



# Covid-19 et (in)exécution des contrats

---

Pierre Hédouin  
Counsel

Hélène Retière  
Associate

## Introduction – Disposition légales et réglementaires

- **Règlement Grand-Ducal du 18 mars 2020** : déclare l'état de crise
- **Loi du 24 mars 2020** : proroge l'état de crise pour une durée de 3 mois
- **Loi du 17 juillet 2020** : fixe les mesures de lutte contre la pandémie après la fin de l'état de crise
- **Loi du 12 mars 2021** : modifiant la loi du 17 juillet 2020 et portant prorogation des mesures jusqu'au 2 avril 2021

# Sommaire

- **Principes : Force majeure?**
- **Bail commercial : État des lieux**



# Principes : Force majeure?

## Considérations préliminaires

- **Principe en matière contractuelle :**

- **Article 1134 C.civ:**

- « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.* »

- **Conséquences :**

- Effet obligatoire des contrats
  - Exécution de bonne foi

# Force majeure (1)

- **Principe**

- **Article 1147 C.civ:**

*« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. »*

- **Art. 1148 C.civ:**

*« Il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit. »*

## Force majeure (2)

- **Conditions**

- Extériorité
- Imprévisibilité
- Irrésistibilité

- **A quel moment apprécier ces conditions?**

- **Identification de l'obligation impossible à exécuter**



# Conséquences de la force majeure

- Exonération de la responsabilité du débiteur
- Pas exonératoire de l'obligation de payer



# Autres concepts juridiques

- **Théorie de l'imprévision**

- Pouvoir souverain de modifier les termes d'un contrat
- Conditions :
  - Obligations réciproques
  - Obligations qui continuent à s'exécuter dans le temps
  - Modifications économiques en cours d'exécution du contrat

- **Délai de grâce**

- Article 1244 C.civ.

*« Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état. »*

- **Théorie des risques** : théorie ayant pour l'objet de déterminer laquelle des parties au contrat doit supporter les conséquences lorsque le contrat ne peut plus être exécuté du fait d'un cas de force majeure.

## Bail commercial : état des lieux

- **Premiers jugements rendus par la justice de paix de Luxembourg en janvier 2021:**
  - 13 janvier 2021, n°94/21
  - 14 janvier 2021, n°124/2021
  - 21 janvier 2021, n°197/21
  - 21 janvier 2021, n°204/2021
  
- **Actions en justice introduites par le bailleur**

# Bail commercial

## Moyens juridiques du bailleur

- Force obligatoire du contrat
- Bailleur n'est pas responsable des troubles de jouissance des lieux loués
- Poursuite de l'activité avec le click&collect et la vente à distance

## Moyens juridiques du locataire

- Exception d'inexécution
- Force majeure
- Théorie des risques - Article 1722 C.civ. :

*« Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement »*

## Quelques conseils...

- **Vérifier les clauses du contrat**
- **Evaluer les difficultés d'exécution du contrat**
- **Trouver un accord amiable avec le cocontractant pour l'exécution du contrat**
- **Insérer une clause Covid-19**



# Questions?





**Merci pour votre attention**



Ecoutez les **Arendt Podcasts** et installez l'**application Arendt Insights** pour ne pas manquer les derniers développements juridiques, fiscaux et commerciaux au Luxembourg.



**Avis important et avertissement** : Bien que tous les efforts aient été faits pour assurer l'exactitude des informations fournies dans cette présentation, à la date de celle-ci, ces informations sont uniquement destinées à fournir des informations résumées, et donc non complètes, sur les sujets traités. En tant que telle, cette présentation ne constitue pas un conseil juridique, elle ne remplace pas la consultation d'un professionnel du droit requise avant tout engagement et elle ne doit pas être comprise comme des directives d'investissement. Si vous souhaitez recevoir un conseil juridique sur l'une des questions soulevées dans cette présentation, veuillez nous contacter.

## Contactez-nous



**Pierre Hédouin**

Counsel

Dispute Resolution and Administrative Law, Property, Construction & Environment

[pierre.hedouin@arendt.com](mailto:pierre.hedouin@arendt.com)

+352 40 78 78 264



**Hélène Retière**

Associate

Dispute Resolution and Administrative Law, Property, Construction & Environment

[helene.retiere@arendt.com](mailto:helene.retiere@arendt.com)

+352 40 78 78 7780