

Nouveautés législatives dans le domaine de la location dans un environnement épidémique à partir du 1er avril 2020

En cas de congés forcés liés à un contexte sanitaire sévère, la question de l'optimisation des coûts, y compris ceux du loyer, est d'actualité pour les entreprises.

Le 1er avril 2020, la loi fédérale n° 98-FZ "sur l'introduction d'amendements à certains actes législatifs de la Fédération de Russie sur la prévention et la liquidation des situations d'urgence" a été adoptée pour, entre autres, réglementer les relations de location et les problèmes connexes causés par la situation de crise.

L'article 19 de la loi fédérale précitée contient trois paragraphes. Le paragraphe 1 prévoit l'obligation pour le bailleur d'accorder au locataire un délai de grâce sur les loyers à la demande de ce dernier. Selon cette règle, lors de l'introduction d'un régime d'une situation d'urgence dans une entité constitutive de la Fédération, le locataire est en droit d'exiger du bailleur la conclusion d'un accord supplémentaire sur le report du paiement du loyer prévu en 2020.

Le propriétaire est obligé de conclure un tel accord dans les 30 jours suivants la demande du locataire.

Le 3 avril 2020 le gouvernement de la Fédération de Russie a clarifié la procédure d'octroi des reports de bail. Selon la résolution du gouvernement :

- le report ne s'applique à aucune entreprise, mais uniquement aux domaines d'activité qui sont dans la liste des plus touchés par la crise.
- le report est accordé jusqu'au 1er octobre 2020
- la compensation pour les services communaux, si elle est incluse dans le loyer, n'est pas soumise à un délai de grâce
- Les dettes accumulées ne sont pas payées en une fois mais du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2023, par tranches, chacune d'entre elles ne pouvant dépasser 50 % du loyer mensuel.
- les amendes et pénalités, et tout autre paiement supplémentaire ne sont pas autorisés.

P. 2 L'article 19 de la loi fédérale n° 98-FZ reprend en effet la disposition du Code civil de la Fédération de Russie sur la possibilité de modifier le montant du loyer par accord des parties à tout moment au cours de l'année 2020. Il est évident que la modification unilatérale du montant du loyer est interdite.

De plus, la loi fédérale prévoit le droit pour le locataire d'exiger une réduction du loyer pour la période de 2020 en raison de l'impossibilité d'utiliser le bien en raison de l'introduction du régime d'une situation d'urgence (p.3 Article 19). Ce droit a été précédemment réglementé par la p.4 de l'article 614 du Code civil de la Fédération de Russie, sauf en ce qui concerne les précisions sur la période de temps et la présence de la situation d'urgence :

Sauf disposition contraire de la loi, le locataire a le droit d'exiger une réduction correspondante du loyer si, en raison de circonstances dont il n'est pas responsable, les conditions d'utilisation prévues dans le contrat de location ou l'état du bien se sont sensiblement détériorés.

Le texte de la loi ne prévoit pas une exonération totale du locataire, mais seulement une réduction du loyer.

Toutefois, avant même l'aggravation de la situation actuelle dans le pays, la pratique judiciaire s'est formée selon laquelle en cas d'impossibilité d'utiliser le bien par le locataire conformément à l'usage convenu, le loyer ne doit pas être payé.

Ainsi, le paragraphe 4 de la sous-section III de la section de pratique du Conseil judiciaire sur les litiges économiques de l'examen de la pratique judiciaire de la Cour suprême de la Fédération de Russie n° 2, approuvé par le Présidium de la Cour suprême de la Fédération de Russie le 26.06.2015, stipule expressément : "Le locataire n'est pas tenu de payer un loyer pour la période pendant laquelle il est privé de la possibilité d'utiliser l'objet du loyer en raison de circonstances indépendantes de sa volonté < ...>.

Il découle de l'article 606 et du paragraphe 1 de l'article 611 du Code civil de la Fédération de Russie que le devoir principal du propriétaire est de s'assurer que le locataire utilise l'objet conformément à sa destination. L'interprétation systématique des normes susmentionnées de l'article 614 du Code civil de la Fédération de Russie indique que le contrat de location est de nature mutuelle, c'est-à-dire que l'impossibilité d'utiliser le bien loué en raison de circonstances indépendantes de la volonté du locataire libère ce dernier de son obligation de payer le loyer. Étant donné que le bailleur, au moment de l'impossibilité d'utiliser le bien loué, n'exécute aucune disposition, il perd par conséquent le droit de recevoir le paiement du bail.

Dans le même temps, il convient de noter que, dans la pratique, dans la situation actuelle, même les locataires qui se sont mis à travailler à distance

ou qui ont, par exemple, été contraints de fermer leurs locaux commerciaux en raison de la suspension de leurs activités, continuent encore à utiliser partiellement les biens loués. La plupart d'entre eux n'ont pas sorti leur mobilier, les ordinateurs et autres équipements restent dans les locaux loués et, dans certaines entreprises, une partie du personnel ne se rend pas régulièrement dans les bureaux, mais vient tout de même travailler sur place. Ainsi, en cas de litige, le propriétaire aura toutes les raisons d'exiger au moins un paiement partiel.

La question du montant de la réduction de loyer et de la manière dont cette réduction doit être effectuée n'est pas réglementée par la loi. Si le locataire et le propriétaire ne parviennent pas à un accord, ce désaccord entre les parties est susceptible d'être résolu devant les tribunaux.

La référence à la « force majeure »

L'une des particularités de la situation de crise actuelle est le refus régulier d'accomplir des obligations (le plus souvent de paiement) en référence à la « force majeure ».

Il convient de noter que la "force majeure" est une expression familière à laquelle correspond le terme juridique de "circonstances de force imprévisible" (clause 3 de l'article 401 du code civil). Toutefois, contrairement à une idée fausse très répandue, la référence à des circonstances de force imprévisible ne dispense pas de l'exécution des obligations elles-mêmes. "La force majeure" n'est qu'une raison valable pour le retard dans l'exécution de l'obligation principale et sert également de base à l'exonération de responsabilité - du recouvrement des pertes, des pénalités et des amendes.

Aussi, par exemple, si le délai est devenu trop long et que l'exécution de l'obligation n'est plus pertinente pour les parties, celles-ci ont le droit de modifier ou de résilier le contrat volontairement. Or, dans le cas d'un bail, il n'est toutefois pas possible de refuser de payer le loyer en invoquant la "force majeure". Il est recommandé d'utiliser les mécanismes de report et/ou de réduction décrits au début de l'article.

Préparé par : Dmitry Demidenko, Ekaterina Amaryan.

Cabinet Skif Consulting