



Revue de Droit Civil, Economique et Comparé
Journal of Civil, Economic and Comparative Law

**LES CONFLITS ÉMERGENTS RELATIFS AUX BAUX
COMMERCIAUX SOUS COVID-19 :
ÉTUDE ANALYTIQUE À LA LUMIÈRE DES TEXTES DE LOI EN
VIGUEUR**

**EMERGING CONFLICTS RELATING TO LEASES UNDER COVID-19:
ANALYTICAL STUDY IN LIGHT OF THE LEGAL TEXTS PUT IN FORCE**

Pr. NAJOUA ROUINI

Enseignant chercheur à la Faculté des Sciences juridiques, économiques et sociales -Souissi
Université Mohamed V – RABAT

YOUSSEF EL FILALI

Doctorant à la Faculté des Sciences juridiques, économiques et sociales - Souissi
Laboratoire d'études et de recherches en sciences juridiques et politiques
Université Mohamed V – RABAT
youssef.elfilali23@gmail.com

RESUME

Face à cette situation exceptionnelle tributaire des répercussions de la covid-19 sur l'activité économique, la relation contractuelle bailleur-locataire plongera dans la confusion et la tension. En effet, dans les cas où serait difficile d'honorer ses obligations, les débiteurs exposés aux réclamations des créanciers vont tenter de retrouver un abri juridique. Il s'agit en effet de recourir aux dispositifs de la force majeure et de l'imprévision, et par ce appliquer le droit commun des contrats. Cependant la mise en œuvre de ce dernier passe obligatoirement par des procès décidément inadaptés aux exigences de la situation, surtout,

avec le temps que cela pourrait consommer au détriment des intérêts des parties prenantes qui se trouveront retardés et ainsi lésés.

Avec la fermeture des locaux commerciaux et l'arrêt obligatoire de la majorité des activités économiques, davantage de litiges locatifs risquent de se judiciaireiser. Un dilemme surgit par conséquence : Serait-ce aux locataires de supporter seuls les conséquences de la pandémie, alors que les propriétaires bailleurs touchant des revenus du capital ne participant guère au risque ? Cette situation exceptionnelle déboucherait-elle sur une jurisprudence favorable aux locataires ou aux propriétaires ? Comment l'État devrait-il intervenir pour trouver le compromis adéquatement équitable ?

Mots-clés : Contrat de bail, covid-19, force majeure, imprévision, demeure, congé, état d'urgence.

ABSTRACT:

Faced with this exceptional situation, which is dependent on the repercussions of covid-19 on economic activity, the contractual landlord-tenant relationship will be plunged into confusion and tension. Indeed, in cases where it would be difficult to honour one's obligations, debtors exposed to creditors' claims will try to find legal shelter. This involves resorting to force majeure and unforeseen circumstances, and thus applying the ordinary law of contracts. However, the implementation of the latter necessarily involves trials that are decidedly unsuited to the requirements of the situation, especially with the time that this could consume to the detriment of the interests of the stakeholders, who will find themselves delayed and thus harmed.

With the closure of business premises and the compulsory cessation of most economic activities, more rental disputes are likely to come to court. As a result, a dilemma arises: Should tenants alone bear the consequences of the pandemic, while landlords with capital income hardly participate in the risk? Would this exceptional situation lead to a favourable jurisprudence to tenants or landlords? How should the state intervene to find the right compromise?

Key words: Lease agreement, covid-19, force majeure, unforeseen circumstances, residence, leave, state of emergency.

INTRODUCTION

L'incertitude sanitaire, économique et scientifique dans laquelle vit le monde d'aujourd'hui le met face à une perpétuelle « *guerre sanitaire* ». C'est alors que dès la déclaration du premier malade atteint par la pandémie de covid-19, une incontournable arme s'est imposée aux pays contaminés : le droit¹. Le désarroi dans lequel plonge un nombre important d'opérateurs économiques à travers le monde à cause de la crise, a réussi à geler leurs activités ce qui met la majorité d'entre eux dans l'impossibilité d'honorer leurs obligations contractuelles. Il s'avère ainsi qu'on n'est plus en mesure de respecter la *pacta sunt servada*². Le retour vers le droit commun reste toujours loisible. Celui-ci est en principe toujours applicable en cas de défaillance de la loi spéciale³.

Face à cette situation exceptionnelle, les débiteurs exposés aux réclamations des créanciers vont tenter de retrouver un abri juridique. Il s'agit en effet de recourir aux dispositifs de la force majeure et de l'imprévision, et par ce appliquer le droit commun des contrats. Cependant la mise en œuvre de ce dernier passe obligatoirement par des procès décidément inadaptés aux exigences de la situation, vue le temps que cela pourrait consommer au détriment des intérêts des parties prenantes qui se trouveront retardés et ainsi lésés.

Avec la fermeture obligatoire de la plupart des activités commerciales, il est probable que les tribunaux seront saisis d'un plus grand nombre de litiges en matière de location. Un dilemme surgit par conséquence : Serait-ce aux locataires de supporter seuls les conséquences de la pandémie, alors que les propriétaires bailleurs touchant des revenus du capital ne participant guère au risque ? Cette situation exceptionnelle déboucherait-elle sur une jurisprudence favorable aux locataires ou aux propriétaires ? Comment l'État devrait-il intervenir pour trouver le compromis adéquatement équitable ?

¹ Dossier : Covid-19 et contrat, AJ contrat 2020, p. 163.

² D'après le lexique des termes juridiques, Dalloz, 2018/2019 ; C'est une locution latine signifiant le principe général suivant lequel les traités et, d'une manière générale, les contrats doivent être exécutés par les parties de bonne foi, laquelle a servi de fondement pour le droit civil tant marocain, en l'occurrence l'article 231 du DOC, que français notamment les articles L 1193 et L 1194 du code civil.

³ Mekki, M., De l'urgence à l'imprévu du Covid-19 : quelle boîte à outil, AJ. Contrat 2020 in op. cit.

Cette imprévision a conduit les pouvoirs publics à élaborer un droit dérogatoire, qui aura comme vocation de gérer cette période baptisée l'état d'urgence sanitaire. Cette *lex epidemia* sera concrétisé au Maroc par l'adoption du gouvernement le 23 mars 2020, d'un décret-loi n° 2.20.292 édictant des mesures spécifiques à l'état d'urgence sanitaire⁴ dans le cadre des dispositions préventives obligeant les pouvoirs publics, sur le fondement de l'article 21 de la constitution de 2011⁵ à garantir la sécurité des populations et du territoire national, dans le respect des libertés et des droits fondamentaux afin d'encercler le virus et ainsi atténuer ses effets néfastes.

La mise en vigueur des dispositions juridiques précitées a conduit immédiatement à la suspension du droit de déplacement⁶ dans les endroits publics. Mais également l'arrêt provisoire de certains secteurs d'activités qui constituaient auparavant une source de revenu pour une large souche de population. Il en résulte que nous assistons à une augmentation spectaculaire de l'insolvabilité des obligations contractuelles⁷.

Ainsi nous allons traiter, dans le présent article, du cas des contrats des baux commerciaux ayant fait l'objet de procès litigieux surtout pour les locations des locaux commerciaux, industriels ou artisanaux.

Les effets de cette pandémie ont pu progressivement installer une certaine tension dans la relation contractuelle bailleur-locataire suite bien évidemment à l'arrêt de paiement des loyers. Vu que, d'une part, les locataires ont fermé leurs locaux du fait qu'ils sont obligés de rester chez eux ; et d'autre part, les bailleurs sont autorisés en vertu de la loi n° 49.16 de demander la reprise de leurs locaux, naturellement en cas de non paiement du loyer. Devant cette situation complexe, deux groupes parlementaires ont proposé un projet de loi rectificatif⁸ dans le but d'adapter les dispositions de cette dernière avec les effets pervers de la pandémie en vue de garantir les droits des deux protagonistes en toute équité.

⁴ Publié au B.O., du 24 mars 2020 n° 6867 bis, p. 1782.

⁵ L'article 21 de la constitution de 2011 dispose que : « Tous ont droit à la sécurité de leur personne, de leurs proches et de leurs biens.

Les pouvoirs publics assurent la sécurité des populations et du territoire national dans le respect des libertés et droits fondamentaux garantis à tous ».

⁶ Comme la garantie l'alinéa 4 de l'article 24 de la constitution 2011.

⁷ LUXEMBOURG, F., Le fait du prince : convergence du droit privé et du droit public, JCP 2008. 119, p. 89.

⁸ Proposition de loi rectificative de la loi n° 49.16 notamment son article 8, par le groupement socialiste du parlement au 8 avr. 2020 sous n° 188. Et la proposition de loi rectificative de la loi n° 67.12 et de la loi n°

L'intérêt du sujet. L'intérêt que constitue notre sujet, réside dans le fait d'asseoir la base juridique sur laquelle va s'articuler la justice marocaine afin qu'elle puisse résoudre les litiges émanant du fait du non paiement des loyers, plus particulièrement, dans un tel contexte pandémique sans précédent. Sans oublier pour autant que ce travail remet en question le choix des textes juridiques applicables dans de telles circonstances. En outre, on examinera également la pertinence du projet de loi en question pour répondre aux conflits précédemment évoqués. Et ainsi de mener la réflexion sur un nouveau repositionnement des parties de cette relation contractuelle au sein de l'état d'urgence actuelle, et pourquoi pas par la suite après son expiration.

Choix du sujet. Objectivement parlant, ce qui nous a amenés à choisir ce sujet était sans doute le devoir d'un juriste, de contribuer à trouver des solutions juridiques utiles aux deux parties concernées. En particulier à ce stade délicat du début d'un litige. En effet, les textes actuels ne peuvent désormais conduire qu'à la résiliation du contrat et à la reprise des locaux par les propriétaires. Ce qui va à l'encontre de l'esprit de solidarité nationale et des valeurs citoyennes devant prévaloir dans pareilles circonstances.

D'après ce qui a précédé, nous pouvons dégager **la problématique** suivante :

Dans quelle mesure les textes législatifs en vigueur et la jurisprudence marocaine ont-ils pu trouver des solutions aux conflits nait entre locataire et bailleur à cause du covid-19 ?

Dès lors on peut extraire à partir de cette problématique les questions suivantes :

- Quelle sera l'impact de covid-19 sur la relation contractuelle ?
- Quelles seront les textes juridiques applicables afin de résoudre les éventuels litiges les tribunaux seront-ils bien outillés à conclure une telle tâche ?
- Enfin, le projet de loi rectificatif serait-il à la hauteur des attentes des parties ?

Plan. Afin de répondre à la problématique soulevée, et les questions qui en découlent. Nous proposons de traiter le sujet dans une **première partie** au diagnostic général des baux

49.16 et le dahir des obligations et contrats concernant le recouvrement des loyers pendant l'état d'urgence sanitaire que notre pays parcourt du fait de la pandémie du covid-19, proposée par le groupement des parlementaires du parti de la justice et du développement au 27 avr. 2020 sous n° 191.

dans ces circonstances pandémiques avant de s'attarder dans une **deuxième partie** sur le sort des baux sous du covid-19.

I. DES BAUX « COVIDES »

La propagation de la pandémie du covid-19 à travers le monde et le risque énorme de sa prolifération ont été derrière la contamination des milliers de citoyens ayant contracté le virus. Une menace qui a été derrière l'imposition du gouvernement marocain à son tour de plusieurs mesures restrictives. Ainsi, afin de préserver la santé publique, l'ensemble des citoyens marocains ont été mis en quarantaine dans un but ultime, qui n'est autre que la limitation des effets de la pandémie qui reste à nos jours incurable.

Ceci étant, un communiqué commun entre les ministères de l'intérieur, de la santé et de l'industrie du commerce et de l'économie verte et numérique était derrière l'arrêt de plusieurs secteurs d'activités. Mais également suivi après des jours par un couvre-feu décrété pendant une certaine période⁹. Suivi après de la publication d'un autre communiqué décrivant la liste des activités qui doivent continuer à fournir leurs services afin que les produits essentiels soient disponibles au niveau national.

Ces communiqués seront par la suite suivis par la publication au bulletin officiel, de deux décrets lois¹⁰, qui vont confirmer les premiers, lesquels vont imposer un confinement total. Désormais les citoyens ne pourront plus sortir de leur maison que pour raison d'extrême nécessité, avec un couvre-feu après six heures du soir et l'interdiction du déplacement entre villes.

Nous allons noter que suite à l'imposition des dites mesures, l'activité commerciale va être partiellement paralysée. Cela va être dû soit à la fermeture des magasins par ordre des autorités compétentes, ou bien même soit par la stagnation de la roue économique ou finalement par le risque de la propagation de la pandémie.

⁹Pour plus information, nous recommandant d'accéder au site web : <http://covid-19.intérieur.gov.ma/l'actualité.aspx>

¹⁰ Il s'agit du Décret-loi n° 2.20.292 du 28 rajab 1441 (23 mars 2020) édictant des dispositions spéciales relatives à l'état d'urgence sanitaire et aux procédures de sa déclaration et du Décret n° 2.20.293 du 29 rajab 1441 (24 mars 2020) instaurant l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire national, publié au B.O. du 29 rajab 1441 (24 mars 2020) n° 6867 bis.

Ce qui va sans doute mettre une large main-d'œuvre au chômage. Cette vague sera également accompagnée par la réduction notable des sources de revenu d'une large catégorie de populations. Parmi lesquels, on retrouve une masse importante de locataires, qui va cesser de payer son loyer, en raison de la fermeture de ses locaux commerciaux ou bien carrément la suspension de son activité.

Cette situation non attendue par les parties des contrats de baux, nous invite à visiter les issues juridiques possibles et envisagées par l'arsenal en vigueur **(I.1)**. Avant de chercher à discuter la qualification de cette pandémie, comme certains le confirment, comme étant une force majeure **(I.2)**.

I.1. LES REGLES DE LA DEMEURE SOUS COVID-19

Les règles de la demeure ont été réglementées par le législateur marocain auparavant au dahir des droits obligations. En effet, la demeure en faveur du débiteur est traitée par les articles 254 au 267 du DOC. Par contre, du côté du créancier, elle sera régie par les articles 270 au 274 du même dahir. Ne serait-ce que pour le cas de la présente étude, on va se contenter uniquement de la demeure qu'exerce le locataire débiteur du loyer vis-à-vis du bailleur.

En revanche, la demeure sera plus encadrée sous la loi n° 49.16, en remarquant que celles-ci proposent des règles procédurales, plus adaptées aux particularismes de chaque variété de baux qu'elles régissent. C'est la raison pour laquelle nous allons discuter des règles de la demeure au regard du droit commun, avant de pouvoir cerner le sujet à l'aide de lois spéciales.

La demeure en droit commun. Le législateur marocain a défini la demeure par l'article 254 du DOC. Ainsi d'après la lecture de cet article nous pouvons affirmer qu'un débiteur donné sera considéré en état de demeure lorsqu'il sera en retard, par rapport au délai prévu pour honorer son obligation. Et ce sans que son retard ne sera motivé par l'existence d'une cause valable. Ceci étant, et selon l'article 259, quand la demeure du débiteur sera établie, le créancier quant à lui pourra selon les cas exiger du locataire d'exécuter son obligation si ladite exécution sera toujours possible. Sinon, le créancier pourra demander la résiliation du contrat, sans pour autant oublier qu'il pourra tout de même être indemnisé dans les deux

cas de figure. Au surplus, le créancier pourra dans le cas où le débiteur est dans l'impossibilité d'honorer ses responsabilités contractuelles, demander le paiement des sommes dues, si cela est toujours possible. Ou bien, le cas échéant, demander la résiliation du contrat avec indemnisation. Ainsi, en se référant au contrat de bail, les choses deviennent plus claires. Autrement dit, la mise en jeu des règles de la demeure permettent, selon l'alinéa 3 de l'article 692 du DOC, de résilier le contrat avec dédommagement du préjudice subi, en raison du non paiement du loyer.

En revanche, si les règles du DOC en matière de demeure étaient cohérentes avec les différents baux existants, le bailleur ne serait pas en mesure de suivre une procédure particulière en cas de demeure de son locataire. Il s'agit en effet de la procédure de validation du congé, qui suit directement la mise en demeure du locataire, tout en respectant les dispositions de la loi n° 49.16 dans son domaine d'application.

En revenant à la jurisprudence en la matière, nous allons trouver que la cour de cassation ne cesse de rappeler, comme le fait également signaler une certaine doctrine, qu'il faut en principe demander le paiement du loyer, et non pas attendre la proposition du locataire. Ceci dit, en pratique, le bailleur doit se diriger périodiquement au lieu objet de location, pour demander le paiement du loyer du mois déchu. En revanche, si notre locataire s'abstient de procéder de la sorte, c'est-à-dire qu'il n'a jamais revendiqué ses loyers déchus. Il ne pourra guère dans l'avenir se prévaloir de ses droits, pour manquement du locataire à son obligation de paiement du loyer. Ceci dit, dans de pareilles circonstances, il faut mettre en demeure le locataire, en lui adressant un préavis de paiement dans un délai raisonnable. Si non, il sera considéré en demeure, chose qui a été soulevée par la jurisprudence¹¹.

¹¹ CA. Rabat, arrêt n° 265, 19 mai 2009, dos. civ. n° 353/7/2008,

- قرار منشور بمجلة محكمة النقض، عدد 3، 2013، ص. 159 ومايلي.

L'article 12 du dahir du 25 déc. 1980 tel qu'il a été modifier par la loi n° 99.63, même s'il a exonéré le bailleur d'adresser un congé telle qu'il est prévu dans les articles 8 et 9 de la même loi, au moment où il sera confronté aux circonstances édictées par l'article 692 du DOC. Ne sera ce qu'il ne sera dispenser d'adresser ledit congé, puisque la demeure conduisant à la réalisation du contrat, ne pourra être prouvé par simple non paiement du loyer déchu. Voir qu'il convient toujours d'adresser un congé au concerné avec accusé de réception, contenant un préavis afin de permettre à la cour d'engendrer les effets de la demeure, en cas où celle-ci est prouvé ;

TPI. Casablanca, jugement n° 558, dos. civ. n° 3842/89, 01 févr. 1993,

- حكم منشور بمجلة المحاكم المغربية، العدد 68.

La même chose a été reprise lorsque le tribunal a énoncé qu'en supposant que le loyer se paye au lieu objet de location. Ce qui va de même qu'il doit être demandé par le bailleur et non pas porter par le locataire. Ce qui

Le tout va nous mener à insister sur le fait que l'établissement de la preuve de la demeure est une procédure spéciale nécessitant le passage par un congé adressé par le bailleur. Le cas échéant, celui-ci pourra procéder au recouvrement de la dette non payée par son locataire. Ou bien, il passe à la validation directe du congé, en cas de non-paiement, tout en gardant son droit à l'indemnisation et l'expulsion du locataire.

La procédure de validation du congé. Le législateur marocain a donné au bailleur, en raison du non-paiement de loyer, le droit de demander l'expulsion du locataire défaillant à son obligation de payer dans des délais raisonnables. Cela est possible en effet grâce à l'introduction d'une requête de validation de congé, après sa notification par voie judiciaire au locataire en demeure de paiement.

Ceci étant, en vertu de l'article 26 de la loi n° 49.16¹², le bailleur peut demander au président du T.P.I, dans le cadre des ordonnances sur requêtes et des constats¹³, d'ordonner¹⁴ la notification du locataire défaillant et en demander le paiement des loyers déchus. Sinon il sera exposé aux différentes procédures en la matière à son encontre¹⁵.

induit que la preuve de la demeure, ne peut être établit que si le bailleur expédia un congé contenant un délai de paiement raisonnable au sens de l'article 255 DOC.

¹² L'article 26 de la loi n° 16.49 stipule que : « le bailleur qui entend mettre fin à son bail, doit adresser au locataire un congé exposant obligatoirement le motif et lui accorder un délai d'éviction qui court à partir de la date de réception.

Ledit délai est fixé à :

- quinze (15) jours lorsque la requête est basée sur le paiement des loyers ou sur le fait est menaçant ruine ;
- trois (3) mois lorsque la requête est basée sur une volonté de reprendre le local pour usage personnel, pour démolition et reconstruction, pour extension ou surélévation ou pour un motif sérieux relatif à l'inobservation par le locataire des clauses du bail.

Lorsque le locataire n'a pas donné suite au congé qui lui a été adressé, le bailleur peut recourir à l'instance judiciaire compétente pour sa validation, et ce à partir de la date de l'expiration du délai prescrit.

A défaut de notification du congé, du fait de la fermeture permanente du local, le bailleur peut engager l'action en validation après expiration du délai imparti à partir de la date à laquelle le procès-verbal a été dressé.

Le bailleur est déchu du droit de demander la validation du congé après six (6) mois de la date d'expiration du délai accordé au locataire.

Toutefois, le bailleur peut engager l'action en validation en vertu d'un nouveau congé adressé conformément aux mêmes conditions prévues au présent article ».

¹³ V. l'article 148 du C.P.C.

¹⁴ L'ordonnance doit être annexée par le congé, le contrat de bail et les récépissés de paiement.

¹⁵ Par ailleurs, en revenant à la loi n° 67.12 notamment son article 23, le bailleur peut dans les mêmes circonstances entamer la procédure de validation du congé contre son locataire en demeure de paiement. Pareil à la procédure citée précédemment. En effet cet article dispose que : « (Publié en langue arabe au B.O. n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013)).

En cas de défaut de paiement du loyer et des frais rattachés exigibles, le bailleur peut saisir le président du tribunal de première instance, pour obtenir l'autorisation d'adresser une mise en demeure de paiement du loyer.

La demande n'est recevable que si elle est jointe des preuves visées à l'article 22 ci-dessus ».

Concernant les formalités du congé, il faut qu'elles contiennent selon les mêmes dispositions légales¹⁶ l'adresse du bailleur et l'adresse du local objet de location et, si c'est possible, l'adresse ou la résidence du locataire et aussi le prix du loyer et la durée déchuée en instance de paiement, ainsi que la somme due au locataire. Sans oublier de signaler à la fin du document, le droit ouvert au bailleur de prévaloir sa requête de validation du congé dans le cas où le locataire n'arrive pas à honorer sa dette dans un délai de 15 jours¹⁷, partant de la date de la notification à la personne concernée.

Ceci étant, si le congé reste sans réponse et les sommes dues sont toujours sans paiement après l'expiration des délais, le bailleur peut dans le cadre du statut des baux commerciaux, alors que le contrat en question a prévu une clause résolutoire¹⁸, d'exercer une action en référé pour des fins de constatations de la réalisation de ladite condition. Dès lors, il pourra par la suite évincer son locataire et récupérer son bien. Par ailleurs, en absence d'une telle clause, le bailleur peut à travers son avocat, déposer une requête auprès du tribunal compétent, contenant les mentions existantes dans les congés, ainsi notamment que le résumé des faits. Ladite requête aura donc comme objet de solliciter la validation du congé avec éviction du locataire.

En revanche, certains bailleurs de mauvaise foi penseront à profiter de ses circonstances exceptionnelles tributaires de l'état d'urgence sanitaire afin d'évincer leurs locataires pour raison de non paiement du loyer¹⁹. Ce qui va nous pousser à soulever certaines questions spécifiques émergentes sur l'impact de cette crise sur les baux en général, objet de notre étude.

I.2. L'IMPACT DU COVID-19 SUR LES BAUX

¹⁶ Il s'agit de l'article 26 de la loi n° 49.16.

¹⁷ Bien que cela reste facultatif et non pas obligatoire de l'indiquer. Vu que l'objectif du congé est de constituer la demeure du débiteur, qui dans notre cas le locataire à la fin de l'expiration du délai prédéfini sur celui-ci.

¹⁸ Selon le lexique des termes juridiques, Dalloz, 2018/2019, la clause résolutoire est un mécanisme contractuel de résiliation automatique du bail. Elle est généralement stipulée en faveur du bailleur pour sanctionner un manquement du preneur à ses obligations contractuelles ; Selon l'article 33 de la loi n° 49.16 qui dispose que : « Lorsque le bail comporte une condition résolutoire. Le bailleur peut, à défaut de paiement des loyers par le locataire pour une période de trois (3) mois, et après notification d'une mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours de la date de sa réception. Présenter une requête au juge statuant en référé, en vue de constater la réalisation de la condition résolutoire et la remise de l'immeuble ou du local ».

¹⁹ Barbier, J.-D, Coronavirus : la résiliation du bail par le locataire, AJDI 2020, p. 341.

Le tout va nous mener à poser la problématique du sort des baux commerciaux sous covid-19. Afin d'y répondre, il faut dans un premier temps essayer de délimiter ce que va subir ce genre de contrats, s'agit-il vraiment d'une force majeure ?

La qualification du covid-19 comme force majeure. Il faut commencer par dire que le législateur marocain a défini la force majeure dans l'article 269 du DOC²⁰. La dite définition va nous pousser à dire que la force majeure est conditionnée par les éléments suivants : elle est de nature extérieure, imprévisible et irrésistible et enfin qu'elle ne soit pas dû à la faute du débiteur.

En ce qui concerne le cas de la Coronavirus, une large controverse doctrinale a été déclenchée du premier coup quant à sa qualification de force majeure ou d'un état d'urgence ordinaire. Deux courants doctrinaux sont apparus.

Les opposants. La pandémie de la Coronavirus ne rime pas avec les conditions de la force majeure²¹, au sens de l'article 269 du DOC, déjà explicité. Puisque l'imprévisibilité n'a pas eu lieu pour notre cas particulier du Maroc. Du fait que les autorités ont été au courant de la propagation quelques semaines avant²². Ce qui laisse à dire qu'il ne s'agit que d'un état d'urgence ordinaire. En effet, les circonstances exceptionnelles dans lesquelles nous vivons, engendrent des conséquences qui rendent l'exécution des obligations très épuisante pour le débiteur. Puisqu'il sera menacé par une perte considérable, du moment où il sera contraint à une exécution forcée, et de la manière dont il a été convenu au moment où le contrat est conclu²³. Par ailleurs, considérer la pandémie du coronavirus comme circonstance imposant l'état d'urgence sanitaire est dû essentiellement à la forte ressemblance des propriétés des

²⁰ Selon l'article 269, la force majeure est tout fait que l'homme ne peut prévenir, tel que les phénomènes naturels (inondations, sécheresses, orages, incendies, sauterelles), l'invasion ennemie, le fait du prince, et qui rend impossible l'exécution de l'obligation. N'est point considérée comme force majeure la cause qu'il fût possible d'éviter, si le débiteur ne justifie qu'il a déployé toute diligence pour s'en prémunir. N'est pas également considérée comme force majeure la cause qui a été occasionnée par une faute précédente du débiteur.

²¹ Parmi les partisans de ce courant, on retrouve la Pr. EL YOUNOURI, F., qui a considéré que le corona virus ne dépasse pas le statut d'état d'urgence. Pour plus d'éclaircissement sur ce point, v. communication n° 4 *in* l'impact de la pandémie du covid-19 sur le monde des affaires : une approche juridique et économique, visioconférence organisée par le département du droit privé de la FSJES de Tétouan et le LRPEJSC et le centre Spatel, 16 mai 2020, In. La page Facebook de la FSJESTE.

²² Vu ce qui s'est passé dans la ville Wuhan en Chine et qu'il été uniquement une question de temps, pour que le Verus arrive chez nous.

²³ Confino, A., Les baux commerciaux malades de la peste ..., AJDI 2020, p. 326.

deux. Puisqu'il s'agit de conjoncture exceptionnelle et inhabituelle devant laquelle tout le monde est assujéti, pas uniquement le débiteur²⁴.

Les partisans. Contrairement à la première tendance, ce courant²⁵ croit à la réalisation des conditions de la force majeure pour le cas de la covid-19. Bien que cette pandémie été prévisible pour les pouvoirs publics, cependant, la possibilité de prévoir ses effets, voir même de contrecarrer à sa propagation, s'est avérée impossible. Sans oublier que, l'organisation mondiale de la santé (OMS) a pu la qualifier comme telle. Entendu que sa propagation fut de manière rapide dans tous les coins du monde, chose qui était derrière la croissance du nombre de décès. Parallèlement au fait que les laboratoires médicaux n'ont pas pu développer aucun traitement adapté. Au surplus, ce virus a suspendu l'activité de nombreux secteurs commerciaux ce qui sans doute va empêcher l'exécution d'éventuelle obligation, en relation connexe avec les secteurs fermés, sans parler des sources de revenu y afférentes.

²⁴Selon l'article 2 du décret-loi n° 2.20.293 a été stipuler que : « Dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire déclaré conformément à l'article premier ci-dessus, les autorités publiques concernées prennent les mesures nécessaires en vue de :

- a. Maintenir les personnes dans leurs domiciles tout en prenant les précautions préventives nécessaires conformément aux orientations des autorités sanitaires ;
- b. Interdire à toute personne tout déplacement hors de son domicile, sauf dans les cas d'extrême nécessité qui suivent :
 - Le déplacement du domicile vers le lieu de travail, notamment pour les services publics vitaux, les entreprises privées et les professions libérales dans les secteurs et les établissements essentiels déterminés par décisions des autorités gouvernementales concernées, sous réserve des règles fixées à cet effet par les autorités administratives concernées ;
 - Le déplacement pour se procurer les produits et les denrées de première nécessité, en ce compris l'achat de médicaments auprès des pharmacies ;
 - Le déplacement pour se rendre aux cabinets médicaux, cliniques, hôpitaux, laboratoires d'analyses médicales, centres de radiologie et autres établissements sanitaires, en vue de consultation ou de traitement ;
 - Le déplacement pour motifs familiaux impérieux en vue d'aider les personnes se trouvant dans une situation difficile ou nécessitant un secours ;
- c. Interdire tout rassemblement, tout attroupement ou toute réunion de personnes, quels qu'en soient les motifs. Sont exclus de cette interdiction les réunions à des fins professionnelles, sous réserve des mesures préventives décidées par les autorités sanitaires ;
- d. Fermer les locaux commerciaux et autres établissements recevant le public, durant l'état d'urgence sanitaire déclaré. Ces locaux et établissements ne peuvent être ouverts par leurs propriétaires qu'à des fins personnelles uniquement.

²⁵Ce courant est soutenue par le Pr. HARMOUCH, H., et le Pr. SOUNI, H. qui ont insisté sur le fait que le covid-19 remplit tous les conditions relatives à la force majeure. Pour plus d'informations sur le sujet v. Les effets du covid-19 sur les relations de travail et l'impact sur les obligations contractuelles et les entreprises en difficulté, visioconférence organisée par la société entre avocats COSTAS, 01 juin 2020, publiée sur www.droitentreprise.com.

- V. également CA. Colmar, obs. J. TABET dans cette note on a considéré que le covid-19 revêt une nature anormale qui constitue une force majeure.

La jurisprudence comparée a par ailleurs confirmé cette qualification de force majeure. En s'articulant effectivement sur la même considération vu que ses effets seront insurmontables, et que personne ne peut empêcher ou limiter ses conséquences²⁶. Ceci nous conduit à dire, qu'effectivement la covid-19, au regard de ses effets néfastes engendrés sur la population, constitue en soi une force majeure. En effet, bien que son arrivée sur le territoire national était prévisible, sa vitesse de sa propagation ne l'était guère, voire que même les prévisions les plus pessimistes n'ont pas pu le prévoir aussi prédateur que nous l'avons constatés.

Ainsi, en supposant la prévisibilité de cette pandémie. On ne pourra pas tout de même arrêter sa propagation, que ça soit dans l'espace ou dans le temps. Malgré toutes les mesures de précaution et de prévention déployées. En plus, le danger constaté à travers les effets de ce virus sur la santé publique, a rendu la mission de s'y attaquer ou au moins, tenter de remédier à ses effets d'une difficulté extrême, malgré toutes les mesures strictement imposées dès son apparition. Ce qui confirme l'hypothèse que ce virus revêt du caractère d'une force majeure²⁷.

Ainsi, la position qui prive ce virus et ses effets de la qualité de force majeure en le réduisant à un simple cas exceptionnel, semblerait insuffisamment fondée. Car même à défaut de dispositions juridiques dans l'arsenal marocain affirmant explicitement que cette pandémie est certainement une force majeure, le danger ravageur de ce virus ainsi que ses effets ont débouché sur une grande crise économique sans précédent, ce qui fait de lui incontestablement une force majeure. Le cas échéant, on sera devant deux cas de figures. Certains voudraient l'invoquer et d'autres plutôt l'ignorer.

De ce fait, introduire une clause précisant les éventuels incidents qualifiés de force majeure semble évident. Il faut commencer par dire que cette clause trouve sa légitimité

²⁶CA. Colmar, 6^{ème} chb (étrangers), arrêt du 12 mars 2020, n° 20/2018, In [http : www.doctrine.fr](http://www.doctrine.fr) ; Dans cette arrêt l'appelant M.A.X n'a pas pu assister à l'audience. Vu la présence des circonstances exceptionnelles et insurmontable relevant selon cette arrêt le caractère de la force majeur.

²⁷CA. Colmar, op.cit., obs. J.TABET ; En faisant, la comparaison avec une tempête dévastatrice. Bien qu'elle soit prévisible, cependant on ne peut s'opposer à ce qu'elle va laisser des dommages et qu'elle va former des dangers inhérents. Ne serai ce que, le fait de s'y attendre dans le future proche, ne profite à prévoir ses effets ravageant et détruisant. Sinon, on pourra prendre tous les mesures nécessaires afin d'empêcher la survenance des dommages dû à cette pandémie. Ainsi, prévoir sa survenance n'écarte pas toujours sa qualification de force majeure ... N'est-il pas vrai que le covid-19 a infecté de manière virulente les économies du monde. C'est la raison pour laquelle, il portera cette qualification, du fait qu'il sera insurmontable d'un degré extrême.

dans la mesure où elle permet d'assouplir les conditions légales de la force majeure proprement dite²⁸. L'intelligence est sollicitée au cours de la rédaction d'une telle clause. On affirme à cet égard que son introduction dans un contrat serait pour un besoin de prévoir une mesure administrative ou bien pour notre cas prévoir la survenance d'une épidémie, qui sera derrière la suspension d'exécution des obligations des parties²⁹.

L'encouragement des clauses de force majeure. Cette crise que l'on traverse va nous mener à bien repenser la notion de force majeure et l'importance de sa présence dans les baux. Cela est devenu inévitable si nous savons, l'histoire en témoigne, que les crises sont plus ou moins cycliques. Dès lors, il va falloir à notre avis écarter le caractère imprévisible et indiquer avec précision les cas de force majeure et édicter les modalités de leur mise en œuvre. À cette même occasion, il faut poser un critère objectif qui doit être basé sur le lien de causalité qui pourrait exister entre les éventuels incidents et l'impossibilité d'exécution des obligations.

Imposées par les autorités publiques, les mesures de confinement entraînent l'arrêt d'activité économique chez de larges franges de la société. Un contexte exceptionnel qui conduit nombre de locataires à ne pas honorer le paiement du loyer mensuel. Or, le non-paiement peut exposer les locataires à « l'éviction sans indemnité », mécanisme prévu aussi bien par la loi sur le bail commercial que pour celle régissant les baux à usage professionnel.

L'absence d'un texte dédié à l'état d'urgence devient problématique surtout après le rejet des projets de lois proposées au parlement pour encadrer les litiges de loyers impayés. Dans ce cas, qui doit assumer la perte de gains ? Est-ce le locataire ou le propriétaire ? En tous les cas, on sera devant un déséquilibre contractuel apparent, qui poussera sans doute la partie s'estimant lésée à demander la résiliation du contrat.

Pour une situation spécifique il va falloir envisager des solutions spécifiques également. Nous pensons qu'une solution unidimensionnelle, purement juridique, ne serait guère capable de contenir les complications de ce phénomène. Ainsi nous proposons une

²⁸On parle à cet effet de la fixation des modalités en cas de sa survenance. Il en est de la réduction du prix, la renégociation et de la libération pure et duretc.

²⁹ GRIMALDI, V., C., La force majeure invoquée par le créancier dans l'impossibilité d'exercer son droit, D. 2009. 1298, p. 65.

solution multidimensionnelle sur plusieurs dimensions : médiation, partage des risques, responsabilité sociétales et analyse financière.

II. POUR UNE SOLUTION EQUITABLE

D'après ce qui a précédé, nous avons pu remarquer que la propagation de la pandémie a provoqué la suspension d'exécution d'une multitude d'obligations. Cela constituera, sans doute, une cause exonératoire des responsabilités contractuelles réciproques. Un constat général serait un déséquilibre contractuel apparent poussant la partie lésée à demander la résiliation du contrat pour motif de force majeure faisant obstacle à l'exécution de l'une des parties de son obligation contractuelle.

Cette situation dans laquelle nous vivons, va tout de même inviter les parties à exhiber les valeurs humaines. A chercher surtout un lieu de rencontre dans lequel leurs intérêts seront de plus en plus protégés en attendant le retour à l'état normal après la pandémie **(II.1)**. Avant de voir comment le législateur va s'adapter à une telle crise **(II.2)**.

II.1. EN QUETE D'UN JUSTE-MILIEU

Il est communément admis que la pandémie Covid19 est une double force majeure³⁰. La première étant systématique, d'origine naturelle, que ça soit par crainte de la propagation du virus avec si grande vitesse ; ou bien par simple récession économique née au cœur de cette pandémie. Par ailleurs, la deuxième étant contraignante, relative au fait du prince³¹, engendré par les communiqués des pouvoirs publics, en la personne du ministère de l'intérieur et du ministère de la santé, depuis le 16 mars 2020. Au surplus, des décrets lois instaurant un confinement sanitaire total, chose qui a été derrière la fermeture et l'arrêt de plusieurs secteurs avec interdiction d'exercice de certaines activités jugées non-essentiels. Résultat : les conflits contractuels entre locataires des locaux commerciaux et bailleurs foisonnent les tribunaux.

Ce qui va nous pousser à se poser la question sur le sort des contrats des baux commerciaux sous covid-19. Les parties seront-elles contraintes à résilier leurs contrats ou de suspendre leurs effets ? Ou bien les locataires seront-ils exonérés de manière définitive

³⁰ V. la communication du professeur H.SOUNI, op. cit.

³¹ LUXEMBOURG, F., op. cit. p. 50.

de leurs obligations envers leurs bailleurs ou simplement ces dernières seront juste différées jusqu'à la fin de cette pandémie ? Plus loin encore, dans de pareilles circonstances, quelle sera alors la destinée des règles relatives à la demeure, et par la suite à la procédure d'éviction ?

Des questions récurrentes tout au long de cette pandémie, qui laissent à dire que ce genre de contrats cesse d'émettre leurs effets jusqu'à la fin de l'état d'urgence. Ceci dit les deux parties sont en effet endommagées. D'une part le bailleur ne reçoit plus son loyer, et d'autre part le locataire ne peut plus ouvrir son local et de ce fait jouir du bien loué. Ainsi l'arrêt de l'activité, justifie pleinement la suspension du paiement du loyer. C'est la raison pour laquelle, il sera très difficile d'appliquer les règles de la demeure et par la suite d'éviction sous corona virus.

Partant du constat que ni le DOC ni la loi n° 49.16 , avaient prévu le paiement du loyer dans de pareilles circonstances provoquées par la Covid-19. Il est à souligner que même que le non-paiement en soi est dû essentiellement à l'effet du prince, chose qui étend le dommage également au locataire pour rejoindre son bailleur. Cette situation suppose que le premier ne pourra jamais être en demeure de paiement, bien qu'il en soit notifié de la part de son débiteur par le congé d'éviction.

Autrement dit, il ne serait à notre avis pas en demeure, mais il sera plutôt incapable de payer pour une cause licite. Et c'est à la justice d'intervenir dans cette hypothèse, afin de rejeter toute demande d'éviction pour cause de non-paiement. Tant que cela est dû à une cause qualifiée de licite³².

Finalement il faut dire le bon sens et la logique juridique seigne, exigent que le droit du bailleur à revendiquer ses loyers déçus demeure de droit après cette pandémie. Ainsi malgré le fait que le locataire s'abstient de payer lesdits loyers en raison de son incapacité

³² Ordonnance en référé du vice-président de TPI. Nador, n° 25 dos. Réf. n° 279/1101/2020, 31 mars 2020, non publié ; Le tribunal dans ce cas d'espèce n'a pas admis que la pandémie du covid-19, peut justifier la demande du défendeur. En effet, le demandeur souhaite obliger le défendeur à procéder à l'ouverture d'un local à usage d'habitation pour des fins d'y accéder. En fondant sa requête sur le fait de sa propriété du bien en question. A côté du défendeur. Ainsi entendu que le défendeur n'a pu contester le besoin pressant du demandeur à être loger. Ce qui constitue un fait qui porte préjudice à celle-ci, et qui nécessite notre intervention dans le sens de permettre celle-ci à regagner sa maison en rétablissement d'une situation antérieure. Surtout durant la conjoncture du covid-19, et ce qui en découle. En l'occurrence, le confinement obligatoire des citoyens. En réponse aux circonstances relatives à l'état d'exception sanitaire couvrant l'intégralité du territoire national.

due à la clôture de son local, cependant, cela ne pourra pas dépasser la durée du confinement. Bien qu'il ait certains qui avancent que le loyer est synonyme de la jouissance et de l'exploitation et qu'il ne doit pas être considéré comme une créance différée.

II.2. LES SOLUTIONS JURIDIQUES ENVISAGEABLES : APPORTS ET LIMITES

Nous avons pu conclure précédemment que le DOC et les lois spéciales à chaque catégories de baux ont tous démontré leurs limites vis-à-vis la situation récente des baux en question. Chose qui a poussé deux groupements parlementaires à introduire deux propositions de loi³³. Il s'agit en premier lieu du projet rectificatif des dispositions de la loi n° la loi n° 49.16, afin que les textes puissent être en phase avec les mesures prises à l'occasion de l'état d'urgence sanitaire et en deuxième lieu du projet de loi rectificatif de l'article 8 de la loi n° 49.16. En lisant ses deux propositions de loi, il nous a été nécessaire d'analyser leurs apports et limites afin de pouvoir fournir une rétroaction supplémentaire à cette tentative et apporter une contribution constructive à ce débat, que nous espérons qu'elle sera prise en considération lors des discussions au parlement au sein des commissions concernées.

La première proposition de loi. Celle-ci comprend quatre articles que nous allons expliciter comme suit. L'article 1³⁴ insiste sur le fait que le locataire n'est pas en demeure, tout au long de la durée de l'état d'urgence. Bien qu'il n'ait pas pu payer ses loyers déchus³⁵ sous condition que ses revenus ont été affectés en diminution à cause du covid-19. Ainsi, nous allons considérer qu'elle a tout de même pris un critère objectif, et qu'elle a exclu les locataires qui n'ont pas été impactés par les effets de la pandémie et reste de ce fait toujours solvable. Nous citons en l'occurrence les cas des commerces qui ont poursuivi leurs activités malgré la fermeture de leurs locaux en recourant à la livraison à domicile ou le télétravail par exemple.

³³V. le site web : <https://www.chambrederespresentants.ma/fr>.

³⁴ L'article 1 dispose que : « Abstraction fait des dispositions de la loi n° 67.12 relative à la réglementation de la relation contractuelle entre bailleur et locataire à usage d'habitation et professionnel, comme il a été adopté par les deux chambres du parlement et la loi n° 49.16 relative aux baux des immeubles et locaux à destination commerciale, industrielle ou artisanal et le dahir des obligations et contrats tel qu'il a été modifié et complété.

Et nonobstant toutes dispositions contraires, le défaut de paiement du locataire dont les revenus ont été affecté par le covid-19 et par ce ne peut plus payer ses loyers, ne peut à cet effet en aucun cas être considéré en demeure, tout au long de la durée de l'état d'urgence sanitaire, fixée par le décret-loi n° 2.20.292 promulguée au 28 rajab 1441 (23 mars 2020) édictant des mesures à l'état d'urgence sanitaire ».

³⁵C'est-à-dire à partir du 23 mars 2020 jusqu'à l'expiration de la période de la quarantaine par décision de l'autorité compétent.

Aussi, le même article à manquer de citer la manière avec laquelle le locataire va prouver sa lésion. À notre avis, cette omission signifie qu'il a laissé cela au pouvoir discrétionnaire du tribunal, considérant la diminution du revenu comme une question de fait, et qu'il ne doit pas le prouver par des moyens tangibles. En outre, même une attestation administrative prouvant la fermeture du local ne suffit pas à elle seule d'établir ladite preuve.

En outre, dans cet article le critère d'impact reste vague dans le sens où il a manqué de préciser s'il fait allusion à l'activité exercée par le locataire, ou bien l'activité exercée dans le local loué. Autrement dit, nous serons devant des cas hybrides où le local est fermé mais l'activité continue sauf que les revenus générés ont considérablement chutés. On peut par ailleurs considérer que son revenu soit à cet effet impacté par cette pandémie. Ce qui implique que cet article devrait expliquer dans un deuxième alinéa le concept d'impact afin de pouvoir faire la distinction objective entre un commerçant en demeure de paiement, et un commerçant en incapacité pour force majeure de payer, raison pour laquelle il sera exonérer de ladite demeure.

Le deuxième article³⁶ dispose que l'arrêt de paiement du loyer par le locataire, à compter de la date de la proclamation de l'état d'urgence, jusqu'à 60 jours après sa levée par décret-loi, est considérée comme une dette ordinaire envers le bailleur. Voire même que le non paiement du loyer pendant cette période, ne conduit ni à la résiliation du contrat ni au paiement d'un moratoire³⁷. Ce qui signifie que malgré l'incapacité de paiement constatée dans ces circonstances, le locataire reste obligé à payer sa dette, à l'extinction de l'état d'urgence. Tout en sachant que le bailleur conservera le droit de revendiquer ses loyers jusqu'à 60 jours après la levée de l'état d'urgence.

Néanmoins, cet article pourra à notre avis créer des confusions comptables et fiscales. Prenons le cas d'un commerçant locataire, particulièrement lorsqu'il s'agit d'une activité en

³⁶ L'article 2 dispose que : « le montant du loyer édictée par l'article 1 de la présente proposition de loi est considéré comme une dette ordinaire, qui correspond à la durée dont l'état d'urgence a été appliqué, et ce jusqu'à l'écoulement de 60 jours de son extinction, en vertu du décret fixant la durée d'application de l'état d'urgence.

Le bailleur pourra de plein droit revendiquer le recouvrement de sa dette après l'extinction de l'état d'urgence.

Le non-paiement des sommes due sur la dite durée n'induit pas forcement la résiliation du contrat, de même cela ne pourra pas être sanctionné par le paiement d'intérêts ou de moratoires ».

³⁷ Ceci est pour réaliser l'équilibre contractuel entre les parties. Du côté de locataire, il ne bénéficie pas de l'exploitation du local loyer. Par contre du côté du bailleur, il est impacté par l'instance de paiement d'actualité. Ne serai ce qu'il soit toujours créancier des sommes dû sous forme de dette.

état de suspension de paiement de ses dettes et charges. Considérés les loyers dus comme créance ordinaire implique que le bailleur doit procéder à la déclaration de sa déclaration dans ses livres comptables et par la suite auprès des impôts. Or, l'article en question n'a pas explicité comment devrait-on prouver l'existence de cette dette en l'absence de preuves physiques de son exigibilité.

Ceci étant, cet article devra à cet effet éclaircir la nature de cette dette et son classement par rapport aux autres dettes à la charge du commerçant. Dans la mesure où le locataire est en cessation de paiement, et que son débiteur revendique le recouvrement. A notre avis le législateur aurait pu la classer parmi les dettes privilégiées sans pour autant oublier que le locataire aura également le droit de s'opposer au paiement de la dite dette, qui concerne la durée où le local était fermé en raison de ces circonstances exceptionnelles³⁸ puisque le commerçant ou le professionnel³⁹ locataire est supposé n'ayant pas bénéficié du dit local⁴⁰.

Un autre point de vue envisage qu'il serait pour des raisons d'équité et de solidarité, que bailleur ne doit pas encaisser à son tour le loyer, sans que son local soit exploité effectivement par le locataire. Ce qui va nous amener à dire que l'incapacité de paiement constatée chez le locataire, est due essentiellement à la force majeure.

En un mot, le paiement du loyer semblerait non fondé vu que le local n'a été pas exploité : Cas de non-jouissance contraignante. Autrement dit, le paiement sera -à notre sens- abusif même dans le cas où le locataire a pu innover et trouver d'autres moyens de survie. Puisque dans ce cas-là, il a dû investir d'autres moyens qui n'étaient pas prévus et a pu réussir à garder des emplois et pérenniser ses services pour les citoyens confinés. C'est la définition du contrat de bail qui l'affirme en donnant le droit au bailleur d'encaisser le loyer déchu en contrepartie de l'exploitation du local par locataire. L'innovation et la persévérance c'est dont le Maroc a fort besoin en situation de crise surtout, le législateur

³⁸Ce que cet article a omis d'évoquer.

³⁹ Le fait qu'on ne parle pas ici du locataire à usage d'habitation est trivial. Vu que celui conserve toujours l'exploitation de ce type de locaux, bien qu'il ne paye pas son loyer à force du covid-19.

⁴⁰Vu que depuis le 18 mars 2020, les autorités ont ordonné la fermeture des locaux commerciaux, les restaurants et les cafés ...etc. C'est qu'il n'était pas possible de les réouvrir avant le 1 juin 2020 par décision encore une fois pouvoirs public.

devrait les encourager au lieu de les sanctionner pour non-cessation d'activité comparés à ceux qui ont baissé les mains.

Se référant au troisième article⁴¹, le bailleur qui n'a pas pu obtenir paiement de son loyer. Tout au long de l'état d'exception et ce jusqu'à 60 jours courant peut, d'une part, exiger du président du tribunal compétent d'ordonner le recouvrement des loyers déçus, exonérés des taxes et frais de justice. Et d'autre part, les mêmes dispositions ont donné le droit au locataire qui sera en incapacité de paiement à formuler une requête contradictoire au président du tribunal, qui portera l'objet d'accorder un délai de grâce ne dépassant pas les 90 jours. Cependant, cet article n'a fait aucun renvoi à la nature de la procédure devant le président du tribunal. Puisque celui-ci reste, en vertu de la loi toujours floue : Serait-on devant une procédure d'injonction de paiement, des ordonnances sur requêtes ou tout simplement d'une procédure en référé ?

En faisant une comparaison entre les règles de procédures civiles et celle relatives à la loi instaurant les tribunaux de commerces, à la lumière de l'article 3 en question, nous allons vite déduire qu'il opte plutôt pour les procédures en référé, édictées par l'article 149 du CPC, mais également par l'article 21 de la loi sur les tribunaux de commerce. Puisqu'il s'agit bel et bien là d'une procédure contradictoire, et c'est la raison pour laquelle le projet de loi parle de demande formulée par les deux parties à travers leurs avocats respectifs⁴². Nous ne parlons pas du fait que les conditions du recours à ce genre de procédure soient établies par le fait que le bailleur formule sa requête en référé afin de recouvrer une dette exigée⁴³ et atteindre le fond du sujet⁴⁴.

En revanche, le locataire pourra toujours demander un délai suffisant ne dépassant pas les 90 jours. Ceci va nous conduire à rappeler encore une fois, que le projet de loi devrait faire un renvoi aux dispositions concernées dans la procédure civile et la loi relative aux tribunaux de commerce ou bien se contenter de définir au moins, et d'une manière

⁴¹ L'article 3 dispose que : « L'injonction de paiement du loyer doit être formalisée par le bailleur par demande exonérée des honoraires et des frais de justice, et ce à l'intention du président du tribunal compétent.

Le président pourra toujours sur la demande du débiteur différer le paiement pour une durée ne dépassant pas les 90 jours, et ce selon les cas et en prenant en considération l'état financier du de celui-ci ».

⁴²C'est une question non évoquée par cet article, vu que l'assistance d'un avocat est obligatoire pour ce genre de procédure devant le président du tribunal.

⁴³Ce point plus précisément a été débattu au par avant, lorsqu'on a abordé le sujet de la durée exigée.

⁴⁴C'est-à-dire en absence de litige sur les sommes dû.

soigneuse, la procédure applicable afin de savoir si l'ordonnance du président du tribunal est susceptible d'opposition ou pas, voire même qu'elle soit exécutée provisoirement.

Par ailleurs, lorsqu'on établit la liaison entre l'article 3 et l'article 2 de la proposition de loi en étude, nous allons sans doute constater qu'il n'a pas évoqué la possibilité du locataire à s'opposer sur la durée concernée par l'instance du paiement. S'agit-il du paiement de la durée allant du premier jour de la promulgation du décret instaurant l'état d'urgence jusqu'à la date de sa levée ? Ou bien la dite durée, doit soustraire l'état d'urgence, et se limiter uniquement au critère d'exploitation pour une durée donnée ? Ce dilemme nous pousse à affirmer qu'en cas de litige sur la détermination de la durée concernée par le paiement, le locataire pourra toujours basculer vers le juge de fond.

Le même article a également manqué de cerner la requête du bailleur par des délais prédéfinis : Une situation qui va certainement nous pousser à se contenter d'appliquer le droit commun à savoir le DOC et le code de commerce. En l'occurrence, le droit du bailleur à être payé reste d'actualité jusqu'à sa prescription. Dans le même sillage, cet article ne s'est pas exprimé sur le cas où le locataire continue de s'abstenir au paiement, bien qu'il ait bénéficié d'un délai suffisant. Dans ce cas, est-ce que le bailleur sera habilité à envoyer un congé à son débiteur ou pas ? À notre avis, on estime que le bailleur doit demander la réalisation du bail avec dédommagement. Sans pour autant recourir à la procédure du congé sachant que l'ordonnance non exécutée du président du tribunal à elle seule suffit à prouver la demeure du locataire.

Finalement, le 4^{ème} article⁴⁵ a délimité le champ d'application de cette proposition de loi. Ainsi, il s'agit bel et bien du locataire qui n'a pas payé ses loyers, à partir de la date d'instauration de l'état d'urgence, jusqu'à 60 jours après sa levée. Abstraction faite de ses loyers retardatifs qui ne seront revendiqués qu'après la levée de l'état d'urgence. Ce qui va nous pousser de s'interroger sur le sort du bailleur qui n'a pas été payé bien avant l'état d'urgence sanitaire ?

Cela va nous conduire à évoquer deux hypothèses :

⁴⁵ L'article 4 dispose que : « La présente loi est applicable aux requêtes revendiquant les dettes locatives, relative à la période de l'état d'urgence sanitaire, bien que la dite revendication ne soit entamer qu'après l'écoulement de la dite durée ».

La première suppose que si le bailleur a donné le congé de paiement à son locataire sans aboutir à une réaction positive de ce dernier, et qu'il n'a pas pu également introduire une action en validation du congé avec éviction et indemnisation, du fait de l'état d'exception sanitaire l'empêche ; ou bien, le cas où l'action est effectivement introduite, sauf que ces circonstances ont empêché la poursuite des procédures devant la justice. Dans ce dernier cas, il ne pourra qu'introduire une requête en validation du congé, devant le tribunal compétent après l'expiration de l'état d'urgence. Et ce uniquement sur les loyers en instance à condition d'envoyer un nouveau congé au locataire sur la durée relative à l'état d'urgence pour le mettre en demeure sur cette période. Une autre possibilité se présente où il doit reprendre carrément dès le début son procès après la levée de l'état d'urgence sur l'intégralité de la durée en instance de paiement sans avoir besoin de recourir à un nouveau congé puisqu'un procès est déjà en cours devant la juridiction compétente.

Par ailleurs, la deuxième hypothèse est celle relative au cas où le bailleur n'a pas procédé à notifier le congé au locataire. Ce qui laisse à dire qu'il a manqué de prouver la demeure du locataire, bien avant la promulgation du décret-loi instaurant l'état d'urgence. En prenant en considération tout de même, qu'il sera difficile d'établir la demeure de cette dernière au cours de cette période délicate. Ce qui va pousser certainement notre bailleur à prouver sa créance devant le président du tribunal, par rapport à la période post covid-19 par tous moyens disponibles. Et ce en adaptant la procédure fixée par la proposition de loi en étude. Sans pour autant oublier qu'il pourra suivre simplement la procédure édictée par les lois en vigueur après la levée de l'état d'urgence sanitaire.

La deuxième proposition de loi. Cette proposition⁴⁶ a construit son raisonnement, sur le fait qu'un locataire donné, en arrêt de paiement, pour cause du corona virus, ne pourra pas être considéré dans ces circonstances particulières en demeure. En effet, celui-ci doit prouver que cette pandémie n'est autre qu'une force majeure lui empêchant d'honorer son obligation. Par ailleurs, il sera obligé après l'extinction de l'état d'urgence de procéder au paiement de son bailleur à hauteur des sommes dues dans un délai ne dépassant pas une

⁴⁶ L'article 1 dispose que : « ...il s'avère impossible au locataire de payer son loyer pour cause de force majeure, au sens de l'article 269 du dahir des obligations et contrats. Cela nous ne pourra en aucun cas justifier son expulsion des locaux loués. Sauf que celui-ci reste toujours obligé de payer la dette qui correspond à la durée précitée et ce dans un délai d'une année. À partir de la date de l'extinction de l'état d'urgence sanitaire, sous peine qu'il soit considéré en demeure de paiement au-delà de ce délai, et que cela sera derrière son éviction. L'article 2 dispose que : « La dite loi rentre en vigueur après sa publication au bulletin officiel.

année. Sous peine d'être évincé éventuellement suite à la poursuite de la procédure du congé. Cependant, nous pouvons affirmer que ce délai est injuste, à notre sens, à l'égard de notre bailleur. En effet, il sera astucieux de le diminuer pour conserver l'équilibre de la relation contractuelle.

Enfin, nous pouvons synthétiser et dire, que la première proposition de loi reste plus claire et plus détaillée que la deuxième. Ce qui confirme qu'elle doit subir une relecture au niveau du parlement, afin de mieux approfondir ses propos et l'adapter avec la réalité des baux.

CONCLUSION

Partant de l'inadaptabilité contextuelle soulignée au niveau du statut des baux commerciaux à trouver des solutions équitables aux litiges déclenchés suite au non paiement partiel ou intégral des loyers au cours de cette pandémie. Un constat qui nous a conduits à entamer une réflexion plus critique sur le sujet en vue de réaliser un diagnostic général sur la question et proposer des pistes de solutions à même de conserver les droits des deux parties de la relation contractuelle, que ça soit au niveau de l'administration comme au niveau judiciaire.

Concernant les issues administratives, le gouvernement devrait plutôt agir par voie réglementaire tout en reconnaissant que le covid-19 est une force majeure, susceptible d'exonérer les locataires de payer leurs loyers. Cela dans la mesure où, on peut considérer que cette pandémie est source d'incapacité à payer son loyer⁴⁷.

En revanche, du côté des juridictions, le locataire incapable de payer au cours de cette pandémie pourra à notre avis, recourir au président du tribunal en sa qualité de juge des référés⁴⁸. Un recours qui aura comme vocation d'interdire le bailleur à l'évincer ou bien,

⁴⁷ C'est le cas pour le gouvernement chinois, qui a classé le covid-19 parmi les cas de force majeure. La finalité été de relancer l'économie du pays, fortement impacté par la propagation de la pandémie. C'est ainsi que du côté des entreprises industrielles, cette décision avait à titre d'exemple comme effet particulier, d'exonérer ses opérateurs de leurs obligations contractuelles. Lesquelles ne peuvent désormais les honorées, vu qu'ils sont au milieu d'une zone infectée par le virus. Ce qui sera sans doute derrière la conservation des droits des dites sociétés.

- ورد ب: د. سعيد الناوي، كورونا وعقود الكراء، الجزء الثاني، مقال منشور بجريدة الصباح، عدد صادر يوم 28 أبريل 2020.
⁴⁸TC. Marrakech, jugement n° 2040, 21 déc. 2020, dos. 1617/8207/2020, non publié ; Le tribunal a adopté une nouvelle vision des choses, qui repose sur l'exonération totale de la dette locative relative à l'état d'urgence sanitaire, en se basant sur l'article 652 du DOC.

procéder par l'offre du dépôt au tribunal, dans le cas où celui-ci est toujours solvable de manière à prouver la demeure du créancier pendant la pandémie si ce dernier arrête de recevoir les loyers déchués pour une raison ou une autre⁴⁹. Ne serait-ce que du côté du bailleur, qu'il doit inviter le sens de la citoyenneté et de solidarité et différer les loyers après la pandémie. C'est qu'à ce moment qu'il puisse agir suivant des procédures ordinaires afin qu'il puisse recouvrer sa créance.

Au surplus, d'après notre étude, nous avons pu plus au moins nous pencher sur les zones obscures de la problématique soulevée au début. Ainsi, bien que les textes de loi existant ont fait défaut tout au long de cette pandémie en absence d'une réponse tranchante aux attentes des parties, c'est donc à la jurisprudence à travers l'application des règles du droit commun et surtout les règles de justice et d'équité dans un but d'éviter l'abus du bailleur de mauvaise foi qui tente de récupérer son local.

Finalement, il faut rappeler le pouvoir législatif d'accélérer l'étude des propositions soumises à cette occasion afin de pouvoir sortir un texte de loi répondant au souci d'équité entre les parties contrat de bail et éloigner toute tension, même d'entraver le circuit économique du pays sachant que plus des deux tiers des entreprises marocaines sont des TPME⁵⁰ constituant ainsi le socle de notre économie.

BIBLIOGRAPHIE

Barbier, J.-D, Coronavirus : la résiliation du bail par le locataire, AJDI 2020, p. 341.

Confino, A., Les baux commerciaux malades de la peste ..., AJDI 2020, p. 326

Dissaux, N., l'épidémie cette perte, Recueil Dalloz 2020, p. 887.

GRIMALDI, V., C., La force majeure invoquée par le créancier dans l'impossibilité d'exercer son droit, D. 2009. 1298.

LUXEMBOURG, F., Le fait du prince : convergence du droit privé et du droit public, JCP 2008. 119.

Mekki, M., De l'urgence à l'imprévu du Covid-19 : quelle boîte à outil, AJ. Contrat 2020, p.164.

Regnault S., Covid-19 et bail commercial AJ contrat 2020 p.193

⁴⁹ On parle dans ce cas des bailleurs mal honnêtes qui veulent récupérer leurs locaux par des manœuvres frauduleuses

⁵⁰ Toutes Petites Entreprises.

د. سعيد الناوي، كورونا وعقود الكراء، الجزء الثاني، مقال منشور بجريدة الصباح، عدد صادر يوم 28 أبريل 2020.

Jurisprudence

CA. Rabat, arrêt n° 265, 19 mai 2009, dos. civ. n° 353/7/2008 ;
TPI. Casablanca, jugement n° 558, dos. civ. n° 3842/89, 01 févr. 1993 ;
CA. Colmar, 6^{ème} chb (étrangers), arrêt du 12 mars 2020, n° 20/2018 ;
Ordonnance en référer du vice-président de TPI. Nador, n° 25 dos. Réf. n° 279/1101/2020, 31 mars 2020 ;
TC. Marrakech, jugement n° 2040, 21 déc. 2020, dos. 1617/8207/2020.

Conférence

L'impact de la pandémie du covid-19 sur le monde des affaires : une approche juridique et économique, (16 mai 2020), visioconférence organisée par le département du droit privé de la FSJES de Tétouan et le LRPEJSC et le centre Spartel, publié sur la page Facebook de la FSJESTE.

Les effets du covid-19 sur les relations de travail et l'impact sur les obligations contractuelles et les entreprises en difficulté, (01 juin 2020), visioconférence organisée par la société entre avocats COSTAS, In www.droitentreprise.com.