

8 AVRIL 2020

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

Le 6 avril dernier a été publiée la Loi n° 4-C/2020, établissant un régime exceptionnel dans le cadre de la pandémie du COVID-19 pour faire face aux situations de retard dans le paiement du loyer dû en vertu des contrats de bail urbains d'habitation et commerciaux.

Conformément à la loi susmentionnée :

1. BAUX D'HABITATION

Concernant les **locataires**, lorsque l'on vérifie :

- a) Une baisse des revenus du ménage du locataire supérieure à 20% en comparaison aux revenus perçus le mois précédent ou à la même période de l'année précédente ; **et**
- b) Que le taux d'effort du ménage du locataire (pourcentage des revenus destiné au paiement du loyer) est ou devient supérieur à 35%,

le propriétaire a le droit de résilier le contrat de bail par défaut de paiement des loyers, à condition que :

- a) Le défaut de paiement concerne les loyers échus les mois au cours desquels l'état d'urgence demeurera en vigueur et le mois qui suit cette période,
- b) Le locataire n'effectue pas le paiement dans un délai de 12 mois comptés du terme de la période susmentionnée à l'alinéa précédent ; **et**
- c) Ledit paiement ne soit pas effectué en prestations mensuelles non inférieures à un douzième de la somme totale, versées en plus du loyer dû chaque mois.

D'un autre côté, les locataires qui, de manière justifiée, ont subi la baisse ci-dessus mentionnée et sont dans l'incapacité de payer les loyers des habitations étant considérées comme leur résidence principale, peuvent solliciter à l'Institut de l'Habitation et de la Réhabilitation Urbaine, I. P. (IHRU)¹, la concession d'un prêt sans intérêt afin de supporter la différence entre la valeur du loyer mensuel due et la valeur résultant de l'application d'un taux d'effort maximum de 35% au revenu du ménage.

La possibilité de solliciter ce prêt ne s'applique pas aux locataires dont la baisse des revenus détermine la réduction de la valeur des loyers dus en vertu de régimes spéciaux de bail ou de

¹ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

loyer, comme par exemple le cas du bail assisté, du loyer assisté et du loyer social.

Les locataires étant dans l'impossibilité de verser le loyer ont le devoir d'en informer le propriétaire, par écrit, jusqu'à 5 jours avant l'échéance du premier loyer à partir duquel ils souhaitent bénéficier de ce régime exceptionnel. Pour les loyers échus au 1^{er} avril dernier, cette notification devra être effectuée jusqu'au 27 avril.

Concernant les **propriétaires**, lorsque l'on vérifie :

- a) Une baisse des revenus du ménage du propriétaire supérieure à 20% en comparaison aux revenus perçus le mois précédent ou à la même période de l'année précédente ;
- b) Que le pourcentage de la baisse des revenus est provoqué par le manque de paiement des loyers ; **et**
- c) Le non recours des locataires au prêt de l'IHRU ;

eux aussi peuvent solliciter à ce même Institut la concession d'un prêt sans intérêt afin de compenser la valeur du loyer mensuel dû et non versé.

2. BAUX COMMERCIAUX (et autres formes contractuelles d'exploitation de biens immobiliers aux fins commerciales)

Ces mesures exceptionnelles s'appliquent uniquement vis-à-vis des :

- a) Etablissements ouverts au public et destinés à l'exercice d'activités de commerce de détail et de prestation de services fermées ou dont les activités sont suspendues, y compris pour ceux qui maintiennent la prestation d'activités de commerce électronique, ou de prestation de services à distance ou par le biais d'une plateforme électronique ; **et**
- b) Etablissements de restauration et autres similaires, y compris ceux qui maintiennent l'activité aux fins exclusives de confection destinée à la consommation ;

Concernant les loyers échus les mois au cours desquels l'état d'urgence est en vigueur et le mois qui suit cette période, les locataires peuvent différer le paiement aux 12 mois postérieurs au terme de cette période, en prestations mensuelles non inférieures à un douzième de la somme totale, versées en plus du loyer du mois en question.

Le défaut de paiement de ces loyers ne peut pas être invoqué comme fondement de la résiliation, dénonciation ou de toute autre forme d'extinction des contrats. De la même manière, le paiement de toute autre pénalité ayant pour fondement le retard du paiement des loyers échus, ne peut pas être exigé aux locataires.

Nous actualiserons l'information au fur et à mesure de la publication de nouveaux diplômes législatifs, susceptibles de modifier ou compléter l'information ci-dessus.

Pour connaître de manière plus concrète les mesures adoptées en matière de contrat de bail, vous pouvez consulter également notre Note Informative sur les *Mesures Exceptionnelles et Temporaires : Effet dans les Contrats de Bail*, divulguée le 25.03.2020, en cliquant [ici](#).

PARES | Advogados est disponible pour vous fournir des informations sur les conséquences sur les contrats de bail des mesures exceptionnelles et temporaires adoptées pour atténuer les effets du Covid 19, de manière plus concrète et adaptée à la réalité de chaque client, étant habilitée pour fournir tout le soutien nécessaire en 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. Pour tout éclaircissement additionnel, veuillez contacter **Leonor Monteiro** (lm@paresadvogados.com).
