Baux à usage d'habitation ou professionnel, loi n° 67-12

Référence : Loi n° 67-12 régissant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier, Recouvrement de créances

> La loi n° 67-12 encadre la location des logements et des locaux professionnels : forme du contrat, état des lieux, paiement du loyer, révision, obligations de chacun et conditions de l'expulsion. Elle cherche un équilibre entre la protection du locataire et le droit du bailleur à percevoir ses loyers.

À qui s'applique ce texte

La loi s'applique aux baux de locaux à usage d'habitation et à usage professionnel (par exemple un cabinet de profession libérale). Les baux commerciaux, industriels et artisanaux relèvent d'un autre texte, la loi n° 49-16.

Les règles essentielles

- Le bail doit être conclu par écrit et avoir une date certaine.
- Un état des lieux est établi à l'entrée et à la sortie du locataire.
- Le locataire doit payer le loyer et les charges aux échéances convenues, user du local conformément à sa destination et ne pas le transformer sans accord.
- Le bailleur doit délivrer un local en bon état, assurer la jouissance paisible et effectuer les grosses réparations.
- La révision du loyer et l'expulsion obéissent à des conditions et à une procédure fixées par la loi : le bailleur ne peut pas se faire justice lui-même.

Délais et chiffres à retenir

- Le dépôt de garantie ne peut pas dépasser deux mois de loyer.
- La révision du loyer est encadrée, en principe au plus tous les trois ans et dans la limite de taux fixés par la loi.
- En cas de loyers impayés, une mise en demeure préalable est nécessaire avant d'engager la procédure de résiliation et d'expulsion.
- Le bailleur qui reprend le local pour l'habiter ou le démolir doit respecter un préavis et, selon les cas, verser une indemnité.

Ce que cela change concrètement

Pour le bailleur, un bail écrit, un état des lieux signé et des quittances régulières sont les protections les plus sûres en cas de litige. Couper l'eau ou l'électricité, changer les serrures ou garder les affaires du locataire est interdit.

Pour le locataire, payer contre reçu et conserver les preuves de paiement évite bien des contestations. En cas de désaccord sur des travaux ou une augmentation, la voie judiciaire reste ouverte.

Réformes et actualité

Adoptée en 2013, la loi n° 67-12 a remplacé l'ancien régime des baux d'habitation, qui datait de 1980. Elle est complétée par les règles générales du DOC sur le louage et par la loi n° 49-16 pour les locaux commerciaux.

Quand consulter un avocat

En cas de loyers impayés, de refus de quitter les lieux, de demande de révision contestée, de dégradations ou de litige sur la restitution du dépôt de garantie. Un avocat peut aussi relire un bail avant sa signature.

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.