SERVICE JURIDIQUE

JURISINFO FRANCO-ALLEMAND

Avertissement : Cette note a pour but de donner une information générale et ne peut remplacer une étude juridique personnalisée.

Mars 2022

BAUX COMMERCIAUX EN DROIT ALLEMAND

Le droit allemand ne comporte pas de réglementation particulière en matière de baux commerciaux, contrairement aux baux d'habitation.

S'appliquent ainsi quelques-unes des règles générales du Code civil en matière de baux qui ont été aménagées et interprétées par les tribunaux pour tenir compte des particularités du monde des affaires.

Dans la mesure où l'on se trouve en présence d'un contrat type, les conditions du Code civil allemand dans ses paragraphes 305 et suivants sont applicables (principe de loyauté et de confiance réciproques) doivent être prises en compte.

Ces règles laissent cependant une place assez grande à la volonté des parties, et les rédacteurs de contrats de baux commerciaux doivent tout particulièrement veiller au respect de l'intérêt respectif des parties. Par ailleurs, les principes énoncés ci-dessous s'appliquent non seulement aux baux commerciaux stricto sensu qui portent sur un local exploité commercialement, mais également aux locations de bureaux de professions libérales telles que des architectes, des avocats etc. Lorsqu'il s'agit d'un contrat mixte englobant un local professionnel et un appartement privé, le droit du bail commercial s'applique si plus de la moitié de l'espace total est à vocation professionnelle, ou si le local est utilisé prioritairement dans un but professionnel.

Ci-dessous un inventaire global des points sensibles d'un tel contrat :

Forme

Un écrit n'est exigé que si la durée du bail excède un an ; il doit s'agir d'un document unique devant comporter toutes les pièces sur lesquelles porte

Droits de reproduction réservés © Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole

l'accord des parties. Si la durée du bail excède un an et les parties n'ont pas conclu le contrat à l'écrit, le bail est conclu pour une durée indeterminée.
A des fins de preuve, il est toutefois conseillé dans tous les cas de figure d'établir un écrit. De plus, une tierce personne de confiance menant les négociations contractuelles sans être partie au contrat peut agir par la suite en tant que témoin devant un tribunal.

Objet

Il est nécessaire de répertorier l'objet exact du bail ainsi que l'objet de son utilisation dans le contrat ou en annexe sur un plan afin d'être couvert par le contrat. Ceci vaut également pour des annexes telles que dépôts, etc. La clause indiquant l'activité pouvant être exercée dans les locaux nécessite un soin particulier ; sa rédaction sera de préférence souple afin d'englober plusieurs possibilités.

Le bailleur a en principe l'obligation de livrer la chose en conformité avec les règles administratives (protection de l'environnement, conformité aux normes de construction exigées pour l'activité en question, etc.). Les parties peuvent toutefois mettre conventionnellement la mise en conformité des locaux à la charge du preneur.

Le droit de poser une enseigne ou un autre moyen de publicité extérieure devra être réglé dans le contrat après vérification d'éventuelles conditions auprès de la commune.

Loyer

La fixation des loyers pour des locaux commerciaux est libre ; l'usure constitue la seule limite. Il convient de déterminer si le prix inclut ou non la TVA. Par ailleurs, des précisions relatives aux charges sont impératives ; à défaut, elles incombent au propriétaire.

Toutes les charges peuvent, contrairement au bail d'habitation, être mises à la charge du preneur. Il faut donc veiller à la rédaction de la clause correspondante.

À noter qu'en pratique, les contrats comportent souvent une clause par laquelle le preneur s'interdit de retenir le paiement des loyers en cas de vice de la chose. Une telle clause, qui est licite, permet au bailleur de prendre son temps pour les réparations puisque le preneur doit d'abord passer en justice avant de diminuer le loyer.
Attention : Dans le cas de contrats de baux commerciaux, un retard de paiement du loyer d'un mois déjà peut justifier une résiliation sans préavis. C'est ce qu'a décidé le Tribunal fédéral en 2015 dans un arrêt de principe (Affaire n° XII ZR 65/14). Il faut toutefois que des circonstances particulières

Droits de reproduction réservés © Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole

s'ajoutent au cas d'espèce. Outre la solvabilité du locataire, la situation financière du bailleur et l'impact du retard de paiement concret sur celle-ci entrent notamment en ligne de compte comme circonstances particulières.

L'augmentation du loyer peut intervenir sous cinq formes :

- Une clause permettant de réévaluer le loyer, par laquelle le propriétaire renégocie le loyer à la hausse soit à l'écoulement d'une certaine durée soit en cas de modification de grandeur de référence du local. Une échelle de majoration (basée sur la valeur du marché des loyers, sur l'évolution de l'index, sur des rapports d'expertise ou par la détermination par une partie ou par un tiers, d'après les articles 315 et 317 du Code Civil allemand) ou une grandeur de référence doit être prévue dans le contrat. La majoration n'est pas automatique en cas d'avènement de l'un de ces deux cas, mais un nouvel accord doit être conclu (*Leistungsvorbehaltsklausel*).

- Une clause d'augmentation automatique du loyer, « Spannungsklausel», se basant soit sur des baux sur des locaux similaires ou sur le montant des baux commerciaux selon l'usage local. Il est cependant déconseillé de se doter d'une telle clause dans la mesure où les facteurs externes peuvent changer constamment et leur preuve n'est pas aisée.

- Le loyer est fixé selon un pourcentage sur le chiffre d'affaires du locataire (Umsatz- oder Ertragsklausel).

- Le contrat prévoit les loyers des années suivantes (*Staffelmiete*) ;

- Les clauses d'indexation (*Wertsicherungsklauseln*) sont admises par exception légale si elles répondent aux conditions imposées par la loi « *Preisklauselgesetz* ». La clause d'inexation automatique (*sogenannte echte Gleitklausel*) est uniquement valable si la clause d'indexation prévoit une indexation sur l'indice du coût de la vie et une durée minimale de 10 ans ou la possibilité pour le locateur de prolonger la durée du bail de 10 ans ou si le bailleur a renoncé à son droit de résiliation au minimum de 10 ans pour un contrat à durée indéterminée.

Dépôt de garantie

Contrairement aux baux d'habitation, le dépôt de garantie pour des locaux commerciaux peut excéder 3 termes de loyers, mais s'élève en règle

Droits de reproduction réservés © Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole

générale à deux mensualités. Une obligation de paiement d'intérêts doit en principe être stipulée conventionnellement. Les tribunaux ont cependant déjà été amenés à l'accorder même en l'absence de clause.

Durée et résiliation

Le contrat peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée.

- Le préavis légal pour la résiliation d'un bail commercial à durée indéterminée, possible à tout moment, s'élève à 6 mois fin de trimestre, avec possibilité de raccourcir ou d'allonger ce délai dans le contrat.

- Dans un contrat à durée déterminée - 5 à 10 ans en général - une résiliation avant le terme ne peut intervenir que pour motif grave. La définition d'un tel motif devrait être consignée dans le contrat ; en tout état de cause, il doit s'agir de violation d'obligations contractuelles essentielles.

Bien évidemment, une résiliation peut sans motif grave intervenir par accord à l'amiable.

- Un contrat à durée déterminée peut comporter une clause de reconduction automatique ou une clause d'option selon laquelle, le preneur pourra unilatéralement exiger la reconduction du contrat s'il le souhaite. A défaut d'une telle clause, aucune indemnité n'est due au locataire à l'expiration ou la résiliation du contrat en l'absence d'une faute de la part du bailleur.

Travaux

Les travaux d'amélioration et d'entretien, devenus nécessaires au fur et à mesure de l'utilisation de la chose, sont dans la plupart des cas mis à la charge du preneur.

Les réparations nécessaires afin de permettre une utilisation normale, conforme à l'activité prévue dans les locaux, sont en principe à la charge du bailleur, mais peuvent toutefois être transférées vers le preneur.

Des modifications ne sont possibles qu'avec l'accord du propriétaire, sous peine de résiliation immédiate du contrat.

Clause de non-concurrence

Il incombe au bailleur de ne pas installer dans les locaux voisins dont il est propriétaire, un concurrent au preneur. Cette obligation existe de plein droit et n'a pas à être formalisée dans le contrat.

Sous-location

Droits de reproduction réservés © Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole

Le bailleur doit donner son accord, même en l'absence de clause expresse dans le contrat. Il est donc recommandé d'insérer dans le contrat une clause accordant au preneur le droit de sous-louer. Une telle clause peut surtout être utile dans le cadre d'un contrat à durée déterminée lorsque le locataire actuel souhaite partir ; en l'absence d'une clause autorisant la sous-location, le propriétaire ne pourra pas se voir obligé d'accepter un repreneur.

VOUS AVEZ DES QUESTIONS ? CONTACTEZ JURISINFO FRANCO-ALLEMAND !

STEFANIE KORTH
10, PLACE GUTENBERG

67081 STRASBOURG CEDEX

☎ 03 88 75 24 89
s.korth@alsace.cci.fr
http//www.alsace-eurometropole.cci.fr

Droits de reproduction réservés © Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole