

Romain Berthon (LPA-CGR) : « quelques effets du Covid-19 sur le droit immobilier au Maroc »

CHRONIQUES BUREAUX le 16 Avr 2020



« Très vite, le Maroc a pris des mesures exemplaires pour contenir la pandémie du Covid-19 : fermeture de commerces recevant du public, confinement, port du masque obligatoire lors des sorties exceptionnelles, reconfiguration de l’outil industriel local pour produire des masques et des respirateurs artificiels, support de l’Armée, réglementation du prix des masques et des gels hydroalcooliques, mesures pour tester la population, lancement d’une application de traçage des personnes contaminées, report de délais légaux et réglementaires, supports des ménages opérant dans l’informel, report de certaines échéances fiscales, garantie de l’Etat pour certaines prêts de soutien à la trésorerie des entreprises, suspension du paiement des charges sociales... »
: Romain Berthon, avocat au Barreau de Paris, associé de LPA-CGR avocats, gérant du bureau de Casablanca où il réside depuis

12 ans, met en valeur les « effets du Covid-19 sur le droit immobilier au Maroc »...

Deux décrets-lois publiés le 24 mars 2020 forment le socle législatif de ces mesures :

le décret-loi n°2-20-292 édictant des dispositions spéciales à l'état d'urgence sanitaire et les modalités de son annonce, qui (i) permet à l'administration de décréter, par des moyens divers, l'état d'urgence sanitaire et des mesures pour y faire face, sur tout ou partie du territoire national, (ii) oblige les citoyens à respecter les mesures édictées à peine d'emprisonnement et/ou d'amende, (iii) suspend les délais législatifs et réglementaires pendant l'état d'urgence sanitaire ;
le décret-loi n°2-20-293 qui déclare l'état d'urgence sanitaire pour faire face à la pandémie, sur l'ensemble du territoire national, du 20 mars au 20 avril 2020 et impose certaines mesures restrictives de confinement.

Ce contexte a des conséquences en matière immobilière, notamment sur le louage de chose (1.) et sur le louage d'ouvrage (2.).

Conséquences de la Pandémie sur les relations locatives commerciales

Avant les décrets, le ministère de l'Intérieur a décidé de fermer au public, à partir du lundi 16 mars 2020, les commerces non indispensables à la vie de la nation (cafés, restaurants, salles de jeux, établissements sportifs, bains maures, cinémas, théâtres, salles de concert...).

Ainsi, certains locataires vont considérer que, privés de la jouissance du local loué, ils ne devraient pas payer leur loyer. D'autres, simplement restreints dans leur activité commerciale, tenteront aussi de ne pas payer leur loyer.

Le premier argument des preneurs commerciaux sera puisé dans le vivier de la force majeure : le Covid-19 a entravé mon activité, ce qui m'empêche de remplir mon

obligation de payer mon loyer. Ces preneurs invoqueront aussi le projet de loi proposé par l'USFP qui vise à empêcher les expulsions pour non-paiement du loyer pendant la crise sanitaire. S'agissant d'une obligation monétaire, le bailleur ne manquera pas de répondre qu'en principe, la force majeure est sans effet sur une obligation qui porte sur une chose fongible, car elle ne périt pas (*genera non pereunt*) : le débiteur d'une chose de genre – le preneur devant payer son loyer – peut toujours trouver de la monnaie[1]. Ainsi, les bailleurs répondront qu'ils ne pourraient se prévaloir d'une réelle impossibilité de procéder au paiement du loyer, car les banques sont toujours ouvertes, malgré la Décision et les décrets. La notion de force majeure pourrait, ici, ne pas être retenue par un juge en l'absence de cette impossibilité d'exécution, qui est l'un des critères nécessaires à la qualification de la force majeure.

Les bailleurs pourraient aussi arguer que plusieurs mesures ont été adoptées par le comité de veille économique marocain en faveur des entreprises, PME, TPME[2], afin d'atténuer les effets de la crise et qu'ainsi, les preneurs n'auraient pas d'impossibilité de payer leurs loyers.

Les preneurs se placeront aussi sur le terrain plus spécifique de l'obligation de garantie due par le bailleur au preneur (articles 643 du Dahir des obligations et des contrats (le DOC)) : le bailleur doit garantir le preneur contre l'éviction des tiers, c'est-à-dire des actes ou des faits de la part des tiers qui viennent priver le preneur de la jouissance paisible du bien loué. Certaines dispositions légales prévoient aussi que le preneur puisse demander une diminution du loyer dans le cas où le trouble « de fait » est d'une telle importance qu'il prive le preneur de la jouissance de la chose louée (article 650 du DOC), lorsque la chose louée est soustraite au preneur « par le fait du prince » (article 651 du DOC) ou lorsqu'enfin les faits de l'administration publique, légalement accomplis, diminuent notablement la jouissance du preneur (article 652 du DOC).

Là aussi, les bailleurs sauront répondre, en montrant qu'ici, tout est question de mesure et de contrat. De mesure d'abord, car les dispositions du DOC prévoient des nuances : il faut que l'atteinte au preneur le prive de la jouissance ou soit suffisamment importante ; le juge viendra ici apprécier chaque situation. De contrat ensuite, car ces dispositions du DOC ne résisteront probablement pas à des baux qui auront mis à la charge du preneur l'éviction ou les atteintes des tiers sur la jouissance du local. Les

bailleurs porteront aussi probablement le débat sur la longueur du lien entre la pandémie et la jouissance du local : la Décision et les décrets ont-ils véritablement un effet sur la jouissance du local ou n'est-ce pas, en réalité, l'activité du preneur qui est affectée dans son ensemble par la pandémie et pas spécifiquement le local : le lien est-il assez direct, assez court ?

In fine, chaque situation particulière, chaque contrat, doit être bien analysé, pour déterminer si un preneur peut demander la suspension de son loyer ou sa diminution. Le juge, privé pour le moment de la possibilité de statuer sur ces questions, les tribunaux étant fermés sauf procédures d'urgence, aura une place prépondérante dans la construction du droit des baux pendant la pandémie. En attendant la réponse des tribunaux, la meilleure solution reste peut-être que preneur et bailleur trouvent un accord amiable sur le sort du paiement des loyers.

Conséquence de la pandémie sur les contrats de construction

Le décret-loi n°2-20-293 interdit, en principe, à toute personne de se déplacer en dehors de son domicile, sauf en cas d'extrême nécessité, dont le déplacement du domicile au lieu de travail, particulièrement (en arabe : وال سيما) dans les entreprises privées dans les secteurs essentiels devant être listés par arrêtés.

Ainsi, à notre connaissance, il n'existerait pas aujourd'hui d'interdiction expresse faite aux entreprises de construction d'arrêter leurs activités en raison de la rédaction du décret-loi n°2-20-293, car d'une part, les ouvriers d'une société de construction doivent être présents sur le chantier pour travailler (pas de télé-construction possible) et, d'autre part, la rédaction du texte peut nous laisser penser que le déplacement vers le lieu de travail est par nature un cas d'extrême nécessité, le critère « d'être employé par une entreprise privée relevant d'un secteur essentiel » semblant n'être, d'après une interprétation exégétique du texte, qu'un cas particulier de la possibilité de se déplacer sur son lieu de travail. Si jamais il fallait déterminer si le secteur de la construction était un secteur essentiel, on pourrait peut être le classer dans la catégorie très large des « unités de production » listée dans l'information du ministère de l'Intérieur et du ministère de l'Industrie, du Commerce et de l'Economie Verte et Numérique du 20 mars 2020[3].

C'est d'ailleurs le sens de la Déclaration de Solidarité Nationale du secteur du bâtiment et de l'immobilier face à la pandémie Covid-19 proclamée le 20 mars dernier par plusieurs acteurs dont le ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville[4].

Toutefois, certains acteurs[5] constatent un important ralentissement de l'activité de chantier en raison notamment de difficultés d'approvisionnement en matériaux, des règles de prévention sanitaire et de la difficulté de rapatrier les ouvriers sur leur lieu de travail souvent éloignés de leur domicile familial où ils sont confinés.

Ainsi, outre les obstacles financiers auxquels ils doivent faire face, se posera la question de l'exécution de leur contrat par les constructeurs dans le contexte de la pandémie. Certains maîtres d'ouvrage invoqueront probablement des difficultés liées au paiement du prix du marché, car la pandémie aura, par exemple, eu des conséquences sur l'écoulement des produits de sa promotion immobilière, mais il est fort probable que les difficultés contractuelles proviendront essentiellement des constructeurs et se concentreront autour de la question des délais. L'enjeu sera, pour eux, d'essayer de ne pas se voir condamner à des dommages-intérêts ou à des pénalités de retard prévues dans leur contrat.

Les constructeurs privés utiliseront certainement, même si cela ne leur est pas directement applicable, la doctrine du ministère de l'Économie, des Finances et de la Réforme de l'Administration ouvrant la possibilité de considérer dans les marchés publics que l'état d'urgence sanitaire et les mesures de confinement puissent être admises comme un cas de force majeure justifiant des retards de réalisation[6].

Les constructeurs utiliseront aussi les dispositions légales spécifiques de la force majeure pour justifier leur retard. Si les critères sont remplis dans leur situation particulière et que l'événement de force majeure a un lien assez direct avec l'impossibilité du constructeur de réaliser l'ouvrage, alors le constructeur, débiteur de l'obligation de construire, pourra suspendre la réalisation de l'ouvrage pendant le temps de survenance du cas de force majeure, sans condamnation à des dommages-intérêts.

Il faudra pour cela qu'ils démontrent que l'événement en cause leur est extérieur : ce sera certainement le cas s'agissant de conséquences découlant de la pandémie ; qu'il est imprévisible : et, ici, il n'est pas certain que les juges les suivent ; et qu'il est irrésistible : c'est certainement le caractère qui lui sera le plus compliqué à démontrer, dans la mesure où l'état d'urgence sanitaire n'empêche pas expressément et de manière générale, la possibilité de travailler. Il faudra bien aussi revoir chaque contrat pour déterminer comment le régime juridique de la force majeure a été aménagé par les parties.

Enfin, la circonstance de la conclusion d'un contrat dans le contexte actuel pouvant amoindrir considérablement les chances de faire valoir le caractère imprévisible de la pandémie, les rédacteurs de contrats prendront en compte ce contexte pour faire admettre, ou au contraire pour exclure, la pandémie comme un cas de force majeure.

[1] Voir par exemple, Cour d'appel de Rabat, 11 juin 1942, RACAR, T Xin p. 490, cité par François-Paul Blanc, in les obligations et les contrats en droit marocain (DOC annoté) : Sochepress 2001 : « le fait que la guerre a privé un cocontractant des ressources et du crédit sur lesquels il avait tablé ne crée qu'une impossibilité toute personnelle ; c'est donc à bon droit que les juges rejettent l'exception de force majeure ». Voir aussi par exemple, à titre comparatif, Cour de cassation française, chambre commerciale, 16 septembre 2014, no 13-20.306, Bull. civ. IV, no 218 : « le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure ».

[2]

<http://www.cgem.ma/fr/actualite-cgem/tenue-de-la-deuxieme-reunion-du-comite-de-veille-economique-2282>

[3]

<http://www.maroc.ma/fr/actualites/etat-durgence-sanitaire-liste-des-activites-commerciales-et-de-services-qui-doivent>

[4]

<http://www.muat.gov.ma/?q=fr/slider-content/d%C3%A9claration-de-solidarit%C3%A9-nationale-du-secteur-du-b%C3%A2timent-et-de-l%E2%80%99immobilier-face-%C3%A0>

[5]

<http://chantiersdumaroc.ma/declaration-de-mobilisation-des-professionnels-du-batiment-et-de-limmobilier-imperatifs-majeurs-solidarite-continuite-de-lactivite-et-plan-de-relance/>

[6]

<https://maroc-diplomatique.net/marches-publics-de-nouvelles-mesures-pour-eviter-aux-entreprises-de-supporter-des-penalites-pour-les-retards-dexecution/>

La rédaction d'Immoweek
