

## Luther Real Estate Newsletter - May 2026

Welcome to the Luther Real Estate Brief, your quarterly update on legal developments in Luxembourg's real estate sector.

### Sommaire

#### I. Revue de jurisprudence :

|   |   |
|---|---|
| Bail – Trouble de jouissance : quand peut-on suspendre le paiement du loyer ?.....  | 2 |
| Bail – Changement de caution : l'accord du bailleur indispensable .....   | 3 |
| Compromis de vente – Condition suspensive de financement : une appréciation stricte pouvant entraîner des conséquences financières significatives ..... | 4 |
| VEFA – Retard d'achèvement : le promoteur peut être contraint d'achever sous astreinte.....   | 5 |
| Copropriété – contestation des charges votées : respect strict du délai de 2 mois .....   | 6 |

#### II. Les Projets de loi à suivre : 7



### Content

#### I. Case law review

|  |    |
|--|----|
| Lease – Interference with use: when can rent be withheld? .....  | 8  |
| Lease – Change of guarantor: landlord consent is essential .....   | 9  |
| Sale agreement – Financing condition precedent: a strict approach with significant financial consequences..... | 10 |
| Off-plan sale (VEFA) – Delay in completion: developers may be compelled to complete under penalty .....        | 11 |
| Co-ownership – Challenging approved charges: strict compliance with the two-month deadline .....               | 12 |

#### II. On the Legislative Radar ..... 13



### Subscribe to our newsletter

Stay up to date with the latest legal insights, market trends, and key real estate deals in Luxembourg. Click [here](#) to sign up and receive each edition directly in your inbox

## Bail – Trouble de jouissance : quand peut-on suspendre le paiement du loyer ?



### En synthèse :

la suspension du paiement du loyer doit être réservée à des situations de déséquilibre contractuel manifeste, excluant les hypothèses de simple gêne ou d'altération partielle de la jouissance.

Les difficultés affectant l'exploitation d'un local commercial ou professionnel conduisent fréquemment les locataires à envisager la suspension du paiement du loyer en invoquant un manquement du bailleur.

L'exception d'inexécution, prévue à l'article 1134-2 du Code civil, permet en effet à chaque partie à un contrat synallagmatique de suspendre l'exécution de ses obligations tant que l'autre partie n'a pas exécuté les siennes.

Dans le cadre d'un bail commercial, la suspension du paiement du loyer par le locataire n'est admise qu'en présence d'un manquement suffisamment grave, privant le locataire de la jouissance effective des lieux. Elle ne peut en aucun cas constituer un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer.

C'est ce qu'à rappeler le Tribunal d'Arrondissement dans un arrêt récent<sup>1</sup> : le locataire invoquait divers désordres et troubles pour justifier la suspension du loyer, notamment un défaut d'entretien et des difficultés d'accès au bâtiment en raison de la présence d'un chantier bloquant la porte d'entrée.

Le tribunal a rappelé que :

- La jouissance des lieux doit être substantiellement entravée pour que l'exception soit recevable.
- Des désordres ou un trouble de jouissance limités, même avérés, ne suffisent pas à interrompre l'obligation de paiement du loyer.

Autrement dit, une simple gêne ou une altération partielle de l'usage des locaux ne caractérise pas un déséquilibre contractuel suffisant, autorisant le locataire à suspendre le paiement du loyer.

Le locataire reste dès lors tenu de son obligation principale de payer le loyer. A défaut il s'expose à des mesures de recouvrement, voire à la résiliation du bail.

Il convient néanmoins de souligner que d'autres actions sont susceptibles de pouvoir être engagées à l'encontre du bailleur défaillant, telles qu'une injonction de mise en conformité, une demande en réduction de loyer ou une demande en dommages et intérêts.

<sup>1</sup> Jugement du Tribunal d'Arrondissement du 14 janvier 2026TAL-2025-03014



## Bail – Changement de caution : l'accord du bailleur indispensable



### En synthèse :

la substitution de caution ne se présume pas et requiert l'accord exprès du bailleur ; à défaut, la caution initiale reste engagée.

Le cautionnement constitue un engagement contractuel autonome liant la caution au créancier, en l'occurrence le bailleur. Il en résulte que toute modification de cet engagement, et notamment la substitution d'une caution, suppose l'accord préalable du créancier.

En pratique, un changement d'actionnariat au sein de la société locataire, accompagné d'un engagement du cessionnaire de reprendre les cautionnements existants, n'emporte pas, à lui seul, libération de la caution initiale. À défaut d'acceptation par le bailleur, cette dernière demeure tenue de ses obligations.

C'est ce que la Cour d'Appel a rappelé dans un arrêt récent<sup>2</sup> : les stipulations d'un contrat de cession de parts sociales prévoyant la reprise du cautionnement sont inopposables au bailleur, en application du principe de l'effet relatif des conventions.

Ces stipulations conservent toutefois leur pleine efficacité dans les rapports entre les parties à la cession : le cessionnaire peut ainsi être tenu de garantir la caution initiale et de la relever indemne des condamnations mises à sa charge.



## Compromis de vente – Condition suspensive de financement : une appréciation stricte pouvant entraîner des conséquences financières significatives



### En synthèse :

en matière de condition suspensive de financement, le respect des modalités contractuelles (et notamment des délais et formalités de notification) est déterminant. À défaut, la condition peut être réputée réalisée et engager pleinement l'acquéreur.

Dans un jugement récent, le Tribunal d'arrondissement<sup>3</sup> rappelle le caractère strict de l'appréciation des conditions suspensives, en particulier en matière de financement.

En l'espèce, le compromis de vente prévoyait une condition suspensive relative à l'obtention d'un financement, tout en imposant à l'acquéreur de remettre, dans un délai déterminé, un certificat bancaire attestant de l'accord ou du refus de prêt.

Le Tribunal retient que, faute pour l'acquéreur d'avoir transmis un certificat de refus dans le délai contractuellement prévu, la condition suspensive est réputée accomplie, et ce, même en l'absence effective de financement.

Il en résulte que l'acquéreur ne peut, postérieurement à l'expiration du délai, se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive pour échapper à ses obligations contractuelles.

En l'espèce, l'acquéreur ne s'étant pas présenté à la signature de l'acte notarié, le vendeur a valablement mis en œuvre les stipulations contractuelles à savoir la conservation de l'acompte de 10 % du prix de vente payé lors de la signature du compromis de vente et le paiement d'une clause pénale à hauteur également d'un montant de 10 % du prix de vente

Le Tribunal confirme à cet égard la validité de cette "double peine", dès lors qu'elle résulte de la liberté contractuelle des parties.



## VEFA – Retard d’achèvement : le promoteur peut être contraint d’achever sous astreinte



### En synthèse :

Le respect des délais est un engagement essentiel du promoteur : en cas de dépassement du délai, il doit être en mesure de justifier de manière précise et circonstanciée les causes de retard invoquées. A défaut, le juge des référés peut le contraindre à achever sous astreinte.

Les retards d’achèvement en matière de vente en état futur d’achèvement (VEFA) constituent une source fréquente de contentieux et d’insécurité pour les acquéreurs.

Une décision récente de la Cour d’appel<sup>4</sup> rappelle qu’un retard significatif dans l’exécution des travaux, lorsqu’il n’est pas dûment justifié, est susceptible de caractériser un trouble manifestement illicite.

En conséquence, le juge des référés peut être valablement saisi sur le fondement de l’article 933 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile afin de faire cesser ce trouble. Il dispose du pouvoir d’ordonner l’achèvement des travaux dans un délai déterminé, assorti d’une astreinte, contraignant ainsi le promoteur à exécuter ses obligations.



## Copropriété – contestation des charges votées : respect strict du délai de 2 mois



### En synthèse :

En cas de désaccord sur les charges votées, agissez rapidement dans le délai de deux mois suivants la notification du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale.

Les décisions adoptées en assemblée générale peuvent être contestées par les copropriétaires dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal. Passé ce délai, ces décisions deviennent définitives et ne peuvent plus être remises en cause.

En conséquence, les décomptes de charges, avances et provisions approuvés en assemblée générale s'imposent à l'ensemble des copropriétaires, quand bien même ils seraient ultérieurement contestables sur leur bien-fondé ou leur mode de répartition.

La Cour d'appel<sup>5</sup> rappelle à cet égard qu'un copropriétaire ne peut refuser de régler sa quote-part en invoquant une répartition erronée, un défaut de ventilation des charges ou encore une impossibilité de vérifier les décomptes, dès lors que les comptes ont été régulièrement approuvés et n'ont pas été contestés dans les délais légaux.

Enfin, la Cour d'appel rappelle également, dans ce même arrêt, que les conventions conclues entre un vendeur et un acquéreur relatives à la répartition des charges sont inopposables au syndicat des copropriétaires : le copropriétaire en titre au moment de l'appel de fonds reste tenu au paiement, sauf recours ultérieur contre le vendeur.



## Les Projets de loi à suivre :



- Réforme de loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – Projets de loi 7139A et 7139B – publication des avis de la Chambre de Commerce et du SYVICOL  
[Dossier Législatif | Chambre des Députés du Grand-Duché de Luxembourg](#)
- Réforme de l'impôt foncier 8082A – Poursuite du circuit législatif, les avis du Conseil d'Etat, de la chambre professionnelle et du SYVICOL ont été émis respectivement le 3, 10 et 12 février 2026 ;  
[Dossier Législatif | Chambre des Députés du Grand-Duché de Luxembourg](#)



## Subscribe to our newsletter

Stay up to date with the latest legal insights, market trends, and key real estate deals in Luxembourg.  
Click [here](#) to sign up and receive each edition directly in your inbox

[Retour au sommaire](#)



## Lease – Interference with use: when can rent be withheld?



### Key takeaway:

Rent may only be withheld where there is a clear contractual imbalance. Mere inconvenience or partial disruption will not suffice.

Tenants experiencing difficulties in the use of commercial or professional premises may consider withholding rent on the basis that the landlord has failed to meet its obligations.

Under Article 1134-2 of the Civil Code, a party may withhold performance of its obligations where the counterparty has not performed its own.

However, in the context of a commercial lease, withholding rent is only justified where the landlord's breach is sufficiently serious to deprive the tenant of effective use of the premises. It cannot be used as a tactical means to delay or avoid payment.

In a recent decision, the District Court<sup>1</sup> reaffirmed this principle. The tenant relied on various issues, including lack of maintenance and restricted access due to construction works blocking the entrance.

The Court held that:

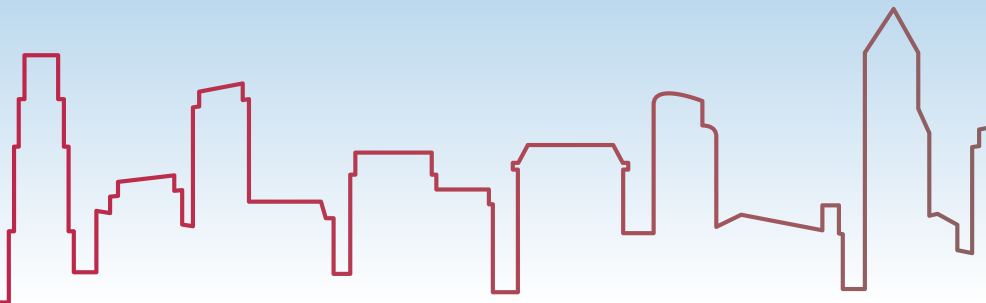
- the use of the premises must be substantially impaired; and
- limited disruption, even if established, is not sufficient to justify withholding rent.

In short, inconvenience or partial loss of use does not amount to a sufficient contractual imbalance. The tenant therefore remains under an obligation to pay rent and may otherwise face recovery action or termination of the lease.

That said, alternative remedies may be available, including seeking an order for remedial works, a rent reduction or damages.

<sup>1</sup> Jugement du Tribunal d'Arrondissement du 14 janvier 2026TAL-2025-03014





## Lease – Change of guarantor: landlord consent is essential



### Key takeaway

A change of guarantor requires the landlord's express consent. Failing this, the original guarantor remains fully liable.

A guarantee constitutes a separate contractual undertaking between the guarantor and the creditor (here, the landlord). Any amendment to this arrangement, including the substitution of a guarantor, requires the creditor's prior consent.

In practice, a change in the shareholding of the tenant company, even where the purchaser undertakes to assume existing guarantees, does not release the original guarantor. Without the landlord's agreement, the initial guarantor remains bound.

The Court of Appeal<sup>2</sup> recently confirmed that provisions in a share purchase agreement providing for the transfer of a guarantee are not enforceable against the landlord, in line with the principle of privity of contract.

Such provisions remain effective between the parties to the transaction, meaning that the purchaser may be required to indemnify the original guarantor.



## Sale agreement – Financing condition precedent: a strict approach with significant financial consequences



### Key takeaway:

Strict compliance with contractual requirements (particularly deadlines and notification formalities) is essential. Failing this, the condition may be deemed satisfied, with binding consequences for the purchaser.

In a recent ruling, the District Court<sup>3</sup> confirmed the strict interpretation applied to financing conditions precedent.

In this case, the sale agreement required the purchaser to provide, within a specified timeframe, a bank certificate confirming whether financing had been granted or refused.

The Court found that, as the purchaser failed to provide a refusal certificate within the agreed deadline, the condition precedent was deemed satisfied—even though financing had not in fact been obtained.

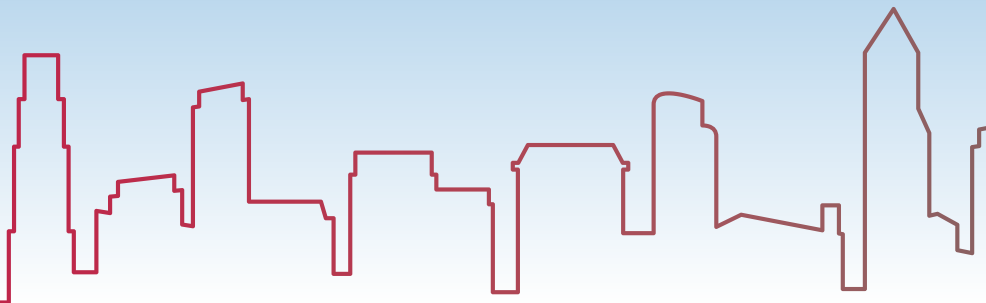
As a result, the purchaser could not rely on the failure of the condition to avoid its contractual obligations.

The purchaser's failure to attend the notarial signing entitled the seller to enforce the contractual provisions, namely:

- retention of the 10% deposit; and
- payment of a contractual penalty equal to a further 10% of the purchase price.

The Court upheld the validity of this “double penalty”, reflecting the parties' freedom of contract.





## Off-plan sale (VEFA) – Delay in completion: developers may be compelled to complete under penalty



### Key takeaway:

Timely completion is a core obligation. In the absence of proper justification, courts may order completion under penalty.

Delays in off-plan developments remain a frequent source of disputes and uncertainty for purchasers.

A recent Court of Appeal<sup>4</sup> decision confirms that a significant delay, if not properly justified, may constitute a clearly unlawful situation.

In such circumstances, summary proceedings may be initiated under Article 933(1) of the New Code of Civil Procedure.

The court may order completion of the works within a specified timeframe, backed by a penalty payment, thereby compelling the developer to fulfil its obligations.



## Co-ownership – Challenging approved charges: strict compliance with the two-month deadline



### Key takeaway:

Any challenge must be brought within two months of notification of the general meeting minutes.

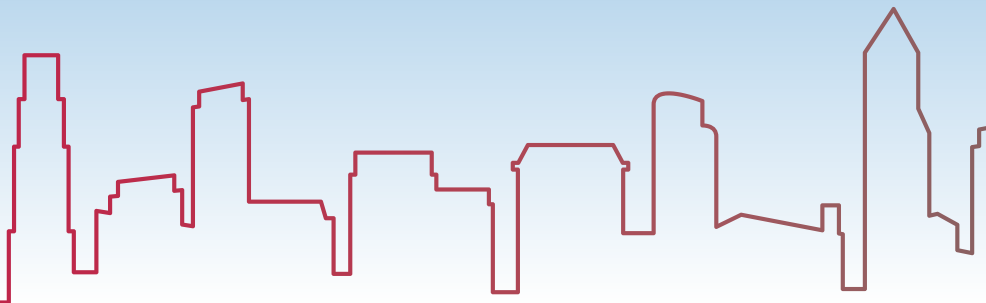
Decisions adopted at a general meeting may be challenged within two months of notification of the minutes. After this period, they become final and binding.

Accordingly, approved charges, advances and provisions are binding on all co-owners, even where their basis or allocation might otherwise be disputed.

The Court of Appeal<sup>5</sup> confirmed that a co-owner cannot refuse payment on the grounds of alleged misallocation, lack of detail or inability to verify the accounts, provided the accounts were duly approved and not challenged within the statutory timeframe.

The Court also reiterated that agreements between seller and purchaser regarding the allocation of charges are not enforceable against the co-owners' association. The registered owner at the time the charges are called remains liable, without prejudice to any recourse against the seller.





## On the Legislative Radar



- Reform of the amended law of 19 July 2004 on municipal planning and urban development – Bills 7139A and 7139B – opinions issued by the Chamber of Commerce and SYVICOL
- Reform of property tax – Bill 8082A – legislative process ongoing; opinions from the Council of State, professional bodies and SYVICOL issued in February 2026

