

BASSAMAT & LARAQUI

— CABINET D'AVOCATS —

Dahir n° 1.13.111 du 15 Mouharam1435 (19 novembre 2013)
portant promulgation de la loi n° 67-12 portant organisation des
rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des
locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel (Traduction
non officielle)

Traduction non officielle

Dahir n° 1.13.111 du 15 Mouharam 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 portant organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel.

Loi n° 67-12 portant organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel

CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION

Article 1

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, meublés ou non meublés, dont la durée de location dépasse trente jours, ainsi que leurs dépendances telles que sous-sols garages, terrasses, cours et jardins et qui ne sont pas régis par une législation particulière.

CHAPITRE II : CONTRAT DE BAIL

Article 2

Les conditions et obligations des baux des locaux visés à l'article 1 ci-dessus sont définies par accord entre les parties, sous réserve du respect des dispositions de la présente loi.

Article 3

Le contrat de bail doit être établi par acte écrit à date certaine et mentionner particulièrement :

- Les nom et prénom du bailleur et du locataire, la profession, l'adresse, la pièce attestant de l'identité et toutes les informations relatives au mandataire, le cas échéant ;
- La dénomination complète et le siège social et si nécessaire toutes les informations relatives au représentant légal si le bailleur ou le locataire est une personne morale ;
- La désignation des locaux loués et de leurs dépendances, la destination ainsi que les

équipements destinés à l'usage personnel du locataire ;

- Le montant du loyer convenu et l'échéance de paiement ;
- La nature des charges locatives qui seront supportées par le locataire ;
- Le mode de paiement convenu du loyer et des charges locatives ;
- Les obligations spécifiques de chaque partie.

Article 4

En cas de transfert de propriété des locaux destinés à la location, le contrat de bail demeure en vigueur au profit du locataire aux mêmes conditions prévues dans le contrat de bail.

Le locataire devra être informé du transfert de la propriété selon les modalités indiquées aux articles 37 et 38 et 39 du code de procédure civile.

CHAPITRE III : OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

SECTION 1 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Article 5

Le bailleur est tenu de remettre au locataire le local et ses dépendances, ainsi que les équipements mentionnés dans le contrat de location.

Le local à usage d'habitation doit répondre aux caractéristiques nécessaires quant à ses parties constitutives, aux conditions d'aération, la cuisine, les toilettes, l'eau et l'électricité.

Article 6

Au cas où le local ne réponde pas aux caractéristiques prévues à l'article 5 ci-dessus, les parties peuvent, avant réception du local loué et établissement de l'état des lieux prévu à l'article 7 ci-après, convenir par écrit des travaux que le locataire peut entreprendre et du mode de déduction des dépenses engagées sur le montant du loyer ; cet accord peut être

daté et signé par les parties au contrat et leurs signatures légalisées par les autorités concernées.

Cet accord précise notamment le montant des dépenses, leur mode de déduction du loyer, la durée de la déduction et le mode d'indemnisation du locataire en cas de libération des lieux avant la date d'échéance du bail sur présentation de la preuve des dépenses engagées.

Article 7

Les co-contractants doivent établir un état des lieux loués au moment de la remise des locaux et lors de leur restitution. Cet état des lieux devra être annexé au contrat.

Article 8

L'état des lieux doit être dressé par écrit à date certaine et comprendre une description détaillée et précise des locaux, en évitant d'utiliser des formules telles que « en excellent état » « état moyen ».

A défaut d'état des lieux, le locataire, par la simple signature du contrat de bail, est censé avoir reçu les locaux en bon état d'usage.

Article 9

Le bailleur est tenu de garantir au locataire la remise des locaux loués, de lui en assurer la jouissance totale et paisible, de le garantir contre les vices et défauts de nature à y faire obstacle sauf ceux définis dans l'état des lieux ou qui font l'objet de l'accord express prévu à l'article 6 ci-dessus.

Sauf que le bailleur ne garantit que les vices de son fait ou du fait des personnes sous sa responsabilité et n'est pas tenu des vices causés par des tiers.

De même qu'il n'est pas tenu des vices et défauts des locaux loués connus du locataire sans qu'ils ne soient inclus dans l'état des lieux mentionné à l'article 7 ci-dessus.

Article 10

Le bailleur est tenu d'entretenir le local de sorte à en permettre l'usage conformément à ce

qui est prévu dans le contrat et de procéder à toutes les réparations nécessaires pour sa préservation et son entretien.

Si le bailleur a été averti par les voies légales de procéder aux réparations qui lui incombent et qu'il n'y a pas procédé dans un délai d'un mois, le locataire peut obtenir du tribunal de première instance territorialement compétent, une ordonnance fixant le montant des réparations nécessaires et l'autorisant à les effectuer et à en déduire le montant du loyer.

Le bailleur ne peut s'opposer aux réparations effectuées par le locataire tant que ces dernières n'entraînent pas de changement dans la nature du local loué.

Article 11

Le bailleur est tenu de remettre au locataire une quittance signée par lui ou par son mandataire comportant le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le montant du loyer et les charges y afférentes.

Outre la quittance mentionnée à l'alinéa précédent, le paiement du loyer peut être établi s'il a lieu selon le mode convenu dans le contrat, indiquant le montant du loyer et les charges locatives dans leur intégralité.

SECTION II : OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Article 12

Le locataire s'engage à payer le loyer aux termes convenus ainsi que, le cas échéant, toutes les charges locatives qu'il supporte aux termes du contrat en vertu de la réglementation en vigueur.

Sont incluses dans le calcul des charges locatives, les sommes liées au loyer en contrepartie des prestations relatives à l'usage des différentes parties des lieux loués.

Article 13

A l'expiration ou la résiliation du contrat de location, le locataire est tenu de restituer le local loué au bailleur conformément aux dispositions des chapitres 7 et 8 de la présente loi. En cas de maintien dans les lieux après cette date, il sera tenu au versement d'une indemnité

d'occupation fixée par le tribunal qui ne saurait être inférieure au double du loyer. Il aura également à supporter la réparation de toute dégradation dûment établie survenue dans le local et sera considéré comme occupant sans titre le bien d'autrui.

Article 14

Le locataire est tenu de préserver le local loué et d'en faire usage conformément à sa destination contractuelle.

Le locataire devra répondre de toutes dégradations ou pertes survenues dans les locaux de son fait ou par erreur.

Sauf qu'il n'aura pas à répondre des dégradations ou vices découlant de :

- l'usage habituel et ordinaire ;
- les cas fortuit ou cas de force majeure ;
- la vétusté ou vice dans le bâtiment ou pour cause de réparations non effectuées relevant du bailleur lorsqu'il est prouvé qu'il en a été informé.

Article 15

Le locataire ne peut introduire de transformations dans les locaux et équipements loués sans l'accord préalable et écrit du bailleur. A défaut d'accord, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ, de remettre en état les lieux ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger la remise en état immédiate des lieux aux frais du locataire lorsque les transformations effectuées mettent en péril la sécurité du local ou le bon fonctionnement des équipements.

Article 16

L'action initiée par le bailleur à l'encontre du locataire, en rapport avec les dispositions de l'article 15 ci-dessus est prescrite après trois mois, à compter de la date de reprise du local loué.

Article 17

Le locataire est tenu de permettre au bailleur d'effectuer les travaux nécessaires au maintien en état et à la préservation des locaux loués, ainsi que les réparations urgentes ne pouvant être différées jusqu'à la fin du rapport locatif.

Toutefois si ces réparations entraînent pour le locataire la privation totale ou partielle du local durant plus de trois jours, le locataire peut résilier le bail ou recourir à la justice pour réclamer la réduction du loyer à proportion de la durée durant laquelle il aura été privé de l'usage du local.

Le locataire peut se charger de la réalisation des travaux prévus à l'alinéa 1^{er} ci-dessus, aux frais du bailleur, dans les délais et conditions fixés par les parties dans un acte à date certaine.

Article 18

Sous peine de réparation des dommages, le locataire est tenu d'informer le bailleur par les voies légales et dans les plus brefs délais de tous les faits nécessitant son intervention.

Article 19

Par réparations, on entend les travaux courants d'entretien et les réparations simples induites par l'usage normal des locaux.

Ces réparations concernent particulièrement :

- Les parties extérieures réservées à l'usage privatif du locataire telles que les portes, fenêtres, vitres, rampes et serrures ;
- Les parties intérieures telles que les équipements électriques, les travaux de carrelage, peinture, ferronnerie, rideaux et fenêtres ;
- La réparation ou le remplacement de la robinetterie et des équipements sanitaires du local loué.

Nonobstant les dispositions de l'article 639 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) portant code des obligations et des contrats, ces réparations sont effectuées aux frais du locataire et n'obligent le bailleur que s'ils lui incombent aux termes du contrat.

Article 20

Le bailleur peut exiger du locataire le versement d'une caution à titre de garantie de règlement des loyers et charges locatives impayés ou de dédommagement pour les dégâts que le local pourrait subir de son fait.

Le montant de cette caution ne peut excéder deux mois de loyer.

La caution est restituée dans le délai d'un mois à compter de la date de remise des clés du local par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, à condition qu'ils soient dûment établis.

Les parties peuvent convenir de réserver le montant de cette garantie pour couvrir le loyer des derniers mois de location.

Article 21

Le locataire alléguant d'un trouble de jouissance ou d'un vice entravant celle-ci ne peut s'abstenir, pour cette raison et en aucun cas, du règlement du montant du loyer à terme échu. Il peut néanmoins demander au tribunal la déduction d'une partie du loyer correspondant au volume du préjudice.

CHAPITRE III :

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES LOCATIVES

Article 22

Nonobstant toutes les dispositions légales applicables en la matière, les dispositions de ce chapitre sont applicables aux demandes aux fins de recouvrement du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, si le rapport locatif entre les parties est dûment établi aux termes d'un acte écrit à date certaine ou d'un jugement définitif fixant le montant

du loyer.

Article 23

En cas de non-paiement du loyer et des charges locatives, le bailleur peut demander au président du tribunal l'autorisation d'adresser au locataire une mise en demeure de payer.

La demande ne peut être reçue que si elle est accompagnée par l'une des preuves évoquées à l'article 22 ci-dessus.

Article 24

Sous peine d'irrecevabilité, la mise en demeure doit comporter :

- Les noms et prénoms des parties tels que figurant sur l'une des pièces mentionnées à l'article 22 ci-dessus ;
- L'adresse du bailleur ;
- L'adresse du local loué et, si nécessaire, le domicile ou la résidence du locataire ;
- Le montant du loyer et des charges locatives réclamés ;
- La durée concernée ;
- Le total des impayés.

Article 25

La mise en demeure fixe un délai qui ne saurait être inférieur à quinze jours à compter de sa notification au locataire pour le règlement des sommes impayées soit directement entre les mains du bailleur ou de son mandataire en échange d'une quittance ou par virement sur son compte bancaire ou par dépôt à la caisse du tribunal ou par tout autre moyen établissant le paiement et sa date.

Article 26

En cas de non-paiement total ou partiel des sommes dues fixées dans la mise en demeure, le bailleur peut demander au président du tribunal de première instance la validation de la mise en demeure et le commandement de payer.

Article 27

Le président du tribunal ou son représentant prononce une ordonnance de validation de la mise en demeure avec commandement de payer intégré à la même demande, dans un délai de quarante-huit heures (48) à compter de la date d'enregistrement de la demande, sur la base du procès-verbal de notification et des pièces et justificatifs prévus à l'article 22 et suivants.

Ce commandement est exécuté sur la minute.

Article 28

Le rejet de la demande de validation n'est susceptible d'aucun recours ordinaire ou extraordinaire et ne dispose d'aucune force probante.

Article 29

En cas de rejet de la demande, le bailleur peut réclamer le paiement du loyer et des charges locatives conformément aux règles générales.

Le bailleur peut, en cas d'acceptation de la demande, porter le litige devant le tribunal de première instance conformément aux mêmes règles.

Le tribunal peut, exceptionnellement, ordonner le sursis à exécution par un jugement motivé sur la base d'une demande particulière indépendante en la matière.

Article 30

S'il est établi que le bailleur ayant récupéré les sommes dues a poursuivi, de mauvaise foi, la procédure de validation de la mise en demeure, le locataire a le droit de réclamer une indemnité pour le préjudice allant de l'équivalent de deux à six mois de loyer et ce, sans préjudice des poursuites pénales à l'encontre du bailleur, le cas échéant.

CHAPITRE V : REVISION DU LOYER

Article 31

La révision du loyer des locaux visés à l'article 1 de la présente loi obéit aux dispositions du présent chapitre.

Le bailleur et le locataire peuvent convenir, d'un commun accord, des conditions de révision du loyer, ainsi que du taux de son augmentation ou sa diminution.

Article 32

Il ne peut être convenu d'augmenter le montant du loyer durant une période inférieure à trois ans à compter de la date de conclusion du contrat de bail ou de la date de la dernière révision judiciaire ou conventionnelle ni de convenir d'une augmentation supérieure aux taux fixés dans la présente loi.

Article 33

Si aucun accord n'est intervenu entre les deux parties concernant les conditions de révision du montant du loyer et le taux de son augmentation, ce montant peut faire l'objet d'une révision après chaque période de trois ans au moins à compter de la date de l'accord sur le montant du loyer, de la date de sa révision d'un commun accord ou de la date de la dernière révision fixée par le tribunal et ce, conformément aux taux fixés à l'article 34 ci-après.

Article 34

Le taux d'augmentation du montant du loyer est fixé ainsi qu'il suit :

- 8 % pour les locaux à usage d'habitation
- 10 % pour les locaux à usage professionnel.

Article 35

Par dérogation aux deux taux indiqués à l'article 34 ci-dessus, il appartient au tribunal

d'apprécier le taux d'augmentation du loyer si son montant n'excède pas quatre cents dirhams par mois sans que le taux d'augmentation fixé par le tribunal soit supérieur à 50 %.

Article 36

Conformément aux dispositions des articles 660 et 661 du code des obligations et des contrats, le locataire peut demander la diminution du loyer s'il survient des circonstances qui ont des répercussions sur l'usage pour lequel le local a été loué.

Article 37

Le montant du nouveau loyer est applicable à compter de la date à partir de laquelle l'action en justice a été introduite.

Si le bailleur demande la révision du loyer par voie de mise en demeure adressée au locataire, le montant nouveau du loyer est applicable à compter de la date de réception par le locataire de cette mise en demeure à condition que le bailleur introduise une action en justice dans les trois mois qui suivent la date de réception de ladite mise en demeure par le locataire.

Si le bailleur a introduit son action en révision après l'expiration du délai de trois mois visé à l'alinéa 2 ci-dessus, les dispositions de l'alinéa 1^{er} sont applicables.

Article 38

Le tribunal de première instance est compétent pour connaître des litiges concernant la révision et le recouvrement de l'augmentation du loyer que cette augmentation soit stipulée dans le contrat ou prévue par la législation en vigueur relative aux locaux visés à l'article premier de la présente loi.

Le jugement prononçant l'augmentation du montant du loyer est exécutoire à compter de la date fixée pour l'application de l'augmentation.

Le jugement prononcé en la matière est susceptible d'appel pendant un délai de trente jours à compter de la date de notification dudit jugement.

CHAPITRE VI : SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL

Article 39

Par dérogation aux dispositions de l'article 668 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, toute sous-location ou cession de bail par le locataire des locaux à usage d'habitation est interdite sauf accord écrit du bailleur par acte à date certaine et sauf stipulation contraire dans le contrat de location.

En cas de sous-location, l'accord écrit doit mentionner le montant du nouveau loyer ainsi que les charges locatives si nécessaire et les autres conditions de sous-location convenues.

L'occupation des lieux loués pendant plus de trois mois est considérée comme sous-location ou cession de bail totale ou partielle.

Article 40

S'agissant de locaux à usage professionnel, le bailleur ne peut s'opposer à la sous-location ou la cession de bail, si le sous-locataire ou le cessionnaire s'engage à utiliser le ou les locaux loués pour exercer la même activité professionnelle que le locataire initial y exerçait ou pour y exercer une activité professionnelle similaire, à condition que cela n'entraîne pas de transformations dans les locaux loués ou induise des charges supplémentaires pour le bailleur ou de changement de nature du contrat de location.

A cet effet, le bailleur est appelé par le locataire pour concourir au contrat selon les modalités prévues aux articles 37, 38 et 39 du code de procédure civile. Il lui notifie son intention de sous-louer les locaux ou de céder son bail.

Article 41

Toute sous-location ou cession partielle du bail est interdite pour les locaux à usage professionnel sauf accord écrit du bailleur par acte à date certaine comportant toutes les informations prévues à l'alinéa 2 de l'article 39 ci-dessus. Toute sous-location partielle ou cession partielle du bail est frappée de nullité par la force de la loi.

Article 42

En cas de sous-location ou de cession, lorsque le montant du loyer est supérieur à celui de la location initiale pour la partie sous-louée ou cédée, le bailleur a droit à une augmentation

correspondante du loyer initial.

Si la sous-location ou la cession du bail est effectuée sans accord préalable sur la révision du loyer, le bailleur conserve le droit à la révision trimestrielle du loyer prévue à l'article 33 ci-dessus.

Article 43

En cas de sous-location ou cession illégale, le sous-locataire ou le cessionnaire est considéré comme occupant le local sans droit ni titre.

Le bailleur peut dans ce cas saisir le juge des référés pour demander de le congédier, ainsi que le locataire ou l'occupant de son fait.

Le contrat de sous-location ou de cession ainsi que le contrat initial de location sont résiliés de plein droit dès que le congé est ordonné.

En cas de dégradations importantes des lieux loués du fait de la sous-location ou la cession, le bailleur est en droit de demander la résiliation du contrat et d'obliger le locataire à la remise en l'état précédant la sous-location ou cession.

CHAPITRE VII : EXTINCTION DU CONTRAT DE BAIL

Article 44

Nonobstant toute condition ou disposition légale contraire, les contrats de location des locaux visés à l'article premier ci-dessus ne prennent fin que par un congé donné, validé dans les conditions portées au présent chapitre.

Article 45

Le bailleur qui souhaite mettre fin au contrat de location doit notifier au locataire un congé basé sur des motifs sérieux et légitimes tels que :

La reprise du local loué pour s'y loger ou y loger son conjoint, ses ascendants ou descendants directs au premier degré ou des bénéficiaires éventuels du legs obligatoire, aux termes de l'article 369 et suivants du code de la famille, ou l'enfant recueilli prévu par la loi n° 15.01

relative à la prise en charge (*kafala*) des enfants abandonnés promulguée par le dahir n° 172.02.1 du 1^{er} rabia II 1423 (13 juin 2002).

La nécessité de démolir le local loué en vue de le reconstruire ou y effectuer des réparations importantes nécessitant qu'il soit libéré.

Les retards dans le paiement du loyer.

Article 46

Le congé doit, sous peine de nullité :

Contenir l'indication des motifs invoqués par le bailleur ;

Porter sur l'ensemble des lieux loués avec toutes leurs dépendances ;

Comporter la mention d'un préavis de deux mois au moins ;

Le congé est notifié dans les formes prévues par les articles 37, 38 et 39 du code de procédure civile.

La date de notification du congé constitue le point de départ du délai de deux mois.

Article 47

Si le locataire refuse le congé, soit expressément soit tacitement en se maintenant dans les lieux après l'expiration du délai de préavis, le bailleur peut saisir le tribunal pour prononcer la validité du congé et l'expulsion du locataire ou de l'occupant de son chef.

Article 48

Le tribunal ne peut valider le préavis de congé que pour les motifs prévus à l'article 45 ci-dessus.

Article 49

La demande en validation de congé prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article 45 ci-dessus n'est recevable qu'à condition :

Que le local objet du congé soit la propriété du bailleur depuis au moins dix-huit mois avant la date du congé, sauf que l'héritier, le légataire et l'enfant recueilli de l'ancien propriétaire ouvrent droit au décompte de la période durant laquelle le local était propriété de ce dernier.

2- Que le bailleur ou son conjoint ou ses ascendants ou descendants directs au premier degré

ou les bénéficiaires du legs obligatoire, selon le cas, ou l'enfant recueilli selon les dispositions de la loi 15-01 relative à la prise en charge (*kafala*) des enfants abandonnés, n'occupent pas déjà un logement leur appartenant suffisant pour leurs besoins ordinaires.

Ces deux conditions ne sont pas applicables lorsque le bailleur offre de reloger le locataire dans un local d'égale importance, ayant les mêmes caractéristiques pour le même loyer.

Article 50

La validation du congé est de droit lorsque la démolition ou des réparations importantes sont jugées nécessaires et exigent la libération des lieux par le locataire.

La démolition ou les transformations sont nécessaires lorsque la situation de l'immeuble l'exige pour absence de conditions d'hygiène ou de sécurité ou si le bailleur souhaite édifier une nouvelle construction à la place de l'immeuble démoli ou dans le cas de survenue d'éléments nouveaux en vertu de documents d'urbanisme autorisant le rajout de constructions supplémentaires à même de valoriser l'immeuble.

Le locataire aura priorité pour réintégrer les lieux après réparation ou reconstruction à condition, sous peine de déchéance, d'user de ce droit dans les deux mois qui suivent l'avis donné par le bailleur conformément à l'alinéa ci-après.

Le bailleur doit aviser le locataire dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception du permis de construire ou du certificat de conformité selon le cas, par l'un des modes prévus aux articles 37, 38 et 39 du code de procédure civile.

Le locataire peut saisir le tribunal pour fixer un délai au bailleur durant lequel il convient d'exécuter le motif du congé.

Il sera tenu compte, pour la fixation du nouveau loyer et des charges locatives, des dépenses engagées pour le local et du capital investi.

Article 51

En cas de validation du congé, le bailleur devra payer au locataire évincé, outre ses frais de déménagement justifiés, une indemnité représentant un an de loyer au dernier taux payé par le locataire.

Article 52

Si l'éviction des lieux, soit involontairement à la suite du congé, soit à la suite d'une décision de validation a eu lieu sur un motif inexact ou sur un motif non exécuté par le bailleur, le locataire peut demander au bailleur une indemnité égale à la valeur du préjudice subi suite à cela et qui ne saurait être inférieure à un an de loyer.

Article 53 :

En cas de décès du locataire, le contrat se poursuit :

Pour les locaux à usage d'habitation, au profit de son conjoint ou de ses descendants ou ascendants directs du premier degré ou les bénéficiaires d'un legs obligatoire ou de l'enfant recueilli (*makful*) qui étaient légalement à sa charge et vivaient effectivement avec lui à la date de son décès ;

Pour les locaux à usage professionnel, au profit des personnes visées à l'alinéa premier ; Les personnes visées à l'alinéa ci-dessus bénéficient du droit de sous-location ou cession de bail conformément aux conditions prévues au chapitre six ci-dessus.

Article 54 :

En cas de divorce des conjoints, la location est reconduite au profit de la mère ayant la garde des enfants aux mêmes conditions contractuelles liant son conjoint au bailleur.

CHAPITRE VI : RESILIATION DU CONTRAT DE LOCATION

Article 55

Le contrat est résilié de plein droit par le décès du locataire sous réserve du respect des dispositions de l'article 53 ci-dessus.

Toute personne se trouvant dans les locaux loués autre que celles prévues à l'article 53 est considérée comme occupant sans droit ni titre ; le bailleur peut dans ce cas-là saisir le juge des référés pour prononcer son expulsion et/ou celle de l'occupant de son chef.

Article 56

Le bailleur peut saisir le tribunal pour la résiliation du contrat et l'expulsion du locataire et de

l'occupant de son chef sans préavis dans les cas ci-après :

- utilisation du local et des équipements loués pour un usage autre que celui pour lequel ils sont destinés ;
- introduction de modifications dans le local loué sans accord ou autorisation du bailleur ;
- négligence du local loué entraînant des dégâts importants ;
- défaut de paiement du loyer à terme échu malgré la mise en demeure de payer ;
- utilisation par le locataire du local loué pour un usage autre que celui contractuellement convenu ou contraire aux bonnes mœurs, à l'ordre public ou à la loi.

Le jugement portant expulsion est assorti de l'exécution provisoire en cas d'inexécution par le locataire de l'ordonnance de validation de la mise en demeure visée par l'article 27 ci-dessus.

CHAPITRE IX : REPRISE DES LOCAUX ABANDONNES OU VACANTS

SECTION I : REPRISE PAR LE BAILLEUR

Article 57

Le local est déclaré abandonné s'il demeure fermé durant au moins six mois après :

- l'évacuation totale ou partielle par le locataire de ses meubles et effets ;
- Absence du locataire et défaut de contrôle du local par lui en personne ou par son représentant ou occupant de son fait ;
- Décès du locataire ou perte de capacité légale et absence de manifestation d'aucun des bénéficiaires visés à l'article 54 ci-dessus.

Article 58

Le local ne peut être déclaré abandonné si le locataire continue à remplir ses obligations envers le bailleur.

Article 59

La demande de reprise du local abandonné est présentée au président du tribunal en sa qualité de juge des référés, accompagnée des pièces ci-après :

Le contrat ou le titre écrit établissant le rapport locatif ;

Un procès-verbal constatant la fermeture et l'abandon du local loué et fixant la durée de la fermeture.

Article 60

Le locataire est convoqué à son adresse figurant sur le contrat de location ou tout autre document officiel émis par le locataire. A défaut de convocation, le locataire est convoqué à l'adresse du local loué.

Article 61

Si la convocation est remise au locataire en personne et qu'il n'a pas donné de réponse, le président du tribunal le confirme dans une demande de reprise du local conformément aux dispositions légales.

Article 62

Si la convocation du locataire en personne s'avère impossible, le président du tribunal ne statue sur la demande qu'après avoir ordonné une enquête de police judiciaire sous l'autorité du parquet.

Article 63

Si le président du tribunal ordonne la reprise de possession du local, l'ordonnance qu'il a prononcée sera exécutée sur la minute.

Article 64

L'ordonnance de reprise des lieux énonce l'application des dispositions de l'article 447 du

code de procédure civile sur les objets mobiliers se trouvant dans le local au moment de la reprise de possession.

Article 65

L'agent chargé de l'exécution dresse un procès-verbal descriptif des biens meubles se trouvant dans le local.

Les biens meubles mentionnés demeurent à la disposition du locataire jusqu'à achèvement des procédures de l'article 447 du code de procédure civile à cet effet.

Article 66

Si le locataire, de son représentant ou de l'occupant de son chef se manifestent au cours de l'exécution de l'ordonnance de reprise, le chargé d'exécution dresse un procès-verbal qu'il soumet immédiatement au président du tribunal ou au juge chargé de l'exécution lequel ordonne l'arrêt de l'exécution en l'absence des parties.

Le locataire ne peut être poursuivi que sur la base d'une plainte du bailleur, de son représentant ou de l'occupant de son chef.

Le tribunal peut ordonner d'office ou sur demande du plaignant que le local soit remis en l'état.

Section II : LA REPRISE PAR LE LOCATAIRE

Article 67

En cas de réapparition du locataire ou de ses ayants droit prévus à l'article 54 ci-dessus après exécution de l'ordonnance de reprise de possession, l'intéressé peut saisir le président du tribunal en qualité de juge des référés par une demande de remise en l'état.

La demande ne peut être reçue que si son auteur prouve qu'il a payé tous les arriérés de loyers.

La demande de reprise de possession ne peut être acceptée six mois après l'exécution évoquée à l'article 65 ci-dessus.

Article 68

L'ordonnance de remise en état est exécutée sur la minute

Article 69

Si l'exécution de l'ordonnance de remise en état n'est pas possible, le locataire et son représentant ou l'occupant peuvent de son propre chef saisir le tribunal compétent pour une demande en réparation.

Article 70

Les droits acquis sur le local repris au profit de tiers de mauvaise foi ne peuvent être opposés au locataire.

Le locataire, son représentant ou l'occupant a le droit de son chef de saisir le tribunal compétent pour demander l'annulation de ces droits et l'indemnisation pour le préjudice subi.

CHAPITRE X : COMPETENCE ET PROCEDURE

Article 71

Le tribunal de première instance du lieu de situation des locaux loués est compétent pour statuer en matière de location des locaux soumis à la présente loi.

Article 72

A l'exception des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 27 et du dernier alinéa de l'article 55, et des jugements ordonnant le paiement, les décisions rendues par le tribunal en application de la présente loi ne peuvent être assorties de l'exécution provisoire.

Les commandements à payer et les décisions d'expulsion pour retard de paiement peuvent être assortis de l'exécution provisoire.

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Article 73

Tous les délais visés par la présente loi doivent être entiers au sens de l'article 512 du code de procédure civile.

Article 74

La présente loi entre en vigueur dans un délai de trois mois à compter de sa publication au Bulletin officiel. Ses dispositions sont applicables aux baux en cours, ainsi qu'aux instances qui ne sont pas en état d'être jugées sans qu'aient été renouvelés les actes, formalités et jugements intervenus antérieurement à la date de son entrée en vigueur.

Demeurent en vigueur les locations conclues qui ne répondent pas aux dispositions évoquées à l'article trois de la présente loi. Les parties peuvent, à tout moment, convenir de la signature d'un acte conforme aux dispositions de la présente loi.

Article 75

Sont abrogées à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi les dispositions relatives aux locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel visés par la loi n° 64-99 promulguée par le dahir n° 1.99.211 du 13 joumada I 1420 (25 août 1999) relatif au paiement des loyers. Sont exclues de l'abrogation les dispositions relatives aux locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Sont également abrogés à compter de la même date :

Le dahir du 26 safar 1 360 (25 mars 1941) réprimant le refus de location ;

Le dahir du 23 avril 1954 réprimant la surenchère illégale dans les loyers ;

Le dahir du 25 rabie 1 360 (23 avril 1941) imposant la déclaration des lieux vacants ;

Le dahir du 25 rajab 1 360 (19 août 1941) relatif à la détermination des lieux à usage d'habitation ;

Le décret formant loi n° 2.80.522 du 28 dhu el kaada 1400 (8 octobre 1980) portant diminution du montant des loyers de lieux à usage d'habitation au profit de certaines catégories de locataires.

La loi n° 6.79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le dahir n° 1.80.315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) tel que modifiée et complétée.

Dahir n° 1.13.111 du 15 Mouharam1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 portant organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel (Traduction non officielle)

Les dispositions de la loi n° 07.03 relative à la révision des montants des loyers des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal promulgué par le dahir n° 1.07.134 du 19 dhu el kaada 1428 (30 novembre 2007) demeurent en vigueur seulement pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal

Date de vérification de ce texte : 02/12/2018