

**TRIBUNAL  
DE GRANDE INSTANCE  
de DIJON**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

1ère Chambre

MINUTE N°

DU : 10 Novembre 2014

AFFAIRE N° : 11/02997

**Jugement Rendu le 10 NOVEMBRE 2014**

AFFAIRE :

Y            B

C/

G        G,

**ENTRE :**

**Monsieur Y            B**

représenté par Me Fatiou OUSMAN, avocat au barreau de DIJON  
plaidant

**DEMANDEUR**

**ET :**

**Monsieur G            G**

représenté par Me Claude SIRANDRE, avocat au barreau de DIJON  
plaidant

**DÉFENDEUR**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Monsieur Jean-François DEVALLOIR, Premier vice-président, statuant à Juge Unique, conformément aux dispositions des articles 801 et suivants du Code de Procédure Civile.

GREFFIER : Madame Nicole HOMECOURT,

Les avocats des parties en leurs plaidoiries ;

**DÉBATS :**

Vu l'ordonnance de clôture en date du 21 avril 2014 avec avis du renvoi de la procédure devant le Juge Unique, ayant fixé l'audience de plaidoiries au 06 Mai 2014 date à laquelle l'affaire a été plaidée en audience publique et mise en délibéré au 8 Juillet 2014, prorogé au 12 Août 2014 puis au 10 Novembre 2014

**JUGEMENT :**

- Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe du Tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile ;
- Contradictoire
- en premier ressort
- rédigé par Monsieur Jean-François DEVALLOIR
- signé par Monsieur Jean-François DEVALLOIR, Président et Madame HOMECOURT, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire ;

---

**Copie revêtue de la formule exécutoire délivrée le**  
à  
Me Fatiou OUSMAN  
Me Claude SIRANDRE

**17 NOV. 2014**

### Exposé du litige :

Par acte délivré en date du 23 août 2011 Monsieur Y B a fait assigner devant ce tribunal G G à fin d'obtenir, sous bénéfice de l'exécution provisoire de la décision à intervenir, la condamnation de ce dernier à lui payer les sommes de :

- 27 348 € en réparation de son préjudice économique,
- 13 674 € en réparation de la perte de chance de développement de son activité,
- 6 000 € correspondant à six mois de loyers en réparation de la perte de chance de louer un autre local,
- 14 400 € en réparation d'une perte de salaire d'une année,
- 10 000 € en réparation de son préjudice moral,
- 2500 € au titre de ses frais irrépétibles, outre les dépens que le défendeur devra supporter.

En ses dernières conclusions Monsieur Y B sollicite l'entier bénéfice de son acte introductif d'instance et le débouté du défendeur en sa demande reconventionnelle. Il fait valoir que dans la perspective de la création de son commerce de détail de produits alimentaires, a été établi par devant notaire un projet de bail commercial en date du 27 janvier 2011, sous conditions suspensives. Ayant pour sa part satisfait à la condition suspensive d'octroi d'un crédit, il fait grief à Monsieur G G de n'avoir pas entendu régulariser ledit bail commercial qui devait prendre effet au 1er avril 2011, en prétendant de mauvaise foi ne pas être devenu propriétaires du local objet du bail et en contestant une attestation de prêt bancaire. Monsieur Y B entend faire valoir son préjudice économique sur la base d'un prévisionnel d'exploitation de son fonds de commerce ainsi qu'une perte de chance liée au développement de son activité ainsi qu'à la possibilité de louer un autre local. Il fait également état d'un préjudice de salaire dont il a été privé ainsi que d'un préjudice moral compte-tenu de son investissement dans ce projet d'activité.

En ses dernières conclusions Monsieur G G demande au tribunal de constater que les conditions suspensives du projet d'acte du 27 janvier 2011 n'ont pas été levées et que par conséquent le projet de bail du 27 janvier 2011 est caduc, avec toutes conséquences de droit. Monsieur G G fait valoir que si le local commercial a bien été acquis par une SCI familiale en mars 2011, Monsieur Y B n'a pu justifier de l'octroi d'un prêt que sous réserves et n'a été en situation de créer son commerce que le 27 août 2011. Il est également argué de ce que Monsieur Y B ne justifie pas de la réalité de son préjudice économique et ne saurait invoquer un quelconque préjudice salarial non plus que moral, sans démontré une quelconque faute de la part Monsieur G G. Il est sollicité par conséquent le débouté de Monsieur Y B en toutes ses demandes ainsi qu'à titre reconventionnel, la condamnation de ce dernier à lui payer une somme de 20 000 € au titre de son préjudice moral et pour procédure abusive. Il est également sollicité une somme de 3 000 € au titre de ses frais irrépétibles tandis que que le demandeur devra conserver la charge des entiers dépens qui pourront être recouverts conformément dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 21 avril 2014 et l'affaire a été appelée et évoquée à l'audience du 6 mai suivant pour être ensuite mise en délibéré prorogé jusqu'à ce jour afin qu'il soit statué comme suit.

### Motifs :

Il est constant qu'un projet de bail commercial a été établi entre les parties par devant Maître H..., notaire à Dijon, avec pour conditions suspensives :

- réalisation par acte authentique de l'acquisition du local loué,
- obtention d'un certificat amiante négatif,
- production du diagnostic performance énergétique,
- emprunt à obtenir du preneur de 15 000 € sur 7 ans au taux maximum de 5 % l'an hors assurances. Le prêt sera censé être obtenu à réception par le preneur d'une offre ou d'une attestation de prêt au plus tard le 28 février 2011. À défaut pour le bailleur de recevoir une copie de cette attestation ou de cette offre de prêt de la part du preneur, comment cas de non réalisation des autres conditions suspensives à la date du 29 mars 2011, la présente promesse sera considérée comme nulle et non avenue de part et d'autre, sans indemnité de parte ni d'autres. Toutes les conditions suspensives étant réalisées à chacune de ces dates, les parties à la promesse ci-après s'obligent à la réitérer au plus tard le 31 mars 2011 fait en deux exemplaires à Dijon le 27 janvier 2011.

Monsieur Y... B... fait valoir que l'accord des parties était parfait et que les conditions suspensives ont été réalisées mais que Monsieur G... G... a pu refuser, de mauvaise foi, de réitérer l'acte authentique de bail par devant notaire. En réplique Monsieur G... G... fait valoir que Monsieur Y... B... ne justifie pas d'une offre de prêt ou d'une attestation bancaire conforme aux exigences des conditions suspensives du bail, en indiquant par ailleurs que l'immeuble a pu être acquis non par lui mais par une SCI familiale dont il n'est détenteur que de 5 % des parts.

L'article 1168 du Code civil énonce que l'obligation est conditionnelle lorsqu'on l'a fait dépendre d'un événement futur et un certain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant selon que l'événement arrivera ou n'arrivera pas. L'article 1176 du même code prévoit que lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé.

En l'espèce Monsieur Y... B... se devait de justifier à Monsieur G... G... d'une offre de prêt ou d'une attestation de prêt pour l'octroi d'un crédit 15 000 € sur sept ans au plus tard le 28 février 2011. En date du 24 février 2011, il a adressé par son conseil un courrier recommandé à Monsieur G... G... et au notaire pour leur justifier de l'obtention de ce prêt par attestation bancaire C... A... jointe, avec la justification d'une garantie de l'organisme B... A... Même s'il résulte d'une attestation de Maître H... en date du 1er mars 2012 que ce dernier indique que l'attestation bancaire n'était pas jointe à la lettre recommandée reçue, Monsieur G... G... ne conteste pas avoir été destinataire de cette attestation bancaire et du courrier de l'organisme de garantie.

Il convient toutefois de constater que l'accord de prêt du C A, en date du 22 février 2011 a consisté en un « avis de principe favorable », « sous réserves » et « sous condition de l'octroi des sûretés demandées » et ne saurait constituer une offre de prêt ou une attestation garantissant à Monsieur Y B l'octroi du crédit sollicité, peu importe à cet effet qu'en l'espèce les montant et durée diffèrent tout en s'avérant supérieurs, s'agissant d'un prêt de 20 000 € remboursable sur 60 mois.

Il n'est par ailleurs pas rapporté la preuve que les garanties attendues par le C A lui ont été apportées afin que « l'avis de principe favorable » devienne offre de prêt à la date du 28 février 2011, étant constaté par ailleurs que le courrier de l'organisme B A en date du 7 février 2011 fait état d'un accord « valable 6 mois sous réserve du bouclage du plan de financement » et ne saurait avoir pu constituer la garantie nécessaire dès lors que B A a entendu conditionner la mise en place de cette garantie à la production d'un certain nombre de pièces et justificatifs et qu'il ne résulte pas des éléments produits au débat par Monsieur Y B que cette garantie lui a bien été effectivement accordée.

Il convient par conséquent de constater que Monsieur Y B n'a pas justifié à la date du 28 février 2011 de ce qu'il a satisfait à la condition suspensive d'octroi d'un prêt bancaire, l'accord de prêt du C A ayant été émis sous réserves. Monsieur Y B sera donc débouté de ses demandes en dommages et intérêts.

Monsieur B ne peut non plus prétendre à des dommages et intérêts sur le fondement quasi délictuel de l'article 1382 du Code civil dès lors qu'il ne saurait invoquer une telle faute de la part de Monsieur G, associé minoritaire de la SCI, dans la non-réalisation au 31 mars 2011 de la condition suspensive d'acquisition du local commercial alors qu'il n'a pas préalablement démontré qu'il a bien satisfait à la condition suspensive au 28 février 2011.

À titre reconventionnel Monsieur G G sollicite des dommages-intérêts mais ne justifie aucunement, de bonne foi, de raisons indépendantes de lui et pour lesquelles il n'a pu lui-même réaliser l'acquisition pourtant projetée du local commercial qui a néanmoins été acquis le 29 mars 2011 par une SCI I dans laquelle il dispose de 5 % des parts sociales. Il sera donc purement et simplement débouté en sa demande de réparation d'un quelconque préjudice moral ou bien pour procédure abusive, et ce dès lors que si Monsieur Y B justifie de ses démarches pour tenter d'obtenir la réalisation du bail commercial, Monsieur G n'a justifié d'aucune démarche de sa part pour l'acquisition du local commercial à laquelle il apparaît avoir purement et simplement renoncé au profit d'une SCI familiale.

Dans ces conditions aucune considération particulière d'équité ne commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile tandis que le demandeur débouté au principal, conservera la charge des dépens de la présente instance.

**PAR CES MOTIFS**

Vu les dispositions des articles 1101, 1147, 1168 et 1176 du Code civil,

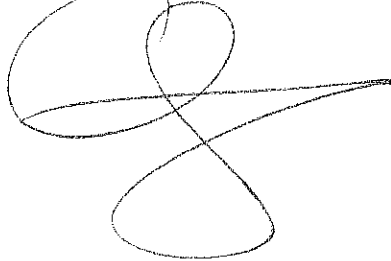
Déboute Monsieur Y B en ses demandes de dommages-intérêts ;

Déboute Monsieur G G en sa demande reconventionnelle de dommages et intérêts ;

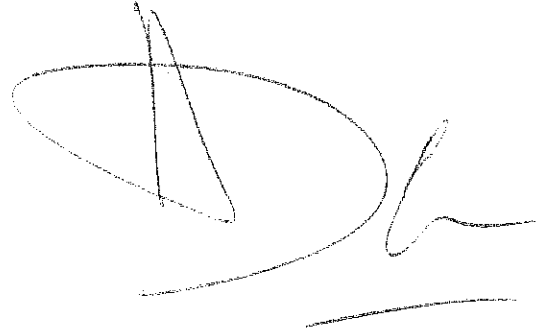
Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Monsieur Y B aux dépens de la présente instance.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre ledit jugement, à exécution. Aux procureurs généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente copie certifiée conforme, revêtue de la formule exécutoire, a été signée, scellée et délivrée par le greffier soussigné.

