

5 JUIN 2020

COVID 19 RÉGIME EXCEPTIONNEL POUR LES SITUATIONS DE RETARD DANS LE PAIEMENT DU LOYER

La Loi n° 17/2020, publiée le 29 mai au Journal Officiel, procède au premier amendement à la Loi n° 4-C/2020 qui établit un régime exceptionnel pour les situations de retard dans le paiement du loyer dans les contrats de bail résidentiels et non-résidentiels, dans le cadre de la pandémie COVID-19.

Les modifications apportées par cette Loi ne concernent que les contrats de bail non résidentiels et d'autres formes d'exploitation de biens à des fins commerciales.

La portée de ce régime exceptionnel a été étendue aux établissements ouverts au public pour les activités de vente au détail et de services et aux restaurants et installations similaires fermées ou dont les activités sont suspendues, après la fin de l'état d'urgence, en vertu d'une disposition légale ou d'une mesure administrative approuvée dans le contexte de la pandémie de la maladie COVID-19.

Dans de tels cas, les locataires peuvent reporter le paiement des loyers exigibles pour les mois où la fermeture des installations ou la suspension des activités est déterminée ou au cours du premier mois suivant, à condition que ce soit jusqu'au 1^{er} septembre 2020. La régularisation de la dette ne commence que le 1^{er} septembre 2020, ou après la fin du mois suivant le mois où l'empêchement cesse, si antérieur à cette date (toutefois, il ne pourra pas en résulter une période de régularisation de la dette qui dépasse le mois de juin 2021).

Les loyers exigibles et dont le paiement a été reporté en vertu de ce régime doivent être réglés par versements mensuels non inférieurs au montant résultant du ratio entre le montant total impayé et le nombre de mois au cours desquels il doit être réglé et doivent être payés en même temps que le loyer du mois concerné.

Le défaut de paiement de ces loyers - ceux qui sont dus pour les mois pendant lesquels l'état d'urgence était en vigueur et pour le premier mois suivant, ainsi que, dans le cas des établissements qui restent fermés, ceux qui sont dus pour les mois au cours desquels étaient

en vigueur les dispositions légales ou les mesures administratives adoptées dans le cadre de la pandémie de la maladie COVID-19 qui déterminent la fermeture des installations ou la suspension des activités et pour le mois suivant (mais toujours avant le 1^{er} septembre 2020) - ne peut pas être invoqué comme fondement pour résilier, dénoncer ou faire cesser d'une autre forme le contrat. Il n'est pas non plus exigible au locataire de payer d'autres pénalités fondées sur le paiement tardif des loyers.

En outre, dans le cadre de la limite du 1^{er} septembre 2020, l'indemnisation prévue au titre de l'article 1041, n° 1, du Code Civil ne peut pas être exigée pour le paiement tardif des loyers.

Ce régime exceptionnel s'applique aux loyers dus du 1^{er} avril 2020 au 1^{er} septembre 2020.

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.

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).