Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Promesse préalable au bail non tenue (local commercial)

Par Visiteur

Mon activité d'ostéopathie m'a conduit à louer un local commercial (3 pièces) dans la ville de Colombes occupé précédemment par 2 médecins.
1. Le 26/9/07 : le propriétaire m' a proposé un bail concernant une seule activité (ostéopathie)
2. Avant signature, j'ai évoqué le souhait d'avoir un associé compte tenu de l'importance de la surface et du loyer, ce qui m'a été accordé par le bailleur par un mail séparé en date du 27/9/07 mentionnant qu'un avenant sera fait. (extrait du mail ci-dessous)
<<Pour votre futur associÃ©, nous ferons un avenant au bail qui pourra par exemple Ãªtre consenti Ã une sociÃ©tÃ© d'exercice de la profession d'ostÃ©opathe dans lequel vous serez associÃ©e>>

3. Fort de ces éléments j'ai signé le bail, non modifié, le 28/9/07 en confiance.

4. Le 23/2/09 j'ai proposé un associé au propriétaire qui est revenu sur sa décision et m'a interdit une activité connexe en l'occurrence il s'agissait d'un psychologue, (bien qu'il m'ait encouragé dans mes recherches durant les premiers mois de location)
J'ai dû trouver un autre local afin de donner mon préavis ce qui a ajouté aux difficultés financières (double loyer, déménagement, perte de clientèle,...)

Question : dans ce contexte, la responsabilité du bailleur est-elle entièrement engagée pour prétendre à indemnisation
cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

2. Avant signature, j'ai évoqué le souhait d'avoir un associé compte tenu de l'importance de la surface et du loyer, ce qui m'a été accordé par le bailleur par un mail séparé en date du 27/9/07 mentionnant qu'un avenant sera fait. (extrait du mail ci-dessous)
<<Pour votre futur associÃ©, nous ferons un avenant au bail qui pourra par exemple Ãªtre consenti Ã une sociÃ©tÃ© d'exercice de la profession d'ostÃ©opathe dans lequel vous serez associÃ©e>>

3. Fort de ces éléments j'ai signé le bail, non modifié, le 28/9/07 en confiance.

4. Le 23/2/09 j'ai proposé un associé au propriétaire qui est revenu sur sa décision et m'a interdit une activité connexe en l'occurrence il s'agissait d'un psychologue, (bien qu'il m'ait encouragé dans mes recherches durant les premiers mois de location)
J'ai dû trouver un autre local afin de donner mon préavis ce qui a ajouté aux difficultés financières (double loyer, déménagement, perte de clientèle,...)

Question : dans ce contexte, la responsabilité du bailleur est-elle entièrement engagée pour prétendre à indemnisation

C'est délicat.

En effet, le décret du 30 septembre 1953 qui régit le statut des baux commerciaux ne prévoit pas de forme particulière. Le bail peut donc être verbal ou écrit. En conséquence, le mail que vous avez reçu de la part du bailleur est tout à fait recevable.

Le problème est que ce mail n'autorise expressément que l'existence d'une société d'exercice de la profession d'ostéopathe et non la possibilité de faire intervenir un psychologue.

Il appartient donc au juge de rechercher l'intention des parties dans la mesure où vous ne disposez d'aucune preuve écrite. En votre faveur, je ferais valoir que le mail n'indique la société d'exercice de la profession d'ostéopathe qu'à titre d'exemple, ce qui permet de déduire qu'un autre associé pourrait être tout à fait autorisé à conclure également le bail et qu'en outre, il n'y a pas de différence fondamentale entre l'activité d'ostéo et celle de psychologue en terme de moyens.

Votre dossier a donc de bonnes chances de pouvoir aboutir devant le juge pour qu'il s'agisse soit de contraindre le bailleur à accepter un nouvel associé, soit à des dommages et intérêts. Maintenant, il y a toujours un risque lié au fait que le juge peut très bien faire prédominer l'existence du bail écrit.

D'où l'intérêt de prendre ici un avocat pour négocier avec le bailleur et l'intimider, quitte le cas échéant à intenter une action judiciaire.

Très cordialement.