Baux commerciaux, loi n° 49-16

Référence : Loi n° 49-16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier, Droit des affaires et des sociétés

> La loi n° 49-16 protège le commerçant, l'industriel ou l'artisan qui exploite son activité dans un local loué. Elle encadre la durée et la révision du loyer, la cession du bail et surtout l'éviction, qui ouvre en principe droit à une indemnité au profit du locataire.

À qui s'applique ce texte

La loi s'applique aux baux de locaux dans lesquels est exploité un fonds de commerce, ainsi qu'à certains locaux accessoires, aux locaux d'enseignement privé et à certaines activités assimilées. Le locataire bénéficie de la protection après une durée d'occupation fixée par la loi ou lorsqu'il a payé un droit d'entrée (pas de porte).

Les règles essentielles

- Le bail commercial doit être conclu par écrit et avoir une date certaine.
- Le bailleur qui veut récupérer son local doit en principe adresser un congé motivé et verser une indemnité d'éviction correspondant au préjudice subi, notamment la valeur du fonds de commerce.
- Certains motifs (non-paiement du loyer après mise en demeure, motif grave, démolition d'un immeuble menaçant ruine) permettent l'éviction sans indemnité ou avec une indemnité réduite, dans les conditions prévues.
- Le locataire peut céder son droit au bail avec le fonds de commerce, sous réserve de l'information du bailleur.
- La révision du loyer est encadrée et ne peut intervenir qu'à intervalles et dans des limites fixés par la loi.

Délais et chiffres à retenir

- Protection acquise après une durée minimale d'occupation, ou dès l'entrée si un pas de porte a été versé.
- Révision du loyer : en principe au plus tous les trois ans.
- Loyers impayés : une mise en demeure restée sans effet pendant le délai légal ouvre la voie à la résiliation.

- Les délais pour contester un congé sont courts : ils doivent être vérifiés dès la réception de l'acte.

Ce que cela change concrètement

Pour le commerçant, le droit au bail est souvent l'élément le plus précieux du fonds de commerce. Un congé reçu ne signifie pas qu'il faut partir : il faut d'abord vérifier sa régularité et le droit à indemnité.

Pour le bailleur, la loi impose de respecter une procédure précise. Un congé mal rédigé ou mal notifié peut faire échouer la reprise du local.

Réformes et actualité

Adoptée en 2016, la loi n° 49-16 a remplacé le dahir du 24 mai 1955 sur les baux commerciaux. Elle a simplifié la procédure, notamment en supprimant la phase de conciliation préalable obligatoire de l'ancien régime, et a donné une base légale au pas de porte.

Quand consulter un avocat

À la signature d'un bail ou du paiement d'un pas de porte, à la réception d'un congé ou d'une mise en demeure, avant la cession d'un fonds de commerce, ou pour évaluer une indemnité d'éviction.

Fiche établie par le cabinet de Maître Malak Elimani, avocate au Barreau de Rabat. Immeuble 13, Rue Al Ijas, Appart. N°1, rez-de-chaussée, Hay Riad, Rabat · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.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 : 3 novembre 2026.