

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.



News | Covid-19 | Droit des contrats | Allemagne

Entreprises en Allemagne : baux commerciaux et fermeture de magasins à cause de la crise sanitaire

13 janvier 2021

Dans une procédure devant le tribunal de grande instance de Francfort (réf. 2-15 O 23/20), le propriétaire de locaux commerciaux a engagé une action en justice contre son locataire pour demander le paiement de loyers impayés. Le locataire était une chaîne de vêtements bien connue qui a été contrainte de fermer son magasin au printemps 2020 suite à la crise sanitaire liée au Coronavirus. En raison de la perte de chiffre d'affaires, le locataire n'était pas en mesure de payer le loyer pour le mois d'avril 2020.

1. Pas de réduction de loyer selon la loi allemande régissant les baux

Le tribunal de grande instance de Francfort a considéré que la fermeture des points de vente au détail imposée par le gouvernement en raison de l'épidémie du Coronavirus ne constituait pas un défaut de la chose louée pouvant justifier une réduction de loyer. En effet, la fermeture du magasin n'est pas directement liée à l'état de la chose louée, mais au fait que la circulation du public dans le magasin favorise la propagation du virus.

2. Modification de la législation : Pandémie de Covid-19 : perturbation du fondement du contrat

Même si la jurisprudence rejette pour l'instant encore le droit à une réduction du loyer conformément au droit allemand régissant les baux, le locataire commercial ne demeure plus sans protection. Le législateur allemand a en effet adopté une nouvelle disposition dans la loi d'introduction au code civil allemand (*Einführungsgesetz zum BGB, EGBGB*) selon laquelle la pandémie de Covid-19 constitue une « perturbation du fondement du contrat » (*Störung der Geschäftsgrundlage*). Il est désormais présumé, en faveur du locataire commercial, qu'une circonstance qui est devenue le fondement du bail a changé a posteriori et de manière substantielle. Le locataire commercial peut



Anja Hergesell
Rechtsreferendarin

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



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

dans ce cas exiger l'adaptation du contrat de bail ou même demander sa résiliation si une adaptation n'est pas possible.

Nous vous invitons à lire également notre [article du 16/12/2020](#) et celui du [22/12/2020, sur ce sujet](#).

Notre équipe reste à votre disposition pour toute question à ce sujet.
welcome@rechtsanwalt.fr