



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 | Droit des sociétés | Allemagne

Fusion-acquisition (M&A) en Allemagne : extension de l'obligation d'information du vendeur dans le cadre de l'audit juridique (*Due Diligence*)

20 novembre 2023

La Cour fédérale de justice allemande de Karlsruhe (*Bundesgerichtshof* ou *BGH*) a récemment rendu un jugement ayant trait à l'obligation d'information du vendeur dans le cadre de l'audit juridique (*Due Diligence*). La réalisation d'un audit approfondi des principaux éléments juridiques de l'entreprise cible est une étape importante de toute acquisition en Allemagne, permettant à l'acquéreur d'effectuer un diagnostic général et de fixer le prix de cession.

Il s'agit d'un arrêt du BGH du 15 septembre 2023 (référence : V ZR 77/22) rendu en réponse à un jugement du Tribunal régional supérieur de Celle (*Oberlandesgericht* ou *OLG*) du 29 mars 2023.

Dans cette affaire, une société a vendu des biens immobiliers à une autre société pour un prix total d'environ 1,5 million d'euros. Avant la conclusion de l'acte authentique de vente, les parties ont procédé à une *Due Diligence*, pour laquelle elles ont mis en place une data room électronique. Le dernier jour ouvré avant l'authentification de l'acte de vente, le vendeur a mis dans la data room le procès-verbal d'une importante assemblée des copropriétaires, au cours de laquelle des mesures d'entretien des biens immobiliers ont été discutées – sans informer l'acheteur de la mise en ligne du document dans la data room. Après la transaction, l'acheteur a été confronté à des mesures d'entretien d'un montant de 50 millions d'euros.

Le Tribunal régional supérieur de Celle a statué en faveur du vendeur en jugeant qu'il relève en premier lieu de la responsabilité de l'acheteur de s'assurer qu'il obtient toutes les informations nécessaires avant la conclusion de l'acte de vente.



Anja Hergesell
Rechtsanwältin

hergesell@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
strasbourg@rechtsanwalt.fr

Paris

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

Baden-Baden

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

Zürich

Bahnhofstrasse 10
CH-8001 Zürich
T + 41 (0) 43 456 25 86
zuerich@rechtsanwalt.fr

Bordeaux

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

Sarreguemines

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

Dans son jugement du 15 septembre 2023, le *Bundesgerichtshof* a cassé l'arrêt rendu par le Tribunal régional supérieur de Celle et a renvoyé l'affaire devant ce même Tribunal pour qu'il statue à nouveau.

Extension de l'obligation d'information précontractuelle du vendeur

Le *Bundesgerichtshof* a estimé que le vendeur n'avait pas rempli son obligation d'information précontractuelle (*articles 241 alinéa 2 et 311 alinéa 2 du Code civil allemand*). La simple mise en ligne du document dans la data room quelques jours avant la conclusion de l'acte de vente ne suffit pas à informer l'acheteur de l'existence du document et des risques qui y sont liés. Selon le *Bundesgerichtshof*, le vendeur ne pouvait pas s'attendre à ce que l'acheteur prenne connaissance du document avant la conclusion de l'acte de vente. En raison de l'importance des informations contenues dans le document, le vendeur aurait dû informer expressément l'acheteur de l'existence du document.

En outre, le *Bundesgerichtshof* a précisé que, même s'il s'agit en l'occurrence d'une transaction immobilière, **ces principes s'appliquent à toute transaction d'entreprise en Allemagne.**

Conséquences du jugement

Du côté des acheteurs, il convient de saluer le jugement du *Bundesgerichtshof*. En effet, il renforce la protection des intérêts des acheteurs lors des acquisitions en Allemagne. Les vendeurs sont désormais tenus :

- de mieux préparer les documents mis en ligne dans la dataroom ;
- de structurer la dataroom ;
- de mettre les documents dans la dataroom dans les meilleurs délais ;
- d'informer explicitement l'acheteur de tout document contenant des informations importantes susceptibles d'influencer la décision finale de l'acheteur.

Notre équipe en droit allemand reste à votre disposition pour toute question à ce sujet ou pour vous accompagner dans votre projet de fusion-acquisition en Allemagne.

welcome@rechtsanwalt.fr