

1 SEPTEMBRE 2020

COVID 19

RÉGIME EXCEPTIONNEL POUR LES SITUATIONS DE RETARD

DANS LE PAIEMENT DES LOYERS

La loi n° 45/2020, publiée le 20 août dernier au Journal Officiel (*Diário da República*), procède au deuxième amendement de la Loi n° 4-C/2020, qui établit un régime exceptionnel pour les situations de retard dans le paiement des loyers dans le cadre des contrats de bail urbains résidentiels et non résidentiels, dans le cadre de la pandémie de COVID-19.

Encore une fois, les modifications introduites ne concernent que les baux non résidentiels et d'autres formes d'exploitation des biens à des fins commerciales – à l'exception des établissements insérés dans des complexes commerciaux bénéficiant du régime prévu à l'article 168-A, n° 5, de la Loi n° 2/2020 du 31 mars, dans sa rédaction donnée par la Loi n° 27-A/2020 du 24 juillet.

La période de report des loyers non payés a été prolongée :

- a) Pendant les mois où l'état d'urgence est en vigueur ;
- b) Pendant les mois au cours desquels, en vertu d'une disposition légale ou d'une mesure administrative approuvée dans le cadre de la pandémie de la maladie COVID-19, concernant les locaux des établissements ouverts au public destinés à des activités de vente au détail et de prestations de services, ainsi que les établissements de restauration et équivalents, leur fermeture a été déterminée ou leur activité a été suspendue ;
- c) Dans les trois mois qui suivent celui au cours duquel a été levée l'imposition de la fermeture des locaux ou de la suspension de l'activité respective.

Dans ces cas :

- a) Le report ne peut pas, dans tous les cas, s'appliquer aux loyers échus après le 31 décembre 2020 ;
- b) La période de régularisation de la dette commence le 1^{er} janvier 2021 et se prolonge jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- c) Le paiement est effectué en 24 versements successifs, d'une valeur correspondant au résultat de la division du montant total dû par 24, réglés avec le loyer du mois concerné ou jusqu'au huitième jour civil de chaque mois, dans les cas de loyers non mensuels.

Etant applicable aux loyers qui sont dus à partir du 1^{er} juillet 2020 jusqu'au 31 décembre 2020, les locataires qui souhaitent bénéficier du régime prévu ci-dessus doivent communiquer leur intention au propriétaire, par écrit et jusqu'à cinq jours (ou vingt, pour les loyers qui sont dus dans le cours du mois de juillet 2020) avant l'échéance du premier loyer dans lequel ils souhaitent l'appliquer.

Alternativement, ils peuvent adresser au propriétaire une proposition d'entente pour payer les loyers échus et à échoir, contrairement à la solution prévue par la loi.

En plus d'avoir à être effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée à l'adresse du propriétaire figurant dans le contrat de bail ou dans sa dernière communication, ces communications doivent contenir, sous peine d'inefficacité : i) le délai de réponse de 10 jours, le non-respect de ce délai étant considéré comme une absence de réponse ; ii) le contenu que peut avoir la réponse et iii) les conséquences de l'absence de réponse.

L'acceptation de l'accord ou son refus doit être transmis par le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse du bien loué, dans les 10 jours suivant la réception de la proposition du locataire (en cas d'absence de réponse du propriétaire ou de réponse transmise après le délai de 10 jours prévu ci-dessus, la proposition du locataire est présumée comme acceptée par le propriétaire).

Le propriétaire peut également, dans ce délai, faire une contre-proposition au locataire, à laquelle le locataire doit répondre dans un délai de 10 jours.

Dans le cadre de la situation exceptionnelle de prévention, contention, atténuation et traitement de l'infection épidémiologique par le SRAS-CoV-2 et par la maladie COVID -19, le propriétaire ne peut pas actionner des garanties bancaires pour non-paiement des loyers non-résidentiels.

Les propriétaires dont les locataires ne paient plus leurs loyers dans les conditions énoncées ci-dessus peuvent demander l'octroi d'une ligne de crédit dont les coûts sont réduits pour supporter la différence entre le montant du loyer mensuel dû et le montant résultant de l'application au loyer mensuel ou la facturation mensuelle du propriétaire, d'un taux d'effort maximal de 35 %.

Enfin, les dispositions de la présente loi ne portent pas atteinte à l'existence de régimes plus favorables au locataire découlant de la loi ou de l'accord conclu ou à conclure entre les parties.

Dans les cas de baux non-résidentiels, s'il existe un accord conclu précédemment qui établit des conditions moins favorables pour le locataire, il devient nul par le biais d'une communication à envoyer au propriétaire dans les conditions énoncées ci-dessus (dans ce cas, les loyers qui peuvent avoir déjà été payés ne sont pas remboursés, mais comptent pour le calcul du montant dû).

Toute clause de renonciation à des droits attribués par cette loi est nulle.

PARES | Advogados est disponible pour fournir toutes les informations concernant les conséquences sur les baux des mesures exceptionnelles et temporaires adoptées pour atténuer les effets du Covid 19, d'une façon plus concrète et adaptée à la réalité de chaque client, et peut fournir toute assistance nécessaire dans cette matière.

Leonor Monteiro
lm@paresadvogados.com

Cette Note Informative est dirigée à des clients et avocats et ne constitue pas de la publicité. Sa copie, circulation ou autre forme de reproduction sans l'autorisation expresse de ses auteurs est interdite. L'information fournie est à caractère général et ne dispense pas le recours à un conseil juridique avant toute prise de décision en ce qui concerne la matière traitée. Pour tout éclaircissement additionnel, veuillez contacter **Leonor Monteiro** (lm@paresadvogados.com).