

Janvier 2000

LES BAUX COMMERCIAUX EN ALLEMAGNE

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, la loi sur les conditions générales d'affaires, et plus particulièrement son fameux article 9 (principe de loyauté et de confiance réciproques) doit être prise 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 location 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, il convient de déterminer la part d'utilisation de chaque partie ; si les locaux professionnels sont prépondérants, l'application des règles du bail d'habitation sera exclue, y compris pour l'appartement.

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

Forme

Un écrit n'est exigé pour la validité du contrat 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 l'accord des parties.

A des fins de preuve, il est toutefois conseillé dans tous les cas de figure d'établir un écrit.

Objet

Les locaux, objet du contrat doivent être répertoriés dans le contrat ou figurer en annexe sur un plan afin d'être couverts 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.

Dans le Land de Bade-Württemberg, la législation en matière de construction exige par exemple que la publicité à l'extérieur des locaux réponde quant à sa forme, aux matériaux utilisés, à la couleur etc., à une certaine exigence esthétique. Les autorisations nécessaires sont en général délivrées par la mairie.

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 de la TVA ou non. 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.

A 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.

L'augmentation des loyers peut intervenir sous deux formes :

- le contrat prévoit les loyers des années suivantes (Staffelmiete) ;
- indexation sur le coût de la vie dans les baux de longue durée.

Une telle clause doit toutefois faire l'objet d'un agrément de la part de la banque centrale du Land concerné et ne peut être incluse que dans un contrat d'une durée minimale de 10 ans.

Cette obligation d'obtention d'un agrément disparaît si la clause d'indexation prévoit uniquement la possibilité pour les parties de renégocier le loyer au

moment où, compte tenu de l'évolution de l'index, une augmentation devrait intervenir.

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 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

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.

Réf. Affaires/bailcom