



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 contrats | Allemagne

Baux commerciaux en Allemagne : une conclusion bientôt possible par courriel ?

6 février 2024

En Allemagne, les baux commerciaux conclus pour une durée supérieure à un an doivent revêtir la **forme écrite** (« *Schriftform* »). Cela signifie que le Bailleur et le Preneur doivent signer le contrat de bail à la main.

Avec l'introduction de la nouvelle loi relative à la simplification de la bureaucratie en Allemagne (« *Bürokratieentlastungsgesetz* »), l'exigence de la forme écrite pourrait bientôt être supprimée et la conclusion de baux commerciaux facilitée.

Qu'est-ce que la forme écrite ?

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. En revanche, si le bail commercial est conclu pour une durée supérieure à un an (ce qui est généralement le cas), il doit revêtir la forme écrite, c'est-à-dire qu'il doit être **signé manuscritement** par les deux parties au contrat. L'exigence de la forme écrite concerne aussi bien le bail commercial initial que tout avenant au bail commercial initial. En outre, toutes les pages du contrat doivent être reliées ou numérotées clairement.

En cas de non-respect de l'exigence de la forme écrite, le contrat reste valide, mais il est considéré avoir été conclu pour une durée indéterminée (*article 550 phrase 1 du Code civil allemand*).



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



Jörg Luft
Rechtsanwalt

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

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

Sarreguémines

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

Quels seront les avantages de la suppression de l'exigence de la forme écrite ?

Dans le cadre des discussions concernant le projet de loi relative à la simplification de la bureaucratie, la suppression de l'exigence de la forme écrite a été préconisée avec les arguments suivants :

- une accélération de la conclusion du contrat de bail (une conclusion par courriel serait désormais possible)
- une réduction de la charge administrative pour les parties au contrat
- une adaptation à la pratique commerciale actuelle, qui privilégie la correspondance par courriel

Quels seront les inconvénients de la suppression de l'exigence de la forme écrite ?

La suppression de l'exigence de la forme écrite demeure fortement discutée. Certains auteurs craignent que cela entraîne une grande insécurité juridique. En particulier, pour les baux commerciaux conclus sur une très longue période et pour lesquels le propriétaire a changé entre-temps, il faudrait s'assurer que toutes les correspondances et communications entre les parties soient bien documentées.

Notre équipe en droit allemand reste à votre disposition pour toute question à ce sujet.

welcome@rechtsanwalt.fr