

Baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal

Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal (BO 10 juin 1955).

Exposé des motifs

Pour la première fois, au Maroc le dahir du 21 mars 1930 (20 chaoual 1348) a édicté une réglementation particulière afin de régler les rapports entre bailleurs et locataires d'immeubles ou de locaux affectés à un usage commercial, industriel ou artisanal. L'objet essentiel du dahir était de protéger cette catégorie de locataires contre des évictions abusives. Ces évictions auraient été susceptibles d'entraîner des conséquences particulièrement graves qu'il convenait d'empêcher parce que, par-delà les exploitants, et les créanciers éventuels de ces derniers, elles auraient atteint les entreprises préjudiciant en définitive à la stabilité, désirable dans l'intérêt Général, des activités commerciales, industrielles et artisanales.

Ainsi justifiée dans son principe et pratiquement rendue nécessaire par des abus constatés, cette réglementation comportait des dispositions destinées à prévenir les conflits, à les régler s'ils n'avaient pu être empêchés et à indemniser les locataires évincés sans motif légitime, le propriétaire pouvant toujours exercer, sous réserve de payer éventuellement l'indemnité d'éviction, le droit de disposer des lieux loués une fois le bail expiré.

Le dahir du 17 janvier 1948 (5 rebia I 1367) réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, s'est substitué au dahir du 21 mars 1930 (20 chaoual 1348) dont il a repris les dispositions essentielles en y apportant des retouches qui tendaient à rendre plus complète par une extension de son champ d'application, en même temps que plus efficace, la protection accordée aux locataires. Il édictait, d'autre part, des dispositions nouvelles pour protéger les intérêts légitimes des propriétaires contre les sous-locations abusives.

La réglementation de 1948 a été modifiée par les dahirs des 2 mai 1951 (25 rejeb 1370) et 30 janvier 1952 (3 jourmada I 1371) sur quelques points particuliers, la procédure de la demande en renouvellement du bail notamment. Les règles de cette procédure étaient primitivement trop strictes : de nombreux locataires perdaient le bénéfice de la protection légale pour n'avoir présenté la demande dans les formes ou les délais légaux, le juge ne pouvant en aucun cas les relever des forclusions encourues.

Les retouches réalisées par le dahir du 2 mai 1951 (25 rejeb 1370) ont assoupli la procédure pour l'avenir, mais elles ont laissé subsister les conséquences, souvent très graves pour les locataires de l'application de règles communément reconnues trop rigides. Afin de supprimer ces conséquences dans toute la mesure du possible, le dahir du 22 mai 1954 (19 ramadan 1373) a fait bénéficier d'une prorogation exceptionnelle et temporaire, à la seule condition qu'ils occupent encore les locaux, les locataires qui s'étaient trouvés atteints par ces forclusions

Ces améliorations ne suffisent pas. Il est nécessaire d'apporter des modifications plus profondes à la réglementation de 1948 en ce qui concerne, en particulier, la procédure de renouvellement et le régime du droit du bailleur de reprendre les lieux loués sans être tenu au paiement d'une indemnité d'éviction. Il convient, d'autre part, de mettre fin au régime provisoire qui s'applique aux locataires bénéficiant du maintien dans les lieux en vertu du dahir précité du 22 mai 1954 (19 ramadan 1373).

* * *

Le présent dahir qui abroge le dahir du 17 janvier 1948 ne modifie pas les règles essentielles du régime antérieur il trouve sa justification dans les mêmes considérations et dans les mêmes principes. Toutefois, il reprend entièrement cette réglementation une telle refonte ayant paru préférable, dans un souci de clarté à la solution qui aurait consisté à modifier partiellement les dispositions existantes.

Il laisse subsister toutes les dispositions de droit commun relatives aux baux qui ne sont point contraires aux dispositions qu'il édicte.

Il ne traite pas de la révision des prix de location en cours de bail qui demeure régie par les dispositions du dahir du 5 janvier 1953.

Il est divisé en huit titres relatifs au champ d'application des règles de renouvellement des baux, aux demandes et aux refus de renouvellement, aux sous-locations, aux loyers, aux procédures et aux mesures diverses et transitoires.

*

* *

I. Le champ d'application des règles relatives au renouvellement des baux, tel qu'il était fixé par le dahir du 17 janvier 1948 n'est modifié, quant au fond, que sur certains points particuliers. Par contre, de nombreuses dispositions ont été rendues plus claires ou complétées par des précisions.

L'objet essentiel de la réglementation, demeure de protéger les fonds de commerce. Toutefois, le bénéfice de cette protection est maintenu au profit de certaines entreprises publiques ou privées qui ne constituent pas des fonds de commerce.

Pour les baux consentis après la publication du présent dahir sur des locaux accessoires ou des terrains nus le bénéfice de la protection légale sera subordonné à l'accord écrit du propriétaire, afin que ce dernier puisse accepter ou refuser, en toute connaissance, que les locaux ou les terrains en question soient affectés, au regard du présent dahir et pour l'application de celui-ci, à un usage commercial, industriel, artisanal ou assimilé. La même réserve est prévue, pour un motif identique, à l'égard des immeubles ou locaux affectés en cours de bail à des services publics exploités en régie.

Les règles relatives aux baux emphytéotiques et aux sous-locations consenties par les emphytéotes qui figuraient dans le dahir du 17 janvier 1948 sont maintenues.

L'article 4 écarte l'application des dispositions du dahir aux immeubles ou locaux constitués en habous, qu'il s'agisse de habous publics ou de habous privés et quel que soit le mode de gestion de ces biens. Cette règle a pour objet de laisser intact le statut traditionnel de ces fondations pieuses. Par contre, il a paru qu'il n'y avait pas de motif d'écarter l'application du dahir aux baux consentis par les bénéficiaires de droits de menfaâ sur ces biens. De même, la constitution en habous de locaux grevés de baux commerciaux antérieurement à cette constitution, n'aura pas pour effet de soustraire les rapports juridiques résultant de ces baux à l'application des dispositions du présent dahir.

II. Désormais et nonobstant toute convention contraire, les baux régis par le présent dahir ne prendront fin que par l'effet d'un congé donné au moins six mois à l'avance, de telle sorte que le bail se trouvera éventuellement prorogé, du fait du dahir, au-delà du terme fixé par le contrat et à titre provisoire, sans que joue toutefois, en aucun cas, la tacite reconduction qui aurait pour effet de reconduire le bail initial aux mêmes conditions et pour une durée identique. Du fait de ces dispositions et des règles relatives à la procédure de la demande du renouvellement et du congé, en aucun cas les parties en cause ne pourront se trouver surprises par des forclusions sans qu'elles aient pu bénéficier du délai nécessaire pour défendre leurs droits ou prendre les dispositions pratiques qu'elles jugeraient nécessaires à cet effet, par exemple, de se recaser dans un autre local ou de trouver un autre locataire. Un large pouvoir d'appréciation est laissé aux juges pour admettre, selon les circonstances de chaque cas, la validité des demandes en renouvellement ou des congés qui ne seraient pas donnés dans les formes prescrites, la non-conformité de ces actes aux dites formes n'ayant pas pour effet nécessaire de les rendre non valables, mais seulement d'interdire à celui qui les a ainsi mal formulés d'opposer à l'autre partie en cause les forclusions légales. De même, les juges pourront apprécier, dans le cas de notification par lettre recommandée avec accusé de réception, si la notification a effectivement atteint la personne à laquelle elle était destinée. Il n'a pas paru possible, pour des raisons pratiques, d'exiger que les notifications soient effectuées dans tous les cas par actes de greffe.

III. Les règles relatives au refus du renouvellement ont été sensiblement modifiées en vue de renforcer la protection des locataires. Le bailleur est toujours libre de refuser le renouvellement du bail, à charge pour lui d'indemniser le locataire évincé. Mais il n'est plus dispensé du paiement de cette indemnité que dans les deux éventualités suivantes : s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ou si l'immeuble doit être démoli pour insalubrité ou insécurité. La dispense du paiement de l'indemnité d'éviction, dans les cas de reprise par le propriétaire pour habiter ou pour installer une exploitation commerciale est supprimée.

Le présent dahir prévoit - ceci constitue une innovation importante - des solutions intermédiaires entre la dispense totale du paiement d'une indemnité et l'obligation de verser une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le refus de renouvellement. Ces solutions ont été adoptées, en premier lieu, pour encourager la construction : faculté est donnée, en effet, au propriétaire de refuser le renouvellement du bail pour démolir et reconstruire l'immeuble ou de différer ce renouvellement pendant deux années s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire, à charge d'indemniser ce dernier du dommage qu'il subit, sans que toutefois l'indemnité dépasse une somme égale, dans le premier cas, à trois années et, dans le

second cas, à deux années de loyer. Une solution analogue a été adoptée dans le cas où le propriétaire reprend les locaux pour y habiter lui-même ou pour y installer ses proches : dans cette éventualité, le locataire aura droit désormais à une indemnité d'éviction dont, toutefois, le montant ne pourra dépasser une somme égale à cinq années de loyer. Encore, cette faculté n'est-elle donnée que si se trouvent réunies les conditions suivantes : le bénéficiaire de la reprise ne doit pas disposer d'une habitation convenant à ses besoins normaux, et à ceux de sa famille d'une part ; le local sur lequel s'exerce la reprise doit correspondre à ces besoins et pouvoir être adapté par simples travaux d'aménagement à un usage d'habitation, d'autre part Enfin, la limitation du montant de l'indemnité ne s'applique, à l'occasion de reprises partielles, que dans l'éventualité où celles-ci ne portent atteinte ni à l'exploitation, ni à l'habitation du locataire.

Les représentants qualifiés des chambres de commerce et d'industrie et des chambres mixtes avaient demandé que ces dispositions ne soient pas appliquées aux reprises portant sur des locaux exploités en hôtel ou en meublé. Cette suggestion n'a pas été retenue parce qu'il n'était pas nécessaire d'apporter cette limitation supplémentaire aux droits des propriétaires, le danger d'un exercice abusif du droit de reprise pour habiter étant suffisamment écarté par d'autres dispositions, et parce qu'elle tendait à instituer un régime préférentiel au profit de certains fonds de commerce sans que des raisons déterminantes justifient une telle différence de traitement. Les dispositions rappelées ci-dessus ont, de plus pour effet de limiter, en pratique, à des cas certainement très rares la faculté d'exercer la reprise en ne payant qu'une indemnité réduite, et encore, dans ces quelques cas, il n'est pas exclu que le montant de cette indemnité, qui peut atteindre une somme égale à cinq années de loyer, couvre la totalité du dommage subi du fait de l'éviction.

Des dispositions particulières la faculté pour le locataire d'être relogé dans l'immeuble reconstruit à la place de celui dont il a été précédemment évincé. La réalisation de ce recasement n'est pas exclusif du bénéfice d'une des indemnités d'éviction prévues par le présent dahir. Il peut toutefois en être tenu compte pour apprécier définitivement le montant du préjudice subi par le locataire. Diverses règles sont enfin édictées à l'effet de protéger le locataire contre un usage abusif des facilités accordées aux propriétaires.

IV. Les articles groupés sous le titre IV, relatif aux sous-locations, interdisent pour l'avenir, c'est-à-dire pour les baux entièrement nouveaux et pour les futurs baux de renouvellement, toute sous-location totale ou partielle, sauf stipulation contraire du bailleur ou accord du propriétaire ; cet accord devra être donné par écrit. Ils réglementent, d'autre part, les droits respectifs du sous-locataire, du locataire principal et du propriétaire.

V. Le titre V, relatif au loyer, contient des indications sur le mode de détermination des prix de location lors du renouvellement des baux venus à expiration. D'autres dispositions concernent les conditions dans lesquelles les loyers payés d'avance portent intérêt et les modalités d'application de la clause de résolution de plein droit en cas de non-paiement du prix.

VI. La procédure judiciaire a été assouplie. Le président du tribunal de première instance a mission de concilier les parties. La comparution en personne de ces dernières constitue une condition souvent indispensable au succès de la tentative de conciliation, il n'a pas paru possible cependant de la rendre obligatoire dans tous les cas. C'est aux juges qu'il

appartiendra d'user largement de la faculté qui leur est donnée d'exiger cette comparution.

En cas d'échec de la tentative de conciliation, l'affaire est portée devant le tribunal de première instance.

Des dispositions ont été prévues à l'effet de faire échec aux manœuvres dilatoires, tout en assurant une information suffisante des parties à l'effet de leur rappeler en temps utile les conséquences de leur éventuelle inaction.

VII. Les dispositions diverses les plus importantes sont celles qui frappent de nullité absolue toutes les clauses contractuelles qui feraient échec au droit du locataire d'obtenir éventuellement les indemnités d'éviction et de céder son bail à l'acquéreur de son fonds.

Une disposition particulière rappelle et précise que le régime de protection des baux à usage commercial, industriel ou artisanal ne s'applique aux baux portant sur des biens du domaine privé de l'Etat et des autres personnes ou collectivités publiques que dans la mesure où cette application est conciliable tant avec le statut de la domanialité publique qu'avec les exigences particulières au fonctionnement des services publics.

VIII. Les dispositions transitoires ont un double objet : celui de régler les difficultés qui résultent de la substitution au régime actuellement en vigueur d'un régime différent sur un certain nombre de points ; celui de prévoir, d'autre part, les conditions dans lesquelles sera réglée la situation des locataires maintenus dans les lieux en vertu de la prorogation exceptionnelle édictée par le dahir du 22 mai 1954.

Une large liberté d'action rendue nécessaire par la diversité des cas qui peuvent se présenter est laissée au juge pour fixer la date d'effet du nouveau bail et le montant du loyer exigible pour la période écoulée depuis la date à laquelle le bail précédent venait normalement à expiration.

D'autres dispositions libèrent empressement le propriétaire des engagements qu'il a pu souscrire au sujet des locaux dont il eût été en droit de disposer si la prorogation exceptionnelle n'était pas intervenue, et elles reprennent la règle du dahir du 22 mai 1954 qui écarte la possibilité pour quiconque d'obtenir une indemnité à raison de l'inexécution des décisions judiciaires résultant également de cette prorogation qui se trouve confirmée dans ses effets par le présent dahir. Un arrêté viziriel fixera, d'autre part, la date à laquelle cette prorogation prendra fin.

* * *

Vu le dahir du 22 mai 1954 (19 ramadan 1373) relatif à la prorogation des baux d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

Titre premier : Champ d'application

Article Premier : Les dispositions du présent dahir s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un industriel ou à un artisan.

Elles s'appliquent en outre:

1° Aux baux d'immeubles ou de locaux accessoires dépendant du fonds, à la condition qu'ils soient indispensables à l'exploitation de ce dernier et, en outre, dans le cas où ils appartiennent à un propriétaire différent, à la condition que les locaux accessoires aient été loués en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur et que cette destination ait été connue du bailleur desdits locaux au moment de la location ;

2° Aux baux portant sur des terrains nus sur lesquels ont été édifiés, soit avant, soit après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal, à la condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement du propriétaire et dans la limite indispensable à cette exploitation.

Pour les baux consentis postérieurement à la date de la publication du présent dahir, l'application des dispositions des paragraphes 1° et 2° de l'alinéa précédent est subordonnée à l'accord écrit du propriétaire intéressé. Cette règle ne s'applique pas toutefois pour le renouvellement des baux conclus antérieurement à cette date.

Article 2 : Les dispositions du présent dahir et, notamment, celles des 2° et 3° alinéas de l'article premier s'appliquent également :

1° Aux baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel consentis par l'Etat, aux autres collectivités publiques ou aux établissements publics pour des immeubles ou locaux affectés à des services exploités en régie soit au moment de la location, soit ultérieurement. Si l'affectation en cours de bail est réalisée après la publication du présent dahir, l'application des dispositions ci-dessus est subordonnée à l'accord écrit du propriétaire intéressé ;

2° Aux baux d'immeubles ou de locaux occupés par tous établissements d'enseignement ;

3° Aux baux d'immeubles ou de locaux occupés par des artisans.

Article 3 : Les dispositions du présent dahir ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques. Toutefois, elles s'appliquent, dans les cas prévus par les dispositions qui précèdent, aux baux passés par les emphytéotes, sous réserve que la durée du renouvellement consenti à leurs sous-locataires n'ait pas pour effet de prolonger l'occupation des lieux au-delà de la date d'expiration du bail emphytéotique.

Article 4 : Le présent dahir n'est pas applicable aux immeubles et locaux constitués en habous et non grevés de droits traditionnels de menfaâ ou, en cas d'indivision, lorsque les intérêts des habous représentent une majorité des trois quarts dans l'indivision.

Toutefois, les immeubles ou locaux qui entreront dans les patrimoines habous postérieurement à la publication du présent dahir, demeureront grevés des baux commerciaux en cours ou ayant fait l'objet d'un renouvellement en application du présent dahir.

Titre II : Du renouvellement du bail

Article 5 : Le droit à renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayants droit qui justifient, par eux-mêmes ou par leurs auteurs, soit d'une jouissance consécutive de deux années en vertu d'un ou plusieurs baux écrits successifs, soit d'une jouissance consécutive de quatre années en vertu, ou bien d'un ou plusieurs baux verbaux successifs, ou bien de baux écrits ou verbaux successifs.

Article 6 : Par dérogation aux articles 687, 688 et 689 du dahir du 12 août 1913 (9 ramadan 1331) formant Code des obligations et contrats, les baux des locaux soumis aux dispositions du présent dahir ne cessent que par l'effet d'un congé donné au moins six mois à l'avance, nonobstant toute stipulation contractuelle contraire.

En conséquence, à défaut du congé visé à l'alinéa précédent, le bail se poursuit au-delà du terme fixé par le contrat.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation, ne cesse que par l'effet d'une notification faite au moins six mois à l'avance. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

Si, dans le cas d'un bail comportant plusieurs périodes, le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une de celles-ci, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance.

Le congé doit être donné soit dans les formes prévues aux articles 55, 56 et 57 du dahir formant Code de procédure civile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception. Le bailleur doit, à peine de ne pouvoir opposer au locataire la forclusion prévue à l'article 27, préciser les motifs du congé et reproduire les termes de cet article.

Article 7 : A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui en précèdent l'expiration, soit à tout moment, au cours de sa continuation par l'effet des dispositions de l'article 6 ci-dessus.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur soit dans les formes prévues aux articles 55, 56 et 57 du dahir formant Code de procédure civile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sauf stipulations ou notifications contraires de la part du bailleur, la demande en renouvellement peut être valablement adressée à son gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir ; s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous. Elle doit reproduire les termes de l'article 8 ci-dessus, sous peine, pour le locataire, de ne pouvoir opposer au bailleur la forclusion résultant de l'expiration du délai de trois mois prévu audit article.

Article 8 : Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, soit dans les formes prévues aux articles 55, 56 et 57 formant Code de procédure civile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, faire connaître au demandeur s'il consent au renouvellement, et dans quelles conditions, ou s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai et

si la demande en renouvellement a été rédigée conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus, le bailleur est réputé avoir accepté le renouvellement aux clauses et conditions du bail précédent. Toutefois, si le locataire a demandé le renouvellement aux clauses et conditions différentes, le bailleur n'est réputé avoir accepté que le principe du renouvellement, le différend portant sur le prix, la durée ou les autres conditions du bail devant être porté, à la demande de la partie la plus diligente, devant le juge qui statue dans les conditions prévues à l'article 30.

La réponse du bailleur à la demande en renouvellement doit reproduire les termes de l'article 27, à peine pour le bailleur de ne pouvoir opposer au locataire la forclusion prévue par ledit article.

Article 9 : En cas de renouvellement et à défaut d'accord des parties sur la durée du nouveau bail, celui-ci aura la même durée que celle prévue par le contrat du bail expiré sans que, toutefois, la durée du nouveau bail puisse être supérieure à cinq ans.

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, le nouveau bail aura une durée égale à la durée effective du bail précédent sans que, toutefois, elle puisse être supérieure à trois ans.

Dans l'un ou l'autre cas, le nouveau bail prendra effet à compter de la date de l'expiration du bail précédent si celui-ci avait été dénoncé six mois au moins avant cette date, ou bien, dans le cas où le bail s'est poursuivi au-delà du terme fixé par le contrat, conformément aux dispositions de l'article 6 ci-dessus, à compter du premier jour du mois suivant soit la date pour laquelle un congé aurait été valablement notifié, soit celle de la demande ou de l'offre de renouvellement.

Titre III : Du refus de renouvellement

Article 10 : Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail. Toutefois, il devra, dans le cas où il usera de ce droit, payer au locataire évincé sauf exceptions prévues aux articles 11 et suivants, une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Le tribunal devra, pour la fixation de cette indemnité, tenir compte de tous les éléments de perte que le locataire aura à subir et de gains dont il sera privé ensuite de l'éviction.

Cette indemnité sera au moins égale à la valeur du fonds, sauf le cas où le bailleur fera la preuve que le préjudice est moindre.

Article 11 : Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité:

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative, ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état d'insécurité.

Dans le cas où le propriétaire ou son ayant droit aura reconstruit totalement ou partiellement l'immeuble ou aura remis en état, le locataire aura droit de priorité pour louer dans les conditions prévues par les articles 13 et 14 ci-dessous.

Article 12 : Le propriétaire a également le droit de refuser le renouvellement du bail pour démolir et reconstruire l'immeuble à charge de payer au locataire évincé, préalablement à son départ une indemnité égale au préjudice subi sans qu'elle puisse excéder trois ans de loyer au taux en vigueur au moment de l'éviction.

Dans le cas où il est fait usage de cette faculté, le locataire a le droit de rester dans les lieux aux clauses et conditions du contrat primitif jusqu'au commencement effectif des travaux.

En outre, si l'immeuble reconstruit comporte des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit sous les conditions prévues aux articles 13 et 14 ci-dessous.

Article 13 : Pour bénéficier du droit de priorité prévu soit à l'article 11, soit à l'article 12 ci-dessus, le locataire doit, en quittant les lieux ou, au plus tard, dans les trois mois qui suivent son départ, notifier sa volonté d'en user au propriétaire, soit dans les formes prévues aux articles 55, 56 et 57 du dahir formant Code de procédure civile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître son nouveau domicile. Il doit notifier dans les mêmes formes tout nouveau changement de domicile.

Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer un nouveau local, aviser en la même forme le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail.

Cet avis doit mentionner que le locataire a un délai de trois mois pour faire savoir au propriétaire s'il accepte ou non le nouveau bail ou, dans le cas où acceptant le principe du nouveau bail, il n'est pas d'accord sur les conditions de celui-ci, pour saisir la juridiction compétente. Passé ce délai et si l'avis a été formulé conformément à la disposition qui précède, le propriétaire pourra disposer du local.

A défaut d'accord entre les parties sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont déterminées conformément aux dispositions de l'article 30.

Le propriétaire qui ferait échec au droit de priorité du locataire est passible, sur la demande de ce dernier, de lui payer des dommages-intérêts.

Article 14 : Lorsque l'immeuble reconstruit, dans les conditions prévues aux articles 11 et 12 ci-dessus, possède une superficie supérieure à celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité est limité à des locaux d'une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers.

Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, la préférence est accordée aux locataires exploitant les fonds de commerce les plus anciens qui auront valablement fait connaître leur intention d'occuper les lieux.

Lorsque l'immeuble reconstruit ne comporte pas de locaux convenant à l'exploitation

commerciale, industrielle ou artisanale précédemment exercée, le locataire évincé peut néanmoins user de son droit de priorité sur les locaux reconstruits pour l'exercice d'une exploitation différente compatible notamment avec le nouvel aménagement desdits locaux, la nature et la situation de l'immeuble.

Article 15 : Le propriétaire peut également différer, pendant une durée maximum de deux ans, le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ces cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans qu'elle puisse excéder deux ans du loyer en vigueur au moment de l'éviction.

Dans le cas où il est fait usage de cette faculté, le locataire a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement effectif des travaux.

Article 16 : Le bailleur peut refuser, sans être tenu au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 10 ci-dessus, le renouvellement du bail s'il reprend les lieux pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui que ces besoins correspondent à une utilisation normale du local et que ce local puisse être adapté, par simples travaux d'aménagement, à un usage d'habitation. La reprise partielle n'est admise au bénéfice des dispositions ci-dessus qu'à la condition de ne pas porter atteinte à l'exploitation et à l'habitation du locataire.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier de cette disposition que si son acte d'acquisition a date certaine plus de trois ans avant l'exercice de ce droit.

Le bailleur qui exerce le droit de reprise partielle ou totale prévu au présent article est tenu de verser au locataire ou à son ayant droit une indemnité égale au dommage subi sans qu'elle puisse excéder cinq ans de loyer au taux en vigueur au moment de l'éviction.

Sauf motif légitime, bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai d'un an à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de cinq ans. A défaut, il est tenu de verser au locataire évincé une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Article 17 : Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui se propose de construire sur tout ou partie d'un des terrains visés au paragraphe 2° du 2^e alinéa de l'article premier ci-dessus des locaux à usage d'habitation si avant l'expiration du délai de deux ans à compter du refus de renouvellement, il entreprend effectivement ladite construction. Le locataire évincé peut rester sur les lieux jusqu'au commencement effectif des travaux.

Ce droit de reprise ne peut, en tout état de cause, être exercé que sur la partie du terrain indispensable à la construction. Il donne lieu, s'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, au paiement de l'indemnité prévue à l'article 12 ci-dessus. En outre, si l'immeuble construit comporte des locaux à usage

commercial industriel ou artisanal, le locataire évincé bénéficie du droit de priorité prévu à l'article 12 ci-dessus dans les conditions fixées par les articles 13 et 14 du présent dahir.

Article 18 : Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux, est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à la charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 10, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur.

Article 19 : En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, la collectivité publique qui poursuit l'expropriation peut se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 10, en offrant au locataire évincé un local équivalent situé à proximité.

Dans ce cas, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et, le cas échéant, de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Article 20 : Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur qu'il n'a exercé les droits qui lui sont conférés aux articles 11 et suivants qu'en vue de faire échec aux droits du locataire, notamment par des opérations de location et de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire aura droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Le locataire sortant a le droit de faire évaluer le préjudice qu'il subit au moment de l'éviction selon la procédure prévue aux articles 27 et suivants du présent dahir.

Article 21 : Aucun locataire pouvant prétendre à l'indemnité d'éviction ou à une des indemnités prévues aux articles 12 à 18 inclus, ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue, à moins que le propriétaire ne lui verse une indemnité provisionnelle à fixer par le président du tribunal de première instance, lequel sera saisi dans les conditions prévues à l'article 27 et statuera sous réserve d'appel comme il est dit à l'article 30.

Cette indemnité sera imputée sur le montant de celle qui sera définitivement fixée, soit à l'amiable, soit en justice si celle-ci est supérieure. Dans le cas contraire, le locataire sera tenu envers le propriétaire au remboursement de la différence ou même, dans le cas où le tribunal refuserait l'octroi de l'indemnité définitive, de la totalité du montant de l'indemnité provisionnelle.

Le locataire usant du droit prévu à l'alinéa premier a droit au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat de bail expiré jusqu'au paiement de l'indemnité provisionnelle.

Titre IV : Des sous-locations

Article 22 : Par dérogation à l'article 668 du dahir formant Code des obligations et contrats, toute sous-location totale ou partielle est interdite sauf stipulation contraire du bail ou accord du bailleur.

En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale afférent à la partie sous-louée, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire, soit par acte en la forme prévue aux articles 55, 56 et 57 du dahir formant Code de procédure civile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de sous-louer. Dans les trente jours de la réception de cette notification, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte.

Si, malgré l'autorisation prévue à l'alinéa premier, le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre, si après avoir accepté de concourir à l'acte il n'est point d'accord avec le locataire principal pour les conditions de la sous-location, de même s'il n'est point d'accord sur l'augmentation à appliquer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent au prix de la location principale, il est statué par Le président du tribunal, conformément aux dispositions de l'article 30 ci-après.

Article 23 : Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article 22 ci-dessus.

A l'expiration du bail principal le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties. Pour les sous-locations consenties après la publication du présent dahir l'accord du propriétaire visé à l'article 22 ci-dessus devra être donné par écrit.

Titre V : Du loyer

Article 24 : Le montant du loyer des baux à renouveler doit correspondre à la valeur locative équitable.

Celle-ci pourra être déterminée, notamment, d'après:

1° La surface totale réelle affectée à la réception du public ou à l'exploitation en tenant compte, d'une part, de l'état et de l'équipement des locaux mis à la disposition de l'exploitant par le propriétaire et, d'autre part, de la nature et de la destination de ces locaux, de leurs accessoires et de leurs dépendances.

Il peut être tenu compte de la surface des ouvertures sur rue par rapport à la surface totale du local ;

2° La surface totale réelle des locaux annexes éventuellement affectés à l'habitation de l'exploitant ou de ses préposés ;

3° Les éléments commerciaux ou industriels en tenant compte, d'une part, de l'importance de la ville, du quartier, de la rue et de l'emplacement et, d'autre part, lorsqu'il s'agit de locaux

qui, par leur structure, ont une destination déterminée, de la nature de l'exploitation et des commodités offertes pour l'entreprendre. Il sera également tenu compte des charges imposées au locataire.

Article 25 : Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit et même à titre de garantie, portent de plein droit intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque d'Etat du Maroc pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de six mois.

Article 26 : Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues ne produit effet que quinze jours après une mise en demeure de payer restée infructueuse. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. Elle est faite par acte dans la forme prévue aux articles 55, 56 et 57 du dahir formant Code de procédure civile ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, le juge peut, en accordant pour le paiement des délais d'une durée maximum d'un an, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation pour défaut de paiement du loyer au terme convenu lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions ainsi fixées par le juge.

Titre VI : De la procédure

Article 27 : Le locataire qui entend soit contester les motifs du congé ou du refus de renouvellement invoqués par le bailleur, soit demander le paiement d'une des indemnités prévues au titre III du présent dahir ou qui n'accepte pas les conditions proposées pour le nouveau bail, doit saisir le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble dans le délai de trente jours à compter de la réception du congé ou de la réponse du propriétaire prévue à l'alinéa premier de l'article 8.

Passé ce délai et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article 6 et du deuxième alinéa de l'article 8 ci-dessus, il se trouve forclos et il est réputé soit avoir renoncé au renouvellement ou à l'indemnité d'éviction, soit avoir accepté les conditions proposées pour le nouveau bail.

Article 28 : Le président du tribunal de première instance saisi ou le Juge qui le remplace a pour mission de concilier les parties. Il doit dresser à l'audience de conciliation un procès-verbal dans lequel seront consignés, notamment, les motifs de refus opposés par le bailleur ainsi que les demandes et offres respectives des parties, tant sur le prix, la durée, le point de départ et les autres conditions du bail, que sur le montant des indemnités prévues par le présent dahir et pouvant être dues par le bailleur.

Les parties pourront se faire assister ou représenter par un avocat. Toutefois, le juge pourra ordonner leur comparution personnelle.

Le président du tribunal est saisi par requête écrite ou par déclaration faite au greffe et accompagnée du versement du montant de la taxe judiciaire.

En aucun cas, une demande tendant à faire statuer sur l'expulsion du locataire ne pourra être jointe à la procédure de conciliation. Le président du tribunal convoquera les parties à son audience, huit Jours au moins à l'avance, dans les formes prévues aux articles 55 et suivants du dahir formant Code de procédure civile.

Article 29 : En cas de défaillance de l'une ou de l'autre des parties, le président ou le juge statue par ordonnance. Le locataire défaillant sera déchu du bénéfice du présent dahir. Le propriétaire défaillant sera présumé consentir au renouvellement du bail dont le prix et la durée seront réglés dans les conditions prévues à l'article 30. Toutefois, la partie défaillante aura droit de faire opposition dans le délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance rendue contre elle. Cette notification devra mentionner expressément ce délai.

L'opposition à l'ordonnance par défaut contiendra les moyens de l'opposant ; elle sera notifiée à personne ou à domicile.

Article 30 : Lorsqu'il résultera de la tentative de conciliation que le bailleur consent, en principe, au renouvellement et que le différend porte sur la date d'expiration de la prorogation, le prix, la durée, le point de départ du bail renouvelé, les conditions accessoires, ou sur l'ensemble de ces éléments, le président du tribunal statue par ordonnance motivée, après avoir au besoin ordonné une expertise pour rechercher tous les éléments d'appréciation permettant de fixer équitablement les conditions du nouveau bail.

Les parties sont entendues. Elles peuvent se faire assister par un avocat.

L'ordonnance du président du tribunal peut être frappée d'appel dans le délai de quinze jours à compter de sa notification.

Les décisions en dernier ressort peuvent être déférées à la Cour de cassation.

Article 31 : Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou le cas échéant, au prix qui pourra, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par le juge saisi, conformément à l'article précédent, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur après fixation définitive du prix du bail renouvelé.

Dans le délai de trente jours à compter du jour où l'ordonnance visée à l'article précédent est devenue définitive ou de la notification de l'arrêt de la cour d'appel, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement.

Toutefois, elles auront la faculté, le locataire de renoncer au renouvellement et le bailleur de refuser celui-ci, à charge pour celle des parties qui aura manifesté son désaccord de supporter tous les frais.

Si ce désaccord n'a pas été notifié à la partie adverse, soit dans les formes des articles 55, 56 et 57 du dahir formant Code de procédure civile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de trente jours indiqué ci-dessus et faute par le bailleur d'avoir envoyé dans le même délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou faute d'accord du locataire dans le délai de trente jours à compter de la

réception de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix et les conditions du nouveau bail vaudra bail.

Article 32 : Si le bailleur refuse le renouvellement et si le locataire entend contester les motifs de ce refus ou demander le paiement d'une indemnité d'évictions il assigne le bailleur devant le tribunal de première instance de la situation de l'immeuble

Il en est de même si le bailleur refuse le renouvellement du bail aux conditions déterminées en application de l'article 30 ci-dessus.

La requête introductive d'instance doit être déposée au secrétariat-greffe dans le délai de trente jours à compter de la notification du procès-verbal de non-conciliation ou de la notification par le bailleur du refus de renouvellement prévue à l'alinéa 3 de l'article 31 du présent dahir ; ces notifications devront mentionner expressément ce délai.

Les décisions en dernier ressort peuvent être déférées à la Cour de cassation.

Le propriétaire qui a succombé peut, dans le délai de trente jours à compter du jour où la décision est devenue définitive s'il s'agit d'une décision de première instance, ou de la notification de l'arrêt s'il s'agit d'une décision de la cour d'appel, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge pour lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux règles de l'article 30. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les deux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre local.

Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer le loyer dans les conditions prévues à l'article précédent.

Article 33 : Toutes les actions exercées en vertu du présent dahir se prescrivent par une durée de deux ans. Elles sont portées devant le tribunal de première instance de la situation de l'immeuble à l'exception toutefois de celles qui sont visées aux articles 27 à 30 inclus du présent dahir.

Tous les délais prévus au présent dahir sont francs.

Article 34 : Les contestations relatives à l'application du présent dahir sont de la compétence des juridictions françaises ou des juridictions chérifiennes selon les règles du droit commun. Toutefois, à titre provisoire, ces contestations seront portées exclusivement devant les juridictions françaises jusqu'à une date qui sera fixée par arrêté viziriel.

Article 35 : Le locataire contre lequel le propriétaire intente devant une juridiction chérifiennne une action tendant à faire cesser l'occupation des lieux loués doit, pour bénéficier des dispositions du présent dahir, demander le renouvellement de son bail dans le délai d'un mois, à partir de la notification qui lui est faite de la citation émanant de la juridiction saisie.

Mention sera faite, sur ladite citation, que faute par le locataire d'avoir fourni la demande de renouvellement dans ce délai, il sera déchu du bénéfice du présent dahir. A défaut de cette mention, le locataire sera relevé de la déchéance.

Titre VII : Dispositions diverses

Article 36 : Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent dahir ou aux dispositions des articles 25 et 26.

Article 37 : Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme les conventions tendant à interdire au locataire qui remplit les conditions prescrites par l'article 5 ci-dessus de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Article 38 : La faillite et la liquidation judiciaire n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'exploitation industrielle, commerciale ou artisanale du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article 39 : Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur devra verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il pourra retirer de la plus-value apportée, soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble, par des améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire.

Article 40 : Les dispositions du présent dahir ne s'appliquent pas aux baux consentis sur des immeubles ou des locaux appartenant au domaine privé de l'Etat ou des autres personnes ou collectivités publiques, si ces immeubles ou ces locaux sont affectés à l'usage de service public ou si la location de ces immeubles ou de ces locaux a été assortie d'une clause excluant expressément l'application à usage commercial, industriel ou artisanal.

Elles ne s'appliquent en aucun cas aux baux consentis, antérieurement à la date de publication du présent dahir, sur des immeubles ou des locaux préalablement acquis par voie d'expropriation.

Article 41 : Les dispositions du dahir du 5 mai 1928 (15 kaada 1336) sur les baux à loyer s'appliquent aux titulaires des baux visés aux articles premier et 2 du présent dahir qui ne remplissent pas les conditions exigées par l'article 5 ci-dessus.

Titre VIII : Dispositions transitoires

Article 42 : Les dispositions du présent dahir sont, sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article 23, applicables de plein droit aux baux en cours ou prorogés, ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa publication et qui, à cette date, n'ont pas fait l'objet de décisions passées en force de chose jugée. Toutefois, les dispositions du premier alinéa de l'article 22 ne sont applicables qu'aux baux conclus, notamment par renouvellement de baux anciens, postérieurement à la publication du présent dahir.

Il ne sera plus tenu compte des forclusions, déchéances ou irrecevabilités encourues par les locataires en vertu des dispositions du dahir du 17 janvier 1948 (5 rebia I 1367), dans les instances en cours à la date de publication du présent dahir qui se poursuivront devant les

juridictions actuellement saisies sans qu'il soit besoin de former de nouvelles demandes.

Article 43 : Les locataires bénéficiant de la prorogation édictée par le dahir susvisé du 22 mai 1954 (19 ramadan 1373) pourront, à moins qu'ils n'aient renoncé au bénéfice de ladite prorogation dans les conditions fixées par l'article 2 dudit dahir, formuler dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la publication du présent dahir une demande à l'effet d'obtenir, suivant le cas, soit le renouvellement du bail, soit l'une des deux indemnités définies par les articles 10 et 15 ci-dessus.

La demande prévue à l'alinéa précédent doit être rédigée et signifiée au bailleur conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 7 du présent dahir. Les dispositions du présent dahir, notamment celles des articles 8, 27 et 30, s'appliquent ensuite pour l'instruction de cette demande, soit à l'amiable, soit judiciairement.

Les baux faisant l'objet de la demande visée à l'alinéa premier du présent article demeureront prorogés de plein droit jusqu'à la réalisation d'un accord amiable, ou, le cas échéant, jusqu'à la date fixée par décision de justice.

En cas de renouvellement du bail, le juge fixera le point de départ du nouveau bail et, le cas échéant, le montant du loyer pendant la période comprise entre la date d'expiration du bail et celle d'expiration de la prorogation.

De même, si le bail n'est pas renouvelé, le juge fixera le montant du loyer pendant la période comprise entre la date d'expiration normale du bail et celle de l'expiration de la prorogation.

Article 44 : A défaut de la demande de renouvellement prévue à l'article 43 le bail cessera de plein droit, nonobstant toute clause de préavis de bail, à l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la date de publication du présent dahir.

Article 45 : L'exercice par le locataire de son droit de renouvellement libère le propriétaire de toutes les obligations résultant des baux et promesses de baux consentis par lui à des tiers.

Article 46 : L'inexécution des décisions judiciaires résultant de l'application des dispositions transitoires du présent dahir ne pourra donner lieu à une quelconque action en justice.

Article 47 : Les dispositions du dahir susvisé du 17 janvier 1948 (5 rebia I 1367) sont abrogées.