



Le vendeur d'un fonds de commerce doit informer l'acheteur des restrictions du règlement de copropriété

Commentaire d'arrêt publié le **02/08/2021**, vu **3123 fois**, Auteur : [Me Mike BORNICAT, Avocat](#)

Le vendeur d'un fonds de commerce doit informer l'acheteur des restrictions du règlement de copropriété.

Le Code civil dans sa rédaction postérieure à la réforme du droit des obligations intervenue en 2016 met à la charge des cocontractants, par exemple vendeur et acheteur d'un [fonds de commerce](#), une obligation de loyauté contractuelle.

Ainsi, l'article 1112-1 alinéa 1 dudit Code dispose :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant ».

De plus, le fait de dissimuler une information déterminante du consentement de l'autre partie est constitutif d'une réticence dolosive, viciant le consentement et de nature à emporter la nullité du contrat subséquent conclu (article 1130 et 1137 du Code civil).

Une décision du 6 janvier 2021, (Cass., Com. 6 janvier 2021 n° 18-25.098 F-D) illustre parfaitement ces règles en indiquant que le [vendeur d'un fonds de commerce](#) de restaurant qui s'abstient d'informer l'acquéreur de l'existence d'une clause du règlement de copropriété interdisant la réception de clients après 20 heures manque à son obligation de loyauté contractuelle et commet une réticence dolosive.

En l'espèce, le règlement de copropriété de l'immeuble au sein duquel se situait le fonds vendu excluait les commerces de nature à gêner les autres copropriétaires par le bruit ou par les odeurs et précisait que les locataires devaient s'engager à se conformer à toutes les dispositions du règlement de copropriété et du règlement intérieur, à peine de résiliation des baux. En outre, une assemblée générale des copropriétaires avait toléré l'exercice de l'activité de restauration dans les locaux, « *sous réserve qu'elle se limite à la dégustation de plats cuisinés prêts à emporter et qu'il n'y ait pas de réception de clientèle après 20 heures*

».

De plus, « le vendeur, propriétaire des locaux, connaissait le contenu du règlement de copropriété ainsi que les termes de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires, qui lui avait été communiquée lors de l'acquisition du fonds ». En revanche, « il ne démontrait pas avoir porté à la connaissance de l'acquéreur que le fonds cédé ne pouvait être exploité qu'à certaines conditions, alors que l'obligation légale de loyauté contractuelle lui imposait d'informer l'acquéreur sur la décision de l'assemblée générale, qui avait une incidence directe sur les conditions d'exploitation du fonds ».

C'est donc à bon droit que la Cour d'appel de Lyon « a pu déduire que la société venderesse avait commis une réticence dolosive justifiant l'annulation des cessions du fonds de commerce et du bail commercial. »

Il est en conséquence fait droit à la demande de l'acquéreur du fonds de commerce aux fins d'annulation de la cession du fonds et du bail commercial pour dol du vendeur.

Cette décision est une nouvelle illustration d'une jurisprudence constante selon laquelle le manquement d'information par le vendeur le vendeur du fonds de commerce sur les conditions d'exploitation des locaux dans lesquels le fonds est exploité est constitutif d'une réticence dolosive.

Par exemple il a été jugé que commet un dol le vendeur d'un fonds de commerce de café-bar-restaurant qui n'informe pas l'acheteur du non-renouvellement d'une autorisation d'occupation d'une terrasse sur la voie publique (CA Bordeaux, 10 septembre 2018 : RTD com 2018.909., obs. Saintourens.)

*

Votre Avocat à GAP vous conseille et assiste pour la [vente ou l'achat d'un fonds de commerce](#).