

CEE LEGAL NEWSLETTER



FRANCE

HONGRIE

BULGARIE

CROATIE

ROUMANIE

SERBIE

BAUX COMMERCIAUX

CADRE JURIDIQUE

- TERMES ET CONDITIONS MATÉRIELS
- FORME ET FORMALITES
- TITRE DE PROPRIÉTÉ & PRIVILÈGES
- DROITS DE TIERS ET CONSÉQUENCES DU TRANSFERT DE TITRE
- DÉFAUT ET RESPONSABILITÉ
- CONDITIONS RELATIVES AU COVID-19

en coopération avec



FRANCE

Après avoir rappelé (notamment à l'attention de nos lecteurs étrangers) les caractéristiques principales du régime juridique dérogatoire applicable au statut des baux commerciaux en France (I), nous présenterons les récentes modifications législatives adoptées dans le but de tempérer les effets du Covid-19 sur l'exécution des baux (II et III).

LE REGIME GENERAL DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial est un contrat portant sur des locaux ayant une destination commerciale, industrielle ou artisanale. Le preneur (ou locataire) est tenu de payer un loyer tandis que le bailleur, propriétaire des locaux, est tenu d'assurer la délivrance et la jouissance paisible du local.

Le bail commercial est impérativement conclu pour une durée minimum de neuf ans (article L.145-4 Code de commerce). Si toutefois la durée de ce dernier venait à être supérieure à la durée légale, le contrat de bail devra être publié au bureau des hypothèques aux fins d'opposabilité aux tiers.

Afin de bénéficier du statut dérogatoire au droit commun, qui est le statut des baux commerciaux, le preneur et le bailleur doivent répondre à un certain nombre d'exigences.

Le preneur doit notamment :

- (i) Avoir la qualité de commerçant ou d'artisan ou encore être une société commerciale. Il doit également être immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou inscrit au répertoire des métiers ;
- (ii) Exploiter dans le local, un fonds de commerce dont il est propriétaire.

Le bail commercial s'éteint en principe par la délivrance d'un congé pour le terme convenu, mais il peut s'éteindre de manière anticipée par résiliation. C'est notamment sur ce point que le législateur est intervenu dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

L'AMENAGEMENT DES OBLIGATIONS DU PRENEUR DURANT L'ETAT D'URGENCE SANITAIRE

Les dispositions de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 viennent aménager certaines obligations du preneur à bail telles que :

- (i) L'interdiction de toute action, sanction ou voie d'exécution forcée pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives.
- (ii) Les bailleurs ne peuvent donc plus invoquer la clause résolutoire contenue dans leur bail pour non-paiement de loyers.
- (iii) L'interdiction de la mise en œuvre des sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives.

- (iv) La suspension des procédures d'exécution engagées par les bailleurs (peuvent bénéficier de ces mesures les locataires dont les effectifs sont inférieurs à 250 salariés et dont la perte de chiffre d'affaires, sur la période courant du 1er novembre 2020 et le 30 novembre 2020 correspond à une perte d'au moins 50%).

Il en ressort que les dispositions de la loi du 14 novembre 2020 vont plus loin que celles contenues dans l'ordonnance du 15 mars 2020, précédemment prise en la matière, puisque le bailleur ne peut plus initier de mesures conservatoires pour les loyers couverts par la période de protection juridique d'état d'urgence sanitaire.

En effet, ce type de saisie pouvant être initiée sans accord du juge (article L. 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution), les bailleurs continuaient de disposer d'armes procédurales efficaces pour se prémunir en cas d'impayés.

Le dispositif est également renforcé par rapport à celui de mars 2020 avec une paralysie totale de l'ensemble des mesures d'exception d'inexécution. Ainsi, le bailleur ne peut plus demander réparation des conséquences de l'inexécution dans le paiement des loyers du locataire.

En outre, le locataire qui n'a pas payé son loyer au jour de l'échéance peut toujours solliciter auprès du juge l'obtention d'un délai de paiement ou d'un délai de grâce, ayant pour effet de suspendre totalement l'exigibilité du loyer.

En effet, le locataire peut toujours recourir aux dispositions du droit commun et à ce titre il est plus particulièrement intéressant de souligner une jurisprudence récente faisant référence à l'article 1722 du Code civil disposant que si la chose louée est détruite en totalité ou en partie, le bail peut être résilié ou le prix diminué.

En effet, le 20 janvier 2021, le Tribunal judiciaire de Paris a assimilé cet article à l'impossibilité d'exploiter les locaux loués résultant d'une décision des pouvoirs publics de fermeture d'établissements.

Ainsi, le juge libère le preneur de son obligation de payer le loyer tant qu'il ne peut jouir de la chose louée au sens de l'article 1722 du Code civil (TJ Paris, 20 janvier 2021, n° 20/8092).

LES AMENAGEMENTS DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR DURANT L'ETAT D'URGENCE SANITAIRE

Dans le contexte d'état d'urgence sanitaire actuel, le juge s'attache à contrôler la façon dont le bailleur exécute ses obligations découlant du bail.

En effet, pour être considéré comme étant de bonne foi, au sens de l'article 1104 du Code civil, le bailleur ne doit plus exiger que les dispositions contenues dans le bail soient appliquées dans toute leur rigueur.

Il doit accepter de faire certaines concessions, en proposant a minima un report des échéances de loyers.

Dès lors, sera considéré comme étant de mauvaise foi, le bailleur qui demande le paiement du loyer dans les conditions prévues au contrat, sans faire de proposition d'aménagement.

Dans une décision rendue le 21 janvier 2021 (TJ Paris, réf., 21 janv. 2021, n° 20/55750), pour se prononcer sur l'exception d'inexécution soulevée par le locataire, le juge des référés a rappelé que les contrats doivent être exécutés de bonne foi ce dont il résulte que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

Autrement dit, le moyen tiré de l'exception d'inexécution doit être étudié, non pas à la lumière du respect par le bailleur de son obligation de délivrance, puisque, en l'espèce, le restaurant était ouvert au public, mais à la lumière de l'obligation pour les parties de négocier de bonne foi les modalités d'exécution de leur contrat.

En effet, la crise sanitaire et les répercussions qu'elle a engendrées sur l'exploitation du locataire et les négociations qui ont échouées peuvent être qualifiées de « circonstances exceptionnelles » nécessitant un aménagement des loyers dus pendant la période visée.

Par ailleurs, afin de provoquer la solidarité des bailleurs envers les locataires, la deuxième loi de finance rectificative pour 2020 prévoit des mesures fiscales particulières pour les bailleurs décidant de renoncer à une partie des loyers dus au profit des entreprises impactées par la crise sanitaire.

Ainsi, si le bailleur renonce aux créances de loyers entre le 15 avril et le 31 décembre 2020, il sera procédé à une déduction, sur son revenu imposable au titre de l'année 2020, correspondant au montant des loyers auxquels il a renoncé.

Auteur : D'ORNANO PARTNERS

HONGRIE

Le droit hongrois ne fait pas de distinction entre les baux ordinaires et les baux commerciaux. Les baux commerciaux peuvent être conclus sur des propriétés commerciales, industrielles ou même résidentielles. Ce sont les dispositions de droit commun régissant les baux ordinaires qui s'appliqueront alors.

CONDITIONS MATÉRIELLES DU BAIL COMMERCIAL

Les conditions du contrat de bail sont à négocier entre les parties, qui bénéficient d'une marge de manœuvre relativement large afin de déterminer l'ensemble des éléments du contrat.

Bien que, certaines dispositions soient impératives (par exemple, lorsque l'objet du bail est un bien d'habitation, si ce dernier devient impropre à l'habitation car il constitue une menace pour la santé, le locataire a le droit de résilier le contrat et toute renonciation à ce droit par le locataire est considérée comme nulle et non avenue), les baux commerciaux peuvent être adaptés aux circonstances spécifiques du projet et de la propriété louée.

Les parties peuvent être des personnes physiques ou morales, hongroises ou étrangères. Le bien loué peut être résidentiel, commercial, de détail ou industriel et la durée du bail peut être définie ou indéfinie, selon ce que les parties jugent approprié à leur situation.

FORME ET FORMALITÉS

Selon le droit hongrois, pour être valable, le contrat de bail doit être conclu par écrit. Toute modification, y compris la résiliation du bail, doit également être faite par écrit. En règle générale, notamment lorsque l'une des parties au contrat de bail est une personne ou une entité juridique étrangère, leurs signatures doivent être notariées. Bien que cela constitue une garantie supplémentaire sur l'identité des signataires et sur la date du contrat, cette certification n'est pas une condition préalable à la validité du bail.

Par ailleurs, les baux ne peuvent pas être enregistrés dans le registre foncier hongrois.

LE TITRE DE PROPRIÉTÉ ET LES PRIVILÈGES SUR LE BIEN LOUÉ

Le bailleur n'est pas tenu d'être propriétaire du bien loué, à condition qu'il ait le droit de l'utiliser et qu'il soit autorisé à en transférer la possession et l'usage à un locataire. Le locataire peut, à son tour, sous-louer le bien avec le consentement écrit du bailleur. Les baux commerciaux prévoient généralement que le consentement du bailleur ne peut être refusé sans raison valable et fixent un délai de réponse au bailleur. Des privilèges peuvent être créés sur le bien loué sans le consentement du locataire, sauf dispositions contraires stipulées au bail.

Le bailleur a un privilège légal sur tout bien meuble appartenant au locataire et se trouvant dans le bien loué. Cela signifie que le bailleur peut conserver ces biens en lieu et place des loyers ou des frais impayés jusqu'à ce que les sommes dues soient réglées. Si le locataire retire ces biens meubles sans l'autorisation du bailleur et ne fournit pas une garantie suffisante à la place, le bailleur est en droit d'exiger la restitution de ces biens aux frais du locataire.

DÉFAUT ET RESPONSABILITE

À l'expiration d'un bail à durée déterminée, si le locataire reste à l'intérieur de ce dernier et que le bailleur ne s'y oppose pas, dans un délai de 15 jours à compter de cette expiration, le bail sera transformé, de plein droit, en bail à durée indéterminée. Les autres conditions du bail continueront à s'appliquer. Le bailleur peut exiger que le locataire signe une déclaration d'expulsion (sous la forme d'un acte notarié), ce qui lui permet d'expulser le locataire sans qu'il soit nécessaire de recourir au contentieux. Si le locataire n'a pas signé de déclaration d'expulsion et qu'il ne quitte pas les locaux, le bailleur peut, dans un délai de 60 jours, engager, en référé, une procédure d'expulsion devant le tribunal compétent. Le tribunal devra prendre une décision dans les 5 jours ouvrables et en informera l'huissier qui exécutera ensuite l'expulsion dans les 3 jours ouvrables suivant l'ordonnance du tribunal.

En droit hongrois, une distinction est faite entre une résiliation "ordinaire" et une résiliation "extraordinaire". En ce qui concerne la résiliation ordinaire, les parties peuvent résilier un contrat de bail à durée indéterminée, à tout moment (moyennant notification) et sans avoir à en indiquer les raisons. À l'inverse, les baux à durée déterminée se terminent soit à la date de résiliation convenue, si cette date est prévue dans le contrat, soit à la date où se produit un événement stipulé dans le bail. Un bail à durée déterminée ne peut donc être résilié avant l'expiration de son terme par l'une ou l'autre des parties, sauf disposition légale contraire (résiliation par les héritiers du locataire, vente du bien ou résiliation par le nouveau bailleur, si celui-ci a été induit en erreur par le locataire concernant l'existence d'un bail ou sur les conditions matérielles de ce dernier).

Selon la jurisprudence actuelle, les parties peuvent décider des modalités d'exercice du droit de résiliation ; notamment la période pendant laquelle ce droit peut être exercé. Les baux à durée indéterminée sont généralement considérés comme étant permanents. Ainsi, ce type de bail comprend forcément une référence à l'exercice d'un droit de résiliation. Ledit droit de résiliation avec effet immédiat et sans justification raisonnable peut également être convenu comme une condition contractuelle dans le bail. Toutefois, si les avantages et les inconvénients de la résiliation du bail deviennent sensiblement disproportionnés, il en résultera une violation du principe de bonne foi et d'équité. Toutefois, la violation de ce principe ne peut à elle seule constituer un motif de nullité juridique. La violation d'autres règles spécifiques sera également requise pour invoquer la nullité.

Une résiliation extraordinaire, contrairement à une résiliation ordinaire, s'apparente à une sanction. Elle s'applique donc en cas de violation par l'une des parties des dispositions du bail. Les causes de la résiliation extraordinaire peuvent être convenues par les parties dans le contrat de bail (tel que le défaut de paiement ou un dommage causé par le locataire sur le bien, par exemple). Pour le locataire, il peut s'agir d'un manquement du bailleur à son obligation de jouissance paisible. Selon la jurisprudence, les parties peuvent prévoir que le défaut de paiement du loyer à l'échéance prévue dans le contrat de bail peut déclencher l'exercice du droit de résiliation extraordinaire. Les parties peuvent également étendre la portée des motifs de résiliation extraordinaire prévus par la loi en déclarant, par exemple, que la conduite de certaines activités qui n'affecteraient pas autrement l'utilisation contractuelle prévue du bien, constituera une rupture de contrat et déclenchera l'exercice du droit d'exécution de la résiliation extraordinaire. En outre, les parties peuvent renoncer à l'exigence légale de notification préalable comme condition préalable à la résiliation.

Dans le cas où le locataire sous-loue le bien, certaines règles s'appliqueront concernant la responsabilité de ce dernier. Si le locataire sous-loue ou cède l'utilisation du bien avec le consentement du bailleur, il sera alors responsable de la conduite du sous-locataire et de l'utilisateur de la même manière que pour son propre usage. Si le locataire sous-loue ou cède l'usage du bien sans le consentement du bailleur, il sera responsable de tout dommage.

À la fin du bail, si le locataire a des créances en suspens contre le bailleur, il a le droit de rester en possession du bien loué, mais sans l'utiliser comme si le bail continuait à s'appliquer, jusqu'à ce que ses créances contre le bailleur en vertu du bail soient réglées.

CONDITIONS RELATIVES AU COVID-19

Aucune mesure particulière n'a été prise dans le domaine de l'exécution des baux commerciaux pour des questions liées aux conséquences de la pandémie de la COVID-19.

Auteur : D'ORNANO PARTNERS

BULGARIE

En droit bulgare, les règles applicables aux baux commerciaux permettent aux parties contractantes une souplesse de rédaction suffisante afin d'adapter les conditions du contrat à leur situation spécifique, tout en leur assurant certaines garanties minimales. Les dispositions légales s'appliquent généralement à la durée, la résiliation et la responsabilité (sauf en cas de convention contraire). En outre, pour certains types de biens ou pour certains bailleurs, tels que les municipalités ou les entreprises d'État, il existe des règles spécifiques auxquelles les parties ne peuvent déroger. À la lumière des innovations dans le domaine des baux commerciaux, tels que le "*build-to-lease*", la pratique des autorités administratives et des tribunaux a considérablement évolué ces derniers temps, afin de tenir compte de ces innovations et de promouvoir le règlement amiable des litiges.

LES CONDITIONS MATÉRIELLES DES BAUX COMMERCIAUX

- **Parties**

Les parties aux baux commerciaux sont généralement des personnes morales enregistrées en tant que sociétés commerciales au registre du commerce bulgare ou dans un registre des sociétés équivalent à l'étranger. Pour que la transaction soit considérée comme étant commerciale, et donc réglementée en tant que telle, au moins une des parties au bail doit être un commerçant, c'est-à-dire soit une société commerciale, soit un entrepreneur. Il s'agit là d'une distinction importante. En effet, les règles régissant les transactions commerciales sont beaucoup plus souples, puisque les parties contractantes sont considérées comme étant des professionnels qualifiés bénéficiant donc d'une protection légale moindre. Par ailleurs, bien que la loi n'interdise pas aux personnes physiques, qu'il s'agisse de citoyens bulgares ou d'étrangers, d'être parties à un bail commercial, la pratique courante veut qu'une personne morale commerciale soit enregistrée chaque fois qu'un particulier souhaite louer un bien commercial, car ce statut offre certains avantages en termes d'imposition et de responsabilité.

- **Biens loués**

La propriété louée doit être décrite de manière suffisamment détaillée (la surface, l'équipement inclus...) afin que les locaux puissent être clairement identifiés. Des difficultés peuvent notamment découler du fait d'une imprécision quant à la définition de l'objet du bail encore en cours de construction ou s'il doit être découpé dans un espace ouvert plus grand à l'intérieur d'un même bâtiment (par exemple, un espace de bureau ouvert). Une description inadéquate peut empêcher l'enregistrement du contrat de bail au registre des biens immobiliers ou entraîner des litiges portant sur le montant exact du loyer, si ce dernier est calculé sur la base de la superficie des locaux loués. Dans la majorité des cas, la propriété peut être définie en faisant référence au registre foncier (disponible pour la plupart des régions de Bulgarie).

Si les locaux loués font partie d'une unité de registre foncier, c'est-à-dire s'ils n'ont pas de référence de registre foncier individuelle, les autorités en charge de l'enregistrement accepteront un plan de la propriété basé sur l'unité de registre foncier sur lequel la partie louée est clairement identifiée et délimitée (par exemple par des cloisons). La loi ne limite pas le type de propriété qui peut faire l'objet d'un bail commercial, à condition qu'il s'agisse d'une propriété privée. En particulier, lorsque le bien est une propriété privée municipale ou appartenant à l'État (par opposition à une propriété publique pour laquelle des conditions spéciales de concession s'appliquent), le bail fera généralement l'objet d'un appel d'offres public et les parties ne pourront renoncer à certaines exigences concernant les conditions matérielles de l'accord.

- **Terme**

La durée d'un bail commercial peut être librement négociée entre les parties (contrairement à un bail standard ou lorsqu'une des parties au bail est une municipalité ou un organisme d'État, auquel cas la durée ne peut dépasser 10 ans - en vertu de la loi bulgare, un engagement de plus de 10 ans est considéré comme une cession de propriété et non un acte de gestion de propriété. Par conséquent, des règles plus strictes s'appliquent). Si la durée du bail n'est pas définie dans le contrat, le bail ne peut pas être enregistré au registre des biens immobiliers et peut généralement être résilié avec un préavis d'un mois.

FORME ET FORMALITÉS

Un contrat de bail est généralement conclu par écrit pour des raisons pratiques bien que ce ne soit pas une condition préalable à sa validité. Les parties peuvent également choisir de faire certifier leur signature par un notaire et d'inscrire le contrat de bail au registre des biens immobiliers. Si la convention est notariée cela offre au locataire certains avantages. Notamment en cas de transfert du bien loué, le contrat de bail reste valable et lie le nouveau propriétaire pendant une période d'un an (ou pour la durée restante du contrat, si celle-ci est inférieure). Les frais de notaire sont calculés au regard du montant total du loyer du sur l'ensemble de la durée du bail.

Le locataire peut également bénéficier d'une inscription du bail au registre des biens immobiliers, car cela garantit que le bail demeurera, dans son intégralité, contraignant pour le nouveau propriétaire en cas de transfert de propriété. Les conditions d'enregistrement comprennent une durée de bail d'au moins un an, des signatures notariées et l'identification du propriétaire et du bien loué. Un ensemble de documents relatifs à la propriété doit être déposé, ainsi que le paiement d'un droit d'enregistrement. À la fin du bail, l'enregistrement devra être retiré à la demande expresse de l'une des parties ; sinon, il continuera d'être inscrit comme une charge sur le bien dans le registre des biens immobiliers.

LE TITRE DE PROPRIÉTÉ ET LES PRIVILÈGES SUR LE BIEN LOUÉ

Il n'est pas obligatoire pour un bailleur d'avoir un titre de propriété sur le bien loué. La possibilité pour le locataire d'utiliser le bien est un droit contractuel et non un droit réel. Par conséquent, le contrat de bail sera valable, même si le propriétaire du bien n'en connaît pas l'existence. Le bailleur est tenu de veiller à ce que le locataire puisse jouir paisiblement du bien loué et donc sans être gêné par les revendications de tiers. Il est cependant d'usage d'exiger une autorisation du propriétaire avant de conclure un bail, et ce particulièrement lorsque le bailleur n'a pas de titre de propriété sur le bien loué. Les privilèges sur la propriété louée, tels que les hypothèques, les servitudes ou les injonctions, peuvent être enregistrées et établies sans le consentement du locataire. Dans ce cas, le contrat de bail ne liera le nouveau propriétaire ou le créancier que s'il a été dûment inscrit au registre des biens immobiliers. En cas de vente publique du bien loué, le contrat de bail enregistré demeurera comme étant une charge sur le bien, même si toutes les hypothèques et autres charges immobilières antérieures seront automatiquement levées après la vente.

DÉFAUT ET RESPONSABILITÉ

Le locataire est tenu de quitter le bien loué à la fin du contrat de bail, faute de quoi le bailleur est en droit d'engager une procédure d'expulsion en référé. Dans certains cas, cependant, il peut être dans l'intérêt des deux parties de poursuivre le bail même après son expiration. Si le locataire ne quitte pas les lieux loués et que le bailleur ne s'y oppose pas, le bail sera, en l'absence de toute disposition spécifique contraire, transformé en un bail à durée indéterminée, qui pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis d'un mois. Les autres conditions du bail demeurent inchangées.

Outre les intérêts de retard légaux, la loi, en partant du principe qu'il s'agit de professionnels avertis, capables d'évaluer les risques encourus, laisse aux parties à un bail commercial une grande liberté pour fixer les pénalités en cas de défaillance. Néanmoins, les tribunaux ont établi une règle selon laquelle certains types de pénalités doivent être considérées comme excessives, en particulier si leur montant est tel que la pénalité dépasse clairement la perte potentielle subie par la partie lésée et peut donc être considérée comme des dommages-intérêts punitifs allant au-delà de la norme acceptable pour des commerçants raisonnables.

CONDITIONS RELATIVES AU COVID-19

Outre les diverses mesures introduites pour atténuer l'impact négatif des restrictions liées au COVID-19, le législateur a choisi de ne pas introduire des nouvelles règles concernant les baux commerciaux, à l'exception d'une option permettant à l'État et aux organismes municipaux de renoncer aux loyers de leurs propriétés pendant l'état d'urgence. La ville de Sofia a profité de cette possibilité pour aider les locataires de propriétés municipales pendant une période limitée au cours de l'année 2020, évitant ainsi des litiges quant à l'application ou non des clauses de force majeure.

D'ORNANO

PARTNERS

Mars 2021

Pour les bailleurs privés et les locataires cherchant à conclure un bail commercial après l'apparition du COVID-19, la principale préoccupation est de prévoir le potentiel impact négatif de futures restrictions liées à la crise de santé publique. Comme il est évident que l'activité commerciale continuera d'être affectée, tout événement connexe qui pourrait déclencher une défaillance dans le cadre du contrat de bail ne peut être considérée comme étant un cas de force majeure. Les événements pouvant être qualifiés de tel doivent donc être spécifiquement prévus dans le contrat de bail.



Auteur :

Georgi Popov & Co | Sofia, BULGARIE

EN COOPERATION AVEC D'ORNANO PARTNERS

CROATIE

En Croatie, les baux commerciaux sont régis par la loi sur la location et la vente de locaux commerciaux ("**Loi sur la location et la vente**").

LES CONDITIONS MATÉRIELLES D'UN CONTRAT DE BAIL

- **Parties**

La Loi sur la location et la vente n'impose aucune exigence particulière concernant les parties au contrat de bail. Il peut donc s'agir d'une personne physique ou morale, croate ou étrangère, tant que l'objet du contrat porte sur la location de locaux commerciaux.

- **Biens Loués**

Les locaux loués doivent être des locaux commerciaux. Du fait que toute installation destinée à l'exercice d'activités commerciales relève de la définition de local commercial, au sens de la Loi sur la location et la vente, il peut s'agir d'immeubles, de locaux à usage de bureaux, des garages ou encore des places de parking.

- **Terme**

La Loi sur la location et la vente n'impose aucune durée, tant minimale que maximale. Le contrat de bail peut donc être signé pour une durée déterminée, stipulée dans le bail, ou pour une durée indéterminée.

FORME AND FORMALITÉS

Pour ne pas être considéré comme étant nul et non avenue le contrat de bail doit être établi par écrit. Bien que cela ne soit pas obligatoire, il est courant, dans la pratique, que les parties établissent leur contrat de bail sous la forme d'un acte notarié contenant une clause dite "d'exécution forcée", permettant au bailleur d'expulser le locataire et de recouvrer plus rapidement les créances impayées. Si le contrat de bail ou la signature des parties ne sont pas notariés, le bailleur sera tenu de fournir une copie du contrat à l'autorité fiscale compétente.

Si le bail est bien notarié, une copie du contrat sera automatiquement déposée auprès de l'autorité fiscale.

Une demande d'enregistrement du contrat de bail au registre foncier peut être déposée par l'une ou l'autre des parties contre le paiement d'une taxe d'environ 30 euros et si le contrat de bail, contenant l'autorisation de cet enregistrement est bien déposée également.

Il n'est pas obligatoire d'enregistrer le contrat de bail au registre foncier ; cependant, cela peut être bénéfique pour le locataire qui pourrait ainsi bénéficier d'un tel enregistrement, notamment en cas de vente publique forcée des locaux commerciaux loués.

LE TITRE DE PROPRIÉTÉ ET LES PRIVILÈGES SUR LE BIEN LOUÉ

Le bailleur doit être propriétaire des locaux commerciaux loués. Le locataire, quant à lui, n'a pas le droit de sous-louer tout ou partie du local commercial (sauf disposition contraire du contrat de bail). Des privilèges peuvent être attachés aux locaux loués sans qu'il soit nécessaire d'obtenir le consentement préalable du locataire. Si les privilèges sont exécutés, le statut du locataire dépendra du fait que le contrat de bail ait été signé et inscrit au registre foncier avant ou après l'acquisition du privilège. Les baux qui ont été signés et enregistrés au registre foncier avant l'acquisition du privilège ne sont pas résiliés par la vente des locaux loués. L'acquéreur reprend les droits et obligations du bailleur à compter de l'acquisition des locaux. Les baux qui n'ont pas été inscrits au registre foncier, que ce soit avant ou après l'acquisition du privilège, sont résiliés à la suite de la vente du fonds de commerce loué.

DÉFAUT ET RESPONSABILITÉ

- **Résiliation**

Lorsque le contrat de bail est conclu pour une durée indéterminée, chaque partie peut le résilier par un avis écrit envoyé par courrier recommandé. Si le contrat de bail est notarié alors, la notification de la résiliation doit être faite par l'intermédiaire d'un notaire public. Sauf indication contraire dans le contrat de bail, le préavis de résiliation ne peut être donné que le premier ou le quinzième jour du mois. Ce délai de préavis est de 30 jours. Si le contrat de bail est à durée déterminée, il prend fin à l'expiration de la durée prévue au contrat. Le fait que le locataire continue à utiliser les locaux loués après la résiliation ne prolonge pas automatiquement la durée du bail. En cas d'expulsion du locataire, la procédure variera selon que le contrat de bail contient ou non une clause d'exécution forcée. Une telle clause permet au bailleur d'engager directement une procédure d'expulsion afin de récupérer la jouissance des locaux et de recouvrer toute créance échue et impayée. En l'absence de clause d'exécution forcée, ces actions nécessiteront beaucoup plus de temps et d'efforts. En effet, au lieu d'engager directement une procédure d'expulsion, le bailleur devra d'abord obtenir un jugement aux fins d'expulsion du locataire. Bien que la Loi sur la location et les ventes stipule que de telles procédures judiciaires doivent être considérées comme étant urgentes, la pratique semble, à ce jour, indiquer le contraire (il n'est pas rare qu'une procédure devant un tribunal de première et de deuxième instance dure jusqu'à 5 ans).

- **Dommages et intérêts**

La Loi sur la location et la vente ne prévoit aucune pénalité prédéfinie en cas de violation, par l'une ou l'autre des parties, de leurs obligations. Si l'une des parties subit des dommages à la suite de la résiliation du bail, du fait d'un manquement de l'autre partie, le droit commun en matière d'indemnisation des dommages s'appliquera. Par ailleurs, un locataire qui serait en retard dans le règlement de son loyer sera également tenu de payer les intérêts légaux. Du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021, l'intérêt légal pour les accords commerciaux s'élève à 7,75% par an.

LES MESURES ADMINISTRATIVES INTRODUITES EN 2020 QUI AFFECTENT LES CONTRATS DE BAIL COMMERCIAL

En 2020, le gouvernement croate a adopté des mesures administratives portant sur la location de locaux commerciaux, mais ces dernières ne s'appliquent qu'aux locataires dont le bailleur est l'État croate. Parmi les mesures adoptées visant les locataires précités figurent notamment : le report du paiement des loyers pendant une période de trois mois à compter du 1er mars 2020, la renonciation aux intérêts légaux pour les créances échues pendant la période de moratoire spécifiée et la suspension des procédures de résiliation du contrat de bail ou de recouvrement des créances et d'expulsion.



Auteur : Franka Marcina

Iveković Law Offices | Zagreb, Croatie

EN COOPERATION AVEC D'ORNANO PARTNERS

ROMANIE

Les baux sont tous régis par le Code civil roumain qui laisse une grande liberté aux parties.

CONDITIONS MATERIELLES D'UN CONTRAT DE BAIL

Le bailleur dans un contrat de bail peut être le propriétaire légal ou le bénéficiaire du bien loué ou encore être un locataire qui a reçu l'autorisation expresse du propriétaire du bien afin de le sous-louer. L'objet d'un contrat de bail peut être un immeuble inscrit au registre foncier ou non, un bâtiment dans son intégralité ou une partie de celui-ci, quelle que soit sa superficie. Les baux peuvent être conclus sur des biens immobiliers, propriété conjointe de plusieurs parties, sous réserve de l'approbation de la majorité des copropriétaires. Toutefois, si le contrat de bail a une durée supérieure à trois ans, l'approbation de tous les copropriétaires sera requise.

Les baux peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. En pratique, ils sont généralement conclus pour une période comprise entre 1 et 5 ans. La durée maximale prévue par le Code civil roumain est de 49 ans. Si les parties à un contrat de bail décidaient d'une durée plus longue, celle-ci serait automatiquement réduite à 49 ans.

Pour les contrats conclus pour une durée indéterminée, la durée peut être fixée soit par la pratique courante, soit par le Code civil roumain, qui prévoit une durée d'un an.

Si la durée expire et que le locataire continue d'occuper les locaux sans objection particulière du bailleur, il est présumé qu'un nouveau contrat de bail a été conclu par les parties aux mêmes conditions que le contrat de bail initial. Seule la durée du bail est réputée être à durée indéterminée.

FORME ET FORMALITES

Un contrat de bail est considéré comme étant en vigueur après l'accord mutuel des parties sur le bien loué et sur le loyer. Aucune autre formalité n'est requise. Néanmoins, dans la pratique, les baux sont conclus par écrit afin de permettre aux parties de pouvoir acter de leurs droits et obligations. Si les baux sont conclus par écrit, une certification notariée de la signature des parties n'est pas nécessaire. Toutefois, les baux conclus par écrit, qui sont enregistrés auprès des autorités fiscales, ainsi que les baux notariés, sont considérés comme des titres exécutoires en ce qui concerne le paiement du loyer aux dates et aux conditions stipulées dans le contrat de bail.

Les baux conclus sous la forme d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé qui est enregistré auprès de l'autorité fiscale compétente, constitueront un titre exécutoire pour l'expulsion du locataire une fois que la durée du bail aura expiré.

L'enregistrement d'un contrat de bail dans le registre foncier n'est pas obligatoire, mais il rendrait le contrat de bail exécutoire à l'égard des futurs propriétaires du bien. Une demande d'enregistrement est envoyée au registre foncier où se trouve le bien immobilier, et le bailleur devra prouver qu'il détient les droits pertinents afin de pouvoir louer le bien au locataire, tels qu'un titre légal ou bénéficiaire ou encore d'un droit d'utilisation en vertu d'un autre contrat de bail. Les frais d'enregistrement dans un registre foncier s'élèvent à 60 Ron/enregistrement (environ 12 EUR).

TITRE DE PROPRIETE ET PRIVILEGES SUR LE BIEN LOUE

Afin de pouvoir louer le bien au locataire, le bailleur devra détenir les droits afférents au bien loué, tels qu'un titre de propriété ou un droit d'utilisation en vertu d'un autre contrat de bail. Si le bien loué est vendu, le droit du locataire est opposable au nouveau propriétaire, à condition que le contrat de bail ait été enregistré au registre foncier. En outre, en cas de vente forcée, tout contrat de bail préalablement enregistré au registre foncier est opposable au nouveau propriétaire. Néanmoins, le nouveau propriétaire n'est pas tenu de respecter les termes du contrat de bail, si le loyer convenu est inférieur d'un tiers au prix du marché ou inférieur aux loyers convenus dans les baux antérieurs conclus pour le même bien. Le consentement du locataire n'est pas nécessaire si le bien est hypothéqué par le propriétaire des locaux loués.

DEFAUT ET RESPONSABILITE

Le locataire est tenu d'informer immédiatement le bailleur de la nécessité d'entreprendre certaines réparations concernant le bien loué, faute de quoi le bailleur pourra demander des dommages et intérêts et tous les frais y afférents. Si un tiers intente une action en justice pour faire valoir un droit sur le bien loué, le locataire peut se joindre au bailleur en tant que partie à cette action, à condition qu'il y ait un risque que le locataire perde son droit d'utiliser le bien, en tout ou en partie. Si le locataire n'informe pas le bailleur d'une telle réclamation, le bailleur aura le droit d'être indemnisé pour toute perte subie.

Le bailleur peut demander des dommages-intérêts ou la résiliation du bail si le locataire apporte des modifications au bien loué, en change l'utilisation initialement prévue ou encore qu'il utilise le bien d'une manière qui cause un préjudice au bailleur. Si le locataire subit un préjudice en raison de défauts du bien loué, le bailleur peut être tenu de verser des dommages-intérêts, sauf s'il est prouvé qu'il n'était pas au courant de ces défauts et qu'il n'était pas obligé d'en connaître l'existence, compte tenu des circonstances.

Le locataire a droit à des dommages-intérêts si un tiers fait une réclamation de droit ou de fait qui l'empêche d'utiliser le bien loué, en tout ou en partie, à moins que le locataire ne soit réputé avoir eu connaissance de cette réclamation lors de la conclusion du contrat de bail.

- **Pénalités**

Si le locataire effectue des réparations qui relèvent de la responsabilité du bailleur, du fait que ce dernier a reporté ces réparations, le locataire a le droit d'être indemnisé à la fois du montant payé pour ces réparations et des intérêts à compter de la date effective de paiement de ce montant. En cas de résiliation du bail, le bailleur a le droit d'être indemnisé pour tout dommage causé au bien loué par le preneur.

- **Intérêt légal**

Le non-paiement du loyer dans les délais prévus entraîne l'obligation pour le locataire de payer, en plus du montant restant dû, les pénalités prévues par la législation roumaine, selon le taux d'intérêt de référence établi par la Banque nationale de Roumanie.

- **Résiliation**

Les contrats de location conclus pour une durée indéterminée peuvent être résiliés à tout moment par l'une ou l'autre des parties après un préavis raisonnable (par exemple, un mois). Le locataire a le droit de résilier le contrat de bail, si le bien loué présente des vices cachés dont il n'avait pas connaissance et qui l'auraient empêché de louer le bien, s'ils les avaient identifiés avant. Le contrat de bail peut être résilié si, pendant sa durée, des réparations sont nécessaires qui rendent le bien impropre à l'usage convenu. Si le bien loué est vendu par le bailleur pendant la durée du contrat de bail, le contrat ne sera résilié que si les parties l'ont expressément prévu au contrat, et seulement après une période représentant le double de celle du délai de préavis applicable dans le contrat. Si le bien loué est détruit ou ne peut pas être utilisé comme prévu initialement, le contrat de bail cessera d'être en vigueur et le locataire aura droit à des dommages-intérêts.

Le contrat de bail sera résilié si le titre de propriété du bailleur est révoqué ; toutefois, le contrat de bail continuera à produire ses effets pendant un an, à condition que le locataire ait conclu le contrat de bail de bonne foi.

CONDITIONS RELATIVES AU COVID-19

En 2020, dans le contexte de la pandémie Covid-19, l'État roumain a adopté certaines mesures permettant aux petites et moyennes entreprises, ainsi qu'à certaines catégories de professionnels (notaires, avocats, agents d'exécution) de différer le paiement des loyers des biens loués comme siège ou comme lieu d'activité secondaire, à condition qu'ils remplissent certaines conditions (cessation totale ou partielle de leur activité, accompagnée d'un certificat de force majeure délivré par les autorités compétentes).

Auteur :



Simona Mitranescu | Bucarest, ROMANIE

EN COOPERATION AVEC D'ORNANO PARTNERS

SERBIE

Les baux commerciaux sont régis par les règles applicables aux baux conclus sur des biens privés tant meubles qu'immeubles. En revanche, les baux portant sur des biens publics sont soumis à un régime particulier.

CONDITIONS MATÉRIELLES DES BAUX COMMERCIAUX

Les parties aux contrats de bail commercial peuvent être des personnes physiques ou morales, étrangères ou non. Le bail peut porter sur l'ensemble de l'immeuble, sur des locaux commerciaux, des magasins, des entrepôts, des appartements ou des garages, etc. Selon la réglementation en vigueur en Serbie, le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

FORME ET FORMALITÉS

En règle générale, un contrat de bail n'a pas besoin d'être écrit pour être juridiquement valable et contraignant. Toutefois, dans la pratique, les parties choisissent généralement la forme écrite pour des raisons évidentes de sécurité juridique, et tout particulièrement lorsque s'avère être un bien immobilier de grande valeur. Néanmoins, la forme écrite est requise lorsqu'un bail est conclu pour une durée importante par des étrangers.

Enfin, il n'y a aucune obligation de faire certifier les signatures des parties par un notaire, même si les parties optent pour un accord écrit. En Serbie, il est possible d'enregistrer le droit au bail d'un locataire. Ce dernier est autorisé à entamer la procédure d'enregistrement par lui-même ou par l'intermédiaire d'un mandataire (les frais s'élèvent à environ 50 euros). Dans la pratique, seuls les baux de longue durée sont enregistrés.

LE TITRE DE PROPRIÉTÉ ET LES PRIVILÈGES SUR LE BIEN LOUÉ

Selon la loi serbe, le bailleur n'a pas besoin d'être propriétaire du bien loué. Ainsi, à moins que le bailleur et le preneur n'en aient expressément convenu autrement, le preneur peut louer le local à une autre personne (si cela ne cause pas de dommage au bailleur). Le bailleur peut, afin de recouvrer ses créances découlant du bail, demander le paiement direct du montant que le sous-locataire doit au locataire, sur la base de la sous-location.

Le bailleur peut également résilier le contrat de bail si les locaux sont sous-loués sans son autorisation. D'autre part, la loi sur la propriété publique stipule que ces dernières doivent être louées dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres ou par la collecte d'offres écrites. La sous-location des propriétés publiques est expressément interdite par la loi.

Le fait que les locaux soient loués n'affecte pas le droit du bailleur à disposer de son bien. Toutefois, en cas de cession, le nouveau propriétaire du bien, se substitue au cédant dans ses droits et obligations et ne peut pas exiger du locataire qu'il quitte le bien loué avant

l'expiration de la durée prévue dans le contrat de bail (lorsque le contrat de bail est à durée indéterminée, un délai de préavis doit être accordé).

DÉFAUT ET RESPONSABILITÉ

Un contrat de bail conclu pour une durée déterminée prend fin à l'expiration de ladite période. Si le locataire continue d'occuper le bien loué, sans que le bailleur ne s'y oppose, alors le contrat de bail est réputé converti en bail à durée indéterminée. Les autres termes et conditions restant contraignants pour les parties, à l'exception de ceux relatifs aux garanties fournies par des tiers visant le contrat de bail initial (par exemple en cas de gage). En revanche, si le locataire continue d'utiliser les locaux commerciaux malgré l'objection expresse du bailleur, ce dernier peut engager une procédure judiciaire en vue de son expulsion.

En règle générale, les modalités de résiliation du bail et l'éventuelle indemnisation des dommages sont à convenir entre les parties. Outre les intérêts de retard légaux applicables aux loyers impayés, cette dernière laisse aux parties un pouvoir discrétionnaire relativement large afin de négocier un contrat adapté à leur situation spécifique. La plupart des baux commerciaux prévoient qu'un défaut de paiement du loyer ou d'un autre montant dû (des frais de service ou de consommation) par le locataire donne au bailleur le droit de résilier le contrat unilatéralement. En cas de litige concernant un retard de paiement, en l'absence de dispositions spécifiques prévues dans le contrat de bail, les intérêts de retard légaux sur les loyers impayés sont dus à compter de la date d'introduction de l'action en justice du bailleur, et non à compter de la date d'échéance présumée du paiement du loyer.

CONDITIONS RELATIVES AU COVID-19

Les baux commerciaux restent soumis aux mêmes règles juridiques que celles en vigueur avant le COVID-19. L'adaptation des termes et conditions des baux conclus avant la crise sanitaire doit être négociée ad hoc par les parties. Ainsi, depuis le début de la pandémie, de nombreux bailleurs se sont mis d'accord sur des concessions importantes telles qu'une réduction temporaire du loyer allant jusqu'à 50 % afin d'éviter le défaut de paiement et la résiliation prématurée du contrat de bail.

Conformément à cette tendance, les baux conclus sur des propriétés commerciales municipales de la ville de Belgrade ont été adaptés afin de permettre la suspension, sous certaines conditions, du paiement des loyers pendant l'état d'urgence. Seulement 50% du loyer dû était facturé par la municipalité durant cette période. Les locataires devaient néanmoins s'engager à régler la totalité du montant du loyer dû avant la fin de l'année 2020.



Auteur :

Atanasković | Božović | Belgrade, SERBIE

EN COOPERATION AVEC D'ORNANO PARTNERS



À propos de d'ORNANO PARTNERS

D'ORNANO PARTNERS est un cabinet d'avocats international profondément ancré en Europe centrale et orientale et en France. Nos avocats offrent une connaissance approfondie des marchés locaux combinée à une expérience internationale inégalée.

Nous favorisons une approche intégrée, multidisciplinaire et transfrontalière, basée sur nos fortes capacités et la synergie entre nos bureaux européens qui travaillent en étroite collaboration.

Nous fournissons une assistance juridique dans les disciplines principales suivantes :

- **Transactions-Fusions et acquisitions**
- **Opérations immobilières**
- **Contentieux stratégiques**
- **Grands projets et investissements structurels**
- **Conseil juridique**

L'associé fondateur, François d'Ornano est régulièrement reconnu par « Chambers & Partners Global » pour sa grande expertise et connaissance juridique de l'Europe centrale et orientale.

