

# Covid-19 et droit immobilier

## VISIOCONFÉRENCE COVID-19 #08

Romain BERTHON

21 avril 2020

<https://www.lexismaroc.ma>

<https://www.c19lexismena.com/>



LPA Casablanca



# Covid-19 et droit immobilier

## Romain Berthon

Avocat au Barreau de Paris, Associé de LPA-CGR avocats

Gérant du bureau de Casablanca où il réside depuis 12 ans

T : +212 6 61 83 85 58 | T: +33 6 31 03 33 59 | [rberthon@lpalaw.com](mailto:rberthon@lpalaw.com)

### ***Romain Berthon est associé des bureaux de Paris et de Casablanca et intervient en droit immobilier***

Romain Berthon a une expérience significative du droit immobilier pour le pratiquer depuis plus de 15 années, particulièrement en Afrique, où il est déjà intervenu dans plusieurs pays : Algérie, Cameroun, Côte d'Ivoire, Maroc, Nigéria et Sénégal.

Sa clientèle – propriétaires, utilisateurs ou professionnels de l'immobilier - est institutionnelle. Il intervient sur des actifs variés : bureaux, centre commerciaux, cliniques, complexes immobiliers, écoles, hôtels, industries (automobiles, aéronautiques), résidentiel, villes nouvelles, etc.



LPA Casablanca



Basé au bureau de Casablanca, il assiste ses clients de la structuration des opérations jusqu'à leur mise en œuvre, de l'acquisition du terrain (ou de la société propriétaire), à la conception et la construction de l'immeuble, à sa commercialisation ou à son exploitation.

Il est enseignant au Master 246 - management de l'immobilier de l'Université Paris Dauphine.



# Covid-19 et droit immobilier

LPA-CGR avocats, né en 2016 de la fusion des cabinets Lefèvre Pelletier & associés et CGR Legal

- **Siège à Paris**
- **13 bureaux** dans le monde (en Europe, en Asie, au Moyen-Orient, en Afrique)
- **230 avocats et professionnels du droit** dans le monde, 140 à Paris dont 40 associés
- Une expertise reconnue dans les principaux domaines du **droit des affaires**



LPA Casablanca

# Covid-19 et droit immobilier

## Notre bureau à Casablanca

- Équipe pluridisciplinaire, multiculturelle et multilingue
- Pratique reconnue en droit bancaire et financier, en immobilier et droit commercial
- Parfaite connaissance des milieux économiques et institutionnels
- Travail en étroite collaboration avec les équipes basées à Paris et également avec les autres bureaux en Afrique, en Asie et au Moyen-Orient.



LPA Casablanca



**Romain Berthon**

Associé gérant, avocat au Barreau de Paris  
Droit immobilier / corporate / droit des affaires



**Lina Fassi-Fihri**

Associée gérant, avocate au Barreau de Paris  
Droit social / IP-IT/ corporate



**Hind Belhachmi**

Associée, avocate au Barreau de Casablanca  
Contentieux / corporate / droit des affaires



**Ondine Loloum**

Collaboratrice senior  
Droit immobilier / corporate / droit des affaires



**Rim Tazi**

Collaboratrice  
Droit immobilier / droit des affaires

# Covid-19 et droit immobilier

Contexte juridique : l'Etat d'urgence sanitaire



LPA Casablanca

Lexis Maroc

www.lexismaroc.ma

- Mesures exemplaires et rapides du Maroc pour contenir la pandémie de corona virus.
- Trois décrets forment le socle réglementaires 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 (24 mai 2020),
  - 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 (24 mai 2020),
  - le Décret n° 2.20.330 en date du 18 avril 2020 prolongeant l'état d'urgence jusqu'au 20 mai 2020 (18 avril 2020).

# Covid-19 et droit immobilier

## Contexte juridique : le droit immobilier



LPA Casablanca

Lexis Maroc

www.lexismaroc.ma

- Quelles conséquences sur le droit immobilier ?
- Qu'est-ce que le droit immobilier : ce qui touche à l'immobilier :
  - la personne qui détient l'immobilier : droit des sociétés : création de société (tribunaux de commerce fermés, mais possibilité de création électronique : [mahakim.ma](http://mahakim.ma)), vie de la société (dépôt des comptes – article 6 du Décret 2-20-292), mort de la société (liquidation judiciaire),
  - acquisition du foncier (reprise de l'activité notariale - [ancfcc.gov.ma/](http://ancfcc.gov.ma/)),
  - autorisations administratives (de lotir, de construire, note de renseignement : [rokhas.ma/](http://rokhas.ma/) / [auc.ma](http://auc.ma)),
  - conclusion de contrats de conception et de construction : pas de formalisme en matière de marché privé (excepté le visa de l'ordre des architectes),
  - construction : cf. développement ci-après,
  - exploitation : contrat de gestion (hôteliers) et baux.
- Deux développements sur la location : (i) de chose (les baux commerciaux) et (ii) d'ouvrage (la construction).

# Covid-19 et droit immobilier

## Première question : le loyer commercial pendant l'état d'urgence sanitaire (1/3)



LPA Casablanca

- Avant les Décrets, décision du Ministère de l'intérieur 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, etc.) (la **Décision**).
- Les preneurs de ces commerces vont probablement être très touchés par la Décision, privés de la possibilité de jouir de leur local, et vont essayer de ne pas payer leur loyer. D'autres preneurs (tertiaire, etc.) vont aussi probablement essayer de ne pas payer leur loyers.

### Eléments de réponse

- Le creuset de la force majeure :
  - Imprévisible (jce sur H1N1, bacille de la peste, virus de la dengue ou du chikungunya), extérieur, irrésistible,
  - Projet de loi proposé par l'USFP qui vise à empêcher les expulsions pour non-paiement du loyer pendant la crise sanitaire.
  - Opposition : le paiement du loyer est une obligation monétaire : conception classique de la livraison d'une chose fongible qui n'est pas empêchée par la force majeure.

# Covid-19 et droit immobilier

## Première question : le loyer commercial pendant l'état d'urgence sanitaire (2/3)



### Éléments de réponse (suite)

- Le creuset de la force majeure (suite) :
  - argument des bailleurs : mesures du Comité de veille économique marocain en faveur des entreprises, PME, TPME, afin d'atténuer les effets de la crise,
  - effet : suspension de l'obligation (et pas annulation du loyer).
- L'obligation de garantie due par le bailleur au preneur (articles 643 du 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 :
  - 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
  - lorsque les faits de l'administration publique, légalement accomplis, diminuent notablement la jouissance du preneur (article 652 du DOC).
  - effet : diminution (pas suspension) de loyer ou résolution du bail.



# Covid-19 et droit immobilier

## Problématique n° 1 : le loyer commercial pendant l'état d'urgence sanitaire (3/3)



LPA Casablanca

### Éléments de réponse (suite)

- L'obligation de garantie du bailleur (suite) :
  - réponse du bailleur : la mesure et le contrat.
  
- In fine, *in concreto veritas*.

# Covid-19 et droit immobilier

## Seconde question : la construction à l'épreuve de l'état d'urgence sanitaire (1/2)



LPA Casablanca

### Contexte particulier de la construction

- Le Décret-Loi n°2-20-293 : utilisation du terme particulièrement (en arabe : (وال سيما)).
- A priori, pas d'interdiction expresse faite aux entreprises de construction d'arrêter leurs activités.
- Déclaration de solidarité Nationale du secteur du bâtiment et de l'immobilier.
- Important ralentissement de l'activité de chantier (90 % des chantiers à l'arrêt ?) : difficultés d'approvisionnement en matériaux / règles de prévention sanitaire et éparpillement de la force de travail.
- Conséquences sur le triptyque qualité / prix / délai en fonction des marchés au mètre ou au forfait / corps d'état séparés ou entreprise générale.

# Covid-19 et droit immobilier

## Seconde question : la construction à l'épreuve de l'état d'urgence sanitaire (1/2)



LPA Casablanca

### Éléments de réponse

- Le retard peut être dû à un cas de force majeure :
  - retard de paiement du maître d'ouvrage (promoteur qui ne vend plus),
  - retard de construction de l'entrepreneur : éviter les pénalités de retard.
- Retard du constructeur :
  - doctrine du Ministère de l'Économie, des finances et de la réforme de l'administration : force majeure et marchés publics,
  - la force majeure (article 269 du DOC) pour justifier le retard :
    - caractère extérieur,
    - caractère imprévisible,
    - caractère irrésistible,
    - effet : suspension de la construction par l'entrepreneur sans dommages-intérêts ;
  - requalification des pénalités de retard en clause pénale : révision par le juge (article 264, alinéa 3 du DOC).

## Ce qu'il faut retenir

- La pandémie ne justifie pas forcément en elle-même la suspension ou la réduction du loyer commercial :
  - la force majeure soutiendra les demandes des preneurs,
  - la garantie du bailleur sera mise à l'épreuve.
- La pandémie ne justifie pas forcément non-plus le retard dans l'exécution des travaux :
  - la force majeure sera aussi utilisée par les entrepreneurs,
  - l'entrepreneur demandera au juge qu'il revoit les pénalités de retard comme une clause pénale.
- In concreto veritas.
- Prévoir l'imprévisible : attention à la rédaction actuelle des contrats de louage, de chose ou d'ouvrage, pour donner de la force (majeure) ou de la faiblesse à l'état d'urgence sanitaire.

**Merci.**

<https://www.lexismaroc.ma>

<https://www.c19lexismena.com/>