

Loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal

Référence : Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16

Bulletin officiel : B.O. n° 6490 du 11 août 2016

Domaines concernés : Droit commercial et recouvrement, Droit immobilier et foncier, Droit des affaires

La loi 49-16 a remplacé le dahir de 1955 sur les baux commerciaux. Elle impose le bail écrit, accorde au locataire un droit au renouvellement après deux ans d'occupation, encadre l'éviction et son indemnité, la révision du loyer, la sous-location et la cession du bail.

Champ et forme

- S'applique aux locaux où est exploité un fonds de commerce, industriel ou artisanal, avec bail écrit à date certaine (art. 1 à 3).
- État des lieux contradictoire obligatoire lors de la prise de possession.

Droit au renouvellement et éviction

- Le locataire bénéficie du droit au renouvellement après deux années de jouissance effective (art. 4).
- Le bailleur qui refuse le renouvellement doit verser une indemnité d'éviction égale au préjudice subi (valeur du fonds, frais de déménagement, perte de clientèle), sauf motifs légitimes : défaut de paiement, changement d'activité non autorisé, dégradations, démolition et reconstruction (art. 7 et 8).
- Congé motivé par acte extrajudiciaire avec préavis de quinze jours pour les causes graves et procédure de validation.

Loyer et cession

- Révision du loyer selon la loi 07-03 (tous les trois ans, plafonnée à 8 % ou 10 % selon l'usage).
- Cession du bail avec le fonds de commerce sans accord du bailleur, sous réserve de notification (art. 25).

Articles clés

ART. 4

Le droit au renouvellement du bail est acquis au locataire justifiant d'une jouissance des lieux pendant deux années consécutives, en vertu d'un ou de plusieurs baux successifs.

ART. 7

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail à condition de payer au locataire évincé une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Points de vigilance de l'avocat

- Sans bail écrit, le locataire perd la protection de la loi 49-16 : régularisez tout bail verbal.
- La mise en demeure de payer avec délai de quinze jours est un préalable indispensable à l'éviction pour impayés.
- L'indemnité d'éviction se négocie sur expertise ; anticipez la valorisation du fonds.

Fiche établie par Maître Mouad Lahfaia, avocat au Barreau de Rabat. 69 Rue Tansift, Apt 6, Agdal, Rabat 10090, Maroc · +212 808-507367 · cabinetlahfaia@gmail.com

Document d'information générale. Seule la version publiée au Bulletin officiel du Royaume du Maroc fait foi ; les articles cités peuvent avoir été modifiés depuis la rédaction de cette fiche. Dernière mise à jour : 1 octobre 2026.