

**L'état d'urgence sanitaire  
constitue une circonstance  
exceptionnelle faisant obstacle à  
la résiliation du bail pour non-  
paiement des loyers échus  
durant cette période (CA. com.  
Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64859	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5224
<b>Date de décision</b> 20221123	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4368	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Non-paiement des loyers, Force majeure, État d'urgence sanitaire, Covid-19, Circonstances exceptionnelles, Bail commercial, Annulation du jugement	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur pour défaut de paiement de loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'effet des circonstances exceptionnelles liées à l'état d'urgence sanitaire. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion nonobstant le fait que les impayés correspondaient à la période du confinement. La cour considère que si les loyers demeurent dus, leur non-paiement durant cette période ne saurait justifier une mesure d'expulsion. Elle retient que l'état d'urgence sanitaire, institué par décret-loi, constitue une circonstance exceptionnelle qui paralyse les effets les plus rigoureux attachés au manquement du débiteur, sans pour autant éteindre l'obligation de paiement. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a ordonné l'expulsion, la cour statuant à nouveau pour rejeter cette demande. Il est en revanche confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

حيث عرض الطاعن استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث أن الثابت من وثائق الملف و مستنداته و خاصة منها وصولات الأداء و كذا محاضر الأخبار ان ذمة الطاعن ظلت مليئة بواجب كراء شهر واحد فقط وهو شهر مارس 2020 كما ثبت عدم ادائه لواجب الفرق بين السومتين عن المدة من ابريل 2020 الى يوليوز 2020 وهي فترة الحجر الصحي و ان كانت واجبة الاداء فانه لا يترتب عن عدم ادائها داخل الأجل المسطر بالانذار الافراغ اعتبارا للطرف الاستثنائي الذي عرفته الأوضاع آنذاك اذ استمر الحجر الصحي ابتداء من 24 مارس 2020 الى 24/7/2020 وفقا لما جاء بالمرسوم بقانون رقم 2.20.292 الصادر بتاريخ 23/3/2020 المتعلق بين أحكام خاصة بحالة الطوارئ الصحية.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك و تأييده في الباقي.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا وعلنيا.

في الشكل:

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.