MINUTE N° : 26/892
JUGEMENT DU : 02 Octobre 2026
DOSSIER N° : N° RG 24/02873 - N° Portalis DBX4-W-B7I-TAOE
NAC : 54G

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE
POLE CIVIL - Fil 3

JUGEMENT DU 02 Octobre 2026

PRESIDENTE

Madame GABINAUD, Vice-Présidente
Statuant à juge unique conformément aux dispositions des
articles R 212-9 et 213-7 du Code de l'Organisation judiciaire

Assistée de
Madame GIRAUD, greffière lors des débats
Madame ASDRUBAL, greffière placée, lors de la mise à disposition

DEBATS

à l'audience publique du 05 Juin 2026, les débats étant clos, le jugement a été mis en délibéré à l'audience de ce jour.

JUGEMENT

Contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe.
Copie revêtue de la formule
exécutoire délivrée
le 02/10/2026
à Me GORRIAS
DEMANDERESSE

S.C.I. L'INSOLITE, RCS [Localité 1] 843 962 804, dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Maître Pascal GORRIAS de la SCP BOYER & GORRIAS, avocats au barreau de TOULOUSE, avocat postulant, vestiaire : 82 et Maître Laurence CADENAT de la SELARL CORNET VINCENT SEGUREL, avocat plaidant.

DEFENDERESSE

S.C.C.V [Localité 1] [Adresse 2], RCS [Localité 2] 825 395 759, représentée par la SAS L'INSOLITE, elle même représentée par M CO PROMOTION, elle même représentée par M [Z], elle même représenté par M.[P] [B]., dont le siège social est sis [Adresse 3]
représentée par Maître Mathieu SPINAZZE de la SELARL DECKER, avocats au barreau de TOULOUSE, vestiaire : 93

EXPOSÉ DU LITIGE

Faits et procédure

Le 21 septembre 2020, la SCI L'Insolite en qualité d'acheteur et la SCCV [Adresse 4] [Adresse 5] en qualité de vendeur ont conclu une vente en l'état futur d'achèvement portant sur cinq lots de copropriété n° 101, 102, 126, 127 et 134, à savoir deux locaux commerciaux ou à usage professionnel et trois emplacements de stationnement couverts, outre leurs tantièmes de parties communes, compris dans un ensemble immobilier situé au [Adresse 6] [Adresse 7] à Nantes, au prix de 1 700 000 euros toutes taxes comprises.

Le contrat de vente stipulait que les biens devaient être achevés pour être livrés au plus tard le 31 mars 2022.

Le 29 septembre 2021, la SCI L'Insolite a conclu avec la SAS Teester un bail commercial au titre des lots n° 101, 102, 126, 127 et 134, à usage exclusif de bureaux, pour un loyer hors taxes et hors charges annuel de 140 000 euros, hors indexation.

Le 9 mars 2022, la SCI L'Insolite a fait constater par commissaire de justice que l'immeuble n'était toujours pas hors d'air.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 31 mars 2022, la SCI L'Insolite a indiqué à la SCCV Nantes [Adresse 5] qu'elle se réservait la possibilité de demander l'indemnisation de tous les préjudices résultant du retard de livraison.

Le 1er juin 2022, une convention de mise à disposition anticipée a été signée par la SCI L'Insolite et la SCCV [Adresse 4] [Adresse 8]Insolite, ayant pour objet de préciser les conditions dans lesquelles le vendeur mettait à disposition de l'acheteur une partie du lot n° 101 en cours de construction, avant livraison.

La SAS Teester, déplorant que les locaux qui devaient lui être loués selon le bail commercial du 29 septembre 2021, ne soient pas achevés, a obtenu de la SCI L'Insolite la résolution du bail.

Le 4 octobre 2022, la SCI L'Insolite a conclu avec la SAS Devoteam un bail commercial portant sur les lots n° 101, 102, 126, 127 et 134, pour un loyer hors taxes et hors charges annuel de 149 000 euros, hors indexation.

Un procès-verbal de réception avec réserves a été dressé le 8 juillet 2022.
Le rapport de réserves du 16 octobre 2022 relevait la levée d'une partie seulement de celles-ci.

Les locaux et emplacements de stationnement ont été livrés à la SCI L'Insolite le 6 décembre 2022.

Se plaignant notamment de l'existence de réserves non levées la SCI L'Insolite a, par actes des 24 et 26 mai 2023, fait assigner notamment la SCCV Nantes [Adresse 5] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Nantes.

Par ordonnance du 15 février 2024, le juge des référés a ordonné une expertise judiciaire et rejeté le surplus des prétentions de la SCI L'Insolite.

La caducité de l'expertise a ensuite été prononcée par ordonnance du 18 novembre 2024.

Par acte du 10 juin 2024, la SCI L'Insolite a fait assigner la SCCV Nantes [Adresse 5] devant le tribunal judiciaire de Toulouse, lui demandant de la condamner à lui payer une indemnité de 70 000 euros en réparation de la perte de loyers liée au retard de livraison de l'immeuble, ainsi qu'une indemnité de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, de même qu'aux dépens, tout en accordant le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile à la SCP Boyer & Gorrias, avocats.

L'ordonnance de clôture est intervenue à l'audience du 5 juin 2026. L'affaire a été mise en délibéré au 2 octobre 2026.

Prétentions et moyens des parties

Selon ses dernières conclusions du 31 mars 2025, la SCI L'Insolite demande au tribunal de :

- Débouter la SCCV [Localité 1] [Adresse 5] de l'ensemble de ses prétentions ;
- Condamner la SCCV [Localité 1] [Adresse 5] à lui payer une indemnité de 70 000 euros en réparation de la perte de loyers liée au retard de livraison de l'immeuble ;
- Condamner la SCCV Nantes [Adresse 5] à lui payer une indemnité de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens, avec autorisation de la SCP Boyer & Gorrias, avocats, à recouvrer directement auprès de la partie condamnée ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans en avoir reçu provisions.

Au soutien de ses demandes, la SCI L'Insolite fait valoir que le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement doit respecter les délais de livraison annoncés. Elle souligne que l'obligation de construire dans un délai déterminé, élément essentiel du contrat, est une obligation de résultat dont l'inexécution entraîne la responsabilité contractuelle de la partie défaillante.

Elle précise ainsi avoir, après constat de ce que la SCCV [Adresse 4] [Adresse 5] ne pourrait pas tenir le délai de livraison initialement prévu, signé avec elle une convention de mise à disposition anticipée au 30 juin 2022, au titre d'une partie seulement du lot n° 101, qui ne valait néanmoins pas livraison, laquelle est effectivement intervenue le 6 décembre 2022, avec réserves.

Elle ajoute qu'elle n'a renoncé à exercer un recours à l'encontre de la SCCV [Localité 1] [Adresse 5], dans la convention de mise à disposition anticipée, que si cette mise à disposition avait bien eu lieu le 30 juin 2022. À défaut, elle souligne que sa renonciation est caduque.

Elle expose en outre que si des clés lui ont été remises le 1er juin 2022, ce n'est pas pour autant que les locaux lui ont été livrés à cette date ; que, de plus, le bail conclu avec la SAS Devoteam, s'il a pris effet au 1er octobre 2022, n'est pas concomitant à l'entrée dans les lieux de cette société, laquelle n'avait toujours pas pu démarrer ses propres travaux en février 2023, ce qui établit le retard de livraison.

Ensuite, la SCI L'Insolite développe que la SCCV [Adresse 4] [Adresse 5] est responsable de ce retard dont elle ne peut se dédouaner par aucune cause exonératoire. Elle observe que la SCCV [Adresse 4] [Adresse 5] ne justifie d'aucune force majeure, ni cause contractuelle légitime de suspension du délai de livraison.

Enfin, la SCI L'Insolite se prévaut de ce que la SAS Teester n'a pas pu louer les locaux au 31 mars 2022, du fait de l'absence d'achèvement des travaux des parties privatives et communes, de sorte qu'elle a résolu le bail, lui occasionnant une perte de loyers entre avril et septembre 2022 inclus, du fait de la vacance locative.

Elle estime que cette perte sur 6 mois existe quand bien même le bail avec la SAS Devoteam a été conclu pour un loyer annuel HTHC plus élevé que celui conclu avec la SAS Teester. Elle développe, à ce titre, que le gain sur une période de 6 ans est incertain ; que sa trésorerie a été déséquilibrée ; qu'elle avait engagé des frais pour son premier locataire ; qu'elle a dû consacrer du temps et des moyens financiers pour la recherche d'un autre locataire, auquel elle a payé une somme de 48 000 euros au titre de travaux.

Selon ses dernières conclusions du 29 août 2025, la SCCV Nantes [Adresse 5] demande au tribunal de :

- Débouter la SCI L'Insolite de l'ensemble de ses prétentions ;

- Condamner la SCI L'Insolite à lui payer une indemnité de 4 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens de l'instance, avec autorisation de M. Mathieu Spinazzé, avocat, à recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont il a fait l'avance sans en avoir reçu provisions.

La SCCV [Localité 1] [Adresse 5] invoque tout d'abord que l'obligation de construire dans un délai déterminé n'est pas une obligation de résultat et que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement contient des clauses de prorogation du délai de livraison, valides.

Elle estime ensuite que la SCI L'Insolite a accepté un report de la livraison, dans la convention de mise à disposition anticipée et, renoncé à tout recours en raison de ses conséquences, et que cette clause n'est pas caduque quand bien même la livraison n'est pas intervenue le 30 juin 2022, dès lors que le report de livraison n'était pas conditionné au respect par la SCCV Nantes [Adresse 5] du nouveau délai de livraison.

La SCCV Nantes [Adresse 5] ajoute que, quoi qu'il en soit, le décalage de livraison est justifié par des causes légitimes de suspension, prévues par le contrat de vente, ainsi que par l'attitude de la SCI L'Insolite, fluctuante dans ses demandes en cours de chantier.

La SCCV Nantes [Adresse 5] expose enfin, en tout état de cause, qu'elle a mis à disposition le bien brut à la SCI L'Insolite à partir du 1er juin 2022, permettant ainsi à la SCI L'Insolite de réaliser ses propres travaux d'aménagement, au titre desquels elle a pris du retard, ce qui ne peut pas engager la responsabilité de la SCCV Nantes [Adresse 5].
Elle souligne que la SCI L'Insolite a perçu des loyers à partir du 1er octobre 2022, c'est-à-dire avant la livraison et qu'elle a loué le bien auprès de la SAS Devoteam pour un loyer annuel plus élevé que celui prévu par le bail liant la SCI L'Insolite à la SAS Teester, lui permettant un gain de 81 000 euros HT sur une durée de 9 ans, de sorte qu'aucun préjudice n'est démontré.

Pour un plus ample exposé des moyens des parties, il sera renvoyé à leurs dernières conclusions, par application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, étant précisé que ces moyens seront développés dans la motivation du jugement, au titre de l'examen de chaque prétention.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1. Sur la demande indemnitaire au titre de la perte de loyers

1.1. Sur le retard de livraison à compter du 1er avril 2022

L’article 1103 du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

L’article 1104 du même code précise : “Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. / Cette disposition est d'ordre public.”

En l’espèce, le contrat de vente conclu le 21 septembre 2020 entre la SCI L'Insolite et la SCCV [Localité 1] [Adresse 5] stipule, en son article " délai d'achèvement de l'immeuble " en page 8 :
" [...] les parties déclarent que les biens devront être achevés, au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, pour être livrés au plus tard le 31 mars 2022, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une manière générale d'une cause de suspension du délai de livraison autre cause suspensive de suspension des délais, ainsi qu'il est précisé ci-après. "

La SCI L'Insolite et la SCCV Nantes [Adresse 5] ont ensuite conclu, le 1er juin 2022, une convention de mise à disposition concernant le lot n°101, indiquant que :
-"il est prévu que ce bien soit livré "brut de gros-œuvre", fluides en attente et menuiseries extérieures posées, et soit achevé au plus tard le 30 juin 2022. Or, le bénéficiaire déclare qu’il lui est nécessaire de réaliser divers travaux d'aménagement intérieurs dès à présent et avant la livraison du bien ",
-une partie du lot n°101 sera mise à disposition de la SCI L'Insolite dès 1er juin 2022, étant précisé que : “la présente mise à disposition anticipée ne vaut pas livraison de l’immeuble au sens des dispositions de la VEFA susvisée.”

La convention ajoute, en son article 5 : " Les parties rappellent ce qui suit :
-La date de livraison était initialement prévue au plus tard le 30 mars 2022.
-La SCCV Nantes [Adresse 5] a informé la SCI L'Insolite par courrier de retards dans le déroulement du chantier, et donc d'un décalage de la date de livraison conformément à l'application de l'article dans l'acte de VEFA " causes légitimes de suspension du délai ", désormais prévue au plus tard le 30 juin 2022.

La SCI L'Insolite reconnaît être parfaitement informée de ce décalage, prendre acte de la nouvelle date de livraison prévue au plus tard le 30 juin 2022, et l'accepter expressément, sans aucun recours à l'encontre de la SCCV Nantes [Adresse 5] à ce sujet. "

Force est de constater que par cette clause, la SCI L'Insolite a renoncé, sans ambiguïté, à agir au titre de la période de retard écoulée entre le 31 mars et le 30 juin 2022.

Quant à la portée de cette renonciation, s'il est incontestable que la mise à disposition prévue par la convention concerne uniquement le lot n°101, il n'en demeure pas moins que ce nouveau contrat a une portée plus générale.

Ainsi, son article 1, "objet", indique : "La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles la SCCV Nantes [Adresse 2] met à disposition de la SCI L'Insolite une partie des locaux en cours de construction avant leur livraison ci-après désignée."

Il s'évince de cette clause que les parties n'ont pas entendu limiter la portée de ce contrat à un lot puisque aucun n'est visé particulièrement dans ce titre relatif à l'objet de la convention. Le contrat concerne donc l'ensemble de l'opération, sauf à préciser une restriction particulière, ce qui est le cas dans l'article 2, consacré à la mise à disposition anticipée, lequel vise expressément le lot n°101, précision qui n'aurait pas été utile si le contrat n'avait en tout état de cause porté que sur celui-ci.

De fait, la clause portant renonciation à recours, rédigée en gras, est énoncée en termes généraux, et les termes "les parties rappellent ce qui suit" invitent à se détacher de la seule situation du lot objet de la mise à disposition anticipée.

Contrairement à l'affirmation de la SCI L'Insolite, il est inopérant que la SCCV [Adresse 4] [Adresse 5] n'ait finalement pas respecté son engagement de livrer une partie des locaux le 30 juin 2022, alors qu'il n'est nullement indiqué que sa renonciation à son droit à agir serait subordonnée au respect de cette nouvelle date de livraison.

Dans ces conditions, les prétentions indemnitaires de la SCI L'Insolite au titre d'une perte de loyers subie entre le 31 mars 2022 et le 30 juin 2022, seront rejetées, cette dernière ayant renoncé à tout recours à ce titre.

1.2. Sur le retard de livraison à compter du 1er juillet 2022

Selon l'article 1601-3 du code civil : "La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.
Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux."

Selon l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de vente d'immeuble à construire "doit être conclu par acte authentique et préciser :
a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
c) Le délai de livraison ; [...]."

L'article 1611 du code civil dispose : "Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu."

En application de ces textes, le constructeur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est débiteur d'une obligation de livrer le bien à la date prévue, dont il ne peut s'exonérer qu'en rapportant la preuve de la survenance d'une cause contractuellement prévue de report du délai de livraison ou d'une force majeure.

En l'espèce, il est constant que le bien n'a pas été livré à la SCI L'Insolite le 30 juin 2022, mais le 6 décembre 2022.

La SCCV [Localité 1] [Adresse 5] ne se prévaut d'aucune cause légitime de report du délai de livraison pour cette période de cinq mois et six jours, qu'il s'agisse d'une cause contractuellement prévue ou de la survenance d'une force majeure.

Il s'ensuit que la SCCV [Adresse 4] [Adresse 5] a manqué à son obligation contractuelle, sa faute étant de nature à engager sa responsabilité au titre des préjudices qui en ont résulté pour la SCI L'Insolite.

1.3. Sur le préjudice de pertes de loyers

Selon l'article 1231-1 du code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

L'article 1231-2 du même code prévoit : "Les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après."

En l'espèce, la SCI L'Insolite produit un bail commercial conclu avec la SAS Teester le 29 septembre 2021, au titre des lots achetés le 21 septembre 2020, dont la prise d'effet devait avoir lieu au jour de la mise à disposition des locaux, la date prévisionnelle de leur achèvement étant rappelée, à savoir le 31 mars 2022.

Il est constant que ce bail a été résolu, et le vendeur ne conteste pas que cette résolution résulte du défaut de livraison des locaux. Cette résolution est postérieure au 30 juin 2022, comme le démontre la lettre adressée par la société Teester à la SCI L'Insolite le 21 juillet 2022.

Un second bail commercial a été conclu avec la SAS Devoteam le 4 octobre 2022, avec prise d'effet au 1er octobre 2022, date à laquelle la SCI L'Insolite estime logiquement que son préjudice de perte de loyers a pris fin, la mise à disposition anticipée des locaux ayant permis de mettre en oeuvre ce nouveau bail.

Il se déduit de ces éléments de fait que la période pendant laquelle le report de livraison a été à l'origine du défaut de perception de tout loyer est limitée à celle écoulée entre le 1er juillet 2022 et le 1er octobre 2022, soit trois mois.

De manière surabondante, il sera observé qu'alors que le bien n'a été mis à sa disposition que le 1er juin 2022, la SCI L'Insolite n'a pu débuter ses propres travaux qu'à cette date. S'il ressort du courrier de la SAS Devoteam du 8 février 2023 que ceux-ci ont eux-mêmes pris du retard, rien ne permet de conclure à une relation de causalité entre ce retard et la fixation de la prise d'effet du bail de cette société au 1er octobre 2022. Ainsi, l'antériorité du retard imputable à la SCI L'Insolite à cette date n'est pas établie, ni davantage l'absence de relation de causalité entre ce retard et celui imputable à la SCCV [Adresse 4] [Adresse 2]. Par conséquent, la SCI L'Insolite ne saurait voir imputer à sa propre faute une partie du préjudice constitué par sa perte de loyers entre juillet et octobre 2022.

En l'occurrence, pendant la période écoulée entre le 1er juillet 2022 et le 1er octobre 2022, c'est le bail conclu avec la société Teester qui aurait dû être exécuté, et aucun loyer n'a en réalité été perçu.

Il ressort du bail que le loyer annuel fixé avec la SAS Teester était de 140 000 euros, soit une perte de 35 000 € pour cette période de trois mois.

Le fait que le bail conclu par la suite avec la SAS Devoteam s'élève à 149 000 euros par an, soit 9 000 € de plus que celui conclu avec la SAS Teester, est indifférent à la résolution du litige, le préjudice dont il est demandé réparation n'étant pas

constitué par une perte de rentabilité économique du projet à moyen et long terme, mais uniquement par une perte de loyers entre le 1er juillet et le 1er octobre 2022.

Dans ces conditions, la SCI L'Insolite est bien fondée à se prévaloir d'un préjudice de 35 000 € au titre de sa perte de loyers liée au retard de livraison de l'immeuble par la SCCV [Adresse 4] [Adresse 5].

Par conséquent, la SCCV [Localité 1] [Adresse 5] sera condamnée à lui payer une indemnité de 35 000 euros en réparation de ce préjudice.

2. Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la SCCV [Localité 1] [Adresse 5], partie perdante à l'instance, sera condamnée aux entiers dépens.

Ainsi qu'elle en fait la demande et en application de l'article 699 du code de procédure civile, la SCP Boyer & Gorrias, avocats, sera autorisée à recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

Partie tenue aux dépens, la SCCV Nantes [Adresse 5] sera condamnée à payer à la SCI L'Insolite une indemnité que l'équité commande de fixer à une somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire est de droit et il n'est pas plus demandé que justifié de l'écarter.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par décision contradictoire rendue en premier ressort par mise à disposition au greffe,

Condamne la SCCV Nantes [Adresse 5] à payer à la SCI L'Insolite une somme de 35 000 euros en réparation de sa perte de loyers liée au retard de livraison de l'immeuble ;

Condamne la SCCV Nantes [Adresse 5] aux dépens de l'instance, dont distraction au profit de la SCP Boyer & Gorrias conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne la SCCV [Localité 1] [Adresse 5] à payer à la SCI L'Insolite une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette la demande de la SCCV [Localité 1] [Adresse 5] fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe du tribunal le 2 octobre 2026.

La Greffière, La Présidente,