



CABINET JURIDIQUE



## LE BAIL COMMERCIAL : DE NOUVELLES REGLES S'APPLIQUENT

La nouvelle loi relative au bail des biens et locaux destinés à l'exercice d'activités commerciales, industrielles ou artisanales a été publiée au Bulletin Officiel du 11 Aout 2016. Elle entrera en vigueur 6 mois après, soit le 11 Février 2017, et **abrogera l'ensemble des dispositions du dahir du 24 Mai 1955** applicable actuellement en la matière.

Voici les principales innovations apportées par cette loi :

- Outre le champ d'application de l'ancien Dahir<sup>1</sup>, la loi est désormais applicable aux contrats de bail conclus par les coopératives, les cliniques et assimilés, ainsi que les pharmacies, les laboratoires d'analyses et les centres de radiologie.
- Certains baux sont expressément exclus du champs d'application de la loi, il s'agit notamment : des contrats concernant les biens relevant du domaine public de l'Etat, les biens habous, les biens donnés en location suivant ordonnance judiciaire, les biens situés dans des centres commerciaux, les biens situés dans des incubateurs d'entreprises créés par l'Etat, ou par des organismes étatiques.
- Le contrat doit faire l'objet d'un écrit, et un état des lieux doit être dressé au moment de la remise du local.
- Le droit au renouvellement du bail est acquis au locataire après jouissance du local pour une période de deux ans obligatoirement continus, ou par le paiement au bailleur d'un montant en échange de l'octroi direct de ce droit au renouvellement.
- La révision du loyer est toujours soumise à la loi 07-03, soit l'augmentation de 10% du montant tous les trois ans.
- L'indemnité d'éviction, lorsque l'éviction n'est pas justifiée par des motifs valables, est fixée en prenant en compte la valeur marchande du fonds de commerce (calculée sur la base des déclarations fiscales des quatre dernières années), les embellissements et améliorations accomplies par le locataire, les éléments du fonds de commerce que celui-ci aura perdu, et les frais de transfert du local. L'indemnité ne pourra être inférieure au montant versé pour l'octroi du droit au renouvellement, s'il y a eu lieu.

---

<sup>1</sup> Principalement, des baux d'immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité, baux d'immeubles ou de locaux accessoires dépendant du fonds, et baux portant sur des terrains nus sur lesquels ont été édifiés des constructions.

L'indemnité n'est pas due dans les cas suivants : lorsque le locataire n'a pas payé trois mois de loyer ; si, sans l'accord du bailleur il a opéré des transformations pouvant porter atteinte au bien et à la sécurité des constructions, ou, s'il a changé l'activité du fonds de commerce ; si le local est détruit du fait du locataire ou d'une force majeure ; si le locataire sous loue le local malgré l'interdiction du bailleur ; si le fonds de commerce perd la clientèle et l'achalandage à cause de la fermeture du local pendant au moins deux ans.

- Le locataire peut retourner dans le local après son éviction dans ces trois situations :
  - a) lorsque le local est démoli pour être reconstruit par le bailleur : le locataire doit bénéficier d'une indemnité temporaire équivalent à trois ans de loyer, en plus de son droit de retour si les nouvelles constructions contiennent des locaux similaires à ceux démolis. Une fois les locaux reconstruits, le montant du loyer peut être revu, soit amiablement, soit judiciairement, sans l'application des dispositions de la loi 07-03.
  - b) lorsque les locaux sont menacés de ruine : le locataire aura un droit au retour et à l'indemnité précitée si le bailleur procède à la reconstruction ou à la restauration du local dans les trois ans suivant l'éviction.

Dans les deux cas, si les locaux reconstruits ne sont pas suffisants pour tous les précédents locataires, ou si ces locaux ne sont pas destinés à l'exercice d'activités commerciales, les locataires lésés auront droit à l'indemnité d'éviction.

- c) lorsque le bailleur souhaite surélever ou élargir les locaux, et que cela nécessite l'éviction temporaire du locataire pour une période maximum d'un an : le locataire aura droit à une indemnité qui ne pourra dépasser l'équivalent d'un an de bénéfices nets.

\*\*  
\*