28 août 2025
Tribunal judiciaire de Boulogne-sur-Mer
RG n° 23/01521

Contentieux Général

Texte de la **décision**

Entête

R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E
Au nom du Peuple Français

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOULOGNE SUR MER

(1ère Chambre)

JUGEMENT COLLÉGIAL

****

RENDU LE VINGT HUIT AOUT DEUX MIL VINGT CINQ

MINUTE N°
DOSSIER N° RG 23/01521 - N° Portalis DBZ3-W-B7H-75NFE
Le 28 août 2025

DEMANDEUR

M. [J] [E]
né le 27 Avril 1959 à [Localité 3], demeurant [Adresse 9] (Belgique)

représenté par Maître Jean AUBRON, avocat au barreau de BOULOGNE-SUR-MER, avocat postulant et par Maître Marie CARREL, avocat au barreau de LILLE, avocat plaidant

DÉFENDERESSES

S.A.R.L. [Localité 8], anciennement dénommée HOLYDAY SUITES, SARL immatriculée au RCS de [Localité 11] METROPOLE sous le n° 790 590 509 dont le siège social est sis [Adresse 1]

S.A.S. [Adresse 10], SAS immatriculée au RCS de [Localité 5] sous le n° 448 678 227 dont le siège social est sis [Adresse 2]

S.C.I. D'HOTELLERIE ET D'INVESTISSEMENT, immatriculée au RCS de [Localité 5] sous le n° 525 356 168 dont le siège social est sis [Adresse 2]

S.A.R.L. LAND LEASE COMPANY, immatriculée au RCS de [Localité 5] sous le n° 528 430 044 dont le siège social est sis [Adresse 2]

toutes représentées par Me Stéphane BESSONNET, avocat au barreau de LILLE, avocat plaidant

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

- Président : Monsieur Manuel RUBIO GULLON, Président,
- Assesseur : Madame Pascale METTEAU, Première Vice-présidente,
- Assesseur : Madame Coralie LEUZZI, Juge,
- Greffier : Madame Catherine BUYSE, Greffier.

DÉBATS :

Les débats ont eu lieu à l'audience publique du 24 juin 2025 tenue par Monsieur Manuel RUBIO GULLON, Président, Madame Pascale METTEAU, Première Vice-présidente entendue en son rapport.

A l'issue, les conseils ont été avisés que le jugement serait rendu le 28 août 2025 par mise à disposition au greffe en application de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile issue de l'article 4 de la loi du 20 août 2004.

JUGEMENT : rendu par mise à disposition au greffe et signé par Monsieur Manuel RUBIO GULLON, Président et Madame Catherine BUYSE, Greffière.

En l'état de quoi, le tribunal a rendu la décision suivante.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Dans le cadre d'une opération de construction avec vente en l'état futur d'achèvement complexe, M. [E] a acquis auprès de la SAS le domaine sauvage un appartement, selon acte notarié du 30 avril 2015. La vente ne porte que sur les constructions, l'assiette foncière faisant l'objet d'un bail à construction du 1er juillet 2013 à la SAS le domaine sauvage par la SCI D'hôtellerie et d'investissement (nue propriétaire) et de la SARL Land lease company (usufruitier temporaire pendant 30 ans). Par acte notarié du 21 septembre 2015, M. [E] a acquis une place de stationnement dans la résidence.

Ces différents actes devaient permettre à M. [E] d'acquérir l'immeuble à usage de résidence secondaire dans un cadre défiscalisé et d'en percevoir le produit d'exploitation destiné au financement du bien tout en conservant une période d'occupation qui lui est réservée.

A cette fin, M. [E] a consenti à la société Holiday suites un bail commercial sur son bien, cette société d'exploitation

devant prendre en charge les prestations accessoires à la location du bien (accueil, mise à disposition du linge de maison,...).

Le régime de location meublée non professionnelle devait être applicable et M. [E] pensait pouvoir récupérer la TVA afférente à la location.

Cependant, l'administration fiscale, contestant le caractère de résidence hôtelière de la résidence, a engagé à l'égard des acquéreurs une procédure de redressement ayant donné lieu à un avis de mise en recouvrement le 17 avril 2018 pour 75 064 euros de TVA et 30 026 euros de pénalités.
Un recours a été engagé devant le tribunal administratif, M. [E] s'étant cependant acquitté des sommes réclamées par le Trésor.

En mai 2019, M. [E] a obtenu un dégrèvement de 30 026 euros mais l'administration fiscale a refusé les remboursements de TVA pour les années 2017, 2018 et 2019 (soit 13 597 euros au total).

Par actes d'huissier du 17 juillet 2020, M. [R] [E] a fait assigner la SAS [Adresse 10], la SARL Holiday suites, la SCI D'hôtellerie et d'investissement, la SARL Land lease company devant le tribunal judiciaire de Boulogne sur Mer aux fins de :
- condamner la SAS [Adresse 10], la SARL Holiday suites, la SCI D'hôtellerie et d'investissement, la SARL Land lease company in solidum ou l'un à défaut de l'autre à lui payer la somme de 98 454,95 euros en réparation de son préjudice matériel, à parfaire et valoir à la date du prononcé du jugement à intervenir, avec imputation des intérêts au taux légal depuis la mise en recouvrement du redressement fiscal, soit depuis le 17 avril 2018, avec capitalisation des intérêts lorsqu'ils seront dus pour une année entière,
- les condamner in solidum ou l'un à défaut de l'autre à lui payer la somme de 15 000 euros en réparation de son préjudice moral, à parfaire et valoir à la date du prononcé du jugement à intervenir,

- les condamner in solidum ou l'un à défaut de l'autre aux dépens et à lui payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ordonnance rendue le 6 avril 2021, le juge de la mise en état a ordonné un sursis à statuer dans l'attente d'une décision définitive à intervenir dans la procédure opposant M. et Mme [G] [L] d'une part et le Directeur régional des finances publiques des Hauts de France et du département du Nord d'autre part, dit que pendant la durée du sursis, l'affaire sera retirée du rôle des affaires en cours, dit qu'elle sera rétablie, à l'issue du sursis, à la demande de la partie la plus diligente et dit que les dépens liés à l'incident suivront le sort de ceux de l'instance en cours.

En effet, dans l'instance administrative concernant M. [G] [L] (retenue par le tribunal administratif comme "dossier test" au regard du nombre de contribuables belges concernés), le recours de ce dernier a été définitivement rejeté. Ainsi, son pourvoi devant le Conseil d'Etat n'a pas été admis (arrêt du 22 avril 2022) alors que par arrêt du 6 mai 2021, la cour administrative d'appel de Douai a annulé le jugement rendu par le tribunal administratif de Lille déchargeant M. [L] des rappels de TVA pour la période de 2012 à 2016 et condamnant l'Etat à lui rembourser le crédit de TVA pour le quatrième trimestre 2018.

Par jugement rendu le 9 juin 2022, le tribunal administratif de Lille a prononcé un non-lieu à statuer sur les conclusions de M. [E] tendant à la décharge des pénalités pour manquement délibéré dont avait été assorti le rappel de TVA assigné au titre de la période du 30 avril 2015 au 31 décembre 2016 et a rejeté le surplus de leurs demandes. M. [E] a interjeté appel de cette décision.

L'affaire a été remise au rôle à la demande de M. [E] le 28 mars 2023.

Par ordonnance du 7 novembre 2023, le juge de la mise en état a cependant ordonné un nouveau sursis à statuer dans l'attente d'une décision dans la procédure opposant M. et Mme [Z] [L] d'une part et le Directeur régional des finances publiques des Hauts de France et du département du Nord d'autre part et dit que les dépens liés à l'incident suivront le sort de ceux de l'instance au fond.

Dans le cadre du dossier de M. [Z] [L] (second "dossier test"), la cour administrative d'appel de [Localité 4] a estimé que, aux termes de l'article L. 133-1 du code de justice administrative, les questions qui ont été soulevées par l'appelant posent une question de droit nouvelle qui présente une difficulté sérieuse et qui est susceptible de se poser dans de nombreux litiges, de sorte qu'elle a sursis à statuer et transmis le dossier pour avis au Conseil d'Etat. L'avis du Conseil d'Etat est daté du 5 juillet 2023 ; il retient que le b du 4° de l'article 261 D du code général des impôts est incompatible avec les objectifs de l'article 135 de la directive du 28 novembre 2006 en tant qu'il subordonne la soumission à la TVA des activités de mise à disposition d'un local meublé ou garni à la condition que soient proposées au moins trois des quatre prestations accessoires qu'il énumère, dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers ; il ajoute que ces dispositions demeurent compatibles avec les objectifs dudit article en tant qu'elles excluent de l'exonération de TVA qu'elles prévoient les activités se trouvant dans une situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières ; qu'il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge de l'impôt, d'apprécier au cas par cas si un établissement proposant une location de logements meublés, eu égard aux conditions dans lesquelles cette prestation est offerte, notamment la durée minimale du séjour et les prestations fournies en sus de l'hébergement, se trouve en situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières.

Par arrêt du 22 février 2024, la cour administrative d'appel de [Localité 4] a :
- annulé le jugement rendu par le tribunal administratif de Lille le 9 juin 2022,
- déchargé M. [E] des rappels de TVA auxquels il a été assujetti pour un montant de 75 064 euros au titre de la période du 30 avril 2015 au 31 décembre 2016,
- dit que l'Etat remboursera à M. [E] la TVA déductible de 2 249 euros,
- dit que l'Etat versera à M. [E] la somme de 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Dans ses dernières conclusions signifiées par voie électronique le 6 juin 2025, M. [E] demande au tribunal de :
- condamner la SAS [Adresse 10], la SARL Holiday suites devenue [Localité 8], la SCI D'hôtellerie et d'investissement, la SARL Land lease company in solidum ou l'un à défaut de l'autre à lui payer la somme de 17 170,01 euros en réparation de son préjudice matériel à valoir à la date du prononcé du jugement à intervenir (sic),
- les condamner in solidum ou l'un à défaut de l'autre à lui payer la somme de 15 000 euros en réparation de son préjudice moral, à parfaire et valoir à la date du prononcé du jugement à intervenir,
- les condamner in solidum ou l'un à défaut de l'autre aux dépens et à lui payer la somme de 7 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir que :

- lorsqu'il a acheté son appartement, il lui a été proposé un pack immobilier dans le cadre d'un ensemble contractuel ; c'est pour cette raison que l'intervention d'un vendeur professionnel était nécessaire pour mettre en oeuvre le projet avec des garanties suffisantes pour le mener à bien et l'adjonction d'un prestataire de services pour sécuriser et gérer l'ensemble ; le notaire devait, quant à lui, lui délivrer des renseignements notamment s'agissant des aléas du montage,

- toute pratique commerciale qui, contenant de fausses informations ou des éléments factuels inexacts mais présentés de manière à induire en erreur et qui est susceptible d'amener le consommateur à prendre une décision qu'il n'aurait pas prise autrement, doit être qualifiée de trompeuse ; au sens de l'article L. 121-1 du code de la consommation, la tromperie peut porter sur les caractéristiques essentielles du bien ou du service et notamment sur les résultats attendus de l'utilisation en particulier des conditions d'éligibilité à un dispositif de défiscalisation ; le vendeur, la SAS [Adresse 10] se devait de lui apporter toute information utile s'agissant des avantages fiscaux liés à l'opération d'investissement envisagée ; alors que l'acte authentique vise expressément l'article 261 D b) du code général des impôts, le vendeur ne peut s'exonérer de sa responsabilité en invoquant une divergence récemment mise en évidence par le Conseil d'Etat entre la directive européenne et la position de l'administration fiscale sur la notion d' "établissement d'hébergement à caractère hôtelier" ; en effet, les dispositions du code général des impôts et l'existence de quatre critères cumulatifs étaient connues à la date de la vente ; la brochure commerciale de la société Twin properties qui est la société belge mère de la SAS le domaine sauvage présentant l'avantage "zéro impôt pendant 30 ans" et une TVA 100% récupérable, elle a manqué à son obligation d'information et de conseil en omettant d'émettre des réserves sur le montage lourd qui

a été mis en oeuvre,

- lui-même ne pouvait être conscient du risque de redressement fiscal alors que la société [Localité 8] (anciennement Holiday suites) a manqué à ses obligations dans la fourniture des services ou prestations nécessaires à l'acquisition du régime d'assujettissement à la TVA permettant au montage financier choisi d'être sécurisé ; ce manquement est caractérisé étant observé que depuis le redressement, la société Holiday suites a mis en oeuvre des correctifs notamment sur son site internet et a fait intervenir un huissier pour que la position de l'administration fiscale soit révisée outre le fait qu'elle a fait les démarches nécessaires pour que la résidence soit classée en résidence de tourisme en obtenant l'agrément exigé le 6 juin 2018,

- les sociétés propriétaires de l'assiette foncière, les sociétés Land lease company et SCI D'hôtellerie et d'investissement sont tierces complices des manoeuvres l'ayant induit à contracter l'ensemble immobilier présenté comme sans risques et rentable ; elles ont ainsi engagé leur responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Au titre de ses préjudices, il invoque une perte de chance d'avoir pu, dès l'origine et sans souci, profiter de revenus locatifs et de remboursements de TVA en rapport avec son acquisition, un préjudice lié au fait d'avoir du faire face à des poursuites de l'administration fiscale et d'avoir subi de l'anxiété pendant six années outre les frais exposés dans le cadre de la procédure fiscale et de la procédure civile. Il ajoute que son préjudice est actuel et certain, en relation directe notamment avec la faute commise par le notaire.

Il précise que le coût du contentieux fiscal a été de 13 817,51 euros alors que la cour administrative d'appel lui a accordé 500 euros au titre du code de la justice administrative ; qu'il a dû s'acquitter de frais d'huissier de 2 800 euros pour garantir le recouvrement final de sa créance outre le contrôle de comptabilité auquel son comptable a dû faire face (414 euros) ; qu'il ne peut lui être reproché d'avoir choisi son propre conseiller fiscal au regard des manquements imputés aux défendeurs alors que l'économie totale de l'investissement a été remise en cause.
S'agissant de son préjudice moral, il indique qu'il doit supporter les lourdes contributions financières liées au montage alors que la revente du bien sera compliquée par le fait qu'il n'est pas propriétaire de l'assiette du terrain ; que l'anxiété liée au redressement fiscal a eu des conséquences sur son quotidien. Il ajoute que le lien de causalité entre les fautes invoquées et son préjudice est évident puisqu'il n'aurait pas contracté s'il avait été correctement informé par l'étude notariale.

Dans leurs dernières conclusions signifiées par voie électronique le 16 mai 2025, la société [Adresse 10], la société [Localité 8] (anciennement Holiday suites), la société Land lease company et la SCI D'hôtellerie et d'investissement demandent au tribunal de :
- débouter M. [E] de ses demandes, fins et conclusions,
- le condamner à leur payer la somme de 2 000 euros à chacune sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- le condamner aux dépens,
- écarter l'exécution provisoire.

Elles font valoir qu'il incombe à M. [E] de rapporter la preuve d'une faute qu'elles auraient commise ; que ce dernier se borne à invoquer une tierce complicité de la SCI D'hôtellerie et d'investissement et de la société Land lease company sans la détailler ; que la faute de la société [Adresse 12] n'est pas non plus caractérisée alors que l'acquéreur disposait des informations nécessaires lors de son acquisition, qu'aucun rendement ne lui était promis et qu'aucune pression ne peut sérieusement être invoquée ; que les pièces contractuelles ne font pas référence à la déductibilité de la TVA comme étant une qualité substantielle du contrat ; qu'il n'est pas démontré qu'il lui a été vendu un "pack fiscal" ; qu'aucun des contrats ne garantissait un régime fiscal particulier et qu'aucune clause du contrat d'exploitation n'indique que ce contrat forme un tout avec l'acte de VEFA ; que le prospectus produit ne concerne pas la résidence d'[Localité 6] plage et que ce document est dépourvu de tout caractère contractuel.

Elles ajoutent que la société [Localité 8] a toujours maintenu que la résidence bénéficiait d'une exonération de [13] ; qu'elle a d'ailleurs proposé aux copropriétaires de prendre en charge les frais de conseil liés aux recours devant le

tribunal administratif, la cour administrative d'appel et le conseil d'Etat ; qu'au regard de l'arrêt de la cour administrative d'appel du 22 février 2024, il est évident que la perte de chance invoquée n'est liée qu'à une position erronée de l'administration fiscale aujourd'hui disparue ; que le préjudice lié au prétendu défaut de déductibilité de la TVA a disparu.

Elles font valoir que les sommes réclamées ne sont pas justifiées dans leur quantum en l'absence de toute comptabilité versée aux débats ; que les demandes au titre des factures de conseil fiscal ne sont pas justifiées alors que la société Twin promotion avait proposé la prise en charge de tels frais ; que la somme allouée par la cour administrative d'appel n'a pas été déduite ; que le juge de l'exécution a ordonné la mainlevée des prises d'hypothèques ; que le préjudice moral n'est pas non plus justifié.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 24 juin 2025.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les demandes formulées à l'encontre de la SAS [Adresse 10] et la société [Localité 8] :

L'article 1134 du code civil (dans sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable en l'espèce compte tenu de la date du contrat) prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

L'article L. 121-11 du code de la consommation dans sa version applicable à la date du contrat, soit en 2014, prévoit que "I.-Une pratique commerciale est trompeuse si elle est commise dans l'une des circonstances suivantes :
1° Lorsqu'elle crée une confusion avec un autre bien ou service, une marque, un nom commercial, ou un autre signe distinctif d'un concurrent ;
2° Lorsqu'elle repose sur des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur et portant sur l'un ou plusieurs des éléments suivants :
a) L'existence, la disponibilité ou la nature du bien ou du service ;
b) Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, à savoir : ses qualités substantielles, sa composition, ses accessoires, son origine, sa quantité, son mode et sa date de fabrication, les conditions de son utilisation et son aptitude à l'usage, ses propriétés et les résultats attendus de son utilisation, ainsi que les résultats et les principales caractéristiques des tests et contrôles effectués sur le bien ou le service ;
c) Le prix ou le mode de calcul du prix, le caractère promotionnel du prix et les conditions de vente, de paiement et de livraison du bien ou du service ;
d) Le service après-vente, la nécessité d'un service, d'une pièce détachée, d'un remplacement ou d'une réparation ;
e) La portée des engagements de l'annonceur, la nature, le procédé ou le motif de la vente ou de la prestation de services ;
f) L'identité, les qualités, les aptitudes et les droits du professionnel ;
g) Le traitement des réclamations et les droits du consommateur ;
3° Lorsque la personne pour le compte de laquelle elle est mise en oeuvre n'est pas clairement identifiable.
(...)".

Il appartient à M. [E], qui recherche la responsabilité contractuelle de leur vendeur, la SAS le domaine sauvage, et de la société [Localité 8] à laquelle il est lié par un contrat de bail commercial, de rapporter la preuve d'une faute de ces sociétés, d'un préjudice subi et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

Le contrat de vente régularisé par M. [E] est inclus dans le cadre d'une opération complexe d'investissement. Est notamment produit par les acquéreurs une plaquette publicitaire éditée par la société Twin properties et par la société Holiday suites (devenue [Localité 8]) qui, bien que ne faisant aucune référence précise au programme immobilier

d'[Localité 7] (sinon par une perspective d'évolution des prix de l'immobilier sur cette commune) vante le potentiel du Nord de la France pour les investissements immobiliers de ressortissants belges et promet, dans le cadre des opérations proposées par des professionnels "une TVA récupérable à 100% et l'absence d'impôts sur les loyers".
Si cette pièce ne fait pas corps avec le contrat, il n'en demeure pas moins qu'elle établit le mode de présentation de l'opération par la société Twin properties (société du même groupe que la SAS le domaine sauvage gérant l'opération de promotion sur la commune d'[Localité 7]) et par la société [Localité 8].
L'opération de vente présentée avait donc, aux yeux des acquéreurs, un caractère global et un but fiscal indéniable. Si M. [E] n'avait entendu acquérir qu'une résidence secondaire, il ne se serait certainement pas engagé dans un montage juridique complexe usant d'un bail emphytéotique, de démembrements de propriété et impliquant la conclusion avec la société [Localité 8] d'un contrat de bail commercial.

Néanmoins, aucun des documents produits (contrats ou même élément publicitaire) ne fait référence à une quelconque rentabilité du bien. M. [E] se plaint des coûts importants qu'il doit supporter sans pour autant justifier que la pérennité de son investissement est compromise, alors qu'il connaissait parfaitement les frais dont il fait état (versement d'un canon annuel au propriétaire du terrain, versement de "management fees" à la société [Localité 8]) et qu'aucun engament n'apparaît avoir été pris s'agissant des revenus pouvant être générés par la location de l'appartement.

S'agissant de l'avantage fiscal découlant du remboursement de la TVA, il sera relevé que :

- les remboursements de TVA ont été, dans un premier temps, obtenus de l'administration fiscale avant que celle-ci n'estime que l'activité de la résidence n'entrait pas dans le champ de la [13],
- suite aux redressements, le tribunal administratif de Lille a été saisi et a, dans un jugement du 18 décembre 2019, constaté que la société Holiday suites proposait au moins trois des services fixés par le b du 4° de l'article 261 D du code général des impôts (petit déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture du linge de maison, accueil de la clientèle), de sorte que la TVA était effectivement récupérable,
- la cour administrative d'appel de [Localité 4] a fait une analyse contraire dans son arrêt du 6 mai 2021 avant que le Conseil d'Etat, dans son avis du 5 juillet 2023, ne précise que le cumul de trois des quatre prestations n'apparaît pas systématiquement indispensable pour que des locations en résidence hôtelière puissent selon le contexte dans lequel elles sont proposées être regardées comme se trouvant en concurrence avec le secteur hôtelier ; la cour administrative d'appel est donc revenue sur sa position dans un arrêt du 22 février 2024 et, après analyse des conditions de location (possibilité de réserver un logement à la nuitée dans un secteur particulièrement touristique) et des prestations fournies en plus de l'hébergement (accueil, ménage début et fin de séjour, fourniture de linge) a admis que la TVA puisse être récupérée.

Il en résulte qu'indépendamment de l'agrément obtenu le 6 juin 2018 pour le classement de la résidence le domaine sauvage en résidence de tourisme, au regard des prestations servies par le biais de la société [Localité 8], les activités de location étaient soumises à la TVA. La perte de chance invoquée n'est donc liée qu'à une position de l'administration fiscale prise lors de l'émission de proposition de rectification en 2017, soit postérieurement à la vente alors que des remboursements de TVA avaient déjà été opérés. Il ne peut être reproché au vendeur de n'avoir pas fait état de cet aléa fiscal, inexistant lors de la conclusion du contrat, et qui, au surplus, a finalement disparu, ni à la société [Localité 8] de n'avoir pas correctement rempli ses obligations en qualité de locataire commerciale, alors que l'arrêt de la cour administrative d'appel et le procès verbal de constat du 20 septembre 2017 mettent en avant les prestations proposées par cette société. Il n'existe donc aucun manquement du vendeur à son obligation d'information ni aucun manquement de la société [Localité 8] aux obligations découlant du bail commercial ni même aux prestations devant être mises en oeuvre pour respecter l'objectif fiscal prévu lors de la vente.

Dès lors, la preuve d'une faute des sociétés [Adresse 12] et [Localité 8] n'est pas rapportée. M. [E] doit être débouté de ses demandes à l'encontre de la SAS le domaine sauvage et de la société [Localité 8].

Sur les demandes formulées à l'encontre de la SCI D'hôtellerie et d'investissement et la société Land lease company :

M. [E] ne caractérise aucunement la faute qui aurait été commise par la SCI D'hôtellerie et d'investissement et la société

Land lease company ; il n'indique pas en quoi ces sociétés (liées à la venderesse par un bail emphytéotique) ont pu aider la SAS [Adresse 10] à enfreindre ses obligations contractuelles, ce d'autant qu'aucun manquement de cette dernière à son obligation de renseignement n'a été retenu.

En conséquence, la responsabilité de ces deux sociétés ne sera pas retenue. M. [E] sera débouté de ses demandes à l'encontre de la société D'hôtellerie et d'investissement et de la société Land lease company.

Sur les mesures accessoires :

M. [E] succombant en ses prétentions, il sera condamné aux dépens de l'instance.

Il n'est pas inéquitable, compte tenu de la situation économique des parties, de laisser à chacune la charge des frais exposés et non compris dans les dépens. Les demandes des sociétés [Adresse 10], [Localité 8], Land lease company et D'hôtellerie et d'investissement sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile seront rejetées.

En l'absence de toute condamnation, la demande tendant à voir écarter l'exécution provisoire est sans objet.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe :

Déboute M. [J] [E] de l'intégralité de ses demandes ;

Condamne M. [J] [E] aux dépens ;

Déboute la SAS [Adresse 10], la société [Localité 8], la société Land lease company et la société D'hôtellerie et d'investissement de leurs demandes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT