

CHAMBRE CIVILE  
SUR LE FOND

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE BORDEAUX  
5EME CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 26 Avril 2007

n° 05/10189

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats et du délibéré :

M-A DULAU, Vice-Président,  
statuant en Juge Unique.

AFFAIRE :

Rémi LABADIE

B. BORDO, Greffier

DEBATS :

à l'audience publique du 15 Mars 2007

C/  
La S.A.R.L. LES SABLES  
D'ARGENT

JUGEMENT :

contradictoire  
en premier ressort  
prononcé publiquement et mis à disposition au greffe

Grosse Délivrée  
le :  
à

DEMANDEUR

Monsieur Rémi LABADIE, né le 30 Avril 1963 à ARCACHON (33),  
demeurant 32 Avenue des Alizés - 33115 PYLA SUR MER.

représenté par Maître Marie-Claude MONTAUT, avocat au barreau de  
BORDEAUX.

DEFENDERESSE

La S.A.R.L. LES SABLES D'ARGENT, dont le siège social es situé  
Allée Ferdinand de Lesseps - 33470 GUJAN-MESTRAS prise en la  
personne de son gérant Monsieur Jacky CLUA, domicilié es qualités  
audit siège.

représentée par la SCP CROS F. - BENEIX J., avocats au barreau de  
BORDEAUX.

## FAITS CONSTANTS

Suivant acte sous seing privé du 14 novembre 2002 monsieur Rémi LABADIE vendait à la SARL LES SABLES D'ARGENT sous différentes conditions suspensives un ensemble immobilier comprenant un bâtiment à usage d'atelier avec bureaux et terrain autour moyennant le prix principal de 145.863 euros, l'acte devant être réitérée en la forme authentique au plus tard le 10 janvier 2003.

Par un autre acte sous seing privé du 13 janvier 2003 monsieur LABADIE consentait à la SARL LES SABLES D'ARGENT un bail commercial portant sur l'atelier et ses bureaux d'une superficie totale de 150 m2 pour une durée indéterminée moyennant un loyer mensuel de 3.800 euros Hors Taxe.

## PROCEDURE

Par acte du 6 octobre 2005 repris par conclusions signifiées et déposées au greffe le 28 novembre 2006 monsieur Rémi LABADIE a assigné la SARL LES SABLES D'ARGENT afin que le tribunal :

- condamne monsieur Jacky CLUA en sa qualité de gérant de la SARL LES SABLES D'ARGENT à lui régler la somme en principal de 52.125,80 euros avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des loyers outre une indemnité de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts et une somme de 1.500 euros au titre des frais irrépétibles,

- ordonne l'exécution provisoire,

- condamne la SARL LES SABLES D'ARGENT aux dépens.

Il expose le bail a été souscrit afin de permettre la régularisation de la vente la SARL défenderesse souhaitant s'installer et préparer son activité pour la saison estivale 2003.

Il rappelle qu'il était à la même époque propriétaire d'une autre parcelle objet du jugement du 5 avril 2004 dont se prévaut la défenderesse, parcelle qui n'a rien à voir avec le présent litige.

Ainsi la SARL LES SABLES D'ARGENT a occupé les lieux qu'elle a d'ailleurs sous loué à l'insu du propriétaire du 13 janvier 2003 jusqu'à la remise effective des clefs au mois de janvier 2004 et se trouve redevable du paiement de 11 mois de loyers.

La SARL LES SABLES D'ARGENT conclut au débouté de toutes les demandes, au prononcé de la nullité de la convention du 13 janvier 2003 et à la condamnation de monsieur LABADIE au paiement d'une indemnité de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts.

Elle sollicite reconventionnellement la condamnation de monsieur LABADIE à lui verser la somme de 7.600 euros à titre de dommages et intérêts et celle de 1.500 euros au titre des frais irrépétibles.

Elle soutient que le bail commercial trouve sa cause dans le contrat de vente et s'analyse en réalité comme une prorogation de délai. Le tribunal constatera que la caducité du sous seing privé de vente par le fait de monsieur LABADIE était acquise dès le 13 février 2003 privant ainsi de cause le bail commercial et ne pourra que prononcer la nullité du bail commercial et statuer sur les demandes reconventionnelles.

L'ordonnance de clôture était rendue le 15 février 2007.

### MOTIFS

Il résulte des dispositions des articles 1108 et 1131 du Code Civil que la cause du contrat s'entend comme le but immédiat et déterminant en vu duquel le débiteur s'engage envers le créancier ; elle est distincte des motifs du contrats qui excèdent le pouvoir d'appréciation du juge.

En l'espèce la cause du bail commercial signé le 13 janvier 2003 entre monsieur Rémi LABADIE et la SARL LES SABLES D'ARGENT réside dans les motifs exposés en page 1 à savoir « permettre au preneur d'entrer en jouissance dans les lieux loués dans l'attente de l'acte de vente final pour ce même bien signé le 14 novembre 2002 ».

La seule production du bail commercial et de l'acte sous seing privé de vente ne permettent pas d'imputer à l'une ou l'autre des parties la responsabilité de la non réitération de la vente, des conditions suspensives ayant été stipulées tant à la charge du vendeur que de l'acquéreur lequel devait solliciter l'octroi d'un prêt.

On ne peut par ailleurs déduire du jugement du 5 avril 2004 par lequel le Tribunal de céans a prononcé la résolution de la vente d'un autre lot que celui qui est l'objet du litige que la vente signée le 14 novembre 2002 n'a pu se réaliser pour les mêmes motifs.

Par conséquent force est de constater que le motif déterminant du contrat a été satisfait puisque le preneur a pu jouir des lieux objet du bail dès la signature de celui-ci et qu'il se devait en contre partie d'en acquitter le loyer indépendamment de la réalisation de la vente de l'immeuble qui n'a jamais été une cause de validité du bail mais simplement un objectif poursuivi par les parties dont le défaut de réalisation ne dispensait nullement le preneur de ses obligations.