

Le bail à fin non résidentielle

Dans les baux urbains non résidentiels, la loi portugaise accorde aux parties une plus grande liberté contractuelle que pour les baux résidentiels. Par exemple, dans ce type de contrat, les parties sont libres de définir les règles concernant la durée, l'opposition au renouvellement et la dénonciation dudit contrat de bail.

Dans cet article, nous aborderons les aspects prévus par le Code civil qui sont spécifiques aux baux non résidentiels et en ce sens, en plus d'aborder les problématiques de durée, opposition au renouvellement et dénonciation de ces contrats, nous évoquerons également les questions liées à la prise en charge des travaux et de la transmission entre personnes vivantes de la position du locataire.

I. Durée, opposition au renouvellement et dénonciation

Les règles de durée, de dénonciation et d'opposition au renouvellement dans les baux non résidentiels sont librement établies par les parties, et en leur absence, les dispositions prévues pour les baux résidentiels s'appliquent.

Durée

En ce qui concerne la durée de ces contrats, les parties peuvent choisir de les conclure pour une durée déterminée ou pour une durée indéterminée, en respectant la limite maximale de 30 ans.

En l'absence de disposition expresse sur la durée du contrat, il sera considéré que ce dernier a été conclu pour une durée déterminée et pour une période de 5 ans.

Opposition au renouvellement automatique

En ce qui concerne l'opposition au renouvellement automatique, il est possible pour les parties d'exclure ce droit. Si les parties choisissent de stipuler le renouvellement automatique du contrat, il

leur appartient d'en définir les conditions d'exercice. En cas d'absence d'accord entre les parties, les normes prévues pour les contrats résidentiels s'appliquent.

Sans préjudice de l'incidence des dispositions supplétives susmentionnées, le Code civil, dans ses dispositions particulières aux contrats de bail non résidentiel, énonce certaines règles spécifiques à appliquer, i.e. :

Pour les contrats à durée déterminée, si les parties choisissent de prévoir le droit au renouvellement automatique mais ne stipulent pas les conditions de son exercice, le renouvellement est considéré fixé à des périodes successives égale à la durée déterminée ou à 5 ans si la durée est inférieure.

Par exemple :

- a) si un contrat a été conclu pour une durée d'un an, et prévoyait son renouvellement automatique, mais sans stipuler pour quelle durée, il sera considéré comme étant automatiquement renouvelé pour des périodes successives de 5 ans ;
- b) si un contrat a été conclu pour une durée de 6 ans, et prévoyait son renouvellement automatique, mais sans stipuler pour quelle durée, il sera considéré comme étant automatiquement renouvelé pour des périodes successives de 6 ans.

En outre, si le contrat a un objet spécial et transitoire, notamment pour des raisons professionnelles, d'éducation et de formation ou touristique, il n'y a pas de renouvellement automatique, sauf si stipulation expresse des parties.

Dénonciation

Les règles de dénonciation dans les contrats non résidentiels sont fixées librement par les parties. Toutefois, le droit de dénonciation ne peut être totalement exclu, en vertu des dispositions de l'article 1080 du Code civil.

En effet, la liberté des parties ne peut prévaloir sur la perpétuité des liens contractuels, et il est *contra legem* d'imposer un lien éternel.

En l'absence de manifestation expresse des parties dans le contrat quant aux règles de dénonciation du bail, le Code civil prévoit l'application de règles supplétives.

Par exemple, dans les contrats dont la durée n'est pas expressément fixée et qui sont alors considérés, par la force de la loi, d'une durée de 5 ans, la loi interdit au locataire de le dénoncer avec un préavis inférieur à 1 an.

Le bailleur ne peut notifier la dénonciation du bail que pour la réalisation de travaux importants et respecter les règles de préavis et notification à cet effet ou s'il souhaite simplement résoudre le contrat mais sans juste motif, alors il doit notifier au locataire son intention de dénoncer le bail au moins 5 ans avant la date à laquelle il entend mettre fin au contrat.

Dans ces situations, le bailleur est tenu d'indemniser séparément le locataire (sauf si le bail a fait l'objet d'une transmission dans le cadre d'une cession de fonds de commerce, au cours des trois années précédentes) et les employés de la société pour les dommages, subis, lesquels doivent être dûment prouvés et liés à la résiliation du bail.

2. Travaux

Les règles concernant la responsabilité des travaux d'entretien ordinaire et extraordinaire dans les contrats non résidentiels sont librement établies par les parties.

Les travaux ordinaires sont ceux qui visent à conserver le bien dans les conditions existantes au début du contrat et nécessaires à la remise du bien dans ce même état. Ces travaux ne sont pas liés à des questions structurelles, mais au maintien des conditions d'habitabilité et d'utilisation, visant à éviter la dégradation du bien.

Quant aux travaux extraordinaires, ils concernent les problèmes structurels et sont souvent liés aux conditions de sécurité et de salubrité du bien.

Si la responsabilité de l'exécution des travaux n'est pas expressément établie dans le contrat, le bailleur est tenu, conformément aux dispositions légales, d'exécuter les travaux ordinaires et extraordinaires.

Au cas où les travaux sont à la charge du bailleur, le locataire ne peut effectuer des travaux que s'il y est autorisé par écrit par le bailleur.

Toutefois, si le bailleur fait défaut à son obligation d'effectuer les réparations et que celles-ci, en raison de leur urgence, ne peuvent attendre une procédure judiciaire ou un quelconque délai, le locataire aura la possibilité de les effectuer extrajudiciairement avec le droit au remboursement des frais encourus, à condition qu'il notifie au bailleur son intention d'effectuer les travaux.

En outre, lorsque les travaux sont à la charge du bailleur, son refus définitif manifeste de les effectuer, est un motif légitime qui permet au locataire de résoudre le contrat dès lors que cette absence de travaux compromet l'habitabilité des locaux loués.

3. Transmission de position contractuelle

En règle générale pour les contrats de bail, l'autorisation écrite du bailleur est requise pour le transfert de la position du locataire, avec toutefois quelques exceptions.

En ce sens, en cas de cession de fonds de commerce ou d'établissement industriel, l'autorisation préalable n'est pas nécessaire. Le bailleur sera toutefois informé et disposera d'un droit de préemption sur la cession du fonds de commerce, sauf stipulation contraire du contrat. La notification de l'intention de céder ainsi que l'exercice du droit de préemption doivent être effectués par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'autorisation préalable du bailleur est également exonérée si la transmission est effectuée en faveur d': (i) une personne qui continue d'exercer la même profession libérale ; ou (ii) une société professionnelle ayant un objet équivalent. Le bailleur peut résoudre le contrat si le repreneur ne

continue pas à exercer la même profession ou si le bien est utilisé à d'autres fins que celles prévues au contrat de bail.

Bien que le consentement préalable du bailleur ne soit pas requis pour la transmission de la position contractuelle dans les cas susmentionnés, cette dernière doit tout de même être formalisée par écrit et communiquée au bailleur dans un délai d'un mois en cas de cession de fonds de commerce et dans un délai de 15 jours lorsque la même profession ou activité libérale est exercée par une personne ou société ayant un objet social équivalent.

Si le locataire décède, le bail n'expire pas, mais ses héritiers peuvent renoncer à la transmission du bail en communiquant leur intention au bailleur dans un délai de trois mois après le décès du locataire d'origine, et en fournissant une preuve de ce fait.

Dans la prochaine édition de notre newsletter, nous aborderons les instituts juridiques qui s'apparentent aux baux et qui sont souvent confondus avec ces derniers, concluant ainsi notre série de 4 articles sur le sujet.

Ce document est purement informatif et ne constitue pas une source de conseil juridique. Les informations qu'il contient font référence à la date de sa divulgation et les lecteurs doivent demander un avis juridique avant de l'appliquer à des questions ou opérations spécifiques. Aucune reproduction, divulgation ou distribution, en partie ou en totalité, du contenu de cette publication n'est autorisée sans consentement préalable. Pour plus d'informations, contactez-nous : contact@msadv.pt