

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 : le simple dépôt des clés dans la boîte aux lettres du bailleur déclenche le délai de prescription

17 novembre 2025

Depuis plusieurs années, la Cour fédérale de justice allemande (*Bundesgerichtshof* – *BGH*) affine les contours de la notion du « rétablissement de la possession » qui marque le point de départ du **délai de prescription extrêmement court (six mois)** dont dispose le bailleur pour réclamer la réparation des dégradations causées au local loué par le preneur (article 548 du Code civil allemand).

Dans un jugement récent, le *Bundesgerichtshof* (référence : *XII ZR 96/23*) a confirmé qu'un geste en apparence anodin – le dépôt des clés du local dans la boîte aux lettres du bailleur – suffit, dans certaines circonstances, à faire courir ce délai, même lorsque le contrat de bail n'est pas encore arrivé à son terme.

Contexte du litige : début du délai de prescription

Dans cette affaire, le preneur d'un local commercial avait résilié le contrat de bail avec effet au 4 juin 2021. Le preneur a occupé le local jusqu'au 31 décembre 2020, puis a déposé l'ensemble des clés dans la boîte aux lettres du bailleur.

Début janvier 2021, le bailleur a contesté par écrit la manière dont le preneur a restitué le local loué. En juin 2021, il a réclamé au preneur la remise en état du local, puis, fin août 2021, il a demandé la délivrance d'une injonction de payer au preneur pour environ 32 000 € de dommages.

Le preneur a opposé la prescription de six mois ; le Tribunal régional supérieur et le *Bundesgerichtshof* ont statué en sa faveur.



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

Sarreguémès

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

Le dépôt des clés dans la boîte aux lettres suffit

Le *Bundesgerichtshof* a rappelé que la notion du « rétablissement de la possession », qui marque le point de départ du délai de prescription, suppose un changement concret de possession : le bailleur doit pouvoir exercer une maîtrise complète et sans entrave sur le local afin d'en constater l'état. En l'espèce, dès lors que le bailleur a :

- reçu toutes les clés,
- conservé celles-ci sans les retourner,
- et su que le preneur avait quitté définitivement les lieux,

il a recouvré la possession immédiate du local – peu importe que cette maîtrise lui ait été imposée. Le refus exprimé par le bailleur par écrit en début janvier 2021 ne change rien : contester la date de fin du bail ou revendiquer la poursuite du loyer n'équivaut pas à manquer de volonté de posséder.

Tant que le bailleur garde les clés, il exerce de facto la possession.

La connaissance, au plus tard en début janvier 2021, du dépôt des clés a fait courir la prescription de six mois ; celle-ci était donc acquise début juillet 2021.

La délivrance d'une injonction de payer fin août 2021 est intervenue trop tard pour suspendre la prescription.

Conséquences du jugement pour les preneurs d'un bail commercial en Allemagne

La courte prescription de l'article 548 du Code civil allemand renforce la sécurité juridique en incitant les bailleurs à agir rapidement. Dès qu'ils ont matériellement récupéré les clés, le compte à rebours de six mois démarre. Ils doivent inspecter rapidement les lieux et, si nécessaire, engager sans délai des mesures qui suspendent le délai de prescription (par exemple une injonction de payer ou une action en justice).

Alors que les bailleurs sont soumis à une vigilance accrue, les preneurs bénéficient, eux, d'une **sécurité juridique renforcée**.

Restituer les clés – même par dépôt en boîte aux lettres – cristallise la situation : les dommages ultérieurs ne leur seront plus imputables et le risque de poursuite au-delà de six mois disparaît.

Notre équipe en droit des contrats allemand reste à votre disposition pour toute question à ce sujet.
welcome@rechtsanwalt.fr

Nous contacter