



Depuis plus de 25 ans, nous conseillons et accompagnons les entreprises françaises, suisses et belges ainsi que leurs filiales allemandes dans tous les aspects juridiques de leurs activités en Allemagne. Aux côtés des cadres dirigeants, des départements ressources humaines, des services juridique et financier ainsi que des équipes commerciales, nous assistons de la même manière les sociétés allemandes en France.

Publication | Baux commerciaux | Allemagne

Le bail commercial en Allemagne

12 novembre 2020

En Allemagne, le bailleur et le preneur bénéficient d'une grande liberté dans le cadre de la négociation des baux commerciaux. Avant de signer un bail établi par le bailleur, le preneur a donc tout intérêt à en examiner scrupuleusement les termes.

Quelle est la durée d'un bail commercial en Allemagne ?

En Allemagne, le principe du « bail 3-6-9 » n'existe pas : un bail commercial peut être signé aussi bien pour une durée déterminée que pour une durée indéterminée. La durée du bail peut donc être librement négociée entre les parties.

Quelle forme doit respecter un bail commercial en Allemagne ?

En Allemagne, la forme que doit revêtir un bail commercial dépend de sa durée.

Si le bail est conclu pour une durée d'un an ou moins, aucune forme particulière n'est requise : un accord oral suffit.

S'il a une durée supérieure à un an, le bail commercial doit revêtir la forme écrite, c'est-à-dire que le bailleur et le locataire doivent signer le contrat à la main. En outre, toutes les pages du contrat doivent être reliées ou numérotées clairement.

En cas de non-respect de l'exigence de forme, le contrat reste valide, mais il est considéré avoir été conclu pour une durée indéterminée.



Jörg Luft
Rechtsanwalt

luft@rechtsanwalt.fr
T + 49 (0) 7221 30 23 70



Ulrich Martin DEA / DESE
Rechtsanwalt

martin@rechtsanwalt.fr
T + 33 (0) 3 88 45 65 45

www.rechtsanwalt.fr

Strasbourg

16 rue de Reims
F-67000 Strasbourg
T + 33 (0) 3 88 45 65 45
F + 33 (0) 3 88 60 07 76
strasbourg@rechtsanwalt.fr

Paris

4 rue Paul Baudry
F-75008 Paris
T + 33 (0) 1 53 93 82 90
F + 33 (0) 1 53 93 82 99
paris@rechtsanwalt.fr

Baden-Baden

Schützenstraße 7
D-76530 Baden-Baden
T + 49 (0) 7221 30 23 70
F + 49 (0) 7221 30 23 725
baden@rechtsanwalt.fr

Bordeaux

48 cours d'Alsace et Lorraine
F-33000 Bordeaux
T + 33 (0) 5 56 28 38 07
F + 33 (0) 3 88 60 07 76
bordeaux@rechtsanwalt.fr

Sarreguemines

50 rue de Grosblierstroff
F-57200 Sarreguemines
T + 33 (0) 3 87 02 99 87
F + 33 (0) 3 87 28 08 13
sarreguemines@rechtsanwalt.fr

Epp Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Cette présentation a un caractère purement informatif et ne saurait remplacer un conseil personnalisé. Toute responsabilité des auteurs est exclue. Les contenus de cette présentation sont soumis à des droits d'auteur.

Quelles informations devrait contenir un bail commercial ?

Tout d'abord, le bail devrait contenir une description précise des locaux loués. Il convient d'indiquer la surface exacte et toutes les annexes (cave, toilettes, entrepôts...), et joindre un plan des locaux au contrat.

Il est également très important de préciser la destination des locaux, et ce pour deux raisons :

- le preneur est tenu de faire un usage des locaux conforme à la destination telle que prévue au contrat
- le bailleur est tenu de veiller à ce que l'usage des locaux pour lequel le bail est conclu soit effectivement possible

Naturellement, le bail devrait également fixer la durée de la location, les délais préavis, le loyer hors charges et le montant de la caution. Il devrait par ailleurs régler diverses questions comme la responsabilité, les assurances, l'entretien, l'accès aux locaux par le bailleur, la sous-location, la protection de la concurrence, la publicité, etc.

Il est enfin conseillé de bien clarifier le droit et les modalités d'affichage de publicités sur les murs extérieurs des locaux : bien que le preneur à bail commercial y soit légalement autorisé, ce sujet est souvent source de litiges.

Quelles sont les règles applicables concernant le montant du loyer d'un bail commercial ?

Le montant du loyer est librement négociable entre les parties lors de la conclusion du contrat, dans les limites de la bonne foi.

Le loyer peut être fixe ou variable. Il est possible de prévoir, par exemple, un loyer progressif augmentant régulièrement d'un certain pourcentage convenu d'avance par les parties.

En Allemagne, les baux commerciaux contiennent souvent une clause d'indexation (clause de garantie de la valeur ; « *Wertsicherungsklausel* ») qui permet d'ajuster automatiquement le loyer en fonction des variations de l'indice choisi.

Le montant du loyer peut également être indexé, du moins en partie, sur le chiffre d'affaires réalisé par le preneur dans les locaux loués.

Quand le loyer d'un bail commercial doit-il être payé en Allemagne ?

En Allemagne, les loyers sont en principe payés par avance au début de chaque mois.

À combien peut s'élever la caution d'un bail commercial en Allemagne ?

Le bailleur exige souvent une caution. Le montant de cette caution n'est soumis à aucune réglementation légale. Cependant, le bailleur est tenu de reverser au preneur les intérêts perçus sur le montant de la caution.

Quel est le délai de prescription d'une dette locative en Allemagne ?

En Allemagne, les dettes locatives se prescrivent au bout de trois ans. Le délai de prescription commence à courir à la fin de l'année au cours de laquelle est survenu l'impayé ou au cours de laquelle le bailleur aurait dû en avoir connaissance.

Qui doit payer les charges locatives en Allemagne ?

En Allemagne, c'est en principe toujours le bailleur qui doit payer les charges locatives, sauf stipulation contraire expresse du contrat – ce qui est souvent le cas. Les charges peuvent être réparties librement.

En général, le bailleur demande chaque mois une provision forfaitaire sur charges et régularise la situation à la fin de l'année.

Dans le contrat de bail, il est conseillé de détailler les charges locatives mises à la charge du preneur, avec les clés de répartition correspondantes (tantièmes, utilisation, surface, etc.).

Le preneur peut-il exiger une modification du loyer pendant la durée d'un bail commercial en Allemagne ?

Le preneur et le bailleur peuvent convenir d'un changement de loyer à tout moment par consentement mutuel. Le bail peut aussi contenir une clause d'indexation des prix.

Si les locaux loués présentent des vices, le preneur peut, sous certaines conditions, prétendre à une réduction du loyer. La jurisprudence allemande en la matière est très variable et peut être très différente en fonction de la circonscription judiciaire.

Toutefois, la jurisprudence est claire sur le fait que le preneur à bail commercial n'est pas en droit de décider unilatéralement d'une réduction du loyer en cas de difficultés financières. Le risque économique lié à l'activité exercée dans les locaux lui incombe pleinement. Cette règle a mis de nombreux locataires commerciaux en difficulté dans le cadre de la crise du coronavirus. Reste à voir si cette situation particulière fera évoluer la jurisprudence de la Cour fédérale de justice en la matière.

Le locataire commercial peut-il sous-louer ses locaux en Allemagne ?

Le preneur ne peut sous-louer les locaux commerciaux que s'il dispose du consentement exprès du bailleur. En règle générale, cette question est réglée en détail dans le bail.

A qui revient la charge de l'entretien des locaux pendant la durée d'un bail commercial en Allemagne ?

Le droit allemand prévoit que les réparations esthétiques aussi bien que les mesures de réparation et d'entretien sont à la charge du bailleur. Souvent, ceux-ci essaient cependant de prévoir une clause en vue de mettre cette obligation à la charge du preneur. Pour les locaux commerciaux, la jurisprudence allemande tolère une plus grande liberté quant au fait de mettre certains types de réparations à la charge du preneur que dans le cadre d'un bail d'habitation.

Mais même dans le cadre des baux commerciaux, selon une jurisprudence très étendue des tribunaux allemands, cela n'est possible que dans certaines limites. En tout état de cause, le transfert de l'obligation d'entretien et de réparation de la chose louée ne peut s'accompagner d'un transfert complet du danger inhérent à celle-ci et ne doit en aucun cas conduire à un risque financier imprévisible et incalculable pour le preneur.

Une clause en vertu de laquelle « la réparation et l'entretien courants des espaces intérieurs » est à la charge du preneur est par exemple considérée comme admissible par les tribunaux allemands si la clause ne concerne que l'entretien résultant de l'utilisation des locaux. Le preneur à bail commercial ne peut donc pas être tenu responsable des dégâts et de l'usure présents lors de la conclusion du contrat.

Aussi, les clauses contractuelles prévoyant par exemple que le locataire devra effectuer des réparations esthétiques à intervalles réguliers, sont considérées comme problématiques au regard de la jurisprudence de la Cour fédérale de justice.

Un preneur à bail commercial en Allemagne peut-il empêcher que des concurrents louent des locaux dans le même bâtiment ?

Dans certaines conditions, le bailleur peut, même sans clause à ce sujet, être tenu d'éviter une telle situation de concurrence. Cependant, si le preneur tient vraiment à se protéger contre la concurrence, il est conseillé de prévoir une clause à ce sujet dans le bail.