La Kanzlei

Baux commerciaux en Allemagne: Réduction de loyer en cas de fermeture administrative

Real Estate



Dr. Christine Klein



Gordian Deger

Dans un arrêt très attendu du 12 janvier 2022, (R.G. XII ZR 8/21), la Cour fédérale allemande (Bundesgerichtshof, BGH) s'est prononcée sur l'épineuse question de la réduction des loyers d'un bail commercial pendant la période de fermeture imposée par les mesures sanitaires pour combattre la pandémie de Covid-19.

1. Les faits à l'origine de la décision

En l'espèce, le bailleur d'un local commercial avait assigné le preneur, l'enseigne de distribution de vêtements KIK, en paiement des loyers dus au titre des mois de mars à avril 2020. Le preneur n'avait pas pu ouvrir son magasin pendant cette période, ce qui avait entraîné des pertes importantes. De ce fait, le preneur avait refusé de payer les loyers convenus.

2. Les décisions précédentes et le débat sur l'imprévision en droit allemand

En première instance, les juges avaient condamné le preneur au paiement de l'intégralité du loyer contractuel. Cette décision a été révisée par la Cour d'appel de Dresden qui avait jugé que la fermeture imposée du commerce s'analyse en un bouleversement contractuel au sens du para. 313 du Code civil allemand (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB). Selon cette disposition légale, une partie peut demander la révision du contrat si des circonstances déterminantes pour le consentement des parties lors de la formation du contrat ont changé durant son exécution, à condition que le maintien du contrat initialement conclu ne peut être exigé de l'une des parties, compte tenu des circonstances de l'espèce. Le para. 313 BGB est ainsi similaire au principe de l'imprévision de l'art. 1195 du Code civil français.

Selon l'art. 240 § 7 de la loi introductive au Code civil allemand (EGBGB), les fermetures administratives des commerces en raison de la crise sanitaire sont présumées constituer une telle perturbation du fondement du contrat au sens du para. 313 du BGB. Selon la Cour d'appel, cette qualification justifiait automatiquement une réduction de moitié du loyer convenu, dans la mesure où le risque résultant de la pandémie touchait tant le bailleur que le preneur et n'avait été accepté par aucune des parties.

Saisie par le bailleur, la Cour fédérale a cassé le jugement de la Cour d'appel et lui a renvoyé l'affaire.

3. La décision de la Cour fédérale (BGH)

Le BGH a tout d'abord confirmé dans son arrêt que la fermeture administrative de commerces en raison de la pandémie peut en principe conduire à la révision du loyer sur le fondement de l'imprévision - une décision de principe qui a été largement applaudie par les commerçants en Allemagne.

Cependant, le BGH constate que la Cour d'appel a commis une erreur de droit en fixant forfaitairement la réduction à 50 % sans préalablement avoir procédé à une évaluation détaillée des circonstances de l'espèce afin de déterminer le juste montant de la réduction. Le juge doit ainsi respecter l'équilibre contractuel et rechercher au cas par cas quel a été le préjudice respectivement subi par le preneur et par le bailleur. A cette fin, il doit notamment rechercher quelle a été la perte de chiffre d'affaires pour le local en question, sans tenir compte du chiffre d'affaires réalisé par le preneur ou son groupe avec d'autres magasins ou dans une boutique en ligne. A noter également que selon le BGH le preneur n'a pas besoin de justifier de difficultés financières existentielles afin d'obtenir une réduction du loyer. Les juges doivent enfin tenir compte des mesures que le preneur a prises ou aurait dû prendre pour limiter son préjudice, ainsi que les éventuelles aides d'Etat et versements d'assurances que le preneur a reçus.

L'arrêt du BGH apporte également une autre précision importante. Dans la mesure où la restriction du libre usage du bien loué résultant de la fermeture administrative est un facteur externe et ne relève pas de la substance du bien loué, ce dernier n'est pas affecté par un défaut de la chose louée au sens du para. 536 du BGB.

4. Portée de l'arrêt et conséquences pratiques

Cet arrêt de la Cour fédérale allemande est d'une importance pratique considérable dans le domaine des baux commerciaux en Allemagne. S'il pose le principe qu'une réduction du loyer est possible en raison de la fermeture administrative d'un commerce en raison de la pandémie, il impose toutefois au preneur de démontrer son préjudice de manière détaillée et au juge de procéder à une analyse en détail de l'ensemble des circonstances de l'espèce afin de déterminer la proportion dans laquelle une réduction du loyer s'impose.

La solution consistant en une réduction forfaitaire des loyers commerciaux de moitié pour la période de fermeture, qui aurait eu l'avantage d'être simple à mettre en œuvre, a donc été rejetée par la cour suprême. Dans ces circonstances, les deux parties à un bail commercial de droit allemand ont intérêt à fixer contractuellement quelles seront les conditions et les conséquences d'une fermeture administrative.

5. Comparaison avec la situation en droit français

En France, la Cour de cassation n'a pas encore eu l'occasion de statuer sur un cas similaire. On peut donc se demander si la Cour de cassation pourrait adopter une position analogue sur la base de l'article 1195 du Code civil, qui consacre la théorie de l'imprévision. Cependant, la jurisprudence française semble plutôt vouloir régler l'impact de la pandémie sur les baux commerciaux à l'aide des principes de force majeure et d'exception d'inexécution et de perte de la chose louée (cf. pour la perte de la chose louée CA de Douai, arrêt du 16 décembre 2021, n° 21/03259). Contrairement au para. 313 du BGB allemand, l'article 1195 du Code civil pose en effet comme condition que le changement de circonstances doit rendre l'exécution du contrat « excessivement onéreuse » pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque. Or, comme l'a relevé le Tribunal de commerce de Paris par une décision en référé du 11 décembre 2020 (n°2020035120), la pandémie n'a pas abouti à une augmentation des loyers. La portée limitée du principe de l'imprévision ainsi interprété peut également être expliquée par le fait qu'en pratique l'art. 1195 du Code civil français est souvent écarté conventionnellement, ce qui n'est pas le cas du para. 313 du BGB.

2022-01-14

Qivive Rechtsanwalts GmbH

qivive.com

Köln[D]
Konrad-Adenauer-Ufer 71
D – 50668 Köln
T + 49 (0) 221 139 96 96 - 0
F + 49 (0) 221 139 96 96 - 69
koeln@qivive.com

Paris[F]
50 avenue Marceau
F – 75008 Paris
T + 33 (0) 1 81 51 65 58
F + 33 (0) 1 81 51 65 59
paris@qivive.com

Lyon[F]
4 Pl. Amédée Bonnet
F – 69002 Lyon
T + 33 (0) 4 27 46 51 50
F + 33 (0) 4 27 46 51 51
lyon@qivive.com

Strasbourg[F]
10 Pl. Gutenberg
F – 67000 Straßburg
T + 33 (0) 3 92 12 02 20
F + 33 (0) 3 92 12 02 21
strasbourg@qivive.com