

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOURS

PREMIÈRE CHAMBRE

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

JUGEMENT RENDU LE 14 JUIN 2018

N° RG 15/03401

DEMANDERESSE

S.A.R.L. LMP WATINE

(RCS NANTERRE 485.209.365), dont le siège social est sis 119-121 Grande Rue - 92310 SEVRES

représentée par Maître Corinne BAYLAC de la SELARL ENVERGURE AVOCATS, avocats au barreau de TOURS, avocats postulant, et par Maître Stéphane SALEMBIEN de l'ASSOCIATION FLV ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS,

DÉFENDERESSES

S.C.I. L'ETANG DU MANOIR

(RCS VIENNE 448 673 335), dont le siège social est sis 36 Route de Lyon - 38300 BOURGOIN JALLIEU

SAS RÉSIDENCE DE LA BECTHIERE

(RCS TOURS 382.273.373), dont le siège social est sis 54 bis rue de la gare 37190 AZAY LE RIDEAU

toutes deux représentées par Maître Emeric DESNOIX de la SCP PRIETO - DESNOIX, avocats au barreau de TOURS, avocats postulant, et par Me Pascale BEDDOK, avocat au barreau de PARIS,

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame A. LE ROUX, Première Vice-Présidente

Assesseur : Madame F. MARTY-THIBAUT, Vice-Présidente

Assesseur : Madame S. CARRERE, Vice-Présidente

assistés de C. HERALD, Greffier, lors des débats et C. VIVIER lors du prononcé du jugement.

DÉBATS :

A l'audience publique du 05 Avril 2018 avec indication que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 14 Juin 2018.

EXPOSÉ DU LITIGE

Monsieur Frédéric WATINE s'est vu proposer par la société COFF, conseiller en gestion de patrimoine, la souscription d'un investissement immobilier destiné à la location meublée professionnelle dans une résidence pour personnes âgées dépendantes dénommée LA BECTHIÈRE sise à DRUYE (37190).

Suivant acte authentique du 29 décembre 2005 dressé par Maître François THESSIEUX, notaire à PARIS, la société LMP WATINE, constituée pour effectuer cet investissement, a ainsi acquis d'une part de la SCI DE L'ETANG DU MANOIR les lots n° 9, 10, 12 et 17 correspondant à quatre chambres et leur quote part des parties communes dans l'ensemble immobilier de la résidence LA BECTHIÈRE au prix total de 350 000 €, et d'autre part de la société RESIDENCE DE LA BECTHIÈRE les biens mobiliers destinés à les garnir pour un montant total de 13 888,93 € HT, l'acte stipulant une solidarité et une indivisibilité des vendeurs.

Par acte sous seing privé conclu le même jour, la société LMP WATINE a donné à bail commercial pour une durée de 11 années et 9 mois à la société RESIDENCE DE LA BECTHIÈRE les biens acquis, lui confiant ainsi la gestion de la maison de retraite et le soin de sous-louer les chambres aux résidents, moyennant un loyer annuel de 23 611,15 € HT.

Soutenant que la destination de la résidence en établissement habilité pour personnes âgées dépendantes (ci-après EHPAD) était une condition essentielle de l'acquisition et apprenant en 2013 que la société RESIDENCE DE LA BECTHIÈRE avait organisé l'arrêt de l'exploitation de la résidence en EHPAD, la société LMP WATINE a, par actes des 14 et 18 septembre 2015, attiré devant le tribunal de grande instance de ce siège la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIÈRE, aux fins de voir prononcer la résolution de la vente immobilière et de la vente mobilière du 29 septembre 2005 aux torts des vendeurs, sur le fondement principal de la garantie d'éviction et sur les fondements subsidiaires de l'obligation de délivrance conforme et des vices du consentement.

* * *

Dans ses dernières conclusions signifiées par voie électronique le 02 mars 2018, auxquelles il est renvoyé pour un plus ample exposé des moyens, la société LMP WATINE demande au tribunal de :

A titre principal vu les articles 1625, 1626 et 1630 du code civil :

- dire et juger que la SCI L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIÈRE, vendeurs, en demandant et en obtenant le transfert de l'autorisation d'exploitation dans la résidence de 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,
- en conséquence, prononcer la résolution de la vente du 29 décembre 2005 aux torts des vendeurs portant d'une part sur les lots n° 9, 10, 12 et 17 et leur quote part des parties communes dépendant d'un ensemble immobilier sis à DRUYE lieudit "La Becthière" cadastré section ZL n° 39, 37, 41 et 44 d'une surface totale de 66a73ca, ladite vente étant passée devant Maître François THESSIEUX, notaire associé de la SCP REGNIER BRICARD BOUVET THESSIEUX, notaire à PARIS, ayant été publiée au 2^{ème} 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

BRICARD BOUVET THESSIEUX, notaire à PARIS, aux termes d'un acte reçu par Maître François THESSIEUX le même jour publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de TOURS le 24 février 2006 volume 2006 P1160, et d'autre part sur les biens meubles énoncés en annexe 2 de l'acte de réservation du 08 novembre 2005,

- condamner solidairement la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE à rembourser à la société LMP WATINE le prix d'achat des biens immeubles, soit la somme de 350 000 € en principal, outre les intérêts au taux légal à compter de la vente du 29 décembre 2005,

- condamner solidairement la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE et la SCI DE L'ETANG DU MANOIR à rembourser à la société LMP WATINE le prix d'achat des biens meubles, soit la somme de 13 888,93 € HT en principal, outre les intérêts au taux légal à compter de la vente du 29 décembre 2005,

- condamner solidairement la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE à rembourser à la société LMP WATINE la totalité des charges de copropriété et des impôts fonciers acquittés du 1^{er} janvier 2006 jusqu'au jour de la résolution de la vente,

- vu l'article 1630 du code civil, condamner solidairement la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE à payer à la société LMP WATINE la somme de 101 834 € de dommages et intérêts en réparation du préjudice 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),

- vu l'article 1630 du code civil, condamner solidairement la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE à payer à la société LMP WATINE la somme de 384 734,15 € au titre des intérêts et frais d'emprunt souscrit pour les besoins de l'acquisition,

- débouter la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE de toutes demandes et prétentions contraires, les débouter notamment de leur demande de restitution des loyers perçus,

A titre subsidiaire vu les articles 1604, 1611, 1615 du code civil et 1134 ancien du code civil :

- dire et juger que les vendeurs, la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE, ont failli à leur obligation de délivrance conforme à la destination d'EHPAD des biens immeubles et meubles vendus, 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 366 888,93 €, au paiement des sommes acquittées au titre des charges et impôts fonciers jusqu'au jour de la résolution de la vente, et à la somme de 486 568,15 € à titre de dommages et intérêts, frais et coûts exposés,

- débouter la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE de toutes demandes et prétentions contraires,

A titre encore plus subsidiaire vu les articles 1110 et 1116 anciens du code civil :

- dire et juger que la vente des biens immeubles et meubles est nulle pour erreur sur une qualité substantielle et en conséquence condamner solidairement la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE à payer à la société LMP WATINE la somme de 366 888,93 € en remboursement de leur prix, au paiement des sommes acquittées au titre des charges et impôts fonciers soit jusqu'au jour de la résolution de la vente, et à la somme de 486 568,15 € à titre de dommages et intérêts, frais et coûts exposés,

- dire et juger que la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE, vendeurs, ont trompé par dol le consentement de l'acheteur et annuler la vente des biens immeubles et meubles, et les condamner solidairement

au remboursement du prix des biens immeubles et meubles soit la somme de 363 888,93 € à la société LMP WATINE, au paiement des sommes acquittées au titre des charges et impôts fonciers soit jusqu'au jour de la résolution de la vente, et à la somme de 486 568,15 € à titre de dommages et intérêts, frais et coûts exposés,
- débouter la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE de toutes demandes et prétentions contraires,

En toute hypothèse :

- condamner solidairement la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE au paiement de la somme complémentaire de 30 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation des multiples désagréments occasionnés,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- condamner solidairement la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE au paiement de la somme de 40 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner solidairement la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître BAYLAC de la SELARL ENVERGURE AVOCATS, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

* * *

Dans leurs dernières conclusions en défense signifiées par voie électronique le 16 mars 2018, auxquelles il est pareillement renvoyé pour un plus ample exposé des moyens, la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE sollicitent du tribunal de :

A titre principal :

- constater que la SCI DE L'ETANG DU MANOIR n'a jamais vendu à la société LMP WATINE des biens et droits dépendant 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 la société LMP WATINE une destination d'EHPAD,
- constater en tant que de besoin que la SCI DE L'ETANG DU MANOIR a bien vendu à la société LMP WATINE des biens et droits dépendant d'un ensemble immobilier à destination d'activité de loueur en meublé dans le cadre d'une résidence avec services,
- dire et juger que la SCI DE L'ETANG DU MANOIR ne saurait donc garantir la société 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,

Subsidiairement :

- constater que la SCI DE L'ETANG DU MANOIR n'a jamais vendu à la société LMP WATINE des biens et droits dépendant 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 a parfaitement respecté l'obligation de délivrance conforme à laquelle elle était tenue à l'égard de la société LMP WATINE,

- dire et juger que la SCI DE L'ETANG DU MANOIR ne saurait donc garantir la société LMP WATINE d'une quelconque absence de délivrance conforme,

Très subsidiairement :

- constater qu'aucune manoeuvre dolosive ne saurait être reprochée à la SCI DE L'ETANG DU MANOIR dans le cadre de la vente intervenue le 29 décembre 2005,
- dire et juger dans ces conditions que le consentement de la société LMP WATINE n'a pas été vicié,
- 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 la société LMP WATINE est prescrite au visa de l'article 1144 du code civil,
- débouter en conséquence la société LMP WATINE de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions sur le fondement d'un éventuel vice du consentement,

Dans tous les cas :

- débouter la société 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 sans cause que le bail commercial du 29 décembre 2005 a été conclu entre la société LMP WATINE et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE, puisque la société LMP WATINE n'avait alors pas la qualité de propriétaire des biens immobiliers et mobiliers donnés à bail,
- constater que c'est sans cause que la société LMP WATINE a perçu une somme totale de 318 899,17 € au titre des loyers pour la période du 29 décembre 2005 jusqu'à l'expiration du bail commercial du 29 décembre 2005,
- condamner en conséquence la société LMP WATINE à restituer à la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE la somme totale de 318 899,17 €,
- ordonner en tant que de besoin la compensation de cette somme avec le montant qui pourrait être mis à la charge de la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE, dans l'hypothèse d'une condamnation conjointe et solidaire avec la SCI DE L'ETANG DU MANOIR par la décision à intervenir,

Dans tous les cas :

- condamner la société LMP WATINE au paiement d'une somme de 30 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la société LMP WATINE aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Emeric DESNOIX, avocat associé de la SCP PRIETO DESNOIX, pour ceux dont il aura fait l'avance.

* * *

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 22 mars 2018.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. Sur la garantie d'éviction

Attendu que l'article 1625 du code civil dispose que 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 ;

Attendu qu'au cas particulier, dans le cadre d'un investissement immobilier sous le régime fiscal de la location en meublé professionnelle, la société LMP WATINE, spécialement constituée en vue de cette opération, a acquis, par acte notarié du 29 décembre 2005, d'une part les lots n° 9, 10, 12 et 17 et leur quote part des parties communes dans l'ensemble immobilier de la résidence LA BECTHIERE auprès de la SCI DE L'ETANG DU MANOIR au prix total de 350 000 €, et d'autre part les biens mobiliers destinés à garnir les chambres acquises auprès de la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE pour un montant total de 13 888,93 € HT, l'acte stipulant une solidarité et une indivisibilité des deux vendeurs ;

Que cet acte notarié était précédé de la signature le 08 novembre 2005 d'un acte sous seing privé de vente sous conditions suspensives stipulant à titre de condition essentielle de la vente, que les biens réservés sont situés dans un ensemble immobilier destiné à un EHPAD et prévoyant que l'acquéreur, simultanément à l'acquisition définitive des biens, donnera à bail commercial de 11 ans et 9 mois les locaux acquis à la société gestionnaire RESIDENCE DE LA BECTHIERE ;

Qu'effectivement, suivant acte sous seing privé du 29 décembre 2005, soit le même jour que la réitération des ventes immobilière et mobilière, la société LMP WATINE a donné à bail commercial pour la durée sus indiquée à la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE les biens immobiliers acquis avec les meubles meublants et objets mobiliers dont ils sont garnis, le preneur s'engageant à n'exercer aucune autre activité que celle de maison de retraite médicalisée et à faire son affaire de l'obtention et du maintien, pendant toute la durée du bail, des diverses autorisations régissant les EHPAD de sorte que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet ;

Attendu que la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE envisageaient la construction d'une nouvelle aile destinée à accueillir 13 lits supplémentaires pour des résidents atteints de la maladie d'alzheimer ; que pour ce faire, des permis de construire ont été déposés et obtenus ;

Qu'à la suite d'une procédure ayant conduit le tribunal administratif à annuler les permis ainsi accordés, la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE a sollicité auprès de l'Agence Régionale de santé du Centre le transfert de l'EHPAD de la résidence LA BECTHIERE sis à DRUYE dans ses nouveaux locaux à AZAY-LE-RIDEAU, autorisation qui lui a été accordée par arrêté du 03 mai 2012 ;

Que par courrier du 21 octobre 2013, la société IMMO EXPANSION, filiale du groupe DOMIDEP détenant la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE, a informé les copropriétaires de la résidence, dont la société LMP WATINE, de sa décision de déménager la résidence à l'issue du bail en cours pour la transférer dans la construction nouvelle d'AZAY-LE-RIDEAU, seule capable d'abriter les lits supplémentaires ;

Que par acte d'huissier de justice du 16 septembre 2016, la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE a fait signifier à la société LMP WATINE un congé à effet du 28 septembre 2017, soit à l'issue de la période de 11 ans et 9 mois, mettant fin au bail commercial ;

Que la société LMP WATINE se retrouve copropriétaire de lots dans un ensemble immobilier qui n'est plus exploité en EHPAD depuis le transfert d'autorisation accordé à la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE et son départ des lieux loués ;

Que c'est dans ces conditions qu'elle entend mettre en oeuvre la garantie légale d'éviction de ses vendeurs, soutenant qu'ils en sont par ailleurs tenus solidairement conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente ;

Attendu qu'il a été indiqué que l'acte sous seing privé du 08 novembre 2005 mentionne, comme condition essentielle de la vente, que les biens sont situés dans un ensemble immobilier destiné à un EHPAD ;

Que l'acte authentique de vente du 29 décembre 2005 et le règlement de copropriété qui y est annexé, qui décrivent les biens acquis et leur destination, ne font pas quant à eux état d'un EHPAD mais d'une résidence d'habitation avec services, et plus particulièrement d'une maison de retraite ; qu'ainsi, le règlement de copropriété stipule, dans un article intitulé "*destination de l'immeuble*" que ce dernier est à usage de maison de retraite dans le cadre des établissements et services sociaux et médico-sociaux mentionnés à l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles et notamment au 6^{ème} alinéa de l'article I relatif aux établissements qui accueillent des personnes âgées ;

Que tous ces actes, tout comme le bail commercial, font référence à l'autorisation d'exploiter un EHPAD délivrée par le Conseil Général et le Préfet d'Indre et Loire le 17 décembre 2001 ;

Qu'ils mentionnent également sans ambiguïté que la durée du bail de la société exploitante est de 11 ans et 9 mois ;

Qu'ainsi, l'usage d'EHPAD n'était pas garanti par la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE à l'égard de la société LMP WATINE de façon illimitée, mais seulement pendant le temps du bail et celui de l'autorisation d'exploiter ;

Qu'à cet égard, les deux vendeurs ont parfaitement respecté leur obligation puisqu'ils ont cédé à la société LMP WATINE des biens immobiliers et les meubles associés qui ont été exploités par la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE en EHPAD pendant toute la durée du bail ;

Que la société LMP WATINE ne pouvait se méprendre sur le caractère temporaire et précaire de l'usage d'EHPAD dès lors qu'il dépendait d'une autorisation administrative, qui n'a en aucun cas été cédée dans le cadre de la vente ; qu'en effet, cette autorisation administrative est exclusivement attachée à l'exploitation du bien et non au bien lui-même ;

Qu'elle ne saurait non plus prétendre qu'elle ignorait qui était titulaire de cette autorisation, alors que les actes des 08 novembre et 29 décembre 2005 indiquent que la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE est à la fois le vendeur des meubles mais aussi "*l'exploitante*" ou encore "*le gestionnaire*" de l'établissement, et alors que le bail commercial mentionne : "*l'arrêté du Conseil Général et du Préfet de l'Indre et Loire autorise l'exploitation par la SAS LA BECTHIERE de 45 lits dans le cadre d'un EHPAD*";

Qu'enfin, elle ne peut arguer du fait que le bail commercial, qui contient cette information explicite, n'a été signé que postérieurement à l'acte authentique, alors que le compromis du 08 novembre 2005 fait référence au projet d'acte de bail annexé ;

Que la société LMP WATINE était donc parfaitement informée que la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE était seule titulaire de l'autorisation d'exploiter un EHPAD ;

Que la société RESIDENCE LA BECTHIERE a régulièrement délivré un congé à la société LMP WATINE, dans le respect des termes du bail commercial ;

Qu'en tout état de cause, ces circonstances n'empêchent pas les copropriétaires de chercher un nouvel exploitant de maison de retraite, en EHPAD ou non - ou d'un autre établissement médico-social, conformément à la destination de la résidence contenue au règlement de copropriété ;

Attendu qu'en conséquence, la société LMP WATINE sera déboutée de sa demande de résolution des ventes immobilière et mobilière sur le fondement de la garantie d'éviction ;

II. Sur l'obligation de délivrance conforme

Attendu qu'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 ;

Qu'en l'espèce, la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE se sont obligées, en leur qualité de vendeurs solidaires, à délivrer d'une part des biens immobiliers à destination de résidence de services en vue de la location en meublé, plus précisément à usage de maison de retraite, et encore plus précisément selon les stipulations du compromis, à usage d'EHPAD, et d'autre part des meubles et objets meublants pour garnir les chambres, de type médicalisé ;

Que force est de constater que les biens immobiliers et mobiliers ont été délivrés par les vendeurs conformément aux stipulations contractuelles, puisque la résidence a été exploitée par la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE, titulaire du bail commercial, en EHPAD pendant toute la durée de son bail ;

Qu'en conséquence, la société LMP WATINE sera déboutée de sa demande de résolution des ventes immobilière et mobilière pour manquement à l'obligation de délivrance conforme ;

III. Sur la réticence dolosive

Attendu qu'aux termes de l'article 1116 ancien du code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'il ne se présume pas et doit être prouvé ;

Que le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ;

Attendu qu'au cas particulier, la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE n'ont pas caché le fait que la destination d'EHPAD dépendait d'une autorisation administrative, ni que cette autorisation avait été accordée à la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE, ni que cette société était titulaire d'un bail d'une durée de 11 ans et 9 mois, les clauses des différents actes et plus particulièrement du bail commercial étant claires à ce sujet ;

Qu'en outre, l'acquéreur était informé du projet d'extension de la résidence puisque le règlement de copropriété y consacre, en première partie, son article 6 intitulé "*extension de la maison de retraite : aile à construire*" ;

Que la société IMMO EXPANSION a tout mis en oeuvre pour réaliser cette extension ; qu'elle a déposé et obtenu les permis de construire ; qu'elle s'est défendue avec un avocat dans le cadre du recours en annulation des permis ;

Qu'enfin, ne pèse pas sur les vendeurs une obligation de conseil et d'information de l'acquéreur sur la rentabilité ou la pérennité de son investissement immobilier et sur les risques précisément encourus en cas de retrait de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD, ou de congé délivré par le preneur ;

Qu'en conséquence, la société LMP WATINE sera déboutée de sa demande de nullité des ventes immobilière et mobilière sur le fondement du dol ;

IV. Sur l'erreur

Attendu que l'article 1110 ancien du code civil dispose que l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet ;

Qu'il appartient à la société LMP WATINE, qui soutient qu'elle avait fait de la destination d'EHPAD une condition essentielle à son acquisition, de le démontrer ;

Que tout d'abord, la documentation émanant de la société COFF, le conseiller en gestion de patrimoine qui lui a proposé l'opération litigieuse, accrédite l'idée que la société LMP WATINE recherchait un investissement rentable et une optimisation fiscale, peu important par quel procédé ; qu'à cet égard, une appréciation erronée de la rentabilité d'un investissement ne constitue pas une erreur sur la substance de nature à vicier le consentement, pas plus que le fait de ne pas avoir perçu tous les avantages escomptés du produit financier ;

Qu'ensuite, à supposer que la destination d'EHPAD ait conditionné la signature de la société LMP WATINE, celle-ci ne démontre à aucun moment qu'elle a pu se méprendre sur le caractère non pérenne dans le temps de cette destination, les clauses des contrats étant claires sur l'identité du titulaire de l'autorisation d'exploitation et sur la durée du bail qui lui était consenti ;

Qu'en conséquence, la société LMP WATINE sera déboutée de sa demande de nullité des ventes immobilière et mobilière sur le fondement de l'erreur ;

V. Sur les autres demandes

Attendu que la société LMP WATINE, qui échoue à faire résoudre ou annuler les ventes, sera déboutée de sa demande complémentaire de dommages et intérêts, aucune faute ne pouvant être reprochée aux vendeurs ;

Que succombant à l'instance, elle sera tenu aux dépens conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile ;

Que l'exécution provisoire n'apparaît pas nécessaire eu égard à la décision prononcée ;

Qu'enfin, il serait inéquitable de laisser à la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et à la société RESIDENCE DE LA BECTHIERE la charge des frais irrépétibles qu'elles ont été contraintes d'exposer pour les besoins de cette instance ; qu'en application de l'article 700 du code de procédure civile, la société LMP WATINE sera condamnée à leur payer une indemnité qu'il y a lieu d'évaluer à la somme de 4 000 € (soit 2 000 € chacune) ;

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire rendu en premier ressort :

Déboute la SARL LMP WATINE de l'intégralité de ses demandes ;

Condamne la SARL LMP WATINE à payer à la SCI DE L'ETANG DU MANOIR et à la SAS RESIDENCE DE LA BECTHIERE la somme de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, soit 2 000 € chacune ;

Condamne la SARL LMP WATINE aux dépens de l'instance ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Accorde à Maître Emeric DESNOIX, avocat associé de la SCP PRIETO DESNOIX, le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Jugement rédigé par Sophie CARRERE, vice-présidente

Ainsi fait, jugé et rendu par mise à disposition au Greffe les jour, mois et an que dessus.

LE GREFFIER,

P/LA PRÉSIDENTE, empêchée

C. VIVIER

S. CARRERE