

KLEYR | GRASSO

AVOCATS A LA COUR



Bail commercial - 15 juillet 2021

Jugement intéressant en matière de bail commercial : appréciation du principe relatif à l'exécution de bonne foi dans le contexte de la crise sanitaire

Un jugement intéressant vient d'être rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, en instance d'appel, en date du 28 juin 2021 en ce qui concerne l'appréciation du principe relatif à l'exécution de bonne foi dans le cadre d'un contrat de bail commercial.

Confronté à la problématique tenant au paiement des loyers pendant la période de crise sanitaire, le Tribunal a considéré que le principe d'exécution de bonne foi des conventions devait amener le bailleur à consentir une réduction de loyer.

Dans ce contexte, il a été retenu que le bailleur ne commettait pas d'abus de droit en exigeant le paiement du loyer complet. L'exécution de bonne foi du contrat impose cependant un devoir de solidarité et de loyauté pouvant aller jusqu'à imposer au créancier de faire preuve de modération dans l'exigence du respect de ses droits. Une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque ainsi à son obligation de bonne foi.

Tout en retenant que ni le locataire, ni le bailleur n'étaient responsables de la situation de crise sanitaire, le Tribunal a décidé que le principe ayant trait à l'exécution de bonne foi des conventions devait prévaloir et que les conséquences découlant des mesures gouvernementales devaient être partagées équitablement entre les parties contractantes.

Si le Tribunal a écarté l'application de la théorie des risques au motif que la perte juridique n'affectait pas l'immeuble en tant que tel mais les activités commerciales et que cette solution ne s'inscrit pour l'instant pas dans une lignée jurisprudentielle constante, la théorie de l'imprévision semble avoir fait sa première apparition dans ce domaine précis.

KLEYR GRASSO

[Yasmine POOS](#), Partner

[Henry DE RON](#), Partner

[Fanny MAZEAUD](#), Counsel

This ePublication is for general guidance only and does not constitute definitive advice.

(c) KLEYR GRASSO 2021

[Unsubscribe](#) | [Manage your subscription](#)

B.P. 559 L-2015 Luxembourg