il énonce en son article 7 que « *l'immeuble est destiné à l'usage de maison de retraite dans le cadre des établissements et services sociaux et médico-sociaux mentionnés à l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ; l'établissement pourra être médicalisé ou non médicalisé, sous réserve de l'équipement nécessaire et de l'obtention de toute autorisation administrative préalable. A cet effet, l'assemblée générale des copropriétaires désignera une personne physique ou morale appelée établissement qui sera chargée de l'exploitation de la maison de retraite. (...). Chaque copropriétaire pourra signer un contrat de bail commercial avec l'établissement, c'est-à-dire la structure juridique d'exploitation.* »

L'ensemble de ces pièces met en évidence que la sarl LMP Watine a acquis des lots de copropriété dans un ensemble immobilier qui était une maison de retraite et que le règlement de copropriété établi par le vendeur pour la vente en lots de son bien prévoit que l'immeuble est destiné à l'usage de maison de retraite médicalisé ou non ; que l'acte de vente stipule aussi pour des raisons fiscales énoncées dans les documents préparatoires à la vente ( p1 et 2 - la sarl LMP Watine), que les biens sont destinés à

l'activité commerciale de loueur en meublé (LMP) dans le cadre d'une résidence d'habitation avec services et que cette mention est corroborée par la déclaration de l'acquéreur énoncée dans l'acte de vente aux termes de laquelle « *il déclare vouloir exercer dans les locaux l'activité commerciale de loueur en meublé* » ;

Ainsi la cour constate que l'acte de vente du 29 décembre 2005 a pour objet une maison de retraite sans autre précision ; il est aussi relevé que la destination de l'immeuble est déterminée par le règlement de copropriété qui peut être modifié par les copropriétaires.

De surcroît, il convient d'ajouter que le contrat de bail a été conclu par la sarl LMP Watine avec la SAS Résidence de la Becthière dans un acte distinct de l'acte de vente ; qu'il n'entre donc pas dans le champ d'application de l'article 1626 du code civil.

En tout état de cause, le bail commercial s'il stipule que le preneur exercera l'activité de maison de retraite médicalisée en respectant les prescriptions administratives, prévoit aussi qu'il est conclu pour une durée limitée et que son renouvellement est une faculté qui appartient à chacune des parties ; qu'en l'occurrence, la sarl LMP Watine ne conteste pas que le bail est arrivé à son terme et que la SAS Résidence de la Becthière lui a donné régulièrement congé.

Dans ces conditions, la sarl LMP Watine ne caractérise pas la garantie d'éviction.

Pour ces motifs et ceux retenus par le premier juge, la demande de résiliation du contrat de vente au titre de la garantie d'éviction est rejetée.

-Sur le manquement à l'obligation de délivrance conforme :

-Sur le manquement :

En application de l'article 1604 du code civil, « *la délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.* »

En application de l'article 1615 du code civil, « *l'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.* »

A l'appui de son appel, la sarl LMP Watine fait valoir que la destination de l'immeuble à titre d'EHPAD était convenue entre les parties et dans la mesure où elle impliquait l'obtention d'une autorisation administrative, cette obtention incombait au vendeur et impliquait qu'elle soit maintenue pendant toute la durée de la propriété conformément à l'article 1615 du code civil ; elle ajoute que le vendeur a aussi manqué à son obligation de délivrance dans la mesure où contrairement aux énonciations de l'acte de vente, l'immeuble n'est pas raccordé à l'assainissement communal.

En réplique, la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de la Becthière font valoir que la SCI de l'Etang du Manoir a délivré à l'acquéreur, des biens conformes à la destination contractuellement prévue à savoir, des biens à destination d'activité commerciale de loueur en meublé dans le cadre d'une résidence avec service ; elle

précise que l'autorisation d'exploiter les biens vendus en EHPAD ne constitue pas un accessoire de l'immeuble vendu mais qu'elle est délivrée à l'exploitant ; qu'en l'occurrence, la sarl LMP Watine a signé le bail commercial avec l'exploitant titulaire de l'autorisation d'ouvrir un EHPAD qui a, pendant toute la durée du bail, respecté ses obligations ; s'agissant du manquement à l'obligation de délivrance du fait d'un système d'assainissement différent de celui mentionné dans l'acte de vente, elle fait valoir qu'il ne s'agissait pas d'une condition essentielle sans laquelle la sarl LMP Watine n'aurait pas contracté ; qu'elle soulève d'ailleurs cet argument pour la première fois en appel ; qu'il s'agit d'une erreur matérielle de l'acte de vente, qu'en tout état de cause il existait à la date de la vente, un système d'assainissement autonome qui ne restreignait pas l'usage du bien immobilier dont elle rappelle qu'il a été exploité jusqu'à la fin du bail.

Concernant l'obligation de délivrer un immeuble à destination d'EHPAD, ainsi qu'il ressort du paragraphe précédent, il est établi que les lots de copropriété vendus à la sarl LMP Watine étaient inclus dans un immeuble bâti à usage de maison de retraite mais que la destination d'exploiter l'immeuble en EHPAD relevait du règlement de copropriété et du bail commercial contracté par le copropriétaire avec le preneur ; qu'en l'occurrence, le vendeur avait, lors de la mise en copropriété de l'immeuble qu'il cédait, fait stipuler dans le règlement de copropriété, que l'immeuble serait à l'usage de maison de retraite médicalisée ou non et il était énoncé dans l'acte de vente que la SAS Résidence de la Becthière, intervenant à l'acte en tant que vendeur des biens mobiliers, assurerait la gestion de la maison de retraite et ferait son affaire personnelle de sous-louer les logements aux résidents ; qu'en page 24 de l'acte, est mentionnée la déclaration du vendeur aux termes de laquelle, « *l'immeuble est exploité en vertu des autorisations administratives – l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2001 autorisant la transformation d'un immeuble existant en EHPAD et l'arrêté administratif du même jour autorisant l'exploitation de 45 lits* » ; ( p 62 - la sarl LMP Watine) .

Quant au contrat de bail évoqué dans l'acte de vente dont il y a lieu de rappeler qu'il a été contracté par un acte séparé auquel la SCI de l'Etang du Manoir vendeur de l'immeuble n'était pas partie, s'il stipule que le preneur, la SAS Résidence de la Becthière, ne pourra exercer aucune autre activité que celle de maison de retraite médicalisée et qu'il mentionne l'arrêté administratif susvisé du 17 décembre 2001 qui l'a autorisée à exploiter 45 lits dans le cadre d'un EHPAD, pour autant ce bail est conclu pour une durée déterminée renouvelable selon la volonté de chacune des parties.

Il se déduit de l'ensemble de ces éléments que la destination d'exploiter l'immeuble en EHPAD reposait sur une autorisation administrative délivrée à l'exploitant et non au propriétaire de l'immeuble, qu'il ne saurait donc être reproché au vendeur de l'immeuble, un manquement à l'obligation de délivrance sur ce point.

Concernant le défaut de délivrance du fait de la mention du contrat de vente énonçant en page 19 de l'acte de vente que « *le vendeur déclare sous sa seule responsabilité que l'ensemble immobilier est raccordé à l'assainissement communal.* », il est établi par un expert judiciaire en 2016 ( pièce 63- page 13 du rapport en l'état - la sarl LMP Watine) que les installations sanitaires de l'immeuble sont « *raccordées en assainissement individuel, à l'ancienne fosse septique avec épandage sur sable*

*filtrant* ».

Il ressort des pièces communiquées par la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de la Becthière que le notaire fait valoir qu'il s'agit d'une erreur matérielle. ( p26 ).

Il n'est pas contesté que l'immeuble a été exploité par la SAS Résidence de la Becthière jusqu'en 2017, date de la fin du bail convenu avec la sarl LMP Watine et qu'une filiale du groupe de sociétés auquel appartiennent la sarl LMP Watine et la SAS Résidence de la Becthière, a fait réaliser, en février 2018, une micro-station d'épuration ainsi que le préconisait l'organisme technique chargé du contrôle de l'assainissement non collectif, selon le rapport d'expertise judiciaire. ( p 31 - la sarl LMP Watine et la SAS Résidence de la Becthière).

Toutefois, il ressort d'un courrier adressé le 10 juillet 2019 par l'organisme chargé du contrôle de l'assainissement que ce dispositif n'est toujours pas validé en l'absence de solution concernant l'évacuation des effluents traités en aval du dispositif d'assainissement, notamment parce que les propriétaires voisins s'opposent à recueillir ces effluents traités dans les eaux de leur propriété. ( p69 - la sarl LMP Watine).

Mais le litige de voisinage sur l'évacuation des eaux usées est antérieure à la vente ainsi qu'il ressort du contentieux qui a opposé la SCI La Becthière et la SCI Casimir à la propriétaire voisine au sujet de la revendication par ces deux sociétés, d'une servitude d'évacuation des eaux usées provenant de la maison de retraite sur le fonds de la propriété voisine, cette demande ayant été rejetée par la juridiction de première instance dont la décision a été confirmée par la cour d'appel d'Orléans dans un arrêt rendu le 21 janvier 2002 et devenu définitif.

De surcroît, lors de la vente intervenue le 16 juillet 2003, au cours de laquelle le représentant de la SCI de l'Etang du Manoir a acquis auprès de la SCI La Becthière, l'ensemble immobilier composé notamment de la maison de retraite, l'acte mentionnait d'une part, le litige susvisé sur l'évacuation des eaux usées et d'autre part, l'assainissement individuel et non par réseau communal. (p17 - la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de la Becthière).

Dans ces conditions, il s'avère que l'absence d'information transmise à l'acquéreur par les vendeurs sur un élément essentiel de fonctionnement d'un immeuble qui a vocation à héberger du public et qui était connu d'eux avant la vente litigieuse, caractérise de leur part, un manquement à l'obligation de délivrance.

#### -Sur les conséquences du manquement :

En application de l'article 1614 du code civil, *« la chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente. Depuis ce jour, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur. »*

En application de l'article 1611 du code civil *« Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages-intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut*

*de délivrance au terme convenu. »*

La sarl LMP Watine sollicite la résolution de la vente, à défaut des dommages-intérêts.

En réplique, la SCI de l'Etang du Manoir fait valoir qu'il n'y a aucun préjudice dans la mesure où la sarl LMP Watine a pu donner ses biens à bail à la SAS Résidence de la Becthière et a perçu des loyers et qu'il lui appartient depuis la fin du bail, de trouver un nouveau locataire.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le vendeur par l'intermédiaire d'une société du groupe auquel elle appartient, a fait réaliser un nouveau dispositif d'assainissement en 2018 qui n'a pas encore été validé par l'organisme technique agréé de contrôle des dispositifs d'assainissement autonomes en raison de l'absence de mise en œuvre d'une solution pour recevoir les effluents traités. ( p69 - la sarl LMP Watine).

Dans la mesure où la réalisation de ce dispositif qui nécessite seulement un complément technique tel que l'un de ceux proposés par l'organisme technique agréé de contrôle des dispositifs d'assainissement autonomes, permettrait à l'immeuble vendu d'être à nouveau exploité, il en résulte que le préjudice subi par la sarl LMP Watine sera suffisamment réparé par l'allocation de dommages-intérêts.

Toutefois, la demande de la sarl LMP Watine qui estime que son préjudice consiste dans la perte de loyers jusqu'au terme du prêt en 2025 ne saurait être retenu en totalité alors que la mise en œuvre de l'une des solutions susvisées aurait permis de réduire la durée de non-exploitation de l'immeuble.

La cour fixe donc à 84 704,75 euros le montant de l'indemnité due solidairement par la SCI de l'Etang du Manoir et SAS Résidence de la Becthière à la sarl LMP Watine au titre du manquement à l'obligation de délivrance lié au système d'assainissement, augmentée des intérêts au taux légal à compter du présent arrêt.

Le jugement déféré sera infirmé de ce chef.

-Sur la demande de dommages-intérêts pour les désagréments subis:

La sarl LMP Watine sollicite le paiement de la somme de 30 000 euros au titre des désagréments subis sans expliciter cette demande.

Elle sera donc rejetée.

-Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile :

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la SCI de l'Etang du Manoir et SAS Résidence de la Becthière seront condamnées aux dépens de l'appel.

Les circonstances de fait et les solutions adoptées en appel justifient qu'il soit fait droit à la demande d'application de l'article 700 du code de procédure civile et que la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de la Becthière soient condamnées à payer à la SCI de l'Etang du Manoir, la somme que l'équité, à défaut de pièce justificative,

commande de fixer à 15 000 euros.

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en dernier ressort,

**INFIRME** le jugement rendu le 14 juin 2018 par le tribunal de grande instance de Tours en ce qu'il a débouté la sarl LMP Watine de ses demandes;

Statuant à nouveau,

**CONDAMNE** solidairement la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de la Becthière à payer à la sarl LMP Watine la somme de 84 704,75 euros au titre du manquement à l'obligation de délivrance lié au système d'assainissement, augmentée des intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ;

**REJETTE** toutes demandes plus amples ou contraires ;

**CONFIRME** le jugement entrepris pour le surplus ;

**CONDAMNE** la SCI de l'Etang du Manoir et la SAS Résidence de la Becthière aux dépens d'appel ;

**CONDAMNE** la SCI de l'Etang du Manoir et SAS Résidence de la Becthière à payer à la sarl LMP Watine la somme de 15 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile;

**DIT** qu'il pourra être fait application par l'avocat de la sarl LMP Watine, des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, pour leur recouvrement.

Arrêt signé par Madame Laurence FAIVRE, président de chambre, et Madame Marie-Lyne EL BOUDALI , greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

**LE GREFFIER**

**LE PRÉSIDENT**