

La rupture des pourparlers dans les négociations

samedi 20 mai 2017, par Gabriel Neu-Janicki

La société qui négociait en vue de prendre à bail commercial un local apparaît avoir abusivement rompu les pourparlers pour s'être contentée d'invoquer des contingences internes et doit indemniser le bailleur du préjudice d'immobilisation subi.

En l'espèce, il apparaît que les parties entrées en pourparlers pour conclure un contrat de bail commercial n'étaient pas pleinement d'accord sur la surface à louer et donc sur le prix de sorte que le bail n'a pas été valablement conclu faute de rencontre des volontés des cocontractants sur un élément déterminant du contrat.

En revanche, la société qui négociait en vue de prendre à bail le local apparaît avoir abusivement rompu les pourparlers pour s'être contentée d'invoquer des contingences internes.

En effet, compte-tenu de son message annonçant un engagement de prendre à bail, la rupture des pourparlers n'est pas intervenue de bonne foi.

Pour qu'une rupture des pourparlers soit valide, selon la cour d'appel, deux conditions auraient du être remplies : d'une part, la bonne foi de l'auteur de la rupture, et d'autre part, un désaccord sur les conditions du bail.

Ces conditions n'étant pas remplies, le bailleur a subi un préjudice constitué par une perte d'exploitation et l'immobilisation du bien pendant les pourparlers et même au-delà puisqu'il a pu légitimement penser que la société devant louer les lieux était valablement et définitivement engagée.

Compte tenu de la valeur du bail de 226 680 euros par an et de la durée des pourparlers évaluée à 2 mois, le préjudice doit être indemnisé par la somme de 50 000 euros.

Cour d'appel, Lyon, 1re chambre civile B, 9 Mai 2017 - n° 16/00694