

Transfert d'un contrat de bail lors d'une scission selon le droit allemand

Gesellschaftsrecht
Real Estate



Marie-Theres Alfitian-Ahrens

La Cour d'appel de Dresde (OLG Dresden) devait se prononcer sur la question de savoir si, dans le cadre d'une scission partielle (Ausgliederung) réalisée conformément au droit allemand des transformations d'entreprises (Umwandlungsrecht), le transfert d'un contrat de bail à un nouveau bailleur était subordonné à l'accord exprès du locataire.

Portée : Le transfert d'un contrat de bail du côté du bailleur à une autre entité juridique par voie de scission partielle (Ausgliederung), conformément aux articles 123, alinéa 1, et 131 de l'UmwG, ne requiert pas, pour être valable, le consentement du locataire.

1. Principaux faits de l'affaire

Dans la gare de Leipzig, une société OHG (Offene Handelsgesellschaft, son équivalent le plus proche est la Société en Nom Collectif (SNC)) gère un restaurant franchisé dans un local commercial loué. Une autre société, la F GmbH & Co. KG (une forme hybride spécifique au droit des sociétés allemand : une société en commandite à responsabilité limitée), réclame à l'OHG des contributions publicitaires et certains frais annexes, censés provenir de contrats conclus avec l'ancienne bailleresse, la E GmbH & Co. KG. La F GmbH & Co. KG affirme avoir acquis ces droits par une scission partielle (Ausgliederung) opérée en décembre 2020, c'est-à-dire lors du transfert d'une branche d'activité de la E GmbH & Co. KG vers elle-même. L'OHG refuse les paiements, considérant que ses contrats initiaux n'auraient pu être transférés que par son accord écrit.

2. La question juridique centrale

Le litige porte essentiellement sur la question de savoir si, en cas de scission ou d'opération assimilée régie par l'UmwG, le transfert de la position contractuelle du bailleur dans un contrat de bail est subordonné au consentement du locataire.

3. Raisonnement du tribunal

Le tribunal souligne que la scission partielle au sens de l'article 123, alinéa 3, n° 1 de l'UmwG autorise le transfert d'une fraction du patrimoine à une autre entité juridique. Une fois l'opération inscrite au registre du commerce, celle-ci devient exécutoire conformément à l'article 131, alinéa 1, n° 1 de l'UmwG. Cela inclut également les contrats en cours, lesquels sont transférés automatiquement au nouvel ayant-droit, dès lors que l'interprétation du contrat de scission révèle qu'ils sont rattachés à l'activité ou à la branche transférée.

La désignation détaillée de chaque contrat dans l'acte de scission n'est pas requise. Il suffit que les contrats concernés présentent un lien économique et organisationnel avec la branche d'activité faisant l'objet du transfert.

4. Sur l'accord du locataire

Selon l'OLG Dresden, le texte de la loi et la jurisprudence du BGH (Cour suprême allemande) ne prévoient pas que le locataire doive impérativement approuver le transfert du bail du côté bailleur en cas de scission ou fusion. En effet, le changement du bailleur, contrairement au changement de locataire, ne lèse pas de façon fondamentale les intérêts du locataire, puisque ce dernier reste protégé par les dispositions de l'UmwG. Par conséquent, l'invocation de l'article 540 BGB, lequel subordonne le remplacement du locataire à l'accord du bailleur, ne peut être retenue en l'espèce.

5. Portée de la décision

Le tribunal en a conclu que les contrats litigieux, en l'occurrence le contrat de publicité et la convention sur les charges annexes, avaient été transmis à la F GmbH & Co. KG du fait de la scission, sans que l'accord du locataire soit requis. En conséquence, la demanderesse était en droit d'exiger le paiement des sommes dues au titre de ces contrats.

2026-07-30

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