Propos Introductif

Rappel des faits : La Fondation Juventa (ci-après, “la Fondation”), a conclu, le 3 janvier 2018, un **accord-cadre** avec la SAS Gloria (ci-après, “la SAS”),et la SARL Salus (ci-après, “la SARL”). Cet accord fixe les conditions de création d’un pôle sanitaire et médico-social entre les trois parties, soit la réunion sur un même site d’activités de soins médicaux, anciennement gérés par la Fondation et désormais exploitées par la SAS et la SARL ainsi qu’une étroite coopération entre les parties pour le bon fonctionnement du pôle.

Afin de réaliser ce projet, la Fondation s’engage à céder à la SAS des autorisations de lits et l’ensemble immobilier du site d’activités. La Fondation s’engage également à céder à la SARL des autorisations administratives de lits. En contrepartie, la SAS et la SARL verseront un prix total de 30 400 000 euros et la SAS assurera les travaux nécessaires à la réhabilitation du site.

En application de l’accord cadre, un **acte de promesse de cession des autorisations** est conclu le 1er avril 2019.
Afin de réaliser l’objectif d’étroite coopération fixé par l’accord-cadre, les parties signent, le 30 avril 2019, une **convention constitutive de groupement de coopération sanitaire**.

Le 31 mai 2019, la Fondation cède, par **acte authentique**, la propriété de l’ensemble immobilier du site à la SAS et, par un acte distinct (ci-après, “l’**acte tripartite de cession**”), les autorisations administratives d’activités à la SAS et à la SARL.
Le même jour, soit le 31 mai 2019, la SAS et la SARL signent un **protocole d’accord** portant sur l’engagement de la SAS de proposer un bail de sous-location en état futur d’achèvement (ci-après, le “BEFA”) à la SARL, permettant à celle-ci l’exploitation effective des autorisations acquises auprès de la Fondation. A noter que l’obtention par la SARL d’un BEFA était une condition essentielle sans laquelle la SARL n’aurait pas accepté de finaliser l’opération d’acquisition des autorisations au 31 mai 2019.

Alors qu’aucun BEFA n’a été signé entre les parties et que la phase de conciliation s’est avérée infructueuse, la SARL saisit le Tribunal judiciaire de Divion.

Procédé : La présente étude cherchera les conditions par lesquelles la SARL pourrait obtenir la remise en cause de l’acte tripartite de cession (I), à défaut, la remise en question du protocole d’accord (II) et enfin la possibilité de faire reconnaître un ensemble contractuel global et indivisible à ces 6 contrats qui permettrait, par la remise en cause de certains, de faire tomber les autres. (III)

I) La remise en cause de l’acte tripartite de cession

Préambule : validité de la cession

Il convient de se demander si la cession d’autorisations administratives est autorisée.

En droit, il résulte de la lecture des **articles L.311-1 et L.313-1 du Code de l’action sociale** qu’une telle cession est licite et encadrée par le législateur qui la conditionne à un accord de l’autorité compétente qui s’assure que le cessionnaire pressenti remplit les conditions pour gérer l'établissement, le Conseil d’Etat s’étant penché sur la question pour en préciser les contours[1]

[1] CE 13 juill. 2007 Dpt Yonne, no 294099 B AJDA 2008. 257, note Rihal

En l'espèce, rien ne nous permet d'affirmer que l'autorité compétente se soit opposée à la cession, et il apparaît que, compte tenu de l'objet social de la SARL qui consiste à exploiter des lits d'EHPAD et que la cession porte sur une autorisation d'exploitation d'EHPAD, le cessionnaire pressenti remplisse les conditions pour gérer l'établissement.

En définitive, la cession est valable dans son principe. Cependant, des irrégularités dans sa formation ou dans son exécution pourraient permettre de la remettre en cause.

1) Nullité

En droit, il résulte des **articles 1128, 1130 et 1135 du code civil** que peut vicier le consentement et donc entraîner la nullité du contrat l'erreur sur un simple motif dont les parties ont fait un "élément déterminant" du consentement des parties. L'erreur s'apprécie au moment de la formation du contrat.[2]

En l'espèce, la conclusion postérieure d'un accord BEFA était une « *une condition essentielle sans laquelle la SARL Salus n'aurait pas accepté de finaliser l'opération au 31 mai 2019* ».
Cependant, l'erreur s'apprécie au moment de la formation du contrat, or l'inexécution résultant de l'absence de BEFA remet bien en question un *"élément déterminant de leur consentement"*, mais celui-ci ne constituait pas une erreur au moment de la conclusion de l'acte tripartite de cession, elle est simplement constitutive d'une inexécution contractuelle par la suite.

En définitive, il apparaît improbable qu'un juge reconnaisse l'erreur au moment de la formation de l'acte tripartite de cession.

2) Résolution

Question : L'acte tripartite de cession peut-il être frappé de résolution ?

En droit, il résulte de l'**article 1224 du code civil** qu'il existe trois types de résolution contractuelles : la résolution par le jeu d'une clause résolutoire, celle qui résulte de la notification du créancier au débiteur, et celle qui résulte d'une décision de justice.
Les **articles 1227 et 1228 du code civil** détaillent les conditions et le régime de la résolution par décision de justice. Pour qu'elle soit caractérisée, il faut une inexécution contractuelle, et que celle-ci soit suffisamment grave.

En l'espèce, en l'absence de clause résolutoire apparente entre les parties, et la volonté de la SARL d'obtenir une résolution devant le juge, c'est celle-ci qui sera étudiée. S'il existe une inexécution contractuelle de la SAS à ne pas proposer de BEFA dans le "protocole d'accord", rien n'indique que la Fondation ait manqué à ses obligations de cession résultant de l'acte tripartite de cession.
Au contraire, c'est précisément parce que la Fondation a exécuté son obligation de transfert, que la SARL se retrouve dans la présente situation délicate.

En définitive, ne satisfaisant pas à la condition d'inexécution de la résolution judiciaire, l'acte tripartite de cession ne pourra pas être résolu par cette voie.

[2] Civ. 3e, 24 nov. 2016, nº 15-26.226 P: *D. 2016. 2463*

3) Caducité

La caducité de droit commun par le biais de l'article 1186 du code civil

En droit, il résulte de **l'alinéa 1er de l'article 1186 et de l'article 1187 du code civil** : qu'un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît et que la caducité met fin au contrat.
Pour déterminer les éléments essentiels d'un contrat la Cour de Cassation s'attache à en déterminer la cause notamment par la recherche de la commune intention des parties[3].

En l'espèce, si l'on peut penser que l'objectif de la cession des autorisations est, à terme, de permettre l'exploitation des lits d'EHPAD et que celle-ci est compromise, il apparaît important de distinguer la cause de l'ensemble contractuel et la cause de l'acte tripartite de cession en tant que tel. Si l'on étudie cet acte de manière isolée, comme nous le laisse penser le miroir des alinéas 1er et 2ème de l'article 1186, alors un juge serait amené à considérer que le but de ce seul acte est de transférer l'autorisation administrative à un cessionnaire, ce qui a été réalisé.
Si par exemple, l'autorisation avait été retirée à la Fondation avant le transfert, alors la chose à transférer aurait disparue et on aurait pu considérer l'application de l'article 1186 alinéa 1er.
Mais in fine, la cause de l'acte tripartite de cession c'est le transfert des autorisations, du foncier et des immeubles, or ces 3 choses n'ont pas disparu et ont été transférées.

En définitive, il n'apparaît pas qu'un élément essentiel de l'acte tripartite de cession ait disparu et que la caducité par ce biais puisse être envisagée. Le droit spécial de l'action sociale nous ouvre cependant une possibilité pour que l'autorisation soit réputée caduque et permettre de faire jouer **l'alinéa 1er de l'article 1186**.

La caducité par l'application du droit spécial de l'action sociale

En droit, il résulte de l'**article L.312-1 et L.313-1 du code de l'action sociale et de la famille** qu'une autorisation administrative peut être caduque si l'établissement n'est pas ouvert au public dans un délai fixé par décret, ce délai est de 3 ans.[4]

En l'espèce, le transfert a eu lieu le 31 mai 2019, si une convention d'occupation précaire dont la cause n'est pas clairement déterminée mais dont on devine qu'elle permet à la SARL d'ouvrir des lits avant la fin des travaux, laissant donc penser que l'établissement a pu être ouvert au public ; s'il tel n'a cependant pas été le cas alors le délai pour ouvrir au public fixé à fin mai 2022 a été dépassé et alors l'autorisation deviendra caduque de plein droit.
Si un tel cas devait advenir, alors la SARL pourrait envisager la caducité de l'acte tripartite de cession par le biais de **l'article 1186 alinéa 1** en ce que l'autorisation, élément essentiel, a disparu.

En définitive, dans le cas précité, la SARL pourrait tenter d'obtenir la caducité de l'acte tripartite de cession. Cependant, elle aura certainement plus de chances en passant par la voie de la résolution du protocole d'accord puis de la caducité dans l'ensemble contractuel.

[3] Civ. 1ère, 30 oct. 2008, no 07-17.646 P, D. 2009. Chron. C. cass. 753 obs. Creton
[4] CE 22 oct 2018 n°412057

II) La remise en cause du protocole d'accord

En application **des articles 1224, 1227 et 1228 du code civil** précédemment cités, il convient pour caractériser la résolution judiciaire d'établir une inexécution contractuelle et que celle-ci soit suffisamment grave. La gravité de l'inexécution est appréciée par le juge[5].

En l'espèce, un protocole d'accord est signé entre la SAS et la SARL portant en particulier sur l'engagement pris par la SAS de proposer un BEFA. La SAS se devait par son engagement de consentir un BEFA à la SARL afin d'exécuter le protocole d'accord et de rendre effective cette étroite coopération prévue par l'accord-cadre. Or, aucun BEFA ne fut signé entre les parties.
Il apparaît donc certain que la SAS a manqué à son devoir d'exécuter le protocole d'accord en ne concluant pas le BEFA.

Toute la question reste de savoir si cette inexécution est suffisamment grave au regard de l**'article 1227.**

En l'espèce, pour apprécier la gravité de l'inexécution, il faut nécessairement s'attarder sur les conséquences pratiques d'une telle inexécution. En effet, par l'absence de conclusion d'un BEFA, la SARL se trouve alors propriétaire d'autorisations de lits sans pouvoir les exploiter à long terme dans les locaux du site en cours de construction. L'opération d'ensemble perd tout sens pour la SARL après l'inexécution du protocole d'accord par la SAS.
De plus, les parties avaient précisé au sein du protocole d'accord que l'obtention d'un BEFA était une condition essentielle à la conclusion de l'Accord tripartite de cession. L'enjeu de cette opération d'envergure reposait donc, pour la SARL, sur la conclusion de ce BEFA.

En définitive, il est donc raisonnable d'admettre que la SARL peut obtenir la résolution du protocole d'accord pour inexécution suffisamment grave de l'obligation prise par la SAS.
Il convient d'envisager la possibilité d'obtenir la caducité de l'acte tripartite de cession par la résolution du protocole d'accord en caractérisant un ensemble contractuel indivisible.

III) La caractérisation de l'ensemble contractuel

Les **alinéa 2 et 3 de l'article 1186 du code civil** ouvrent deux possibilités pour rendre caduc un contrat d'un ensemble contractuel : lorsqu'ils étaient objectivement nécessaires à une opération d'ensemble (A) ; lorsque que subjectivement l'exécution était une condition déterminante du consentement (B) ; à la condition de la connaissance par la Fondation de l'opération d'ensemble (C).

A) Un ensemble contractuel objectif

En droit, si "*l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition"* (**C.civ 1186 al. 2**)
La jurisprudence admet la caducité par la disparition d'un contrat nécessaire à un ensemble contractuel définit objectivement[6].

[5] Civ. 1ère 15 juillet 1999
[6] Com. 13 févr. 2007

En l'espèce, un accord-cadre vient encadrer l'opération globale consistant à la création d'un pôle sanitaire et médico-social. Révélant l'existence d'une même opération nécessitant l'exécution de plusieurs contrats.

Encore faut-il caractériser l'interdépendance de l'accord tripartite et du protocole d'accord. L'accord tripartite, poursuivant l'objectif de l'accord-cadre, entraîne la cession des autorisations administratives d'activités à la SARL. Pour que cette cession soit effective, encore faut-il que la SARL ait la capacité matérielle d'exploiter ces autorisations, ce qui passait nécessairement par la conclusion d'un BEFA prévu par le Protocole d'accord. Or, l'inexécution du Protocole d'accord rend donc matériellement impossible l'exploitation des autorisations faisant l'objet de l'accord tripartite et plus généralement rend impossible le bon fonctionnement de l'opération d'ensemble reposant sur une étroite coopération entre les trois parties.

En définitive, la disparition par la résolution pour inexécution du protocole d'accord entraîne nécessairement la caducité de l'accord tripartite de part l'impossibilité matérielle pour la SARL de l'exécuter.

B) Un ensemble contractuel subjectif

En droit, sont caducs les contrats *"pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie."* **(C.civ 1186 al. 2).**
La jurisprudence admet l'indivisibilité des contrats fondée sur la volontée exprimée de parties[7].

En l'espèce, il était précisé dans le protocole d'accord que l'obtention d'un BEFA constituait *« une condition essentielle sans laquelle la SARL Salus n'aurait pas accepté de finaliser l'opération au 31 mai 2019 »*. Il apparaît donc clairement que la bonne exécution du protocole d'accord était considérée par les parties comme élément déterminant du consentement de la SARL.
Par ailleurs la présence de la Fondation à la conciliation du litige émanant d'une inexécution du protocole d'accord, acte auquel la Fondation n'est pas partie, démontre bien son intéressement à l'opération globale dont fait partie le protocole d'accord.

En définitive, il apparaît clairement que l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement de la SARL.

C) La condition de la connaissance de l'ensemble contractuel

En droit, **l'alinéa 3 de l'article 1186** conditionne la caducité à la connaissance contractant contre lequel elle est invoquée de l'existence de l'opération d'ensemble au moment du consentement.

En l'espèce, il résulte clairement de la création d'un ensemble contractuel subjectif que la partie contre laquelle est invoquée la caducité, ici la Fondation, qu'elle avait connaissance de cette opération d'ensemble notamment par le fait que son existence était précisée en préambule de chaque document et qu'elle a contracté à un projet de pôle de coopération entre les 3 entitées.

En définitive, la Fondation ayant connaissance de l'opération d'ensemble, la caducité de l'acte tripartite de cession peut être caractérisée par la résolution du protocole d'accord essentiel au premier.

[7] Com. 4 avr. 1995