

MARS 2020

## COVID 19

### MESURES EXCEPTIONNELLES ET TEMPORAIRES

#### - EFFETS SUR LES CONTRATS DE BAIL -

Suite à la déclaration de l'Etat d'Urgence le 18 mars dernier, la Loi n° 1-A/2020 du 19 mars (Mesures exceptionnelles et temporaires pour répondre à la situation épidémiologique) et le Décret de la Présidence du Conseil des Ministres n° 2-A/2020 du 20 mars (Mise en œuvre de la déclaration d'Etat d'Urgence) ont été approuvés et prévoient certaines dispositions temporaires à prendre en compte en ce qui concerne les contrats de bail (et similaires) et les procédures judiciaires connexes.

#### I. EFFETS

##### a) Suspension des Délais de « Dénonciation »

Il a été déterminé la suspension des délais de « dénonciation » des baux d'habitation et des baux commerciaux, dans les cas où cette « dénonciation » a été faite par le propriétaire.

Le terme de « dénonciation » semble être utilisé ici au sens le plus large et devrait inclure, selon nous, l'effet de l'opposition au renouvellement du contrat. De fait, étant donné que la plupart des situations de résiliation de contrats concernent les baux à durée indéterminée, une autre interprétation serait trop restrictive.

Il semble résulter des dispositions adoptées une simple suspension des effets de la dénonciation et non la suppression du droit de résilier le bail. La « dénonciation » qui produirait ses effets pendant la période durant laquelle les mesures de prévention, de confinement, d'atténuation et de traitement de l'infection épidémiologique par le SRAS-CoV-2 et de la maladie associée du Covid-19 sont en vigueur ne produira ses effets (i.e. fin du bail) qu'après la fin de ces mesures.

Rien n'a été prévu pour les contrats avec des régimes équivalents à ceux de la location d'immeubles ou avec des régimes mixtes, en particulier les contrats de cession de boutique dans les centres commerciaux ou les contrats d'utilisation d'espace. Raison pour laquelle, sauf opinion contraire, il nous semble que ce régime provisoire ne s'applique pas à ces situations.

## **b) Suspension des Expulsions**

Parallèlement à la suspension de la production d'effets des dénonciations, les procédures d'expulsion, les procédures spéciales d'expulsion et les procédures de remise du bien immeuble loué ont été expressément suspendues, lorsque, en vertu de la décision finale à rendre par le tribunal, le locataire pourrait être placé dans une situation de fragilité pour manque de logement.

Bien que l'on puisse alléguer que la suspension de ces procédures serait déjà couverte par la suspension des procédures judiciaires en général, il convient également de noter que l'évaluation de la « *situation de fragilité pour manque de logement* » pourra poser des difficultés d'interprétation.

## **c) Fermeture des Etablissements**

La fermeture des locaux et des établissements ne peut pas être invoquée comme fondement pour résilier, dénoncer ou toute autre forme de résiliation des baux commerciaux ou d'autres formes contractuelles d'exploitation d'immeubles (par ex. : contrats de cession de boutique dans les centres commerciaux ou contrats d'utilisation d'espace), ni comme fondement pour obliger les locataires à évacuer les lieux.

Dans le Code Civil, il est prévu que le propriétaire puisse résilier le contrat de bail en cas de non-utilisation du local pendant une période de plus d'un an, ce qui ne devrait pas avoir lieu par cette voie. Ainsi, même si les parties peuvent établir des dispositions différentes dans les contrats de bail à des fins non résidentielles, en particulier en prévoyant des délais plus courts, cette norme semble mettre particulièrement l'accent sur les contrats de cession de boutique dans les centres commerciaux ou les contrats d'utilisation d'espace qui ont traditionnellement des clauses de résolution très larges en cas de non-utilisation du local.

## **II. DURÉE**

Les nouvelles règles décrites aux alinéas a) et b) ci-dessus ont été approuvées en vertu de la Loi n° 1-A/2020, qui prévoit qu'elles resteront en vigueur jusqu'à la cessation des « mesures de prévention, de confinement, d'atténuation et de traitement de l'infection épidémiologique par le SRAS-CoV-2 et la maladie du COVID-19, déterminée par l'autorité nationale de santé publique ». Étant donné que

la Loi n'a pas de période de validité, il semble possible de conclure que ces mesures seront maintenues jusqu'à décision contraire et il n'est donc pas possible aujourd'hui de déterminer sa période de validité.

En ce qui concerne les dispositions décrites à l'alinéa c), dans la mesure où cette disposition a été adoptée par le Décret n° 2-A/2020, qui constitue une mesure d'application de la déclaration de l'Etat d'Urgence, ses effets ne seront en vigueur que pendant la période lors de laquelle l'Etat d'Urgence sera maintenu et expireront automatiquement avec sa cessation. Ainsi, à moins que l'Etat d'Urgence ne soit prolongé, cette mesure sera en vigueur au moins jusqu'au 2 avril 2020.

Au fur et à mesure que les textes législatifs modifiant ou complétant ce qui précède seront publiés, nous mettrons à jour ces informations.

---

**PARES | Advogados** est disponible pour fournir toutes les informations sur les conséquences sur les contrats de bail des mesures exceptionnelles et extraordinaires adoptées pour atténuer les effets de la pandémie 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)).