



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

Résiliation d'un bail commercial en Allemagne

13 novembre 2020

Quelles sont les modalités de résiliation d'un bail commercial en Allemagne ?

Dans le cadre d'un **bail à durée déterminée**, la résiliation anticipée n'est possible qu'en cas de faute grave, à moins qu'une autre possibilité de résiliation n'ait été explicitement prévue au contrat.

Le preneur à bail commercial est donc fermement lié par le contrat et doit remplir ses obligations jusqu'à l'expiration de celui-ci. En application de la jurisprudence allemande actuelle, le preneur supporte seul le risque économique lié à son activité. Cette responsabilité cause des difficultés à de nombreux locataires commerciaux face à la crise du coronavirus.

En cas de prolongation tacite du bail postérieurement à son terme, celui-ci se transforme en bail à durée indéterminée. Le bailleur et le preneur disposent toutefois d'un délai de deux semaines à compter du début de la période de tacite prolongation pour s'opposer à sa continuation.

En Allemagne, les baux commerciaux à durée déterminée contiennent souvent une clause réglant la reconduction automatique du bail dans le cas où aucune des parties ne le résilierait dans un certain délai.

Dans le cadre d'un **bail à durée indéterminée**, il existe généralement un certain délai de préavis. En l'absence de disposition contractuelle à cet effet, les deux parties peuvent résilier le contrat de location au plus tard le troisième jour d'un trimestre, avec effet pour la fin du trimestre suivant. Le délai de préavis légal est donc de six mois. Le bail commercial peut toutefois prévoir un préavis plus long ou plus court.

En cas de **faute grave**, c'est-à-dire si l'une des parties a significativement manqué à ses obligations contractuelles, une résiliation avec effet immédiat peut être envisagée. Les motifs ouvrant droit à un tel droit de résiliation sont généralement définis dans le contrat.



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 Grosbliederstroff
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.

Que se passe-t-il à l'expiration d'un bail commercial en Allemagne ?

À l'expiration du bail commercial, le preneur est tenu de restituer l'objet de location dans le même état que celui dans lequel le bailleur lui avait confié.

Si le preneur a effectué des transformations ou améliorations dans les locaux, il doit en principe les enlever et remettre le bien en état. Cependant, en Allemagne les baux commerciaux prévoient souvent des clauses différentes concernant les améliorations, et notamment la possibilité pour le bailleur de les racheter au preneur.

Un preneur à bail commercial en Allemagne peut-il imposer un successeur de son choix à l'expiration du bail ?

Non. Le preneur peut certes proposer un successeur au bail commercial, mais le bailleur n'est pas tenu de l'accepter.