Cent-sixième année – N° 6578 — 20 ramadan 1438 (15 juin 2017)

ISSN 0851 - 1217

ROYAUME DU MAROC

BULLETIN OFFICIEL

EDITION DE TRADUCTION OFFICIELLE

EDITIONS	TARIFS D'ABONNEMENT		
	AU MAROC		A L'ETRANGER
	6 mois	1 an	
Edition générale	250 DH	400 DH	A destination de l'étranger, par voies ordinaire, aérienne ou de la poste rapide internationale, les tarifs prévus ci-contre sont majorés des frais d'envoi, tels qu'ils sont fixés par la réglementation postale en vigueur.
Edition des débats de la Chambre des Représentants	—	200 DH	
Edition des débats de la Chambre des Conseillers	—	200 DH	
Edition des annonces légales, judiciaires et administratives	250 DH	300 DH	
Edition des annonces relatives à l'immatriculation foncière	250 DH	300 DH	
Edition de traduction officielle	150 DH	200 DH	

ABONNEMENT

IMPRIMERIE OFFICIELLE
RABAT - CHELLAH
Tél. : 05.37.76.50.24 - 05.37.76.50.25
05.37.76.54.13
Compte n° :
310 810 101402900442310133
ouvert à la Trésorerie Préfectorale de Rabat
au nom du régisseur des recettes
de l'Imprimerie officielle

L'édition de traduction officielle contient la traduction officielle des lois et règlements ainsi que le texte en langue étrangère des accords internationaux lorsqu'aux termes des accords, ledit texte fait foi, soit seul, soit concurremment avec le texte arabe

Pages

SOMMAIRE

TEXTES GENERAUX

Baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal.

Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal. 777

TEXTES PARTICULIERS

Hydrocarbures :

- **Approbation d'un avenant à un accord pétrolier.**

Arrêté conjoint du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable et du ministre de l'économie et des finances n° 957-17 du 5 chaabane 1438 (2 mai 2017) approuvant l'avenant n° 1 à l'accord pétrolier « HAHA ONSHORE » conclu, le 19 joumada I 1438 (17 février 2017) entre l'Office national des hydrocarbures et des mines et la société « Petroleum Exploration (Private) Limited ». 784

Pages

- **Permis de recherche.**

Arrêté du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable n° 966-17 du 11 chaabane 1438 (8 mai 2017) modifiant l'arrêté du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement n° 3428-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015) accordant le permis de recherche d'hydrocarbures dit « HAHA NORD » à l'Office national des hydrocarbures et des mines et à la société « Petroleum Exploration (Private) Limited ». 784

Arrêté du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable n° 967-17 du 11 chaabane 1438 (8 mai 2017) modifiant l'arrêté du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement n° 3429-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015) accordant le permis de recherche d'hydrocarbures dit « HAHA SUD » à l'Office national des hydrocarbures et des mines et à la société « Petroleum Exploration (Private) Limited ». 785

Pages

Arrêté du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable n° 968-17 du 11 chaabane 1438 (8 mai 2017) modifiant l'arrêté du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement n° 3430-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015) accordant le permis de recherche d'hydrocarbures dit « HAHA CENTRE » à l'Office national des hydrocarbures et des mines et à la société « Petroleum Exploration (Private) Limited»..... 785

TEXTES GENERAUX

Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal.

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

Que l'on sache par les présentes - puisse Dieu en élever et en fortifier la teneur !

Que Notre Majesté Chérifienne ;

Vu la Constitution, notamment ses articles 42 et 50,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au *Bulletin officiel*, à la suite du présent dahir, la loi n° 49-16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, telle qu'adoptée par la Chambre des représentants et la Chambre des conseillers.

Fait à Tétouan, le 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016).

Pour contreseing :

Le Chef du gouvernement,

ABDEL-ILAH BENKIRAN.

*

* *

Loi n° 49-16

relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal

---

TITRE PREMIER

Conditions d'application

Section première. – **Champ d'application**

Article premier

I. – Les dispositions de la présente loi s'appliquent :

1 – aux baux d'immeubles ou des locaux dans lesquels, un fonds de commerce est exploité, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un artisan ou à un industriel ;

2 – aux baux d'immeubles ou de locaux accessoires dépendant du local dans lequel est exploité le fonds de commerce.

En cas de pluralité de propriétaires, l'exploitation du local accessoire est incorporée au local principal après accord des propriétaires de l'immeuble accessoire et principal ;

3 – aux baux portant sur des terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions pour l'exploitation d'un fonds de commerce sous réserve d'un accord écrit du propriétaire ;

4 – aux baux des immeubles ou des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal relevant du domaine privé de l'Etat, des collectivités territoriales ou des établissements publics, sous réserve de l'exception prévue au deuxième paragraphe de l'article 2 ci-après.

II. – Les dispositions de la présente loi s'appliquent également aux baux des locaux suivants :

1 – les immeubles ou les locaux dans lesquels les établissements d'enseignement privé exercent leur activité ;

2 – les immeubles ou les locaux dans lesquels les coopératives exercent une activité commerciale ;

3 – les immeubles ou les locaux dans lesquels les cliniques et établissements similaires exercent leur activité ;

4 – les immeubles ou les locaux dans lesquels est exercée une activité pharmaceutique les laboratoires d'analyses de biologie médicale et les cabinets de radiologie.

Article 2

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux :

1 – baux d'immeubles ou de locaux relevant du domaine public de l'Etat, du domaine des collectivités territoriales ou des établissements publics ;

2 – baux d'immeubles ou de locaux relevant du domaine privé de l'Etat, des collectivités territoriales ou des établissements publics lorsque ces biens sont affectés à l'utilité publique ;

3 – baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal constitués en habous ;

4 – baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal conclus en vertu ou à l'issue d'une décision judiciaire ;

5 – baux d'immeubles ou de locaux situés dans les centres commerciaux. On entend par centre commercial au sens de la présente loi, tout complexe commercial à enseigne unique, édifié sur un immeuble aménagé et exploité de manière unifiée, composé d'un ou de plusieurs édifices, comprenant des locaux commerciaux où est exercé une ou plusieurs activités, appartenant à une ou à plusieurs personnes physiques ou morales et géré de manière unifiée soit par le propriétaire du centre commercial lui-même, ou par toute personne mandatée par celui-ci.

On entend par gestion, toutes les mesures entreprises dans le but d'améliorer la réputation et l'attractivité du centre commercial, d'en augmenter le nombre de clients, telles la publicité, l'animation, la commercialisation, le respect des spécificités et caractéristiques techniques et architecturales du centre ou l'organisation des horaires de travail, de gardiennage ou de nettoyage ;

6 – baux d'immeubles ou de locaux situés dans les espaces réservés à l'acceuil des projets des entreprises exerçant dans les secteurs de l'industrie et des technologies de l'information, ainsi que toutes les activités y afférentes, y compris l'offshoring, qu'ils soient réalisés par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ou par les entreprises dont le capital est en tout ou partie détenu par l'Etat ou par une personne de droit public en vue de promouvoir et développer des activités génératrices de revenus et créatrices d'emplois ;

7 – baux emphytéotiques ;

8 – au crédit-bail immobilier.

Section 2. –**Condition de l'écrit**

Article 3

Les baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal doivent être conclus par acte écrit à date certaine.

Lors de la remise du local, un état descriptif des lieux doit être établi, pour servir de preuve entre les parties.

Section 3. – **Condition de la durée**

Article 4

Le locataire bénéficie du renouvellement du bail lorsqu'il justifie d'une jouissance consécutive du local d'au moins deux années.

Le locataire est dispensé de la condition de durée s'il a payé une somme d'argent en contrepartie du droit au bail. Le montant versé doit être constaté par écrit dans le contrat de bail ou dans un acte distinct.

TITRE II

Du loyer

Article 5

Le loyer des immeubles ou des locaux visés à l'article premier ci-dessus ainsi que toutes les charges sont fixés par entente des parties.

En cas de non stipulation de la partie à laquelle incombent lesdites charges elles sont considérées comme étant incluses au loyer.

La révision du loyer est soumise aux dispositions de la loi n° 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal, promulguée par le dahir n° 1-07-134 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007).

TITRE III

Du droit au renouvellement du bail

Section première. – **Le renouvellement du bail**

Article 6

Le locataire a droit au renouvellement du bail lorsque les dispositions du Titre premier de la présente loi sont respectées. Les baux des locaux et des immeubles régis par la présente loi ne cessent qu'en application de l'article 26 ci-dessous. Toute stipulation contraire est nulle.

Section 2. – **Indemnité de résiliation**

Article 7

Le locataire a droit à une indemnité de résiliation sous réserve des exceptions prévues par la présente loi.

L'indemnité correspond au préjudice subi par le locataire du fait de l'éviction.

L'indemnité comprend la valeur du fonds de commerce estimée sur la base des déclarations fiscales au titre des quatre derniers exercices, en sus des dépenses occasionnées par les travaux de rénovation et de restauration ainsi que des éléments du fonds de commerce perdus par le locataire. Elle comprend également les frais de déménagement.

Toutefois, le bailleur peut justifier que le préjudice causé au locataire est de valeur moindre.

Est réputée nulle, toute clause ou compromis susceptible de faire échec au droit du locataire à l'indemnité de résiliation.

Dans le cas prévu au 2ème alinéa de l'article 4 ci-dessus, l'indemnité d'éviction ne peut être inférieure au montant versé en contrepartie du droit au bail.

Section 3. – **L'exonération de l'indemnité**

Article 8

Le bailleur n'est tenu au paiement d'aucune indemnité au locataire pour éviction dans les cas suivants :

1 – lorsque le locataire n'a pas payé de loyer dans un délai de quinze (15) jours après réception de la mise en demeure, et que le montant du loyer dû équivaut au moins à trois mois ;

2 – lorsque le locataire introduit, sans consentement du bailleur, une transformation dans le local de nature à porter préjudice au bâtiment et à sa sécurité, ou en élever les charges, à moins que le locataire fasse connaitre son intention de remettre les lieux à l'état initial dans le délai fixé par la mise en demeure, et que les travaux soient effectués, dans tous les cas, dans un délai n'excédant pas trois mois ;

3 – lorsque le locataire change l'activité de son fonds de commerce sans consentement du propriétaire, à moins que le locataire fasse connaître son intention de la remettre à l'état initial dans le délai qui lui a été fixé, et que cette remise à l'état soit, dans tous les cas, effectuée dans un délai n'excédant pas trois mois ;

4 – lorsque le local menace ruine, à moins que le locataire prouve la responsabilité du bailleur de ne pas avoir entrepris les travaux d'entretien dont il est chargé par un commun accord ou en vertu de la loi, en dépit de sa mise en demeure ;

5 – lorsque le local objet du bail est tombé en ruine du fait du locataire, d'une force majeure ou d'un cas fortuit ;

6 – si le locataire procède à la sous-location du local en infraction du contrat de bail ;

7 – lorsque le fonds de commerce perd sa clientèle et son achalandage suite à la fermeture du local pendant deux années au moins.

TITRE IV

Cas de renouvellement

Section première. – **Démolition et reconstruction**

Article 9

Le bailleur a droit de demander l'éviction du locataire pour démolir et reconstruire le local, à condition d'en justifier la propriété pendant une durée d'au moins une année, à compter de la date du congé et de verser au locataire une indemnité provisoire équivalente au loyer de trois (3) années et conserver à ce dernier le droit au renouvellement du bail si le nouvel immeuble comporte des locaux à usage similaire fixé par la juridiction sur la base du plan approuvé par l'autorité compétente, à condition qu'il corresponde, autant que possible, à l'ancien local et convienne à l'activité exercée.

Outre l'indemnité provisoire prévue à l'alinéa ci-dessus, le tribunal peut, sur demande du locataire, mettre à la charge du bailleur, pendant la durée des travaux, une partie des frais d'attente, qui ne peut être inférieure à la moitié lorsque le locataire en produit la preuve.

On entend par frais d'attente, le préjudice subi par le locataire, sans que le montant ne dépasse le bénéfice réalisé sur la base des déclarations fiscales au titre de l'exercice comptable précédent, en tenant compte des salaires de la main d'œuvre, et des droits et taxes dus durant la période pendant laquelle il a été privé du local.

Lorsque le nouvel immeuble ne comprend pas lesdits locaux, le locataire aura droit à l'indemnité conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus.

Le tribunal fixe une indemnité provisionnelle complète conformément à l'article 7 ci-dessus, sur demande du locataire, qui en aura droit en cas de non renouvellement.

Article 10

Le bailleur est tenu d'entamer la reconstruction dans un délai de deux (2) mois à compter de la date d'éviction. A défaut, le locataire a droit à l'indemnité conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus, à moins que le bailleur prouve que le motif du retard ne dépend pas de sa volonté.

Article 11

Le bailleur est tenu d'aviser le locataire de la date de la remise du nouveau local à sa disposition, qui ne doit pas dépasser trois années à compter de la date d'éviction, et doit l'aviser de la mise à disposition dudit local dans un délai d'un mois à compter de la date d'obtention du certificat de conformité prévu à l'article 55 de la loi n° 012-90 relative à l'urbanisme promulguée par le dahir n° 1-92-31 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) délivré par l'autorité compétente.

Lorsque le local n'est pas remis au locataire dans un délai de trois ans à compter de la date d'éviction, ce dernier a droit à une indemnité conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus, tant que le retard n'est pas du fait volontaire du bailleur.

Article 12

Le locataire est tenu, dès la mise à sa disposition du local, de verser le montant du loyer précédemment versé dans l'attente de fixer les nouvelles conditions du bail, en commun accord ou sur décision du tribunal, en tenant compte des nouveaux éléments introduits au local, nonobstant les dispositions de la loi n° 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation, ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal précitée.

Section 2. – **Les locaux menaçant ruine**

Article 13

Sous réserve de la législation relative aux immeubles menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine, le bailleur peut revendiquer l'éviction si le local est menaçant ruine.

Le locataire n'a pas droit au renouvellement, ni à l'indemnité conformément aux alinéas ci-après, que si la reconstruction ou la rénovation a été opérée dans un délai de trois ans suivant la date de l'éviction.

Le locataire a droit à la reprise du local lorsqu'il fait connaitre sa volonté de reprise au cours de l'action en éviction. A défaut, le bailleur est tenu, sous peine d'indemnisation pour perte de fonds de commerce, d'aviser le locataire de la date du début de la reconstruction. Ce dernier doit l'informer s'il entend faire usage de son droit à la reprise dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de notification.

Le locataire perd son droit à la reprise ou à l'indemnité après expiration du délai susmentionné sans faire connaitre son intention d'en faire usage.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le président du tribunal statuant en référé est compétent pour statuer sur l'action en éviction et pour fixer, à la diligence du locataire, une indemnité provisionnelle complète, conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus, due en cas de déchéance du droit de renouvellement.

Section 3. – **Droit de priorité**

Article 14

En cas de pluralité des locataires, le droit de priorité aux locaux reconstruits est comme suit :

1 – lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les locataires, le droit de priorité est accordé au locataire le plus ancien ayant exprimé son intention de renouvellement ;

2 – lorsque l'immeuble reconstruit comprend des locaux d'une superficie supérieure, le droit de priorité est limité aux locaux à superficie égale à celle des anciens locaux exploités par le locataire ou à ceux adaptés pour abriter le matériel et l'activité que le locataire exerçait dans les anciens locaux ;

3 – lorsque l'immeuble reconstruit ne comporte pas des locaux convenant à l'activité précédemment exercée, le locataire peut user de son droit de priorité sur les locaux reconstruits pour y exercer une autre activité compatible avec le réaménagement de l'immeuble.

Article 15

Le locataire aura droit à l'indemnité complète conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus :

- si l'immeuble reconstruit ne comprend pas de locaux après usage du droit de priorité ;
- si l'immeuble reconstruit ne comprend pas de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal pour des raisons autres que celles relatives aux dispositions législatives ou réglementaires se rapportant à l'immeuble.

Section 4. – **Extension ou surélévation du local**

Article 16

Lorsque le propriétaire envisage l'extension ou la surélévation de l'immeuble et que ceci nécessite l'évacuation du ou des locaux loués, la durée d'éviction temporaire du locataire est fixée par le bailleur pour une durée qui ne peut pas dépasser une année à compter de la date d'éviction.

Le locataire a droit à une indemnité pour la durée de l'éviction correspondant au préjudice subi et ne dépassant pas le montant des bénéfices réalisés sur la base des déclarations fiscales au titre de l'exercice précédent, en tenant compte des salaires de la main d'œuvre et des droits et taxes dus lors de la durée pendant laquelle il a été privé du local. Dans tous les cas, l'indemnité mensuelle ne doit pas être inférieure à la valeur du loyer.

La durée d'éviction peut être prorogée, sur demande du bailleur, pour un délai n'excédant pas une année.

Le bailleur n'a pas droit au loyer pendant la durée de l'éviction.

Le bailleur doit remettre le local dans le délai fixé par le premier alinéa ci-dessus. A défaut, le locataire a droit à l'indemnité complète conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus, tant que le retard n'est pas du fait volontaire du bailleur.

Article 17

Le président du tribunal statue sur la requête tendant à l'éviction et sur la fixation de l'indemnité due au locataire durant toute la période de l'éviction. Il statue également sur la requête de prorogation de la durée d'éviction et sur la valeur de l'indemnité due.

Il statue, en outre, à la demande du locataire, sur l'indemnité provisionnelle complète en vertu de l'article 7 ci-dessus, due en cas de déchéance du droit de renouvellement.

Section 5. – **Dispositions communes à l'évacuation pour démolition et à l'évacuation pour extension ou surélévation**

Article 18

Le propriétaire qui envisage l'évacuation du local pour démolition et reconstruction ou l'évacuation pour extension ou surélévation doit produire un permis de construire valide délivré par l'autorité compétente et un plan approuvé par les soins de celle-ci.

Le permis de construire fait foi durant la procédure devant le tribunal, tant que le locataire ne prouve pas le retrait ou l'annulation dudit permis par l'autorité compétente.

TITRE V

De l'évacuation de l'habitation accessoire au local

Article 19

Le propriétaire peut demander l'évacuation de la partie réservée à l'habitation accessoire au local commercial, industriel ou artisanal pour y habiter lui-même, son conjoint, ses ascendants, ses descendants directs du premier degré , les bénéficiaires du legs obligatoire s'il y a lieu, conformément aux dispositions de l'article 369 et suivants de la loi n° 70-03 portant code de la famille promulguée par le dahir n° 1-04-22 du 12 hija 1424 (3 février 2004), telle qu'elle a été modifiée, ou l'enfant pris en charge prévu par la loi n° 15-01 relative à la prise en charge (la kafala) des enfants abandonnés, promulguée par le dahir n° 1-02-172 du 1er rabii II 1423 (13 juin 2002), à condition de prouver que le bénéficiaire de la reprise ne possède pas d'habitation ou en dispose sans qu'elle corresponde à ses besoins normaux. Dans ce cas, le locataire a droit à une indemnité égale au loyer de trois (3) années calculée sur la base du dernier loyer du local accessoire.

Lorsque le locataire paye un loyer global comprenant le local à usage commercial et le local accessoire d'habitation, le loyer du local accessoire est fixé par entente des parties ou par le tribunal.

La personne bénéficiaire de la reprise est tenue d'occuper personnellement le local dans un délai n'excédant pas six mois à compter de la date d'évacuation du locataire et pour une durée d'au moins trois (3) ans, sauf justification valable, et à défaut, ce dernier a droit à un dédommagement équivalent au loyer de dix huit (18) mois calculé sur la base du dernier loyer.

Article 20

Le propriétaire n'a pas droit à demander l'évacuation de la partie servie comme habitation accessoire au local à usage commercial, industriel ou artisanal dans les cas suivants :

1 – lorsque la reprise du local est de nature à porter un préjudice grave à l'exploitation du fonds de commerce ;

2 – lorsqu'il s'agit d'annexes des établissements touristiques et autres genres d'hébergements touristiques, des cliniques et établissements similaires et des établissements de l'enseignement privé ;

3 – lorsque le locataire exploite en tant qu'habitation une partie du local inséparable de la partie à usage commercial, industriel ou artisanal, l'éviction de la partie réservée à l'habitation ne peut avoir lieu dans ce cas, indépendemment de la partie à usage commercial, et ce conformément aux dispositions de la présente loi.

TITRE VI

De l'expropriation de l'immeuble comprenant un fonds de commerce

Article 21

Dans le cas d'une expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble où est exploité un fonds de commerce, sont applicables les dispositions de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour utilité publique et à l'occupation temporaire promulguée par le dahir n° 1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982).

TITRE VII

De l'exercice d'activités complémentaires, connexes ou différentes

Article 22

Le locataire peut être autorisé à exercer une ou plusieurs activités complémentaires ou connexes à l'activité initiale, tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'objet, les caractéristiques et la situation de l'immeuble, et qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte à sa sécurité. Dans ce cas, le locataire est tenu d'adresser une demande au bailleur faisant mention des activités qu'il envisage d'exercer.

Le bailleur est tenu d'informer le locataire de son avis dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de réception. A défaut, il est considéré comme ayant accepté. En cas de refus, le locataire peut saisir le président du tribunal statuant en référé, afin de l'autoriser à exercer la ou les nouvelles activités.

Le locataire ne peut exercer dans le local une activité autre que celle convenue au bail, sauf accord écrit du bailleur.

Article 23

Le bailleur a droit, dans les cas cités à l'article précédent, de demander la fixation du nouveau loyer qui court à compter de la date de saisine du tribunal.

TITRE VIII

La sous-location

Article 24

Le locataire peut sous-louer au tiers tout ou partie du local, sauf stipulation contraire, et la relation demeure alors entre le bailleur et le locataire principal.

Ladite sous-location ne produit aucun effet envers le bailleur qu'à partir de la date de la notification.

Le bailleur avisé de la sous-location doit informer le sous-locataire de toute mesure à prendre à l'égard du locataire principal sous peine d'inopposabilité.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit envers le locataire principal.

Le locataire principal et le sous-locataire demeurent solidaires envers le bailleur dans toutes les obligations stipulées au bail principal.

Lorsque la valeur de la sous-location dépasse celle du bail principal, le bailleur a droit à la révision du loyer à l'amiable ou par voie judiciaire. Dans ce dernier cas, le tribunal prend en considération la différence entre les deux loyers sans tenir compte les dispositions de la loi n° 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal précitée.

TITRE IX

De la cession du bail

Article 25

Le locataire a droit à la cession du bail en sus des éléments du fonds de commerce ou séparément, sans accord du bailleur et nonobstant toute stipulation contraire.

Sous peine d'inopposabilité vis-à-vis du bailleur, le cédant et le cessionnaire sont tenus d'aviser le bailleur de ladite cession.

La cession n'est opposable au bailleur qu'à partir de la date de la notification. Le locataire principal demeure responsable envers le bailleur quant aux engagements antérieurs.

Ladite cession ne fait pas obstacle au droit du bailleur à demander l'éviction lorsque les conditions prévues à l'article 8 de la présente loi sont remplies, elle n'empêche pas également de poursuivre les actions engagées, en vertu de la présente loi, et qui étaient en cours avant la date de cession.

La cession est établie par acte authentique ou sous-seing privé à date certaine comportant les mentions prévues à l'article 81 de la loi n° 95-15 formant code du commerce. Le montant de la vente est déposé auprès d'une instance légalement habilitée à consigner les dépôts. L'acte doit être soumis aux formalités prévues aux articles de 83 à 89 de ladite loi.

Le bailleur peut exercer le droit de préférence, par la reprise du local en contrepartie soit du versement des sommes ou de leur dépôt, le cas échéant, et ce dans un délai de trente (30) jours à partir de la date de notification sous peine de déchéance.

TITRE X

De la procédure

Section première. – **L'action en validation du congé**

Article 26

Le bailleur qui entend mettre fin au bail, doit adresser au locataire un congé exposant obligatoirement le motif et lui accorder un délai d'éviction qui court à partir de la date de réception.

Ledit délai est fixé à :

- quinze (15) jours lorsque la requête est basée sur le défaut de paiement des loyers ou sur le fait que le local est menaçant ruine ;
- trois (3) mois lorsque la requête est basée sur une volonté de reprendre le local pour usage personnel, pour démolition et reconstruction, pour extension ou surélévation ou pour un motif sérieux relatif à l'inobservation par le locataire des clauses du bail.

Lorsque le locataire n'a pas donné suite au congé qui lui a été adressé, le bailleur peut recourir à l'instance judiciaire compétente pour sa validation, et ce à partir de la date de l'expiration du délai prescrit.

A défaut de notification du congé, du fait de la fermeture permanente du local, le bailleur peut engager l'action en validation après expiration du délai imparti à partir de la date à laquelle le procès-verbal a été dressé.

Le bailleur est déchu du droit de demander la validation du congé aprés six (6) mois de la date d'expiration du délai accordé au locataire.

Toutefois, le bailleur peut engager l'action en validation en vertu d'un nouveau congé adressé conformément aux mêmes conditions prévues au présent article.

Article 27

Lorsque l'instance judiciaire compétente estime que le motif du congé est fondé, elle ordonne sur demande du bailleur la validation dudit congé et l'éviction du locataire. A défaut, la demande est rejetée.

Le locataire peut introduire une requête aux fins d'indemnisation au cours de l'action en validation du congé.

Lorsque le locataire n'a pas introduit la requête d'indemnisation au cours de ladite action, il peut l'engager dans un délai de six (6) mois à partir de la date de notification du jugement définitif d'éviction.

La procédure d'exécution du jugement prononçant l'éviction n'est engagée qu'après dépôt de l'indemnité. Toutefois le jugement prononçant l'éviction est exécuté lorsqu'il s'agit du cas prévu au 3ème alinéa ci-dessus.

Article 28

Lorsque l'instance judiciaire compétente prononce l'éviction et l'indemnisation du locataire, le bailleur est tenu de déposer le montant d'indemnité dans un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle le jugement devient exécutable. A défaut, ce dernier est réputé forclos et supporte dans ce cas tous les frais de justice qui résultent de la procédure.

Article 29

Le bailleur qui souhaite mettre fin au bail de l'immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions, doit notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits au domicile élu par eux dans leurs inscriptions.

On entend par créancier inscrit, celui qui jouit du privilège du vendeur ou possède un nantissement sur le fonds de commerce.

Article 30

Lorsque le tribunal décide du versement de l'indemnité complète en vertu des dispositions de l'article 7 ci-dessus, la somme due ne peut être perçue qu'après production par le locataire d'une attestation délivrée par le secrétariat-greffe attestant que ledit fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription.

Lorsque le fonds de commerce est grevé d'inscriptions, le locataire est tenu d'apporter la preuve de la notification aux créanciers inscrits que l'éviction a eu lieu et qu'une indemnisation lui est due.

Les créanciers inscrits peuvent s'opposer au versement de l'indemnité déposée au secrétariat-greffe par déclaration présentée à cette dernière, dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de l'accusé de réception de la notification citée à l'alinéa précédent, conformément à la procédure prévue à l'article 84 du code de commerce.

Le locataire ne peut percevoir l'indemnité due, qu'après expiration du délai des oppositions prévues à l'alinéa précédent.

Le montant d'indemnité déposée au profit du locataire est réparti conformément aux formalités prévues à la section IV du chapitre IV du livre II du code de commerce.

Section 2. – **L'action en déchéance du droit au renouvellement**

Article 31

Le locataire peut, lorsqu'il est déchu du droit au renouvellement, prononcé à son encontre dans les cas prévus aux articles 9, 13 et 17, prétendre à l'exécution de l'indemnité provisionnelle selon le montant préalablement prononcé.

Le locataire qui n'a pas présenté une demande pour fixer le montant de ladite indemnité, a le droit de présenter la demande en question devant la juridiction compétente, conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus, sans observation du délai prescrit à l'article 27 de la présente loi.

Section 3. – **De la reprise des locaux abandonnés ou fermés**

Article 32

a) La reprise du local par le bailleur :

Le bailleur peut, à défaut de paiement des loyers par le locataire ou d'abandon du local vers une destination inconnue pour une période de six (6) mois, saisir le président du tribunal, statuant en référé, pour ordonner l'ouverture du local et l'autoriser à en reprendre possession.

La demande mentionnée ci-dessus doit être assortie du contrat de bail, du procès-verbal constatant la fermeture ou d'abandon, en précisant la durée, et de la mise en demeure adressée au locataire le sommant à régler les loyers dus, même si cette dernière est restée infructueuse.

Le président du tribunal ordonne, sans délai, une enquête pour s'assurer de la fermeture ou de l'abandon du local.

Le président du tribunal ordonne, au vu des documents produits, l'ouverture et la reprise du local. L'ordonnance est exécutée sur minute.

Le chargé d'exécution dresse un procès-verbal descriptif des effets et meubles se trouvant au local.

Si l'absence du locataire dépasse six (6) mois de la date d'exécution de ladite ordonnance en référé ci-dessus, les effets d'éxécution deviennent définitifs et entraînent la résolution du bail. Dans ce cas, le chargé d'exécution procède sans délai à la vente des meubles se trouvant au local par adjudication publique aux frais du bailleur conformément aux régles de la procédure civile. Le montant net est déposé au secrétariat-greffe du tribunal.

b) La remise en état des lieux.

Lorsque le locataire se manifeste pendant l'exécution de l'ordonnance ci-dessus, la procédure d'exécution est suspendue d'office.

Le président du tribunal peut, dans ce cas prescrire au locataire un délai n'excédant pas quinze (15) jours aux fins de régler les loyers dus, sous peine de poursuivre les procédures d'exécution à son encontre.

Lorsque le locataire se manifeste après l'exécution de l'ordonnance judiciaire prononçant la reprise de la possession, avant l'expiration du délai de six (6) mois de la date de ladite ordonnance, il peut saisir le président du tribunal de première instance, statuant en référé pour la remise en état des lieux, à condition de prouver qu'il s'est acquitté des loyers dus.

Lorsque le locataire prouve le paiement régulier des loyers, il peut prétendre, devant le tribunal, à l'indemnisation de tous les préjudices causés par les formalités engagées par le bailleur à son encontre. Si le local demeure inoccupé, il peut demander sa reprise, même après expiration du délai de six (6) mois à compter de la date d'exécution de l'ordonnance prononçant la reprise de la possession.

Section 4. – **Condition résolutoire**

Article 33

Lorsque le bail comporte une condition résolutoire, le bailleur peut, à défaut de paiement des loyers par le locataire pour une période de trois (3) mois et après notification d'une mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours de la date de sa réception, présenter une requête au juge statuant en référé, en vue de constater la réalisation de la condition résolutoire et la remise de l'immeuble ou du local.

Section 5. – **Dispositions générales**

Article 34

Les mises en demeure, les avis et les autres procédures accomplis en vertu de la présente loi, doivent être effectués par un huissier de justice ou conformément aux procédures prévues par le code de procédure civile.

Article 35

Les tribunaux de commerce sont compétents pour statuer sur les litiges relatifs à l'exécution de la présente loi. Toutefois les tribunaux de première instance sont compétents conformément à la législation relative à l'organisation judiciaire du Royaume.

Article 36

Les délais prévus par la présente loi sont des délais francs.

TITRE XI

Dispositions finales

Article 37

Sauf dispositions particulières, les dispositions du Code des obligations et contrats sont applicables aux baux ne remplissant pas les conditions prévues au premier titre de la présente loi.

Article 38

La présente loi entre en vigueur après expiration de six (6) mois de la date de publication au *Bulletin officiel*. Ses dispositions sont applicables aux baux en cours ou aux actions en instance, sans renouvellement des actes, des formalités et des jugements prononcés avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les baux conclus en infraction aux dispositions prévus à l'article 3 ci-dessus sont régis par la présente loi. Les parties peuvent, à tout moment, conclure des actes conformes à ses dispositions.

Sont abrogées dès l'entrée en vigueur de la présente loi :

– les dispositions du dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal tel qu'il a été modifié et complété ;

– les dispositions de l'article 112 de la loi n° 15-95 formant code de commerce.

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6490 du 7 kaada 1437 (11 août 2016).

TEXTES PARTICULIERS

Arrêté conjoint du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable et du ministre de l'économie et des finances n° 957-17 du 5 chaabane 1438 (2 mai 2017) approuvant l'avenant n° 1 à l'accord pétrolier « HAHA ONSHORE » conclu, le 19 joumada I 1438 (17 février 2017) entre l'Office national des hydrocarbures et des mines et la société « Petroleum Exploration (Private) Limited ».

LE MINISTRE DE L'ENERGIE, DES MINES ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE,

LE MINISTRE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES,

Vu la loi n° 21-90 relative à la recherche et à l'exploitation des gisements d'hydrocarbures, promulguée par le dahir n° 1-91-118 du 27 ramadan 1412 (1er avril 1992), telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 27-99 promulguée par le dahir n° 1-99-340 du 9 kaada 1420 (15 février 2000), notamment ses articles 4, et 34 ;

Vu la loi n° 33-01 portant création de l'Office national des hydrocarbures et des mines promulguée par le dahir n° 1-03-203 du 16 ramadan 1424 (11 novembre 2003) ;

Vu le décret n° 2-93-786 du 18 joumada I 1414 (3 novembre 1993) pris pour l'application de la loi n° 21-90 susvisée, tel qu'il a été modifié et complété par le décret n° 2-99-210 du 9 hija 1420 (16 mars 2000), notamment son article 60 ;

Vu le décret n° 2-04-372 du 16 kaada 1425 (29 décembre 2004) pris pour l'application de la loi précitée n° 33-01 ;

Vu l'arrêté conjoint du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement et du ministre de l'économie et des finances n° 3226-15 du 16 kaada 1436 (1er septembre 2015) approuvant l'accord pétrolier « HAHA ONSHORE » conclu, le 22 ramadan 1436 (9 juillet 2015), entre l'Office national des hydrocarbures et des mines et la société « Petroleum Exploration (Private) Limited » ;

Vu l'avenant n° 1 à l'accord pétrolier « HAHA ONSHORE » conclu, le 19 joumada I 1438 (17 février 2017), entre l'Office national des hydrocarbures et des mines et la société « Petroleum Exploration (Private) Limited », relatif à l'extension de quatre mois de la durée de validité de la période initiale des permis de recherche dénommés « HAHA NORD », « HAHA CENTRE » et « HAHA Sud », tout en réduisant de quatre mois la deuxième période complémentaire,

ARRÊTENT :

ARTICLE PREMIER. – Est approuvé, tel qu'il est annexé à l'original du présent arrêté, l'avenant n° 1 à l'accord pétrolier « HAHA ONSHORE » conclu, le 19 joumada I 1438 (17 février 2017), entre l'Office national des hydrocarbures et des mines et la société « Petroleum Exploration (Private) Limited ».

ART. 2. – Le présent arrêté conjoint sera publié au *Bulletin officiel*.

Rabat, le 5 chaabane 1438 (2 mai 2017).

Le ministre de l'énergie, des mines et du développement durable,
AZIZ RABBAH.

Le ministre de l'économie et des finances,
MOHAMED BOUSSAID.

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6576 du 13 ramadan 1438 (8 juin 2017).

Arrêté du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable n° 966-17 du 11 chaabane 1438 (8 mai 2017) modifiant l'arrêté du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement n° 3428-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015) accordant le permis de recherche d'hydrocarbures dit « HAHA NORD » à l'Office national des hydrocarbures et des mines et à la société « Petroleum Exploration (Private) Limited ».

LE MINISTRE DE L'ENERGIE, DES MINES ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE,

Vu l'arrêté du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement n° 3428-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015) accordant le permis de recherche d'hydrocarbures dit « HAHA NORD » à l'Office national des hydrocarbures et des mines et à la société « Petroleum Exploration (Private) Limited » ;

Vu l'arrêté conjoint du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable et du ministre de l'économie et des finances n° 957-17 du 5 chaabane 1438 (2 mai 2017) approuvant l'avenant n° 1 à l'accord pétrolier « HAHA ONSHORE » conclu, le 19 joumada I 1438 (17 février 2017), entre l'Office national des hydrocarbures et des mines et la société « Petroleum Exploration (Private) Limited »,

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER. – L'article 3 de l'arrêté n° 3428-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015), est modifié ainsi qu'il suit :

« *Article 3.* – Le permis de recherche d'hydrocarbures « « HAHA NORD » est délivré pour une période initiale d'une « année et dix mois à compter du 4 septembre 2015. »

ART. 2. – Le présent arrêté sera notifié aux intéressés et publié au *Bulletin officiel*.

Rabat, le 11 chaabane 1438 (8 mai 2017).

AZIZ RABBAH.

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6576 du 13 ramadan 1438 (8 juin 2017).

Arrêté du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable n° 967-17 du 11 chaabane 1438 (8 mai 2017) modifiant l'arrêté du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement n° 3429-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015) accordant le permis de recherche d'hydrocarbures dit « HAHA SUD » à l'Office national des hydrocarbures et des mines et à la société « Petroleum Exploration (Private) Limited ».

LE MINISTRE DE L'ENERGIE, DES MINES ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE,

Vu l'arrêté du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement n° 3429-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015) accordant le permis de recherche d'hydrocarbures dit « HAHA SUD » à l'Office national des hydrocarbures et des mines et à la société « Petroleum Exploration (Private) Limited » ;

Vu l'arrêté conjoint du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable et du ministre de l'économie et des finances n° 957-17 du 5 chaabane 1438 (2 mai 2017) approuvant l'avenant n° 1 à l'accord pétrolier « HAHA ONSHORE » conclu, le 19 joumada I 1438 (17 février 2017), entre l'Office national des hydrocarbures et des mines et la société « Petroleum Exploration (Private) Limited »,

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER. – L'article 3 de l'arrêté n° 3429-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015), est modifié ainsi qu'il suit :

« *Article. 3.* – Le permis de recherche d'hydrocarbures « « HAHA SUD » est délivré pour une période initiale d'une « année et dix mois à compter du 4 septembre 2015. »

ART. 2. – Le présent arrêté sera notifié aux intéressés et publié au *Bulletin officiel.*

Rabat, le 11 chaabane 1438 (8 mai 2017).

AZIZ RABBAH.

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6576 du 13 ramadan 1438 (8 juin 2017).

Arrêté du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable n° 968-17 du 11 chaabane 1438 (8 mai 2017) modifiant l'arrêté du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement n° 3430-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015) accordant le permis de recherche d'hydrocarbures dit « HAHA CENTRE » à l'Office national des hydrocarbures et des mines et à la société « Petroleum Exploration (Private) Limited ».

LE MINISTRE DE L'ENERGIE, DES MINES ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE,

Vu l'arrêté du ministre de l'énergie, des mines, de l'eau et de l'environnement n° 3430-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015) accordant le permis de recherche d'hydrocarbures dit « HAHA CENTRE » à l'Office national des hydrocarbures et des mines et à la société « Petroleum Exploration (Private) Limited » ;

Vu l'arrêté conjoint du ministre de l'énergie, des mines et du développement durable et du ministre de l'économie et des finances n° 957-17 du 5 chaabane 1438 (2 mai 2017) approuvant l'avenant n° 1 à l'accord pétrolier « HAHA ONSHORE » conclu, le 19 joumada I 1438 (17 février 2017), entre l'Office national des hydrocarbures et des mines et la société « Petroleum Exploration (Private) Limited »,

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER. – L'article 3 de l'arrêté n° 3430-15 du 19 kaada 1436 (4 septembre 2015), est modifié ainsi qu'il suit :

« *Article. 3.* – Le permis de recherche d'hydrocarbures « « HAHA CENTRE » est délivré pour une période initiale « d'une année et dix mois à compter du 4 septembre 2015. »

ART. 2. – Le présent arrêté sera notifié aux intéressés et publié au *Bulletin officiel.*

Rabat, le 11 chaabane 1438 (8 mai 2017).

AZIZ RABBAH.

Le texte en langue arabe a été publié dans l'édition générale du « Bulletin officiel » n° 6576 du 13 ramadan 1438 (8 juin 2017).