



L'obligation d'information du bailleur

Jurisprudence publié le 11/04/2021, vu 3980 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lors de de location d'un bien immobilier , le locataire soit d'assurer que la destination commerciale qu'il envisage peut- être exercée dans l'immeuble soumis au statut de la copropriété.

Lors de de location d'un bien immobilier , le locataire soit d'assurer que la destination commerciale qu'il envisage peut- être exercée dans l'immeuble soumis au statut de la copropriété.

Il est nécessaire de demander au propriétaire une copie du règlement de copropriété.

En effet , certaines clauses du règlement de copropriété peuvent restreindre les modalités d'exploitation d'un local commercial , eu égard à la destination de l'immeuble.

Dans une copropriété , le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes

Toutefois , La loi ne contient aucune disposition qui impose au bailleur de transmettre au locataire le règlement de copropriété, ni les décisions d'assemblée générales relatives aux modalités d'exploitation des lots.

Pour autant , cela ne signifie pas que le bailleur est déchargé de toute obligation en ce sens et qu'il n'a aucune obligation.

La Cour de Cassation a rendu une décision importante sur les obligations du copropriétaire à l'égard du locataire en lui rappelant qu'il doit l'informer des clauses du règlement de copropriété et des décisions prises en assemblée générale inhérentes aux modalités d'exercice d'une activité commerciale.(Cass. com., 6 janv. 2021, n° 18-25.098 : JurisData n° 2021-002322)

Elle rappelle dans cet arrêt du 6 janvier 2021 qu'en dépit de l'absence de dispositions légales, en matière de bail commercial, le bailleur doit, selon le droit du contrat, informer, son cocontractant, sur l'usage et les restrictions de l'usage envisagé dans le lot.

Dans cette affaire, l'assemblée générale avait voté une résolution visant à limiter les commerces de nature à gêner les autres copropriétaires par le bruit ou par les odeurs et la copropriété avait autorisé l'activité de plats cuisinés, à condition qu'aucune clientèle ne soit accueillie sur place après 20 heures.

Les vendeurs de ce fonds de commerce ont vendu le fonds, sans informer, les cessionnaires, des restrictions à l'exercice de son activité de restauration.

Ayant découvert par la suite ces restrictions, les acquéreurs du fonds ont saisi le Tribunal, en vue d'obtenir l'annulation de l'acte de cession de fonds de commerce, sur le fondement de la réticence dolosive. (*C. civ., art. 1131 nouveau*).

L'obligation précontractuelle d'information issue de la réforme du droit des contrats de 2016, renforce cette obligation du bailleur (*C. civ., art. 1112-1*).

Les vendeurs ont tenté de convaincre les différentes juridictions qu'il appartenait aux acquéreurs de se renseigner eux-mêmes, alors qu'il est certain que toutes les décisions prises en assemblée générale, ne sont obligatoirement insérées, dans le règlement de copropriété.

Il est certain que les acquéreurs avaient pu avoir une connaissance de ces restrictions, ils n'auraient, sans doute, pas contracté.

Cet arrêt doit attirer l'attention des copropriétaires sur leur obligation d'information, liée notamment aux conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes dans le cadre d'une relation commerciale.

Sur le fondement du droit commun des contrats, ils peuvent voir l'acte de cession annulé

Le rédacteur d'acte doit vérifier la régularité de la consistance des locaux pris à bail et la conformité de l'exploitation projetée par rapport au règlement de copropriété et aux dispositions

d'ordre public applicables au lot de copropriété.

Ainsi , même si l'activité envisagée est compatible avec la destination de l'immeuble , il faudra s'assurer que le règlement ne comporte pas de restriction à l'activité envisagée.

Il est donc nécessaire pour le preneur de s'assurer de la conformité du bail avec le règlement de copropriété, avec l'affectation des lots a règlement de copropriété, avec la destination de l'immeuble.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67