

15 JUIN 2020

## COVID 19 MESURES EXCEPTIONNELLES ET TEMPORAIRES EFFETS SUR LE BAIL

La Loi n° 1-A/2020, du 19 mars, est venue établir certaines dispositions temporaires à prendre en compte en ce qui concerne les relations en matière de bail (et similaires) et les procédures judiciaires associées.

En raison de l'évolution qui s'est produite au cours des dernières semaines, cette Loi a été successivement modifiée et son champ d'application élargi.

Suite à notre Note Informative de mars 2020, concernant précisément les effets sur le bail des mesures exceptionnelles et temporaires pour répondre à la situation épidémiologique, cette Note Informative sert de mise à jour du régime en référence, sur la base des modifications apportées par les Lois n° 4-A/2020, du 06.04.2020, n° 14/2020, du 09.05.2020 et n° 16/2020, du 29.05.2020.

### I. EFFETS

#### a) Suspension des délais

En ce qui concerne les relations dans le contrat de bail et, en particulier, sa résiliation, sont suspendus :

1. La production d'effets des dénonciations des contrats de bail par le propriétaire ;
2. La caducité des contrats de bail, à moins que le locataire ne s'oppose pas à sa résiliation ;
3. La production d'effets de la révocation et de l'opposition au renouvellement par le propriétaire ;
4. La période indiquée à l'article 1053 du Code Civil<sup>1</sup>, si le terme de cette période se produit lors de la période pendant laquelle de telles mesures ont été en vigueur.

Les règles ci-dessus s'appliquent indistinctement aux contrats de bail résidentiels et non résidentiels.

---

<sup>1</sup> L'article 1053 du Code Civil prévoit qu'en cas de caducité du contrat de bail par (i) la vérification de la condition à laquelle les parties ont subordonné le contrat; (ii) la résiliation du droit ou des pouvoirs de représentation sur la base desquels le contrat a été conclu; (iii) le décès du locataire ou l'extinction de la personne morale; (iv) la perte de la chose louée; v) l'expropriation pour utilité publique; ou (vi) la cessation des services qui ont déterminé la livraison de la chose louée, la restitution du bien ne peut être exigée qu'après six mois à compter de la vérification du fait qui détermine la caducité.

Ce qui semble résulter des dispositions approuvées, c'est la simple suspension de la production d'effets de la résiliation du contrat et non la préclusion de la résiliation ou le droit de résilier le contrat de bail. Les effets contractuels (résiliation du contrat de bail) qui, dans des circonstances normales, s'appliqueraient pendant la période de suspension légalement définie, se produiront (résiliation du contrat de bail) après la date limite d'application de la suspension.

Rien n'est mentionné en ce qui concerne les contrats avec des régimes équivalents à ceux de la location de biens immobiliers ou des régimes mixtes, comme les contrats de cession de boutiques dans les centres commerciaux ou les contrats d'utilisation d'espace, c'est pourquoi, bien que défendable, l'applicabilité de ce régime provisoire à ces situations n'est pas manifeste.

## **b) Actions judiciaires**

Parallèlement à la suspension de la production d'effets de la résiliation du contrat de bail, les procédures d'expulsion, les procédures spéciales d'expulsion et les procédures de remise des biens loués ont été expressément suspendues, lorsque le locataire, en vertu de la décision judiciaire finale à rendre, peut être placé dans une situation de fragilité en raison du manque de logement propre ou pour une autre raison sociale impérieuse.

Nonobstant la bienveillance de la solution, le manque de quantification et de qualification des expressions « *situation de fragilité en raison du manque de logement propre* » et « *une autre raison sociale primordiale* » pourra poser quelques difficultés d'interprétation.

## **c) Fermeture des établissements**

La fermeture d'installations et d'établissements en vertu d'une disposition légale ou d'une mesure administrative adoptée dans le cadre de la pandémie causée par la maladie du COVID-19 ne peut être invoquée comme fondement de résolution, de résiliation ou d'autre forme de cessation des contrats de bail non résidentiels ou d'autres formes contractuelles d'exploitation immobilière (par exemple, les contrats de cession de boutiques dans les centres commerciaux ou les contrats d'utilisation d'espace), ni comme fondement de l'obligation d'évacuer les propriétés dans lesquelles ils sont installés.

Le Code Civil prévoit que le propriétaire peut résilier le contrat de bail en cas de non-utilisation du bien pour une période de plus d'un an, ce qui ne devrait pas avoir lieu pendant cette période de transition. Ainsi, bien que les parties peuvent établir des dispositions distinctes dans les baux non résidentiels, 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 restrictives en cas de non-utilisation des biens.

## II. DURÉE

En ce qui concerne l'application temporelle des règles transitoires mentionnées ci-dessus, ce qui suit doit être pris en compte :

1. La suspension des effets contractuels prévus en (a) restera en vigueur jusqu'au 30.09.2020.
2. Les actions judiciaires relatives au bail, mentionnées en (b) sont suspendues en vertu de ce régime exceptionnel et transitoire en vigueur. Étant donné que la période de validité de cette suspension n'est pas précisée, il résulte du régime analysé que la suspension restera en vigueur jusqu'à ce que la situation exceptionnelle de prévention, de confinement, d'atténuation et de traitement de l'infection épidémiologique par le SRAS-CoV-2 et la maladie du COVID-19 cesse. Cette cessation devra être confirmée par l'abrogation ou la modification de la Loi n° 1-A/2020.
3. En ce qui concerne les dispositions en (c), son applicabilité temporelle devra être mesurée en fonction du type de locaux et d'établissements et des mesures applicables aux types d'installations et d'établissements concernés.

Pour une meilleure compréhension de toutes les règles transitoires applicables aux relations dans les contrats de bail, nous conseillons de consulter nos Notes Informatives du 08.04.2020 et du 27.04.2020, relatives au moratoire sur les loyers et au régime applicable, disponibles [ici](#).

---

**PARES | Advogados** est disponible pour fournir toutes les informations concernant les conséquences des mesures exceptionnelles et temporaires adopter pour atténuer les effets du Covid 19 sur les contrats de bail, 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)).