

Depuis 30 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 : règles révisées en vigueur depuis janvier 2025

6 août 2025

Chaque nouvelle année apporte son lot de modifications législatives. En matière de baux commerciaux, c'est la [nouvelle loi relative à la simplification de la bureaucratie en Allemagne \(« Bürokratieentlastungsgesetz »\)](#).

Nous vous donnons ci-après un bref aperçu des principales nouveautés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### Suppression de la forme écrite

Avant l'adoption de la nouvelle loi relative à la simplification de la bureaucratie en Allemagne, tout bail commercial d'une durée supérieure à un an devait obligatoirement revêtir la forme écrite.

Cela signifiait que tant le contrat de bail que ses avenants devaient être **signés de manière manuscrite (littéralement « à l'encre »)** par les deux parties concernées.

En cas de non-respect de cette exigence de forme, le contrat n'était pas considéré comme invalide, mais il était réputé être conclu pour une durée indéterminée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la réforme apportée par la nouvelle loi relative à la simplification de la bureaucratie en Allemagne a **supprimé cette exigence de forme écrite** pour les baux commerciaux d'une durée supérieure à un an.

Désormais, il suffit de respecter la **forme textuelle** (« *Textform* ») pour que le contrat soit valablement conclu à durée déterminée (*article 578 alinéa 1 du Code civil allemand*).

La forme textuelle a été introduite par le législateur allemand dans le Code civil allemand il y a quelques années (*article 126b du Code civil allemand*). Pour le respect de la forme textuelle, il suffit qu'une déclaration lisible soit faite sur un support de données et qu'il soit possible d'identifier l'auteur de la déclaration.



**Anja Hergesell**

Rechtsanwältin  
[hergesell@rechtsanwalt.fr](mailto:hergesell@rechtsanwalt.fr)  
T + 49 (0) 7221 30 23 70



**Ulrich Martin** DEA / DESE

Rechtsanwalt  
[martin@rechtsanwalt.fr](mailto:martin@rechtsanwalt.fr)  
T + 33 (0) 3 88 45 65 45



**Jörg Luft**

Rechtsanwalt  
[luft@rechtsanwalt.fr](mailto:luft@rechtsanwalt.fr)  
T + 49 (0) 7221 30 23 70

[www.rechtsanwalt.fr](http://www.rechtsanwalt.fr)

#### Strasbourg

16 rue de Reims  
F-67000 Strasbourg  
T + 33 (0) 3 88 45 65 45  
[strasbourg@rechtsanwalt.fr](mailto:strasbourg@rechtsanwalt.fr)

#### Paris

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

#### Baden-Baden

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

#### Zürich

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

#### Bordeaux

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

#### Sarreguémines

50 rue de Grosbliederstroff  
F-57200 Sarreguémines  
T + 33 (0) 3 87 02 99 87  
[sarreguemin@rechtsanwalt.fr](mailto:sarreguemin@rechtsanwalt.fr)

Désormais, il est possible de **conclure un bail commercial par courriels** ou de **signer électroniquement le contrat de bail**, ces méthodes respectant l'exigence de la forme textuelle.

## Mise à disposition du décompte des charges locatives au format numérique

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les bailleurs peuvent désormais fournir aux preneurs les justificatifs du décompte des charges locatives exclusivement sous forme de téléchargement électronique ou par courriel.

Ils ne sont plus tenus de remettre les justificatifs originaux en format papier, mais peuvent opter pour des copies électroniques.

## Avez-vous des questions sur les règles révisées applicables aux baux commerciaux en Allemagne depuis janvier 2025 ?

Notre équipe en droit des contrats allemand reste à votre disposition pour toute question à ce sujet : [welcome@rechtsanwalt.fr](mailto:welcome@rechtsanwalt.fr)

[Nous contacter](#)