

BASSAMAT & LARAQUI

— CABINET D'AVOCATS —

Dahir n° 1-13-111 du 15 Mouharram 1435 (19 novembre 2013)
portant promulgation de la loi n° 67-12 organisant les rapports
contractuels entre les bailleurs et les preneurs des locaux à usage
d'habitation ou à usage professionne

Dahir n° 1-13-111 du 15 Mouharram 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les preneurs des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnelle

Cent deuxième années - N° 6208

24 Moharrem 1435

(28 novembre 2013)

ROYAUME DU MAROC

LEGISLATION MAROCAINE

Publié au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.

Dahir n° 1-13-111 du 15 Mouharram 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les preneurs des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel **L'édition de traduction officielle contient la traduction officielle des lois et règlements ainsi que le texte en langue étrangère des accords internationaux lorsqu'aux termes de ces accords, ledit texte fait foi, soit seul, soit concurremment avec le texte arabe**

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed ben Hassan ben Mohamed ben Youssef)

Que l'on sache par les présentes, puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur, Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50 ,

Dahir n° 1-13-111 du 15 Mouharram 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les preneurs des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnelle

A décidé ce qui suit :

Est promulguée et sera publiée au Bulletin officiel à la suite du présent dahir, la loi n° 67-12 relative à l'organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les preneurs des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, adoptée par la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers ;

Fait à Casablanca, le 15 Mouharram 1435 (19 novembre 2013).

Pour contresigner :

Le Chef du gouvernement,

Abdel-Ilah Benkirane

Loi n° 67-12 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs

et les preneurs des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel Chapitre Premier : Champ d'application

Article Premier : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, nus ou en meublé, dont le bail dépasse les trente jours, ainsi que de leurs dépendances, tels que caves, garages, cours et jardins et qui ne relèvent pas d'une législation particulière.

Chapitre II : Du contrat de bail

Article 2 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Sous réserve des dispositions de la présente loi, les conditions et le loyer des locaux mentionnés à l'article premier sont fixés librement entre les parties.

Article 3 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le contrat de bail est obligatoirement conclu sur un acte écrit à date déterminée, indiquant essentiellement :

les prénom et nom du bailleur et du preneur, la profession, le domicile, la pièce d'identité et toutes les informations de l'agent, le cas échéant ;
le nom complet et le siège social, et le cas échéant toutes les informations du représentant légal, si le bailleur ou le preneur est une personne morale ;
la détermination des locaux donnés en bail et leurs dépendantes, ainsi que l'usage auquel ils sont destinés et les installations conçues pour le seul usage du preneur ;
le montant du loyer convenu et la fréquence de son paiement ;
la nature des frais locatifs supportés par le preneur ;
la modalité de paiement du loyer et des frais locatifs convenue ;
les obligations particulières de chaque

Article 4 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) En cas de transfert de la propriété des locaux donnés en bail, l'effet du contrat de bail restera en vigueur au bénéfice du preneur, aux mêmes conditions prévues dans ledit contrat.

A cet effet, le preneur doit être notifié dudit transfert dans les formes prévues par les articles 37 ,38 et 39 du code de procédure civile.

Chapitre III : Des obligations du bailleur et du preneur Titre premier : Obligations du bailleur

Article 5 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le bailleur doit remettre au preneur le local, ses dépendances et les installations soulignés dans le contrat de bail.

Le local à usage d'habitation doit disposer des spécifications nécessaires en ce qui concerne les parties qui le constituent, les conditions d'aération, la cuisine, l'assainissement.

Article 6 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Si le local à usage d'habitation ne possède pas les spécifications visées à l'article 5 ci-haut, et avant sa remise au preneur et l'élaboration de l'état des lieux cité à l'article 7 ci-après, les parties peuvent convenir par écrit des travaux que le preneur peut effectuer et la manière

dont la déduction de leurs frais interviendra à partir du loyer. Cet accord peut être daté et signé par les deux contractants, légalisé par les autorités compétentes.

Ledit accord déterminera notamment la valeur des frais et la manière de les déduire du loyer, la durée de la déduction et la manière d'indemniser le preneur en cas de congé de sa part avant la fin du contrat du local donné en bail, contre les justificatifs des frais engagés.

Article 7 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Les parties contractantes doivent préparer un descriptif de l'état du local donné en bail à la remise du local et à sa récupération, à joindre au contrat.

Article 8 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) L'état des lieux sera dressé en acte à date déterminée et comportera une description détaillée et précise du local, en évitant les expressions de genre « bon état » ou « état moyen. »

A défaut, il est supposé que le preneur aura, dès la signature du contrat de bail, pris livraison du local dans un état utilisable.

Article 9 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le bailleur devra garantir au preneur la réception du local loué et sa jouissance pleine et sereine, lui garantir tous les vices à même d'entraver ladite jouissance, sauf ceux soulignés dans l'état des lieux ou faisant l'objet de l'accord express prévu à l'article 6 ci-dessus.

Toutefois, le bailleur ne garantit que les vices générés de son fait ou du fait des personnes dont il est responsable ; les vices causés par les tiers ne sauraient lui être opposables.

Par ailleurs, il n'assume pas les vices et les défauts du local loué dont le preneur avait connaissance et qui n'ont pas été indiqués dans l'état des lieux cité à l'article 7 plus haut.

Article 10 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le bailleur doit entretenir le local de manière à permettre son utilisation suivant les stipulations du contrat et procéder aux réparations nécessaires pour sa préservation et

son entretien.

Si le bailleur est notifié, suivant les formes légalement prévues, pour procéder aux réparations à sa charge, sans y avoir remédié dans le délai d'un mois, le preneur peut solliciter une ordonnance du président du tribunal de première instance du lieu du local loué, fixant la valeur des réparations demandées et l'autorisant à y procéder et à les déduire du loyer.

Le bailleur ne peut pas s'opposer aux réparations effectuées par le preneur tant que celles-ci ne donnent pas lieu à la dénaturalisation du local loué.

Article 11 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le bailleur devra remettre au preneur un reçu signé par lui en personne ou par son mandataire agréé à cet effet, comportant les détails des montants payés par le preneur, en distinguant entre loyer et frais en découlant.

Outre ledit reçu, le paiement du loyer peut être établi, s'il est effectué selon la modalité convenue dans le contrat et comporte le loyer et la totalité des frais locatifs.

Titre 2 : Obligations du preneur

Article 12 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le preneur s'engage à payer le loyer dans le délai fixé dans le contrat et, le cas échéant, tous les frais locatifs qu'il assume en vertu du contrat ou conformément aux textes de loi applicables.

Font partie des frais locatifs les montants rattachés au loyer contre les services nécessaires à l'usage des diverses parties du local loué.

Article 13 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le preneur doit rendre le local loué au bailleur à la fin ou à la résiliation du contrat de bail, conformément aux dispositions des Chapitres 7 et 8 de la présente loi. S'il s'y maintient au-delà de cette date, il devra payer un dédommagement fixé par le tribunal, représentant au moins le double du loyer, pour l'occupation du local. En outre, il assumera la responsabilité

de la réparation de tout dommage établi affectant le local et est considéré comme occupant du bien d'autrui sans titre.

Article 14 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le preneur devra conserver le local loué et l'utiliser selon à l'usage auquel il est consacré, suivant les stipulations du contrat.

Il devra répondre de toute perte ou de tout vice affectant le local loué de son fait ou de son erreur. Toutefois, il ne répondra pas des pertes ou vices découlant de :

l'utilisation habituelle et normale ;
cas fortuits ou de force majeure ;
usté, de vice de construction ou à cause du défaut de réalisation des réparations du ressort du bailleur, si sa notification est établie.

Article 15 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le preneur ne peut apporter de modifications au local et aux installations loués sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur. A défaut dudit accord, le bailleur peut obliger le preneur à l'occasion de son congé à rétablir l'état initial ou peut conserver à son bénéfice les modifications réalisées sans possibilité pour le preneur de demander une indemnisation pour les frais engagés.

Néanmoins, si les modifications apportées au local constituent un risque pour le local ou au fonctionnement des installations qu'il contient, le bailleur peut obliger le preneur à rétablir l'état initial, d'urgence et à ses frais.

Article 16 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Les actions exercées par le bailleur à l'encontre du preneur au sujet des dispositions de l'article 15 ci-dessus, se prescrivent par une durée de trois mois à compter de la date de sa réception du local loué.

Article 17 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le preneur doit permettre au bailleur de procéder aux travaux nécessaires pour la préservation de l'entretien du local loué et aux réparations urgentes qui ne sauraient être reportées jusqu'à la fin de la relation locative.

Toutefois, si la réalisation de ces réparations donne lieu à la privation du preneur, entièrement ou partiellement, du local loué pour plus de trois jours, il pourra résilier le contrat de bail ou saisir la justice pour solliciter la déduction d'une partie du montant du loyer adaptée à la période de sa privation dudit local.

Le preneur peut se charger de la réalisation des travaux prévus au paragraphe précédent, aux frais du bailleur, dans les délais et conditions fixés par les deux parties dans un acte à date déterminée.

Article 18 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le preneur doit, sous peine de réparation des préjudices, diligemment aviser le bailleur, par l'un des modes légalement prévus, de tous les faits nécessitant son intervention.

Article 19 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Les réparations signifient les travaux d'entretien habituels et les réparations de nature simple que nécessite l'utilisation naturelle des locaux.

Les réparations comportent notamment :

les parties externes consacrées à l'utilisation personnelle du preneur, à savoir les portes, les fenêtres, les panneaux vitrés, les serrures et les cadenas ;
les parties internes, à savoir les installations électriques, les travaux de dallage, de peinture, de ferronnerie, les rideaux et les grillages ;
la réparation ou le remplacement des robinets d'eau et les équipements sanitaires au local loué.

Par dérogation aux dispositions de l'article 639 du Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et contrats, ces réparations seront effectués aux frais du preneur auxquelles il n'obligera pas le bailleur, sauf si ce dernier les assume en vertu du contrat.

Article 20 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le bailleur peut exiger du preneur un cautionnement pour couvrir les montants du loyer et des frais locatifs impayés ainsi que des dommages pouvant affecter le local loué, éventuellement occasionnés par le preneur.

Le montant du cautionnement ne peut être supérieur à deux mois de loyer.

Ce cautionnement est restitué dans un délai maximum d'un mois à compter de la remise par le preneur du local loué avec déduction, le cas échéant, des montants à verser au bailleur et les montants que ce dernier aura assumés au lieu du preneur, sous réserve de les prouver par un moyen légal.

Les parties concernées peuvent convenir de consacrer le montant de ce cautionnement à couvrir le loyer des derniers mois de la durée du bail.

Article 21 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
Le preneur qui invoque une gêne dans la possession ou d'un vice entravant l'entrée en possession ne peut refuser de ce fait, en aucun cas, de payer le loyer à son exigibilité. Cependant, il peut solliciter du tribunal la réduction d'une partie du loyer selon le volume du dommage.

Chapitre IV : Du recouvrement du loyer et des frais locatifs

Article 22 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
Sans préjudice de toutes dispositions législatives auxquelles il peut toujours être fait recours, les dispositions de ce Chapitre s'appliquent aux actions en recouvrement des loyers des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, si la relation locative est établie entre les deux parties par un acte écrit à date déterminée ou par un jugement définitif leur fixant le loyer.

Article 23 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
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.

Article 24 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)

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

1- les prénom et nom des parties, tels que portés sur l'une des pièces visées à l'article 22 ci-dessus ; 2- l'adresse du bailleur ;

3- l'adresse du local d'habitation et, le cas échéant, le domicile ou le lieu de résidence du preneur ; 4- le montant du loyer et des frais rattachés sollicités ;

la durée exigible ;

le total dont le preneur est

Article 25 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) La mise en demeure fixe au preneur un délai d'au moins quinze jours à compter de la date de sa notification pour qu'il s'acquitte des montants impayés dont il est redevable, soit directement entre les mains du bailleur ou la personne le représentant contre reçu soit par dépôt sur son compte bancaire, ou par dépôt à la caisse du tribunal, ou bien par tout moyen établissant le paiement et sa date.

Article 26 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le bailleur peut saisir le président du tribunal de première instance en vue de valider la mise en demeure et ordonner le règlement, en cas de défaut de paiement total ou partiel, des montants exigibles fixés dans la mise en demeure.

Article 27 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le président du tribunal de première instance, ou son suppléant, rend une ordonnance validant la mise en demeure avec ordonnance de payer incluse dans ladite demande, dans un délai de 48 (quarante huit) heures courant à compter de l'enregistrement de la demande, sur la foi du procès-verbal de signification et des pièces et données indiquées à l'article 22 ci-dessus.

L'ordonnance est exécutée sur minute.

Article 28 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28

novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
Le refus de la demande n'est susceptible d'aucune voie de recours ordinaire ou extraordinaire et ne peut être opposable.

Article 29 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
En cas de refus de la demande, le bailleur peut demander le recouvrement du loyer et des frais rattachés suivant les règles de droit commun.

En cas d'acceptation de la demande, le preneur peut saisir le tribunal de première instance aux règles en question.

A titre exceptionnel, le tribunal peut surseoir à l'exécution par jugement motivé, sur demande spéciale séparée, formée à cet effet.

Article 30 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
S'il s'avère que le bailleur a reçu ses droits et a poursuivi mala fide la procédure de validation de la mise en demeure en question, le preneur pourra solliciter de bénéficier d'un jugement en dommages-intérêts, d'une valeur variant entre deux à six mois de loyer, sans préjudice des poursuites pénales contre le bailleur, le cas échéant.

Chapitre V : Révision du loyer

Article 31 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
La révision du loyer des locaux visés à l'article premier de la présente loi intervient conformément aux dispositions du présent chapitre.

Le bailleur et le preneur peuvent convenir des conditions de la révision du loyer et du taux applicable, soit à la hausse soit à la baisse.

Article 32 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
L'accord sur la hausse du loyer n'est pas recevable avant l'expiration d'une période de trois ans à compter de la conclusion du contrat de bail ou de la dernière révision judiciaire ou amiable, de même que n'est pas recevable l'augmentation supérieure aux taux prévus par la

présente loi.

Article 33 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) En cas de désaccord des parties sur les conditions de la révision du loyer et du taux de l'augmentation de son montant, la révision pourra se faire après l'expiration de trois ans au moins après la date de l'accord sur le loyer ou de la date de sa révision entre les parties directement ou bien à compter de la date fixée par le tribunal jusqu'à la dernière révision prévue par l'article 34 ci-après.

Article 34 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le tribunal peut fixer le taux d'augmentation du loyer à 8% pour les locaux à usage d'habitation et à 10% pour les locaux à usage professionnel.

Article 35 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le tribunal peut à son entière discrétion fixer le taux d'augmentation du loyer, sans s'en tenir aux deux taux visés à l'article 34 ci-haut, sous réserve qu'il ne dépasse pas les 50%.

Article 36 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le preneur peut demander la réduction du loyer si des circonstances données ont affecté l'utilisation du local pour l'usage auquel il est destiné, conformément aux dispositions des articles 660 et 661 du code des obligations et contrats.

Article 37 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le nouveau loyer prend effet à compter du jour de la demande par voie judiciaire.

Si le bailleur exprime son désir de réviser le loyer par mise en demeure adressée au preneur, la date d'effet du nouveau loyer commence à courir dès la date de réception de la mise en demeure, sous réserve de former l'action dans les trois mois qui suivent la date de la réception.

Les dispositions du paragraphe premier s'appliquent si le bailleur a formé une action en révision après l'expiration du délai de trois mois prévus au paragraphe 2 ci-dessus.

Article 38 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28

novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le tribunal de première instance est compétent pour connaître des litiges portant sur la révision et le règlement du loyer, aussi bien stipulés par le contrat que légalement prévus, relatifs aux locaux visés à l'article premier de la présente loi.

Le jugement fixant l'augmentation du loyer est exécutable dès la date fixée pour l'entrée en vigueur de l'augmentation.

Il peut être fait appel du jugement rendu à cet effet dans le délai de trois mois à compter de la signification.

Chapitre VI : De la sous-location et de la cession du bail

Article 39 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Par dérogation des dispositions de l'article 668 du Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et contrats, le preneur est interdit de toute sous-location ou cession du bail des locaux à usage d'habitation sans l'accord du bailleur sur acte écrit à date déterminée, sauf stipulation contraire dans le contrat de bail.

L'accord écrit de la sous-location doit indiquer le montant du nouveau loyer, les frais locatifs, le cas échéant, et les autres conditions de sous-location convenues.

Est considéré comme sous-location ou cession du bail, en partie ou en totalité, l'occupation des locaux loués par un tiers lorsqu'elle se poursuit plus de trois mois.

Article 40 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Pour les locaux à usage professionnel, le bailleur ne peut s'opposer à la sous-location ni à la cession du 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 preneur initial ou bien à exercer une activité professionnelle similaire, sous réserve que cela n'engendre pas la réalisation de modifications au local loué ni occasionne des charges supplémentaires au bailleur ou donne lieu à la dénaturalisation du contrat de bail.

Le preneur appelle le bailleur à concourir au contrat dans les formes prévues aux articles 37, 38 et 39 du code de procédure civile et lui notifie son intention de céder son bail ou de sous-

louer.

Article 41 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) La sous-location ou la cession du bail ne peut se faire partiellement pour les locaux à usage professionnel, en l'absence de l'accord du bailleur par acte écrit à date déterminée comportant toutes les données prévues au paragraphe 39 ci-dessus et sont nulles de plein droit toutes sous-location et cession partielles dudit bail.

Article 42 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Lorsque le prix de la sous-location ou de la cession est supérieur à celui de la location principale relative à la partie sous-louée ou cédée, le bailleur a droit à demander une augmentation correspondante du loyer principal.

Le bailleur ne perd pas le droit à la révision tri-annuel du loyer prévue à l'article 33 ci-haut, si la sous- location ou la cession est intervenue sans avoir convenu de la révision du loyer.

Article 43 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Si la sous-location ou la cession se fait illégalement, le sous-locataire ou le cessionnaire sont considérés comme occupants du local sans droit ni titre, le bailleur pouvant dans ce cas saisir le juge des référés afin d'ordonner son éviction lui et le preneur ou toute personne agissant en leur nom.

Sont résiliés les contrats de sous-location et de cession ainsi que le contrat principal dès la prononciation de la décision judiciaire.

Si la sous-location ou la cession occasionnent des préjudices graves au local loué, le bailleur peut demander la résiliation du bail, avec obligation pour le preneur de rétablir l'état initial précédant la sous- location ou la cession.

Chapitre VII : De l'extinction du bail

Article 44 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Nonobstant toute clause contraire, les baux des locaux visés à l'article premier de la

présente loi ne prennent fin que par un congé donné et validé, le cas échéant, dans les conditions prévues au présent chapitre.

Article 45 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
Le bailleur désireux de mettre fin au bail doit adresser un préavis de congé au preneur fondé sur des motifs sérieux et valables, tels que :

la récupération du local loué pour s'y loger ou loger son épouse, ses ascendants ou descendants directs de premier degré ou les bénéficiaires éventuels du legs obligatoire conformément aux articles 369 et suivants du Code de la famille ou l'enfant pris en charge (Makfoul) prévu par la Loi n° 15-01

relative à la prise en charge (Kafala) des enfants abandonnés promulguée par Dahir n° 1-02-172 du 1er Rabii II 1423 (13 juin 2002);

la démolition, la reconstruction ou les réparations nécessaires dudit local nécessitant l'éviction;
la résistance au

Article 46 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
Sous peine de nullité, le congé doit :

comporter les motifs invoqués par le bailleur;
porter sur l'ensemble du local loué avec toutes ses dépendances;
accorder un délai de deux mois au moins;

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

Le délai de deux mois commence à courir dès la date de réception du préavis.

Article 47 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.)
Si le preneur refuse, expressément ou implicitement, d'évacuer le local loué, en y restant au-

delà du délai fixé imparti par le préavis le bailleur peut saisir le tribunal afin de rectifier le préavis et condamner le preneur, lui ou toute personne agissant en son lieu, d'évacuer le local.

Article 48 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le tribunal ne peut valider l'avis de congé que pour les motifs indiqués à l'article 45 ci-dessus.

Article 49 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) La demande en validation du congé pour le motif mentionné à l'article précédent n'est recevable qu'aux deux conditions suivantes :

le local en question a été acquis par le bailleur depuis au moins trois ans avant la date du préavis, sous réserve que l'héritier, le légataire ou le pris en charge (Makfoul) ait le droit de bénéficier de la prise en compte de la période de propriété du propriétaire précédent; le bailleur, son conjoint, ses ascendants ou ses descendants directs de premier degré ou les bénéficiaires du testament obligatoire, suivant les cas, ou le pris en charge (Makfoul) conformément à la loi 15-01 relative à la prise en charge (Kafala) des enfants abandonnés, n'occupent pas un local leur appartenant ou suffisant à leurs besoins normaux. Ces deux conditions ne sont pas applicables si le bailleur offre au preneur un logement d'égale importance, aux mêmes caractéristiques et loyer.

Article 50 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) La validation du préavis de congé est de droit si la démolition ou les réparations majeures du local sont nécessaires et impliquent l'éviction du preneur.

La démolition ou les réparations sont nécessaires si l'état de la construction les justifie pour manque de conditions sanitaire et sécuritaires dans ledit local ou si le bailleur désire ériger une nouvelle construction au lieu du bâtiment démoli ou que les documents d'urbanisme révèlent des éléments nouveaux permettant des constructions supplémentaires de nature à valoriser le bien foncier. Le preneur sera prioritaire pour réintégrer les lieux après leur réparation ou reconstruction à condition de faire usage de ce droit, sous peine de déchéance, dans les deux mois qui suivent l'avis donné par le bailleur, conformément au paragraphe ci-

après.

Le bailleur doit aviser le preneur dans un délai de quinze jours suivant sa réception du permis d'habiter ou du certificat de conformité, suivant les cas, selon les modes indiqués aux articles 37, 38 et 39 du code de procédure civile.

Le preneur peut demander par voie judiciaire que soit fixé au bailleur un délai donné durant lequel il devra mettre à exécution le motif d'éviction.

Pour la fixation du nouveau loyer et des frais rattachés, il sera tenu compte des dépenses effectuées relativement au local et du capital investi.

Article 51 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) En cas de validation du congé, le bailleur devra payer au preneur, outre les frais de déménagement justifiés, une indemnité équivalant à une année de loyer au dernier taux payé par ce dernier.

Article 52 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) S'il s'avère que le congé du local est fondé soit volontairement, à la suite d'un préavis de congé, soit en exécution de la décision judiciaire de validation, sur un motif inexact, le preneur a droit à exiger du bailleur des dommages-intérêts correspondant à la valeur du préjudice qu'il a subi du fait de son éviction, équivalant à une année de loyer au moins.

Article 53 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le contrat de bail se poursuit, en cas de décès du bailleur :

pour les locaux à usage d'habitation, au profit de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants directs de premier degré ou le bénéficiaire du testament obligatoire ou de la personne prise en charge (Makfoul) 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 indiquées au premier paragraphe ci-dessus. Les personnes citées au paragraphe ci-dessus ont droit à la sous-location ou cession dans les conditions stipulées au Chapitre VI ci-dessus.

Article 54 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) En cas de divorce des conjoints, l'effet du bail continuera au profit de la mère chargée de la garde de ses enfants, aux mêmes conditions contractuelles qui liaient son ex-époux au preneur.

Chapitre VIII : De la résiliation du contrat de bail

Article 55 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le contrat de bail est résilié de plein droit au décès du preneur, sous réserve des dispositions de l'article 53 ci-dessus.

Toute personne se trouvant dans les locaux loués hors les personnes visées à l'article 53 est considérée comme occupant du local sans droit ni titre, le juge des référés pouvant être saisi dans ce cas pour rendre une ordonnance de son éviction en personne ou toute personne intervenant en son nom.

Article 56 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le bailleur peut saisir le tribunal pour la résiliation du contrat de bail et l'éviction du preneur et de la personne intervenant en son nom, sans préavis de congé, dans les cas suivants :

l'utilisation du local et les installations loués pour des usages autres que ceux auxquels il est consacré ;

la réalisation de modifications au local loué sans avoir obtenu l'accord ou l'autorisation du bailleur ;

la négligence du local loué de manière lui portant un préjudice important ;

le non-paiement du loyer exigible en dépit de la réception de la mise en demeure en paiement ;

l'utilisation du local loué à des fins autre que celles convenues dans le contrat ou contraires aux bonnes mœurs, à l'ordre public ou au

Le jugement d'éviction est revêtu de l'exécution provisoire en cas d'inexécution par le preneur de l'ordonnance de validation de la mise en demeure visée à l'article 27 ci-haut.

Chapitre IX : De la récupération des locaux abandonnés ou fermés Titre premier : De la

récupération par le bailleur

Article 57 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Est considéré abandonné le local resté fermé pendant au moins six mois, après :

l'évacuation du local par le preneur de toutes ses choses mobilières et affaires, totalement ou partiellement ;

l'absence par le preneur du local sans le visiter pour inspection en personne ou par une personne le représentant ou agissant en son lieu ;

le décès du preneur ou la perte de sa capacité légale et l'absence de manifestation des bénéficiaires prévus à l'article 54

Article 58 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le local n'est pas considéré abandonné si le preneur continue à honorer ses engagements envers le bailleur.

Article 59 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) La demande de récupération du local abandonné est formée auprès du président du tribunal en sa qualité de juge des référés, jointe des documents

suivants :

le contrat ou l'acte écrit établissant la relation locative ;

le procès-verbal de constatation de fermeture et d'abandon et de détermination de la durée de

Article 60 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Les convocations à l'intention du preneur sont faites à son adresse figurant sur le contrat de bail ou sur tout document officiel émanant de lui. En cas d'impossibilité, il sera convoqué à l'adresse du local loué.

Article 61 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Si le preneur reçoit la convocation en personne sans y répondre, le président du tribunal

établit ce fait sur la demande de récupération du local, conformément aux dispositions légales.

Article 62 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) En cas d'impossibilité de convocation du preneur en personne, le président du tribunal ne connaît de la demande qu'après avoir ordonné une enquête par la police judiciaire sous la supervision du ministère public.

Article 63 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Si le président du tribunal ordonne la récupération de la possession du local, son ordonnance est exécutée sur minute.

Article 64 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) L'ordonnance de récupération de la possession stipule l'application des dispositions de l'article 447 du code de procédure civile, aux choses mobilières dans le local lors de la récupération de sa possession.

Article 65 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle, modifié par l'article unique du dahir n° 1-19-15 du 2 jourmada II 1440 (8 février 2019) portant promulgation de la loi n° 05-19 et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle) Le chargé de l'exécution dresse un procès-verbal descriptif des choses mobilières dans le local.

Lesdites choses mobilières restent sous la garde du bailleur jusqu'à l'achèvement des procédures de l'article 447 du code de procédure civile qui les concernent.

Article 66 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle, modifié par l'article unique du dahir n° 1-19-15 du 2 jourmada II 1440 (8 février 2019) portant promulgation de la loi n° 05-19 et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle) Si le preneur, son représentant ou toute personne intervenant en son lieu se manifeste au cours de

l'exécution de l'ordonnance de récupération, le chargé de l'exécution dresse un procès-

verbal informatif immédiatement adressé au président du tribunal ou au juge de l'exécution qui pourra ordonner de surseoir à l'exécution en l'absence des parties.

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

Le tribunal peut automatiquement ou sur demande du plaignant ordonner que soit rétabli l'état initial.

Titre 2 : De la récupération par le preneur

Article 67 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Si le preneur ou ses ayants droits désignés à l'article 54 ci-haut se manifestent après l'exécution de l'ordonnance de récupération de la possession, il sera possible pour qui de droit de former demande auprès du président du tribunal en sa qualité de juge des référés en vue de rétablir l'état initial des choses.

La demande n'est recevable que si le requérant a justifié s'être acquitté des montants locatifs à sa charge.

La demande de récupération de la possession n'est pas recevable au-delà de six mois après l'exécution citée à l'article 65 ci-dessus.

Article 68 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) L'ordonnance de rétablissement de l'état initial est exécutée sur minute.

Article 69 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Si l'exécution de l'ordonnance en rétablissement de l'état initial s'avère impossible, le preneur, son représentant ou toute personne intervenant en son lieu, peut saisir le tribunal compétent pour solliciter l'annulation de ces droits et des dommages-intérêts pour le préjudice en découlant.

Article 70 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Les choses acquises au sujet du local récupéré ne sont pas opposables au preneur au profit des tiers mala fide.

Le preneur, son représentant ou toute personne intervenant en son lieu, peuvent saisir le tribunal compétent en vue de solliciter l'annulation de ces droits et des dommages-intérêts pour le préjudice en découlant.

Chapitre X : De la compétence et de la procédure

Article 71 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Le tribunal de première instance du lieu du local loué est compétent pour connaître des procédures relatives aux baux des locaux soumis à la présente loi.

Article 72 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Par dérogation aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 27, du dernier paragraphe de l'article 55 et des décisions judiciaires en paiement, les décisions du tribunal en application de la présente loi ne sont pas assorties de l'exécution provisoire.

Les décisions en paiement ou en éviction pour résistance au paiement peuvent être assorties de l'exécution judiciaire provisoire.

Chapitres XI : Dispositions diverses et transitoires

Article 73 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Tous les délais prévus à la présente loi sont francs, dans le sens de l'article 512 du code de procédure civile.

Article 74 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) La présente loi entre en vigueur trois mois après sa publication au Bulletin officiel. Ses

dispositions sont applicables aux baux en cours et aux instances qui ne sont pas en état d'être jugées sans qu'aient à être renouvelés les actes, les formalités et les jugements intervenus antérieurement à la date de son entrée en vigueur.

Resteront en vigueur les baux conclus qui ne rentrent pas dans les dispositions de l'article 3 de la présente loi, les parties pouvant convenir à tout instant de conclure un acte conforme aux dispositions de la présente loi.

Article 75 : (Publié en langue arabe au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013) et traduit par les bons soins de Simulator Online, traduction non officielle.) Sont abrogées à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi les dispositions portant sur les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel faisant l'objet de la loi n° 64-99 promulguée par le Dahir n° 1-99-211 du 13 Joumada 1er 1420 (25

août 1999) relative au recouvrement des loyers, à l'exception de celles relatives aux locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Sont également abrogés à compter de la même date :

le Dahir du 26 Safar 1360 (25 mars 1941) réprimant le refus de location ;

le Dahir du 23 avril 1954 réprimant la spéculation illicite sur les loyers ;

le Dahir du 25 Rabia 1er 1360 (23 avril 1941) prescrivant la déclaration des locaux vacants ;

le dahir du 25 Rajab 1360 (19 août 1941) relatif au dégagement des locaux à usage d'habitation ;

le décret-loi n° 2-80-552 du 28 Kaada 1400 (08 octobre 1980), instituant une réduction sur le montant du loyer des locaux à usage d'habitation au profit de certaines catégories de preneurs ;

Dahir n° 1-13-111 du 15 Mouharram 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les preneurs des locaux à usage d'habitation ou à usage professionne

la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les preneurs des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le dahir n° 1-80-315 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) tel qu'il a été modifié et complété.

Resteront en vigueur les dispositions de la loi n 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal, promulguée par le Dahir n° 1-07-134 du 19 Kaada 1428 (30 novembre 2007), uniquement pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.