N°Minute : 2026/71
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-OMER

1ère Chambre CIVILE

N° RG 25/00602 - N° Portalis DBZ4-W-B7J-B65B

JUGEMENT DU : VINGT CINQ SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT SIX

ENTRE :

DEMANDEUR

M. [Q], [J] [O]
né le 12 Avril 1971 à [Localité 1], demeurant [Adresse 1]

COMPARANT par Me Jean-Sébastien DELOZIERE, avocat au barreau de SAINT-OMER

d'une part,

ET :

DÉFENDERESSE

S.C.I. ASYP, dont le siège social est sis [Adresse 2]

COMPARANT par Me Florence MAS, avocat au barreau de LILLE

d'autre part,

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ

Débats tenus à l'audience publique du 26 Juin 2026, par :

Mme Gersende BUFFET, statuant en Juge Unique assistée de Karine BREBION, F.F. Greffière, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

Jugement : réputé contradictoire et en premier ressort,

Prononcé par mise à disposition au Greffe le 25 Septembre 2026

EXPOSE DU LITIGE

Par acte authentique en date du 28 septembre 2023, un bail commercial en l'état futur d'achèvement portant sur une cellule faisant partie d'un ensemble immobilier situé [Adresse 3] à Saint Martin-Lez-Tatinghem (cadastré section AD N°[Cadastre 1] [Adresse 4] et section AD N°[Cadastre 2], [Adresse 5]) a été signé entre la SCI ASYP, bailleresse, et Monsieur [Q] [J] [O], preneur.

Le contrat a été conclu sous réserve de la réalisation de deux conditions suspensives relatives à l'obtention d'un prêt par le preneur et la délivrance d'une déclaration préalable autorisant les travaux d'aménagement de la cellule et la pose de l'enseigne.

Lors de la conclusion de la convention, Monsieur [Q] [J] [O] a versé un dépôt de garantie d'un montant de 15.120 euros à la SCI ASYP.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 25 octobre 2023, Monsieur [Q] [J] [O] a informé le notaire instrumentaire que l'étude de sa demande de prêt était en cours et qu'il devrait avoir une réponse rapidement.

Puis par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 19 décembre 2023, il a transmis au notaire instrumentaire :
une attestation du Crédit Agricole datée du 19 décembre 2023 rejetant sa demande de prêt formulée le 25 octobre 2023 ;
une attestation du Crédit Mutuel datée du 19 décembre 2023 rejetant sa demande de prêt formulée le 29 novembre 2023.

Par mail du 23 février 2024, le notaire a informé Monsieur [Q] [J] [O] de ce que la SCI ASYP entendait conserver le dépôt de garantie au motif que le délai de la condition suspensive n'avait pas été respecté.

Suivant acte de commissaire en date du 25 avril 2025, Monsieur [Q] [J] [O] a fait assigner la SCI ASYP devant le tribunal judiciaire de Saint-Omer.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 12 mars 2026, Monsieur [Q] [J] [O] demande au tribunal de :
constater la caducité du bail commercial en l'état futur d'achèvement ;
ordonner la restitution de la somme de 15.120 euros versée à titre de dépôt de garantie, avec intérêt au taux légal à compter du 26 septembre 2023 ;
condamner la SCI ASYP à lui payer la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Au soutien de sa demande tendant à voir constater la caducité du contrat, Monsieur [Q] [J] [O] fait valoir, au visa des articles 1304 et 1304-6 du code civil, qu'en l'absence de réalisation de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé. Il ajoute qu'en vertu de l'article 1304-3 du code civil, une condition suspensive ne peut être réputée accomplie que dans l'hypothèse où la non réalisation de la condition est due à une faute caractérisée du débiteur ayant empêché la réalisation de la condition, élément dont la preuve est à la charge du bailleur. Il rappelle que si la clause suspensive prévoyait une obligation de notifier la réponse de l'établissement bancaire dans un délai d'un mois, elle ne stipulait aucun délai pour formuler la demande de prêt. Il invoque avoir initié diverses démarches et formulé une demande de prêt avant l'expiration du délai d'un mois, mais relève que l'établissement bancaire ne lui a répondu que postérieurement à celui-ci. Il affirme que l'absence de réponse de la banque est un évènement extérieur qui ne peut lui être imputé. Il ajoute que le non-respect d'un délai contractuel de transmission de refus de prêt ne suffit pas à caractériser une faute, dès lors que les diligences nécessaires ont été réalisées. A ce titre, il expose avoir initié des démarches et averti par courrier le notaire de ce que sa demande était en cours de traitement avant l'expiration du délai. Il invoque également qu'en application de l'article 1120 du code civil, le silence peut valoir acceptation si les circonstances particulières permettent d'en donner une signification. A ce titre, il estime qu'en ne se manifestant pas après avoir été

informé qu'une demande de prêt était en cours d'instruction, la SCI ASYP a tacitement accepté de lui accorder un délai supplémentaire.

À l'appui de sa demande tendant à voir ordonner la restitution du dépôt de garantie, Monsieur [Q] [J] [O] invoque que la SCI ASYP a manqué à la loyauté contractuelle en retenant le dépôt de garantie alors qu'elle avait été informée que l'inexécution de la condition suspensive était due à un élément extérieur. Il ajoute que la caducité du contrat entraîne la restitution du dépôt de garantie. Il estime qu'une absence de restitution entraînerait un enrichissement injustifié. Il conteste que la SCI ASYP ait immobilisé son actif et ait renoncé à d'autres candidats. Il réfute également avoir commis une faute en ne procédant pas à la déclaration préalable autorisant les travaux d'aménagements, puisque sa réalisation suppose l'obtention préalable d'un financement, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 18 mai 2026, la SCI ASYP demande au tribunal de :
débouter Monsieur [Q] [J] [O] de l'ensemble de ses demandes ;
juger pour la première condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire, que Monsieur [Q] [J] [O], débiteur de cette obligation, a empêché l'accomplissement de la condition et qu'elle est donc réputée accomplie ;
dire pour la deuxième condition suspensive d'obtention d'une autorisation de travaux d'aménagement et pose d'enseigne, qu'elle a été levée ;
dire que le dépôt de garantie d'un montant de 15 120 euros restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts conformément aux clauses du bail ;
condamner Monsieur [Q] [J] [O] aux dépens ;
condamner Monsieur [Q] [J] [O] à lui payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Pour s'opposer à la demande tendant à voir constater la caducité du contrat, la SCI ASYP fait valoir, au visa de l'article 1304-3 du code civil, qu'une condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. Elle précise que tel est le cas si le bénéficiaire d'une telle condition n'a pas accompli toutes les diligences nécessaires dans les formes et les délais prévues par le contrat. Elle soutient que contrairement à la condition suspensive stipulée, Monsieur [Q] [J] [O] n'a pas fourni deux attestations de refus bancaires dans un délai d'un mois à compter de la signature du contrat. Elle relève que les attestations produites sont toutes deux postérieures au délai stipulé. Elle ajoute que la première demande de prêt a été formulée le 25 octobre 2023, soit trois jours avant la fin du délai, et, la seconde, le 29 novembre 2023, soit postérieurement à l'expiration du délai. Elle en déduit que la condition suspensive ne s'est pas réalisée en raison des demandes tardives formulées par le demandeur. Elle ajoute que Monsieur [Q] [J] [O] ne démontre pas avoir accompli les diligences nécessaires et n'établit pas que les établissements bancaires avaient des retards de traitement. Elle en conclut que le demandeur a ainsi manqué de diligence et a été de mauvaise foi.

Elle conteste que son absence de réponse puisse valoir acceptation. Elle relève, d'une part que Monsieur [Q] [J] [O] n'a formulée aucune demande de prorogation et, d'autre part, qu'il n'existe aucun élément permettant de déduire son intention non équivoque d'accepter cette supposée demande.

Elle ajoute que Monsieur [Q] [J] [O] n'a pas réalisé la seconde condition suspensive qui consistait à déposer dans le mois suivant la conclusion du contrat, une demande d'autorisation de travaux, de sorte qu'elle est également réputée accomplie. Elle estime que Monsieur [Q] [J] [O] n'avait pas la volonté de prendre à bail les locaux promis.

Elle énonce que le dépôt de garantie doit lui rester acquis conformément aux clauses du contrat. Elle considère que la clause résolutoire est réputée accomplie et qu'en tout état de cause, le dépôt de garantie peut être conservé, au titre d'une conséquence de l'exécution du contrat devenu parfait, du fait de la faute du preneur et pour sanctionner sa mauvaise foi.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 19 mai 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

1)Sur la demande tendant au constat de la caducité du bail commercial

Conformément à l'article 1304 alinéa 2 du code civil, la condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple.

L'article 1304-3 alinéa 1 du même code énonce que la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

L'article 1120 du même code dispose que le silence ne vaut pas acceptation, à moins qu'il n'en résulte autrement de la loi, des usages, des relations d'affaires ou de circonstances particulières.

En l'espèce, le bail conclu entre les parties le 28 septembre 2023 stipule en son article 20 que « la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention par le preneur d'un contrat de prêt à solliciter auprès des banques ou organismes financiers en vue de l'acquisition envisagée, prêt répondant aux caractéristiques suivantes : Montant maximum du prêt : 205 000 € productifs d'intérêt à un taux normal ne pouvant excéder 4% Et d'une durée ne pouvant être inférieure à 7 ans. Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au plus tard dans le mois des présentes les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt. Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du bailleur et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble. Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, le preneur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui-ci auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt. Dans ce cas chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre. Le preneur déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles. Observation faite ici que cette condition suspensive est conclue en faveur du preneur uniquement seul ce dernier pourra s'il le souhaite y renoncer »

Aux termes de cette clause, Monsieur [Q] [J] [O] était tenu de notifier au notaire instrumentaire le 28 octobre 2023 au plus tard, deux refus opposés à ses demandes de prêts.

La condition suspensive est donc basée sur la manifestation de volonté d'un établissement bancaire, laquelle est, par nature, extérieure à la volonté du preneur. Seules relèvent de la volonté de ce dernier, les démarches que celui-ci a pu accomplir avant l'expiration du délai.

Le contrat ne prévoit rien s'agissant des conditions dans lesquelles ces démarches doivent être effectuées.

Ainsi, aucune stipulation ne prévoit combien de temps avant l'expiration du délai le preneur est tenu de formuler une demande de prêt.

Le preneur est donc libre par principe, mais il lui revient d'être suffisamment diligent pour permettre raisonnablement à l'établissement bancaire d'étudier sa demande, ses pièces justificatives et de lui formuler une réponse. Le caractère raisonnable de ce délai s'apprécie au regard de l'ampleur du crédit sollicité. Ainsi, si les démarches sont effectuées si tardivement qu'elles ne mettent pas l'établissement bancaire en capacité de répondre dans les délais, il y a lieu de considérer que le preneur a, par son manque de célérité, empêché la réalisation de la condition.

En l'espèce, il ressort du mail produit au dossier que des discussions ont été initiées dès le 27 septembre 2023 entre Monsieur [Q] [J] [O] et le Crédit Agricole, lequel lui a proposé un rendez-vous dès le 04 octobre 2023 en lui indiquant les pièces à fournir. Il résulte pourtant de l'attestation établie par ce dernier le 19 décembre 2023, qu'une demande de prêt

n’a été formulée que le 25 octobre 2023, soit 3 jours seulement avant l’expiration du délai d’un mois (élément non contesté par le demandeur). À ce titre, Monsieur [Q] [J] [O] ne produit aucun élément permettant d’expliquer pour quelle raison sa demande est intervenue si tardivement. En particulier, il n’établit pas que l’établissement bancaire lui aurait demandé des justifications complémentaires qu’il n’aurait pas été en mesure de produire avant cette date.

De plus, le demandeur ne justifie pas avoir accompli d’autres diligences avant l’expiration du délai, notamment auprès d’autres établissements bancaires. Au contraire, il ressort de l’attestation de refus établie par le Crédit Mutuel que la demande de prêt a été formulée le 29 novembre 2023, soit postérieurement à l’expiration de la condition suspensive. En tout état de cause, l’attestation ne désigne pas la destination du prêt, de sorte qu’il n’est pas établi que la demande présentée à la banque visait bien le projet concerné par le présent contrat.

En outre, force est de constater que les demandes de prêt ne sont pas produites par le demandeur, qu’aucune des attestations de refus ne mentionnent le taux d’intérêt sollicité. Il n’est donc pas démontré que le demandeur ait bien sollicité un prêt à un « taux normal », tel que stipulé dans la condition suspensive.

Le demandeur ne produit pas non plus les documents bancaires visés par son courrier du 25 octobre 2023 adressé au notaire.

Il résulte par ailleurs de la comparaison entre la date des attestations de refus et les dates des demandes de prêts, que le Crédit Agricole a eu besoin d’environ 2 mois pour prendre position, et le Crédit Mutuel 20 jours. Le fait que le plus rapide des deux établissements sollicités ait eu besoin de près de 7 fois plus de temps pour traiter sa demande, accrédite l’idée qu’un délai de trois jours n’était pas raisonnablement suffisamment pour permettre à un établissement bancaire de prendre position sur un projet de cette nature.

Compte tenu de l’ensemble de ces éléments, il y a lieu de considérer qu’une unique demande de prêt, formulée seulement 3 jours avant l’expiration du délai, alors que le prêt sollicité était pourtant d’un montant de 205.000 euros, était tardive et a eu pour effet d’empêcher la réalisation de la condition suspensive dans le délai imparti.

À ce titre, le fait d’avoir informé le notaire le 25 octobre 2023, soit le jour même du dépôt de sa première demande de prêt, que l’étude de cette dernière était en cours, n’est pas de nature à compenser le manque de diligence du demandeur, mais constitue au mieux une invitation à prolonger le délai de la condition suspensive. Or, contrairement à ce qu’affirme le demandeur, le silence opposé par la SCI ASYP à ce courrier ne saurait être interprété comme une acceptation. En effet, rien dans le comportement du défendeur ne permet de penser qu’il avait tacitement accepté de prolonger le délai.

Par conséquent, la condition suspensive tenant à l’obtention d’un prêt est réputée accomplie.

S’agissant de la seconde condition suspensive, l’article 20 du bail prévoit que « 2/- Qu'il soit délivré au preneur au plus tard dans les QUATRE (4) mois des présentes une déclaration préalable autorisant les travaux d'aménagements de la cellule et la pose de l'enseigne, le tout suivant plan joint aux présentes après mention. Le preneur s'engage à déposer sa demande d'urbanisme au plus tard dans le délai d'un mois des présentes à ses frais et à en justifier à première demande du bailleur. A défaut de dépôt de la demande dans le délai convenu le preneur sera censé avoir renoncé purement et simplement au bénéfice de ladite condition».

En application de cette clause, le preneur est tenu d’effectuer dans le mois qui suit la conclusion du contrat une demande d’urbanisme en vue de la déclaration préalable autorisant les travaux d'aménagements, sans quoi il est réputé avoir renoncé au bénéfice de la condition.

Il n’est pas contesté que Monsieur [Q] [J] [O] n’a effectué aucune demande en ce sens.

De même, le demandeur n’établit pas en quoi l’absence d’obtention préalable d’un financement constituait un obstacle au dépôt de sa déclaration préalable.

Il se déduit de ces éléments que Monsieur [Q] [J] [O] a renoncé à la condition suspensive tenant à la délivrance d'une déclaration préalable autorisant les travaux d'aménagement de la cellule et la pose de l'enseigne.

Le bail commercial a donc été valablement formé, ce qui conduit à rejeter la demande tendant à voir constater la caducité du contrat.

2)Sur la restitution du dépôt de garantie

La caducité du bail commercial n'ayant pas été constatée, Monsieur [Q] [J] [O] sera débouté de sa demande de restitution de la somme de 15.120 euros versée à titre de dépôt de garantie.

La SCI ASYP demande pour sa part de dire que le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts conformément aux clauses du bail.

A cet égard, l'article 17 du bail commercial stipule que « de convention expresse entre les parties, le montant de toutes les sommes payées ce jour, au titre du trimestre d'avance et/ou au titre du dépôt de garantie et versées entre les mains du BAILLEUR seront acquises à ce dernier à titre de clause pénale et d'indemnité d'immobilisation à défaut, pour le PRENEUR, d'entrer en jouissance et de payer le loyer à la date convenue et déterminée au paragraphe ci-dessus. »

En application de cette clause, si le preneur n'entre pas en jouissance, le bailleur est en droit de conserver le dépôt de garantie à titre de clause pénale et d'indemnité d'immobilisation.

En l'espèce, il est constant que Monsieur [Q] [J] [O] n'est jamais entré dans les lieux, faute d'avoir obtenu le financement nécessaire à la réalisation de son projet.

Les conditions de la clause pénale étant remplies, le dépôt de garantie peut être conservé par la SCI ASYP, sans que le demandeur ne puisse valablement se prévaloir d'une déloyauté du bailleur ou de l'existence d'un enrichissement injustifié.

Il convient donc de dire que le dépôt de garantie à hauteur de 15.120 euros restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts.

3)Sur les mesures de fin de jugement

*Sur les dépens

L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, Monsieur [Q] [J] [O], partie perdante, sera condamné aux dépens.

*Sur l'article 700 du code de procédure civile

En vertu de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

En l'espèce, Monsieur [Q] [J] [O], partie perdante, sera condamné à payer à la SCI ASYP la somme de 1.500 euros.

*Sur l'exécution provisoire du jugement

En application de l'article 514 du code de procédure civile, la présente décision sera assortie de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe de la juridiction, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déboute Monsieur [Q] [J] [O] de sa demande tendant à voir constater la caducité du bail commercial en l'état futur d'achèvement conclu avec la SCI ASYP en date du 28 septembre 2023 ;

Déboute Monsieur [Q] [J] [O] de sa demande de restitution de la somme de 15.120 euros versée à titre de dépôt de garantie ;

Dit que le dépôt de garantie à hauteur de 15.120 euros restera acquis à la SCI ASYP à titre de dommages et intérêts ;

Condamne Monsieur [Q] [J] [O] à payer à la SCI ASYP la somme de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Monsieur [Q] [J] [O] aux dépens ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Rappelle que la présente décision est de droit exécutoire par provision.

Ainsi jugé et prononcé au Tribunal Judiciaire de Saint-Omer par mise à disposition du greffe, la minute étant signée par

LE GREFFIER, LE JUGE,