

MESURES ECONOMIQUES (COVID-19)

-

Subvention du loyer

www.prosman-pavlovic.sk

Le 4 Juin 2020, lors de sa 23ème session, le gouvernement de la République slovaque a approuvé un projet de loi modifiant la loi n° 71/2013, du Recueil des lois, relative à l'octroi de la subvention relevant de la compétence du Ministère de l'économie de la République slovaque, tel que modifié et sur la modification de la loi n° 62/2020, du Recueil des lois, relative à certaines mesures d'urgence concernant la propagation de la maladie humaine contagieuse COVID-19 et dans la justice, modifiant certaines lois telles que modifiées par la loi n° 92/2020, du Recueil des lois.

Le projet de loi complète la loi n° 71/2013, du Recueil des lois, relative à l'octroi de la subvention relevant de la compétence du Ministère de l'économie de la République slovaque (ci-après dénommé „LOS”) par la **disposition du § 13c – Subvention du loyer**

I. Objet de la subvention

Une contribution non remboursable pour le paiement du loyer fait l'objet de la subvention, si l'utilisation de l'objet du loyer aux fins convenues a été

- a) **empêchée par la fermeture de l'objet loué**, ou
- b) **empêchée par l'interruption de l'enseignement dans les écoles et les établissements scolaires**, ou
- c) **substantiellement limitée par l'interdiction de la présence du public dans l'objet loué**,

dans le cadre de la prévention des conséquences de la propagation de la dangereuse maladie humaine contagieuse COVID-19 par des mesures des organes de l'administration publique dans le domaine de la santé publique, des fondateurs d'écoles et d'établissements scolaires ou du Ministère de l'éducation, des sciences, de la recherche et des sports de la République slovaque.

La subvention du loyer s'applique également aux sous-locations.

Définition du LOYER

Aux fins de la loi, le loyer est considéré comme une **prestation en argent** à laquelle le bailleur a droit en vertu d'un contrat de location ou d'un contrat similaire en vertu de la loi d'un autre État établissant une relation juridique, dont le droit du locataire d'utiliser l'objet du bail **à partir du 1er février 2020 au plus tard** fait l'objet.

Les autres obligations **exclues** de la définition du loyer sont les suivantes :

- les prestations normalement associées au bail (par exemple énergie, coûts associés à l'entretien courant, etc.),
- le chiffre d'affaires,
- la taxe sur la valeur ajoutée, si l'assujetti peut demander une déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

Toutefois, s'il n'est pas possible de séparer ces obligations du montant du loyer lui-même, le montant du paiement pour des services en général associés au loyer est considéré comme 5% du loyer.

Définition de l'OBJET DU BAIL

L'objet du bail ne peut être que:

- a) une pièce, ou une partie de celle-ci, ou un ensemble de pièces qui, par décision de l'autorité de construction, sont destinées **à des fins autres que le logement ET** en même temps dans lesquelles **le locataire vend des biens ou fournit des services aux consommateurs finaux, Y COMPRIS** les zones de service et de stockage connexes; ou

b) un marché.

II. Personnes autorisées

Le locataire est une personne autorisée à demander l'octroi d'une subvention, mais sur la base d'une demande présentée par le bailleur. Le bailleur peut être bien une :

1. personne physique – non entrepreneur,
2. personne physique – entrepreneur (par exemple SZČO),
3. personne morale – non entrepreneur (par exemple association civique, fondation, ...),
4. personne morale – entrepreneur.

Les prestataires de soins non hospitaliers qui sont remboursés pour les soins de santé fournis sont exclus du soutien en question.

III. Le montant de la subvention

Le montant de la subvention est **directement proportionnel à la réduction sur le loyer** qui a été accordée sur la base d'un accord entre le bailleur et le locataire. Ce montant de la subvention **ne peut pas dépasser 50 % du loyer** pour la période d'utilisation difficile.

En cas des relations avec l'administrateur des actifs de l'Etat, le loyer est automatiquement réduit de moitié.

IV. Impayé partiel de loyer

Conformément à la loi, le locataire est **obligé de payer au bailleur le loyer impayé** pour la période d'utilisation difficile, réduit de la réduction prévue sur le loyer et du montant de la subvention du loyer versée au bailleur. Le locataire **peut** payer la totalité du loyer impayé ou sa partie en **48 mensualités constantes au maximum**, dues le 15e jour du mois civil correspondante, à compter du 15e jour du mois civil suivant le mois civil au cours duquel la situation d'urgence liée à la propagation d'une maladie humaine contagieuse dangereuse COVID-19 s'est terminée, sauf si le bailleur et le locataire conviennent d'une autre date d'échéance.

Si le locataire a déjà payé le loyer au bailleur pour toute la période d'utilisation difficile ou sa partie, **il sera toujours possible de demander une subvention**, prévue pour la même période que l'utilisation difficile, au montant de la réduction prévue sur le loyer sur la base d'un accord entre le bailleur et le locataire. Le montant de la subvention ne peut pas dépasser 50 % du loyer.

V. Droits du locataire en l'absence de réduction

Dans le cas où le bailleur et le locataire n'auraient pas convenu d'une réduction de loyer, **le locataire a le droit de payer** au bailleur la totalité du loyer impayé pour la période d'utilisation difficile, **en 48 mensualités constantes au maximum**, dus le 15e jour du mois civil correspondante, à compter du 15e jour du mois civil suivant le mois civil au cours duquel la situation d'urgence liée à la propagation d'une maladie humaine contagieuse dangereuse COVID-19 s'est terminée, sauf si le bailleur et le locataire conviennent d'une autre date d'échéance.

Il est également vrai que **si le locataire a déjà payé le loyer**, il peut payer le loyer **pour la même période que l'utilisation difficile, en 48 mensualités constantes au maximum**, dus le 15e jour du mois civil correspondante, à compter du 15e jour du mois civil suivant le mois civil au cours duquel la situation d'urgence liée à la propagation

d'une maladie humaine contagieuse dangereuse COVID-19 s'est terminée, sauf si le bailleur et le locataire conviennent d'une autre date d'échéance.

VI. Dépôt des demandes

La demande de subvention est déposée par le bailleur au nom du locataire et sur son compte. L'approbation du régime d'aide et la publication d'un appel du Ministère de l'économie de la République slovaque à déposer des demandes précède le dépôt de la demande.

Le bailleur pourra déposer une demande par voie électronique en utilisant le formulaire publié par le Ministère de l'économie de la République slovaque sur son site Internet - <https://www.mhsr.sk>. Le formulaire de demande, qui contiendra les signatures du bailleur et du locataire autorisées en vertu de la loi no° 305/2013, du Recueil des lois, relative à l'e-Gouvernement a les mêmes effets que l'accord entre le bailleur et le locataire sur l'octroi d'une réduction sur le loyer et sur la renonciation à la prestation de la subvention du loyer par le locataire en faveur du bailleur.

VII. Conditions spéciales

Conformément au projet de loi, le locataire est tenu, sur demande, de fournir au bailleur la coopération immédiate nécessaire pour l'octroi de la subvention de loyer.

Le régime de subventions et de demandes soumises ne prene pas en compte :

- baux conclus après le 1er février 2020 ;
- les modifications du contrat de location (ou du contrat similaire) après le 12 mars 2020 ;

Dans le cas d'une subvention du loyer, LOS **suppose**, que le demandeur remplit les conditions suivantes sans autre preuve :

- Il a réglé ses relations financières avec le budget de l'État,
- il n'est pas soumis à l'exécution d'une décision,
- il n'a pas enfreint l'interdiction de l'emploi illégal conformément au règlement spécial au cours des trois dernières années,
- il n'a pas d'arriérés enregistrés sur les primes d'assurance sociale et la caisse d'assurance maladie n'enregistre pas de créances échus conformément au règlement spécial.

Cependant, le demandeur est tenu de prouver par une **déclaration** que les conditions suivantes sont remplies :

- il ne fait pas l'objet d'une procédure d'insolvabilité, n'est pas en faillite, n'est pas en cours de restructuration et la requête à la faillite n'a pas été rejetée pour insuffisance d'actif,
- il n'a pas d'interdiction légale interdisant de recevoir des subventions,
- il n'a pas d'interdiction légale interdisant de recevoir une aide et un soutien des fonds de l'Union européenne.

Dans le cas où le montant de la subvention du loyer requis dépasse 100 000 euros, la demande doit également contenir l'identification du bénéficiaire effectif.

VIII. Conséquences en cas de non-respect

S'il est constaté que la déclaration sur le respect des conditions d'octroi de la subvention du loyer selon LOS ou l'identification du bénéficiaire effectif sont faux, **le locataire est obligé de rembourser la subvention du loyer fournie.**

CONCLUSION (MISE A JOUR au 10 Juin2020)

le 09 Juin 2020, le Conseil national de la République slovaque a approuvé le projet de loi. Il y a deux changements par rapport au libellé d'origine :

1. Même une personne morale qui n'est pas une entité commerciale peut demander une subvention (théâtre, cinéma, café comme atelier protégé, etc.) ;
2. Restriction d'une augmentation de loyer unilatérale par le bailleur pendant la période de paiement de location de 48 mois. Cette limitation ne s'applique pas aux situations où le droit du bailleur d'augmenter unilatéralement le loyer a été convenu dans le contrat de location original avant le 1er février 2020.

Vous pouvez trouver toutes les informations sur le site internet www.prosman-pavlovic.sk

Emis par
PROSMAN A PAVLOVIČ advokátska kancelária s.r.o.
Hlavná 31, 917 01 Trnava
République slovaque
Responsable du contenu
JUDr. Tomáš Pavlovič, avocat et gérant

Cette fiche d'information est une publication informative non contraignante pour l'information générale et tout son contenu est la propriété intellectuelle de la société Prosman a Pavlovič, advokátska kancelária, s.r.o