



Note d'actualité

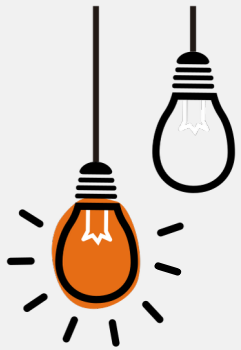
“Qui doit obtenir les autorisations de copropriété nécessaires aux travaux du preneur commercial ?”



L'article 1719 du Code civil impose au bailleur de délivrer un local conforme à sa destination et d'en assurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Aux termes de la loi du 10 juillet 1965, seul le copropriétaire dispose du pouvoir de solliciter l'inscription d'une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Par principe, le bailleur reste donc juridiquement maître de ses relations avec la copropriété, et ne peut s'exonérer de ses obligations en faisant insérer dans le bail commercial une clause générale par laquelle « le preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires ».




Seule une délégation claire et précise, supposant un véritable mandat explicite, permet de transférer au locataire commercial l'obligation et le pouvoir d'obtenir les autorisations de copropriété requises.

C'est le sens de l'arrêt rendu le 19 mars 2026 par la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation.

[Cass. Civ. 3ème, 19 mars 2026, pourvoi n° 24-20.715]

Le Cabinet se tient naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

 **Cédric GREFFET**, Avocat associé, Pôle Gestion de l'immeuble
 **Hugo LACOMBE**, Directeur de missions & Avocat, Pôle Gestion de l'immeuble