

Bail commercial : ce qu'il faut savoir pour mieux gérer les conflits

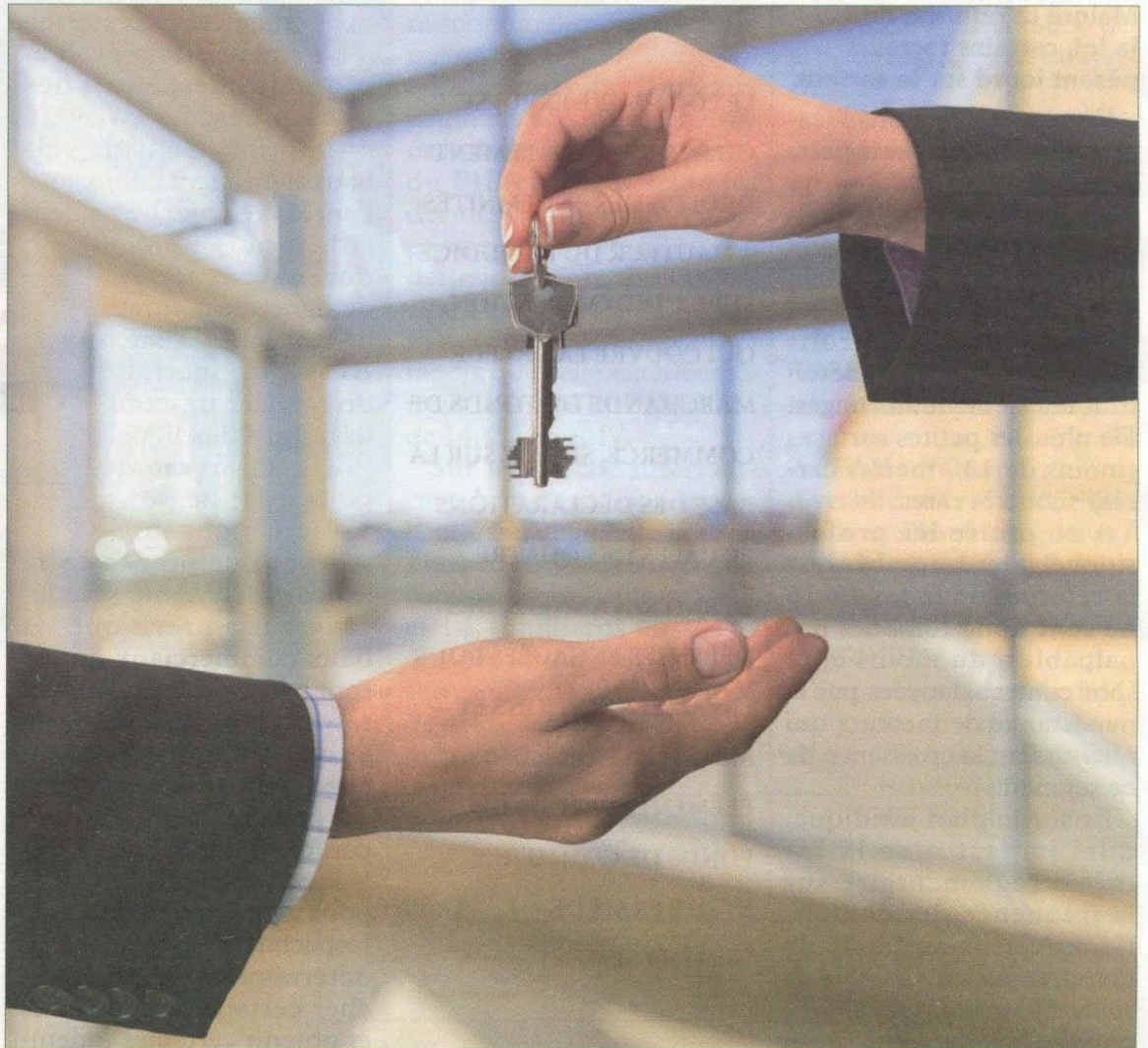
■ Des loyers trop élevés, une offre peu adaptée et des propriétaires trop exigeants.

■ La réforme a réinstauré l'équilibre entre propriétaires et locataires.

■ Le nombre de contentieux n'a pas changé.

Deux ans après la révision de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, le segment des locaux commerciaux est-il plus dynamique qu'avant? «On constate une très légère amélioration dans certaines zones, par rapport à 2017, mais, dans l'absolu, le marché n'a toujours pas repris», affirme un agent immobilier.

Moncef Lahlou, fondateur de Capital Foncier, relativise : «À Rabat comme à Casablanca, certaines zones sont plus dynamiques, grâce à l'installation de marques internationales. C'est le cas du boulevard Al Massira, par exemple». Les profession-



nels attestent cependant qu'un type de locataires est toujours dominant : les professionnels. «Il faut dire que c'est difficile pour un petit opérateur physique de se lancer dans une activité trop contraignante», enchaîne M.Lahlou.

Une situation expliquée également par la logique purement spéculative de certains propriétaires qui

LES COMMERCES SONT GÉNÉRALEMENT ASSEZ ÉTROITS, TOUT EN LONGUEUR, EN BÉTON BRUT ET RAREMENT AMÉNAGÉS. DE PLUS, LES PETITES SURFACES SONT TRÈS RARES

mettent leurs biens à la location à des prix exorbitants, atteste un autre agent immobilier. Et même si la pression du risque légal est censée être moins forte aujourd'hui grâce à la réforme du cadre légal, une majorité de propriétaires continuent de réclamer des garanties et à être très exigeants quant à la qualité du locataire. Ils

.../...

recherchent le plus souvent des franchises, ce qui freine le dynamisme des transactions. «*Quand bien même ces franchises seraient privilégiées, elles ne peuvent pas se permettre de payer des loyers très élevés puisqu'elles sont tenues par des business plans et doivent engager de lourds travaux d'aménagement dont le coût peut aller jusqu'à 1 million de DH*», explique notre expert.

Malgré la réforme de la loi, certains facteurs pèsent lourd sur le secteur

En résumé, certains locataires potentiels sont prêts à débours des loyers mensuels importants, mais ne trouvent pas de locaux adaptés à leurs besoins.

Les commerces sont généralement assez étroits tout en longueur, en béton brut et rarement aménagés. De plus, les petites surfaces (moins de 130 mètres carrés) sont très rares.

A en croire les professionnels, les retombées de la réforme de la loi 49-16 ne sont donc toujours pas palpables, du moins elles sont contrebalancées par la persistance de facteurs qui ralentissent la croissance de ce segment.

Et sur le plan juridique, quel impact a eu la réforme réglementaire sur la fréquence des contentieux relatifs au fonds de commerce? «*Le nombre de contentieux n'a pas changé, puisque la loi n'a pas changé la nature des problèmes. Longtemps attendue, elle vise exclusivement la protection des deux parties, en clarifiant certains points et en obligeant les parties à respecter certains*

formalismes», nous répond Younes Anibar, avocat au barreau de Casablanca, avant de poursuivre: «*Cependant, la dernière disposition de la loi, article 38, explique mal le principe de la non-rétroactivité. En effet, la loi rentre en vigueur même pour les dossiers qui sont en cours devant le juge. Tant que ce dernier ne s'est pas prononcé concernant une affaire, c'est la loi 49-16 qui s'applique. Cette ambiguïté doit être éclaircie.*

- LE LOCATAIRE EXPULSÉ
- OU ÉVINCÉ A ÉGALEMENT DROIT À DES INDEMNITÉS À HAUTEUR DU PRÉJUDICE SUBI. L'INDEMNISATION, QUI COUVRE LA VALEUR MARCHANDE DU FONDS DE COMMERCE, SE FAIT SUR LA BASE DES DÉCLARATIONS FISCALES DES QUATRE DERNIÈRES ANNÉES, DES DÉPENSES ENGAGÉES POUR LES AMÉLIORATIONS ET MODIFICATIONS, DES ÉLÉMENTS PERDUS DU FONDS DE COMMERCE ET DES FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT

A travers ce nouveau texte, le législateur marocain essaie d'atteindre un équilibre entre le droit de propriété commerciale et

Est-ce légal qu'un locataire nantisse son fonds de commerce ?

Réponse de M^e Anibar : «Oui. Les baux commerciaux portent sur un local, un bien immobilier dans lequel on exerce une activité commerciale où sera exploité un fonds de commerce qui dans sa définition est un bien meuble. Une

banque fera donc un nantissement sur ce fonds de commerce. Le danger c'est qu'en cas d'évacuation d'une société ou d'un commerçant, le nantissement demeure transmissible d'adresse en adresse» ■

de propriété foncière. Pour y voir plus clair, revenons sur les principales modifications apportées par cette loi.

L'exigence d'un écrit et d'un état descriptif des lieux loués. La loi 49-16 a supprimé les baux verbaux qui étaient admis sous l'ancien régime. Le bailleur et le locataire sont dorénavant tenus de signer un contrat de bail écrit et daté. Avec l'obligation de réaliser un état descriptif des lieux loués au moment de la prise de possession et qui aura la valeur de preuve entre les parties. Même si le législateur a prévu que les baux commerciaux qui ne sont pas consignés par écrit restent régis par cette loi et que les parties peuvent convenir à tout moment de conclure un contrat conforme à la loi n° 49-16, le locataire a intérêt à opter pour un contrat écrit, car le respect de cette exigence est déterminant pour enclencher certaines procédures et obtenir certaines indemnités.

Droit au renouvellement. Dès qu'il dispose de la jouissance des locaux pendant deux ans consécutifs, le locataire a le droit au

renouvellement.

Si le bailleur souhaite mettre un terme au contrat de bail, il devra 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. Ce délai est de 15

jours si le motif est le non-paiement des loyers ou si le local menace de tomber en ruine. Il est de trois mois si les motivations du propriétaire sont la récupération pour usage personnel, la démolition et la reconstruction, l'extension ou la surélévation, ou encore pour une raison sérieuse du fait de la violation des stipulations du contrat. Passé ce délai, le bailleur a le droit de saisir la justice pour l'homologation de la mise en demeure, et ce, à l'intérieur d'un délai de 6 mois, courant à partir de la fin du délai accordé au locataire.

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

Clause résolutoire. Les parties peuvent insérer dans le contrat de bail une clause résolutoire qui pourrait permettre au bailleur de mettre un terme au contrat de bail en cas de défaillance du locataire.

Ainsi, en présence d'une clause résolutoire, le bailleur peut mettre en demeure le locataire défaillant n'ayant pas payé trois mensualités locatives. Si cette mise en demeure reste infructueuse après quinze jours de sa réception par le locataire, le bailleur peut saisir le juge des référés pour constater la réalisation de la condition et ordonner la restitution du local ■



Le locataire collecte l'impôt que doit son bailleur

Le mode de recouvrement de l'IR sur les revenus fonciers a également connu un changement. Si le bailleur n'opte pas pour un régime locatif, le locataire procède à une retenue à la source sur le loyer selon le niveau de revenus fonciers du bailleur, conformément au barème prévu par l'article 73-II (B-5 et C-4) du code général des impôts. Le montant du prélèvement est de 10% sur les revenus fonciers dont le

montant annuel brut imposable ne dépasse pas 120 000 DH et de 15% au-delà. Le locataire devra reverser ces retenues au Trésor avant la fin du mois suivant via la plateforme électronique de l'administration fiscale. Ce qui représente une nouvelle charge administrative pour les contribuables. Le défaut de versement dans les délais entraînera des pénalités et des majorations (articles 198 et 208) ■