

16 OCTOBRE 2020

## COVID 19

### MESURES EXCEPTIONNELLES ET TEMPORAIRES

#### RÉGIME EXTRAORDINAIRE DE PROTECTION DES LOCATAIRES

La Loi n° 1-A/2020, du 19 mars, est venue établir certaines dispositions temporaires à prendre en considération dans le cadre des relations en matière de contrats de bail (et similaires).

En raison de l'évolution de ces derniers mois, la Loi susmentionnée a été modifiée successivement et sa portée élargie.

La présente Note Informative est une actualisation relative au régime de la suspension des effets de la résiliation des contrats de bail, et repose sur les dernières modifications apportées à la Loi n.º 1-A/2020, par la Loi n.º 58-A/2020.

Ainsi, concernant la résiliation des contrats de bail, a été établit une prorogation de la suspension, jusqu'au 31.12.2020 :

1. De la production des effets des dénonciations des contrats de bail, promues par le propriétaire ;
2. De la caducité des contrats de bail, sauf si le locataire ne s'oppose pas à la résiliation ;
3. De la production des effets de la révocation et de l'opposition au renouvellement, promue par le propriétaire ;
4. Du délai indiqué dans l'article 1053 du Code Civil<sup>1</sup>, si la fin de ce délai se produit au cours de la période de vigueur des mentionnées mesures ;

---

<sup>1</sup> L'article 1053 du Code Civil prévoit que en cas de caducité du contrat de location par (i) vérification de la condition dont les parties ont subordonné le contrat ; (ii) résiliation du droit ou des pouvoirs de représentation sur lesquels s'est basé le contrat conclu ; (iii) décès du locataire ou extinction de la personne morale ; (iv) perte de la chose louée ; (v) expropriation pour utilité publique ; ou (vi) cessation des services ayant déterminé la remise de la chose louée, la restitution du bien loué ne peut être exigée que passé six mois après la vérification du fait ayant déterminé la caducité.

Les règles susmentionnées sont applicables, indistinctement, à des contrats de bail résidentiels et non résidentiels et leur application dépend du paiement régulier du loyer à verser dans les mois ici en question (loyers d'octobre à décembre 2020), sauf si les locataires sont assujettis au régime prévu par l'article 8<sup>o</sup> de la Loi n<sup>o</sup> 4-C/2020 (applicable uniquement au moratoire dans le paiement des loyers des contrats de bail aux fins non résidentiels).

Ce qui semble résulter des dispositions approuvées est la simple suspension de la production des effets de la résiliation du contrat et non la perclusion de la résiliation ou du droit de faire résilier le contrat de bail. Les effets contractuels (résiliation du contrat de bail) qui, en circonstances normales, aient opéré pendant la période de suspension légalement définie, seront produits (résiliation du contrat de bail) après le délai limite de l'application de la suspension.

Pour un encadrement de toutes les règles transitoires applicables aux relations en matière de contrats de bail, nous vous conseillons de consulter nos Notes Informatives datées de 25.03.2020, 08.04.2020, 27.04.2020, 03.06.2020, 05.06.2020 et 01.09.2020.

---

**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.

---

**Rui Rompante**

[rr@paresadvogados.com](mailto:rr@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 **Rui Rompante** ([rr@paresadvogados.com](mailto:rr@paresadvogados.com)).