

Loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le Dahir n° 1-80-315 (17 safar 1401) (B.O. 21 janvier 1981).

Vu la Constitution, notamment son article 26,

Article Premier : Est promulguée la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel, adoptée par la Chambre des représentants le 16 jourmada II 1400 (30 avril 1980) et dont la teneur suit :

*

* *

Loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel

Article Premier : Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux des locaux d'habitation ou à usage professionnel, sans caractère commercial, industriel ou artisanal, quels que soient leur emplacement ou leur date de construction, et qui ne relèvent pas d'une législation particulière.

Chapitre premier : Du Loyer

Article 2 : Les loyers des locaux mentionnés à l'article premier, meublés ou non, ainsi que de leurs dépendances, tels que caves, garages, cours, jardins, sont fixés librement entre les parties.

Tout locataire a le droit de demander la révision du loyer, par voie de justice, dans un délai de trois mois à compter de la date du bail, s'il estime que le prix du bail ou celui de la sous-location ne correspond pas, manifestement, à la rémunération légitime du capital représentant la valeur actuelle de l'immeuble et du capital réellement investi, ou est hors de proportion avec les avantages ou les utilités que la situation des lieux loués et les conditions de leur aménagement sont de nature à procurer au locataire, soit pour son habitation, soit pour l'exercice de sa profession.

Le demandeur en révision qui abuse du droit qui lui est reconnu par l'alinéa précédent et qui succombe dans sa demande peut être condamné à payer des dommages et intérêts au bailleur variant entre 1 et 3 mois de loyer.

Article 3 : (modifié, Dahir n° 1-99-210 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999) portant promulgation de la loi n° 63-99, B.O du 7 octobre 1999) En sus du montant du loyer, le preneur est tenu au remboursement au bailleur, sur justifications, des prestations et fournitures relatives à l'usage des lieux loués ou au règlement d'une indemnité forfaitaire pour charges locatives telle qu'elles sont énumérées par la réglementation en vigueur ; faute d'accord entre les parties, cette indemnité est fixée par le juge.

Article 4 : Sous peine de nullité de la clause, le bailleur ne peut exiger du preneur au moment de l'entrée dans les lieux, le versement d'un cautionnement supérieur au montant d'un mois de loyer à titre de garantie du règlement du loyer ou de dédommagement pour des dégâts abusifs occasionnés par le preneur dans les lieux loués.

Ce cautionnement est restitué au preneur lorsqu'il quitte les lieux après s'être entièrement acquitté de ses obligations.

Article 5 : (remplacé, Dahir n° 1-99-210 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999) portant promulgation de la loi n° 63-99, B.O du 7 octobre 1999) Nonobstant toute convention contraire, la révision du loyer à la hausse ou à la baisse peut être demandée par le bailleur ou le preneur chaque fois que des transformations ont été apportées aux spécificités et caractéristiques des locaux loués de nature à modifier les conditions sur la base desquelles le montant du loyer a été fixé.

Toutefois, la demande en révision du loyer n'est pas recevable, nonobstant toute clause contraire, avant l'expiration d'une période de trois ans au moins à compter de la date de conclusion du contrat de bail ou de la dernière révision intervenue en vertu du premier alinéa du présent article.

Article 6 : (remplacé, Dahir n° 1-99-210 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999) portant promulgation de la loi n° 63-99, B.O du 7 octobre 1999) Le juge tient compte, pour la fixation du nouveau loyer, des modifications apportées aux spécificités et caractéristiques des locaux loués en prenant en considération l'emplacement de l'immeuble, sa valeur réelle, son ancienneté, le degré de confort, l'état d'entretien et les conditions économiques générales. L'ensemble de ces éléments doit être apprécié et évalué au jour de la demande.

Il ne sera pas tenu compte pour la fixation du nouveau loyer des réparations locatives prévues par l'article 639 du code des obligations et contrats effectuées par le preneur.

Article 7 : (complété, Dahir n° 1-99-210 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999) portant promulgation de la loi n° 63-99, B.O du 7 octobre 1999) La révision du loyer prend effet à la date convenue par les parties ou si elle a été ordonnée en justice, à compter du jour de la demande.

En attendant la décision définitive du juge en révision du loyer, celui-ci continue à être réglé au prix ancien.

La décision définitive en révision du loyer est exécutoire sans qu'il y ait besoin de recours pour régler la différence entre les deux loyers.

Chapitre II : De l'Extinction Du Bail

Article 8 : Par dérogation aux dispositions des articles 687, 688, 695, 697 et 698 (2e alinéa), du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et contrats, et nonobstant toute clause contraire, les baux des locaux visés à l'article premier ci-dessus ne prennent fin que par un congé donné et, le cas échéant, validé dans les conditions portées au présent chapitre.

Article 9 : Le congé doit, sous peine de nullité :

- 1° Porter sur l'ensemble des lieux loués avec toutes leurs dépendances ;
- 2° Contenir l'indication des motifs invoqués par le bailleur;
- 3° Comporter la mention d'un préavis de trois mois au moins.

Article 10 : (modifié, Dahir n° 1-99-210 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999) portant promulgation de la loi n° 63-99, B.O du 7 octobre 1999) Le congé est notifié, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit dans les formes prévues par les articles 37, 38 et 39 du code de procédure civile, soit par les huissiers de justice conformément à la loi n° 41-80 portant création et organisation d'un corps d'huissiers de justice promulguée par le dahir n° 1-80-440 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980).

La date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou la date de notification par le greffe ou l'huissier de justice est considérée comme le point de départ du préavis du congé.

Article 11 : (modifié, Dahir n° 1-99-210 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999) portant promulgation de la loi n° 63-99, B.O du 7 octobre 1999) Si le locataire refuse le congé, soit expressément, soit tacitement, en se maintenant dans les lieux après l'expiration du délai de préavis, le bailleur peut saisir le tribunal pour prononcer, s'il y échet, la validité du congé et l'expulsion du locataire ou de l'occupant de son chef.

Article 12 : (modifié, Dahir n° 1-99-210 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999) portant promulgation de la loi n° 63-99, B.O du 7 octobre 1999) Le bailleur n'est pas tenu d'adresser le congé prévu dans les articles 8 et 9 de la présente loi dans les cas prévus à l'article 692 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et contrats ainsi qu'en cas de cession ou de sous-location par le locataire des locaux loués sans l'accord du bailleur.

Article 13 : Le juge peut, également, prononcer la validation du congé s'il a été donné en vue d'une reprise des lieux par le bailleur pour s'y loger ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré ou des bénéficiaires éventuels du legs obligatoire institué par les articles 266 et suivants du Code du statut personnel et successoral.

Article 14 : La demande en validation du congé pour les motifs mentionnés à l'article précédent n'est recevable qu'à condition :

- 1° Que les locaux aient été acquis par le bailleur trois ans au moins avant le congé ;
- 2° Que le bailleur, ses ascendants ou descendants, suivant le cas, n'occupent pas déjà un logement leur appartenant et suffisant à leurs besoins normaux.

Ces deux conditions ne sont pas applicables lorsque le bailleur offre de reloger le preneur dans un local d'égale importance, aux mêmes conditions et pour un loyer similaire.

Article 15 : La validation du congé est de droit lorsque la démolition ou des réparations importantes sont jugées nécessaires. Dans les deux cas, le locataire aura priorité pour réintégrer les lieux après réparation ou reconstruction à condition, sous peine de déchéance, d'user de ce droit dans les deux mois qui suivent l'avis donné par le bailleur.

Le bailleur doit aviser le locataire deux mois avant la terminaison des réparations ou de la construction par l'un des modes indiqués au 1er alinéa de l'article 10 ci-dessus.

Il sera tenu compte, pour la fixation du nouveau loyer, soit par accord des parties, soit par décision judiciaire, des dépenses et aménagements effectués et du capital investi.

Article 16 : En cas de validation du congé, et sauf si cette validation intervient pour faute du locataire, le bailleur devra payer au locataire évincé, outre ses frais de déménagement justifiés, une indemnité représentant six mois de loyer au dernier taux payé par le locataire.

Article 17 : Si le motif se révèle inexact une fois que le locataire a quitté les lieux, soit involontairement à la suite du congé, soit à la suite d'une décision de validation, le locataire a droit à des dommages-intérêts correspondant au préjudice subi par lui du fait de son éviction.

Article 18 : A défaut de congé ou si le congé n'est pas validé, le bail, qu'il ait été à l'origine à durée déterminée ou indéterminée, se poursuit sans détermination de durée au profit du locataire.

En cas de décès du locataire, le bail se poursuit :

1° Pour les locaux à usage d'habitation, au profit de son conjoint et de ses descendants et ascendants qui étaient légalement à sa charge et vivaient effectivement avec lui à la date de son décès ;

2° Pour les locaux à usage professionnel, au profit de ses conjoint, descendants ou ascendants s'ils continuent à y exercer la profession à laquelle les lieux loués étaient affectés.

Chapitre III : De la Sous-Location et De la Cession de Bail

Article 19 : (complété, Dahir n° 1-99-210 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999) portant promulgation de la loi n° 63-99, B.O du 7 octobre 1999) Par dérogation aux dispositions de l'article 668 du dahir formant code des obligations et contrats, toute cession du bail ou sous-location par le preneur des locaux d'habitation ou à usage professionnel, quelle que soit la forme de la cession ou de la sous-location, est interdite sauf :

- stipulation contraire dans le contrat de bail ;
- accord écrit du bailleur ;
- si le cessionnaire ou le sous-locataire utilisera le local loué pour exercer la même activité professionnelle que le preneur initial y exerçait.

Sauf preuve contraire, est considérée comme cession ou sous-location l'occupation des lieux loués par un tiers lorsqu'elle se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs.

Le cessionnaire ou le sous-locataire est considéré comme occupant le local loué sans droit ni titre.

Le bailleur peut dans ce cas saisir le juge des référés pour demander le congé.

Le bail initial est résilié de plein droit lorsque le congé est ordonné.

Les décisions rendues en vertu du présent article ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 24 ci-après.

Article 20 : Lorsque la cession de bail ou la sous-location n'est pas interdite en vertu de l'article précédent, le bailleur est appelé à concourir à l'acte.

A cet effet, le locataire lui notifie soit par acte en la forme prévue aux articles 37, 38 et 39 du Code de procédure civile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de céder son bail ou de sous-louer les locaux.

Si le bailleur refuse de concourir à l'acte ou omet de répondre dans un délai de trente jours de la réception de cette notification, il est passé outre.

Article 21 : Lorsque le prix de la sous-location est supérieur à celui de la location principale afférent à la partie sous-louée, le bailleur a droit à une augmentation correspondante du loyer principal.

En cas de désaccord sur cette augmentation ou, d'une façon générale, sur les conditions de la cession de bail ou de la sous-location, il est statué par le juge à la requête de la partie la plus diligente.

Article 22 : (complété, Dahir n° 1-99-210 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999) portant promulgation de la loi n° 63-99, B.O du 7 octobre 1999) Les dispositions des chapitres I et II de la présente loi sont applicables dans les cas de cession de bail ou de sous-location des locaux d'habitation ou à usage professionnel si la cession ou la sous-location est intervenue avec l'accord du bailleur.

Chapitre IV : De la Procédure

Article 23 : Le tribunal de première instance du lieu de la situation des locaux loués est compétent pour connaître des procédures relatives aux baux des locaux visés à l'article premier de la présente loi.

Article 24 : Les décisions rendues par le tribunal en application de la présente loi ne peuvent être assorties de l'exécution provisoire. Elles ne sont pas susceptibles d'opposition, mais peuvent faire l'objet des autres voies de recours ordinaires ou extraordinaires dans les conditions de droit commun.

Chapitre V : Dispositions Diverses

Article 25 : La présente loi entre en vigueur dès sa publication au Bulletin officiel. Ses dispositions sont applicables aux baux en cours ainsi qu'aux instances qui ne sont pas en état d'être jugées sans qu'aient à être renouvelés les actes, formalités et jugements intervenus antérieurement à la date de son entrée en vigueur.

Article 26 : Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente loi et notamment :

- le dahir du 15 kaada 1346 (5 mai 1928) édictant des mesures temporaires au regard des baux à loyers,
- le dahir du 25 rebia I 1360 (23 avril 1941) interprétatif du dahir du 15 kaada 1346 (5 mai 1928),
- le dahir du 26 rejeb 1368 (28 mai 1949) instituant la liberté des loyers des locaux à usage professionnel,
- le dahir du 29 chaoual 1371 (22 juillet 1952) réglementant les loyers des locaux à usage d'habitation dans les médinas et quartiers marocains des villes nouvelles,
- le dahir du 9 kaada 1374 (30 juin 1955) relatif aux loyers des locaux d'habitation sis dans les villes nouvelles, tels que ces textes ont été modifiés ou complétés.

Article 2 : Le présent dahir sera publié au Bulletin officiel.