CAS PRATIQUE

21 AVRIL 2023

HOUDART & ASSOCIES

AVOCATS

SOCIÉTÉ INTER-BARREAUX

www.houdart.org

Une Fondation gestionnaire d'un établissement de santé privé d'intérêt collectif (ci-après « la Fondation Juventa »), une SAS gestionnaire d'un établissement privé (ci-après « la SAS Gloria ») relevant d'un groupe national, et une SARL gestionnaire d'EHPAD (ci-après « la SARL Salus ») relevant d'un groupe régional ont conclu les contrats suivants :

1. **Le 3 janvier 2018**, un Accord-Cadre « *arrêtant les conditions de création d'un pôle sanitaire et médico-social entre la Fondation Juventa, la SAS Gloria, et la SARL Salus sur le territoire du Haut* »(ci-après « l'Accord-Cadre »).

Le projet consiste en :

- la réunion sur un même site d'activités (le site Luteus) de soins médicaux de réadaptation (SMR) et d'EHPAD auparavant gérées par la Fondation Juventa et qui seront exploitées par la SAS Gloria et la SARL Salus ;
- une étroite coopération entre la Fondation Juventa, la SAS Gloria et la SARL Salus au sein d'un pôle sanitaire et médico-social de territoire.

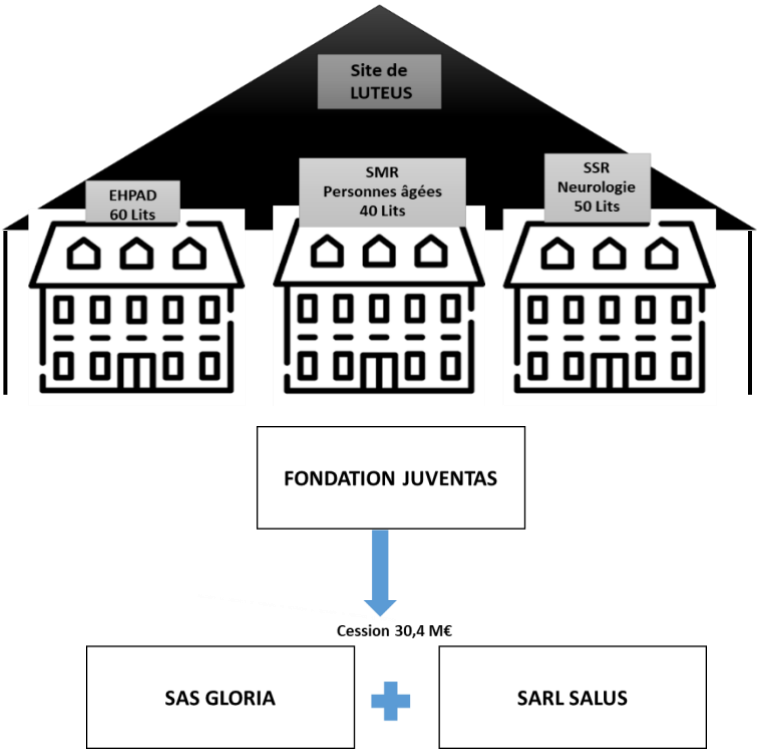
Pour la bonne réalisation du projet, il est prévu que :

«*La Fondation Juventa s'engage à céder à la SAS Gloria et la SARL Salus, qui l'acceptent, les élements d'actifs exploités sur le site Luteus (...) décrits ci-après :*

- *l'autorisation de 60 lits d'hébergement permanent d'EHPAD ;*
- *l'autorisation de 40 lits de SMR Personne Agée Polypathologique ;*
- *l'autorisation de 50 lits et places de SSR neurologie ;*
- *l'ensemble immobilier du site Luteus composé de deux bâtiments et de l'assiette foncière.*

(...)

En contrepartie de ce qui précède, la SAS Gloria et la SARL Salus verseront un prix total de TRENTE MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (30 400 000 €).



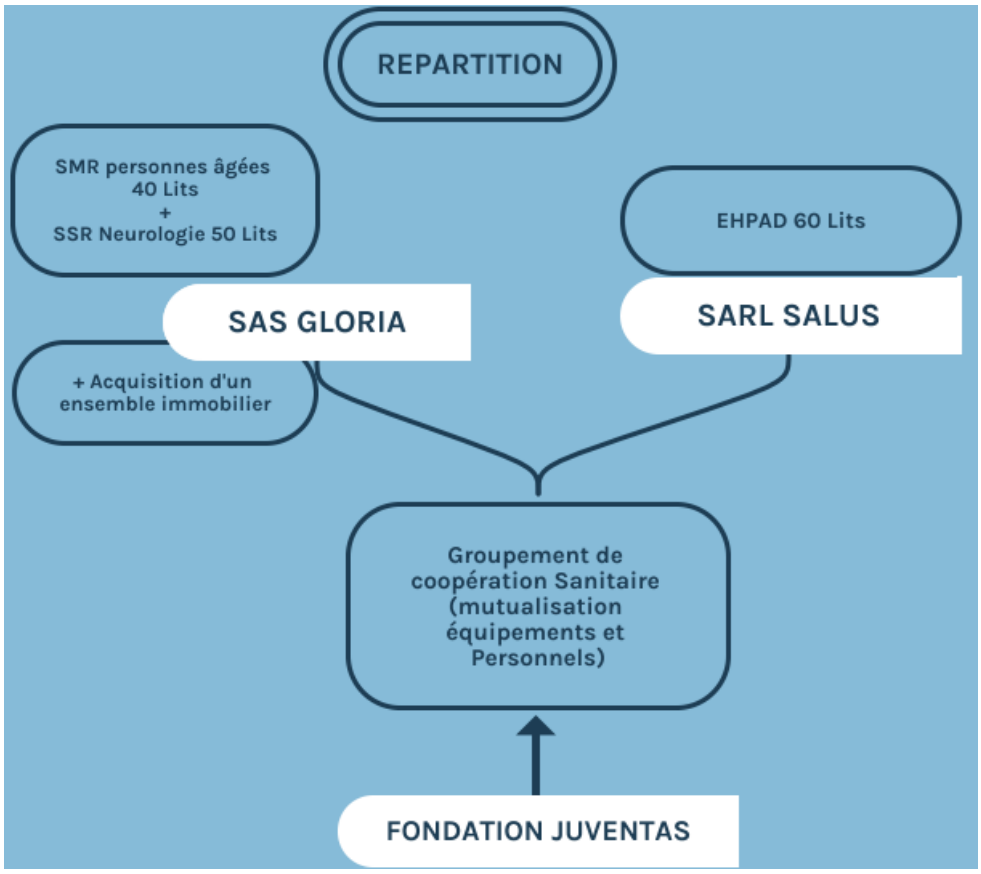
Ainsi, la SAS Gloria se porte acquéreur auprès de la Fondation Juventa de :

- *l'autorisation de 40 lits de SMR Personne Agée Polypathologique ;*
- *l'autorisation de 50 lits et places de SSR neurologie ;*
- *l'ensemble immobilier du site Luteus.*

La SARL Salus se porte acquéreur auprès de la Fondation Juventa de :

- *l'autorisation de 60 lits d'hébergement permanent d'EHPAD.*

Dans le cadre global du projet, la SAS Gloria assurera le réaménagement et la reconstruction partielle du site cédé qui devra accueillir les activités des deux cessionnaires d'autorisations. »



Les Parties se sont par ailleurs accordées sur un calendrier aboutissant à une livraison du site réaménagé et reconstruit en 2021.

2. **Le 1er avril 2019**, est conclu en application de l'Accord-Cadre un acte portant promesse de cession d'autorisations sanitaires et médico-sociales de la Fondation Juventa, au bénéfice de la SAS Gloria et la SARL Salus.

3. **Le 30 avril 2019**, les parties ont signé une convention constitutive de groupement de coopération sanitaire ayant pour objet d'encadrer leurs coopérations et les mutualisations de ressources (personnels, équipements, activités médioc-techniques) nécessaires au fonctionnement du pôle sanitaire et médico-social du territoire.

4. **Le 31 mai 2019**, un acte authentique signé entre la Fondation Juventa et la SAS Gloria emporte transfert de propriété de l'ensemble immobilier du site Luteus au bénéfice de cette dernière.

5. Intervient **le même jour** l'acte portant cession définitive des autorisations d'activités sanitaires et médico-sociales (ci-après « l'Acte tripartite de cession ») jusqu'à lors détenues par la Fondation Juventa au bénéfice respectivement de la SAS Gloria et de la SARL Salus, et cession des autres éléments d'actifs non immobiliers nécessaires à l'exploitation des autorisations.

Chacune des conventions conclues rappelle en préambule, l'existence du projet de pôle défini entre les parties.

6. Également **le 31 mai 2019**, la SAS Gloria et la SARL Salus ont signé :

- Un protocole d'accord (ci-après « le Protocole d'accord ») portant, en particulier, sur l'engagement de la SAS Gloria de proposer « *un Bail de sous-location en Etat Futur d'Achèvement (ci-après le « BEFA ») qui devra être signé entre la SAS Gloria et la SARL Salus au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours ouvrés de la signature des présentes et ce, en vue d'organiser les modalités des opérations de construction et de livraison des surfaces dont devra bénéficier la SARL Salus sur le site Luteus* » *(article 1).*

Etaient précisées plusieurs des caractéristiques auxquelles devait répondre le BEFA.

Il était précisé que l'obtention par la SARL Salus d'un BEFA était « *une condition essentielle sans laquelle la SARL Salus n'aurait pas accepté de finaliser l'opération au 31 mai 2019* ».

- Une convention d'occupation précaire prévoyant la sous-location précaire au profit de la SARL Salus, à compter du 1er septembre 2019, d'une partie des locaux appartenant à la SAS Gloria situés à proximité du site de Luteus, d'une surface de 1500,54m², pour une période se terminant *« à la date de mise à disposition des futurs locaux loués, tels que ceux-ci seront définis aux termes d'un Bail de sous-location en état futur d'achèvement qui sera signé dans les quarante-cinq (45) jours ouvrés de la signature des présentes* »

La SAS Gloria engageait aussitôt les travaux sur le site de Luteus.

Après nombre d'échanges infructueux, aucun BEFA n'était signé entre la SAS Gloria et la SARL Salus.

Après une phase de conciliation infructueuse entre les deux sociétés à laquelle a participé la Fondation Juventa, la SARL Salus a saisi le tribunal judiciaire de Divion, par assignation délivrée le 6 janvier 2020.

Elle sollicite du tribunal, à titre principal, le prononcé des mesures suivantes :

« DIRE ET JUGER *que l'engagement souscrit le 31 mai 2019 par la SAS Gloria de consentir à la SELARL Salus un bail en état futur d'achèvement est une promesse de bail valant bail,*

En conséquence,
***ENJOINDRE** à la SAS Gloria, sous astreinte de 50.000 Euros par jour de retard passé un délai de dix jours à compter de la signification du Jugement à intervenir, de proposer à la SARL Salus un bail de sous location en état futur d'achèvement dans le bâtiment actuellement en cours de construction répondant aux caractéristiques convenues entre les Parties le 31 mai 2019. »*

Elle demande également, à titre subsidiaire, l'anéantissement de l'ensemble contractuel unissant les parties en se fondant sur l'article 1186, alinéa 2 du code civil. À cet effet, la SARL Salus fait valoir :

- l'inexécution par la SAS Gloria de son engagement à lui consentir un BEFA dans les locaux en cours de construction sur le site de Luteus ;
- que cet engagement de la SAS Gloria a pourtant été expressément qualifié d'essentiel par les parties et que la SARL Salus n'aurait jamais accepté de finaliser le même jour, soit le 31 mai 2019, les opérations d'acquisitions auprès de la Fondation Juventa sans cette condition ;
- qu'à défaut pour la SAS Gloria de lui consentir un BEFA et de lui allouer des surfaces dans le nouveau bâtiment en construction, elle se trouvera dans l'incapacité matérielle de continuer d'exploiter les autorisations d'activité de soins acquises auprès de la Fondation Juventa compte tenu de la précarité de son occupation actuelle de locaux amenés à disparaître ;
- que l'obtention d'un BEFA dans les futurs locaux constitue un élément essentiel de la cession des autorisations, à défaut duquel celle-ci serait privée de tout objet.

En conséquence, la SARL Salus exige que soit prononcée la nullité, ou la résolution, ou encore la caducité de l'Acte tripartite de cession signé le 31 mai 2019, ou la résolution pour inexécution du Protocole d'accord signé entre la SARL Salus et la SAS Gloria le 31 mai 2019, et en tout état de cause, que soit jugé que l'un ou l'autre des contrats forme avec toutes les conventions conclues depuis l'Accord-Cadre un ensemble indivisible, et que soit prononcée la caducité de chacun des actes.

QUESTIONS À TRAITER :

À quelles conditions la demande présentée à titre subsidiaire par la SARL Salus a-t-elle une chance d'aboutir ? À cet effet, vous rédigerez la partie argumentaire de l'assignation et la soutiendrez à l'oral.