

A LOUER

La nouvelle législation marocaine sur les baux commerciaux (loi n° 49-16)

Présentée et commentée par Me Nesrine Roudane
Associée-gérante, NERO Boutique Law Firm

**Petit-déjeuner d'information de la CFCIM
Casablanca, le 22 novembre 2016**

Introduction (1)

Cette présentation est organisée autour de quatre questions principales, auxquelles nous tenterons d'apporter des éléments de réponse :

Comment tirer pleinement partie de ce nouvel environnement, que l'on soit propriétaire ou locataire ?

Comment adapter sa documentation contractuelle ?

Comment éviter les conflits ?

Comment gérer les différends s'y rapportant ?

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Introduction (2)

Principales caractéristiques de la nouvelle loi :

38 articles contre 47 sous le régime actuel

Une rédaction plus claire, avec des termes plus contemporains

Une harmonisation avec d'autres dispositions légales, notamment fiscales et la jurisprudence en la matière

Un meilleur équilibre entre le droit de propriété commerciale et droit de propriété foncière

... et beaucoup de problèmes ?

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Champ d'application (1)

Sont régis par la nouvelle loi :

Les baux d'immeubles ou locaux dans lesquels est exploité un fonds de commerce appartenant à un commerçant, artisan ou industriel et les baux d'immeubles ou de locaux accessoires au lieu où est exploité le fonds de commerce

Les baux de terrains nus sur lesquels ont été édifiés avant ou après la location, des constructions pour l'exploitation d'un fonds de commerce sous réserve de l'acceptation du propriétaire (baux à construire, assez rare au Maroc)

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Champ d'application (2)

Sont régis par la nouvelle loi :

Les baux d'immeubles ou locaux à usage commercial, industriel, artisanal appartenant **au domaine privé** de l'Etat, aux collectivités territoriales ou aux établissements publics

Les baux d'immeubles loués par les établissements d'enseignement privé, les coopératives à objet commercial, les cliniques privées et établissements similaires, les pharmacies, les laboratoires privés d'analyses biologiques médicales et des cabinets d'examen radiologique.

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Champ d'application (3)

Sont exclus du champ d'application de la nouvelle loi :

Les baux relatifs aux immeubles ou locaux entrant dans le **domaine public** de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements publics

Les baux d'immeubles ou locaux à usage commercial, industriel, artisanal appartenant au domaine privé de l'Etat, aux collectivités territoriales ou aux établissements publics, si ces biens sont affectés à l'intérêt général

Les baux relatifs aux immeubles ou locaux entrant dans le cadre des Habous

Les baux résultant d'une décision judiciaire

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Champ d'application (4)

Sont exclus du champ d'application de la nouvelle loi :

Les baux relatifs aux locaux situés dans des centres commerciaux

Les baux relatifs aux immeubles ou locaux situés dans les espaces réservés aux projets d'entreprises exerçant leurs activités dans les secteurs de l'industrie et des technologies de l'information (réalisés par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ou les entreprises détenues par l'Etat ou une personne de droit public

Les baux emphytéotiques

Les contrats de crédit-bail

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Champ d'application (5)

Rappel :

Les baux exclus du champ d'application de la nouvelle loi, sont régis, pour l'essentiel, par les articles 627 à 699 du **Dahir du 12 août 1913** formant Code des obligations et des contrats (DOC)

sauf lois spéciales qui prévaudraient (cas de l'occupation temporaire du domaine public ou du crédit-bail, notamment)

ou stipulations contractuelles dérogatoires dans tous les cas où cela est permis

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

L'exigence d'un bail écrit

Nouveauté :

Le bail commercial doit faire l'objet d'un contrat écrit ayant date certaine, avec obligation de réaliser un état descriptif des lieux loués (les parties à un bail verbal peuvent convenir à tout moment de conclure un contrat conforme à la loi)

L'existence d'un bail écrit est déterminante pour enclencher certaines procédures ou obtenir certaines indemnités

Rappel:

L'enregistrement des baux commerciaux est obligatoire (au taux fixe de 200 dirhams) et donne date certaine aux actes concernés

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

La durée et le droit au bail

Nouveauté :

Le droit au renouvellement du bail commercial (le « droit au bail ») s'acquiert après deux ans d'occupation (seulement)

sauf en cas de versement d'un « pas de porte », constaté par écrit dans le bail ou dans un acte séparé (droit au bail automatique)

Rappel:

Le bail commercial doit avoir une durée initiale prévue de moins de 10 ans, faute de quoi il sera réputé être un bail emphytéotique (Art. 121 du Code des droits réels) et, par conséquent, exclu du champ d'application de la nouvelle loi

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Le loyer et sa révision

Rappel:

Sous réserve des dispositions du Dahir de 1920, le montant du loyer est librement fixé entre les parties.

La révision du loyer est soumise aux dispositions de la Loi n° 03-07 (max. 10% tous les trois ans)

Nouveauté :

Les charges locatives sont incluses dans le loyer

sauf stipulation contractuelle expresse à l'effet contraire

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Indemnité d'éviction (1)

Le locataire expulsé ou évincé malgré son droit au renouvellement du bail a le droit d'être indemnisé à hauteur de la valeur du fonds de commerce

Nouveauté :

Cette indemnité est déterminée sur la base:

- des déclarations fiscales des 4 dernières années
- de ce qui a été dépensé pour les améliorations et modifications
- des éléments perdus du fonds de commerce
- des frais de déménagement

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Indemnité d'éviction (2)

L'indemnité d'éviction n'est pas due dans les cas suivants:

1. Défaut du paiement de 3 mensualités locatives dans un délai de 15 jours à compter de la mise en demeure du bailleur
2. Si le locataire opère sans le consentement du bailleur un changement dans le local nuisant à l'immeuble et sa sécurité ou augmentant ses charges (sauf engagement de remettre les lieux en état dans les 3 mois)
3. Changement d'activité commerciale sans l'acceptation du bailleur (sauf engagement de reprendre l'activité antérieure dans les 3 mois)

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Indemnité d'éviction (3)

Cette indemnité n'est pas due dans les cas suivants:

4. Si le local menace de tomber en ruine (sauf si le locataire démontre que le défaut d'entretien légal ou contractuel est de la responsabilité du bailleur malgré sa mise en demeure)
5. Si le local péri du fait du locataire, de la force majeure ou du cas fortuit
6. Sous-location en violation d'une stipulation contractuelle
7. Perte de la clientèle et de l'achalandage suite à la fermeture du local pendant au moins 2 ans

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Homologation du congé (1)

Le locataire bénéficie malgré toute clause contraire du droit au renouvellement et son bail ne peut prendre fin que conformément aux dispositions de la loi n° 49-16

Le bailleur souhaitant mettre un terme au contrat de bail doit mettre en demeure le locataire en précisant la raison qu'il invoque et accorder un délai pour l'éviction à compter de la réception de la mise en demeure

Délai de 15 jours si le motif est le non-paiement des mensualités locatives ou si le local menace de tomber en ruine

Délai de 3 mois dans les autres cas

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Homologation du congé (2)

Nouveautés:

A compter de l'expiration du délai, le bailleur a le droit de saisir la justice pour l'homologation de la mise en demeure à l'intérieur d'un délai de 6 mois de la fin du délai accordé au locataire

Le président du tribunal vérifie l'exactitude du motif justifiant le congé et se prononce conformément à la demande ou la rejette (sans possibilité d'accorder des délais additionnels comme c'était le cas sous l'ancienne législation)

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Homologation du congé (3)

En cours de procédure, le locataire a la possibilité de formuler une demande en indemnisation.

Dans ce cas, la décision d'éviction n'est exécutoire que sous réserve du dépôt du montant de l'indemnité dans un délai maximum de 3 mois, faute de quoi il sera considéré comme ayant renoncé à l'exécution

Le locataire peut aussi introduire une action en indemnisation dans les 6 mois suivant la notification de la décision définitive d'éviction

Locaux constamment fermés : la nouvelle loi prévoit la possibilité pour le bailleur d'intenter l'action à l'expiration du délai prévu dans le congé

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Locaux abandonnés

Nouveautés :

Si un locataire abandonne un local et n'exploite pendant 6 mois, le bailleur peut demander au président du tribunal d'ordonner, après enquête, l'ouverture du local et la récupération des lieux

Si le locataire reste absent 6 mois après l'exécution de l'ordonnance, celle-ci devient définitive et le bail est résilié

Si le locataire réapparaît pendant l'exécution de l'ordonnance, il est sursis à exécution et le président du tribunal peut accorder au locataire un délai de 15 jours pour régulariser sa situation sous peine de continuer l'exécution

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Droit au retour (1)

Nouveautés :

Démolition et reconstruction : le bailleur doit être propriétaire des locaux depuis au moins 1 an et doit verser au locataire une indemnisation provisoire égale à 3 ans de loyers tout en préservant son droit au retour

Le locataire peut réclamer en sus les frais d'attente et le tribunal mettra à la charge du bailleur au moins la moitié des frais prouvés par le locataire

Le locataire aura droit à une réparation intégrale du préjudice si son droit au retour n'est pas préservé ou s'il ne réceptionne pas un local dans les 3 ans de son expulsion

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Droit au retour (2)

Nouveautés :

Constructions menaçant ruine: dans ce cas le locataire n'a pas droit au retour ou à indemnisation sauf si l'immeuble est restauré ou reconstruit dans les 3 ans de l'éviction

Le président du tribunal en sa qualité de juge des référés est compétent pour connaître des demandes d'éviction et pour déterminer l'indemnité provisoire.

Si les locaux ne sont pas remis à disposition dans le délai imparti, le locataire a droit à une indemnisation complète.

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Droit au retour (3)

Nouveautés :

Expansion ou surélévation nécessitant l'éviction du locataire pendant une période maximum d'un an avec possibilité d'extension d'un an: dans ce cas le locataire a droit à la réparation du préjudice subi sans dépasser le montant des profits réalisés conformément à la déclaration fiscale de l'année écoulée

Les conditions d'exercice du droit de priorité en cas de reconstruction sont édictées par la loi, notamment en cas de multitude de locataires (le plus ancien ayant manifesté son souhait de retourner), l'existence de locaux de superficies similaires ou appropriés pour l'exercice d'activités similaires.

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Droit au retour (4)

Rappel :

Dans tous les cas de retour du locataire, celui-ci continuera à payer l'ancien loyer en attendant la fixation conventionnelle ou judiciaire du nouveau loyer

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Droit de reprise

Nouveauté :

Possibilité d'éviction du local annexe affecté à l'habitation du bailleur lui-même ou de son conjoint, ses ascendants ou descendants directs de premier degré, les bénéficiaires du testament obligatoire ou le *Makfoul*

à condition de verser au locataire une indemnité correspondant à 3 ans de loyers et d'y habiter au terme de 6 mois pendant une durée minimum de 3 ans

A défaut, le locataire pourra réclamer la réparation du préjudice subi, égal à 18 mois de loyers supplémentaires

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Sous-location et cession

Nouveautés :

La sous-location (totale ou partielle) des locaux loués est autorisée

sauf stipulation expresse du bail à l'effet contraire

(Si le loyer de la sous-location est supérieur au loyer principal, le bailleur a le droit de demander la révision du loyer nonobstant le dispositions de la Loi n° 03-07)

Le locataire a le droit de céder son bail à condition de notifier le bailleur dans les conditions de fond et de forme prévues par la loi mais le bailleur a un droit de préemption pour récupérer le local au prix proposé, dans un délai de 30 jours de sa notification

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Clause résolutoire

Contrairement à l'ancien régime, la nouvelle loi introduit une clause résolutoire où le pouvoir d'appréciation du juge semble réduit

Ainsi en présence d'une clause résolutoire, le bailleur peut mettre en demeure le locataire défaillant n'ayant pas payé 3 mensualités

Si cette mise en demeure reste infructueuse pendant 15 jours à compter de sa réception, il peut saisir le juge des référés pour constater la réalisation de la condition et ordonner la restitution du local

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Gestion des différends

Le délai de 6 mois avant la prise d'effet des dispositions de la nouvelle loi expirera bientôt

Problématique des instances en cours

Révision et mise en conformité des contrats en cours

Juridiction du tribunal de commerce

Médiation, arbitrage

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Conclusion

La nouvelle loi a le mérite de dépoussiérer le cadre juridique applicable aux baux commerciaux

Pour certains locataires, la nouvelle loi représente une perte considérable de droits pouvant être considérés comme acquis alors que, pour certains propriétaires, la nouvelle loi représente une opportunité de résilier certains baux sans devoir payer d'indemnité d'éviction ou de contester la valeur donnée au fonds de commerce

Malgré des qualités indéniables, la nouvelle loi ne manquera pas de soulever quelques difficultés d'interprétation ou d'application, qu'il vaut mieux, dans la grande majorité des cas, anticiper et régler à l'amiable avant son entrée en vigueur

**Entrée en vigueur de la nouvelle loi
le 11 février 2017**

Fin

Période de questions

© 2016 - NERO Boutique Law Firm. Tous droits réservés.