



Le nécessaire équilibre contractuel entre les parties
dans le bail a usage d'habitation

Pr. ASMAA BENMOUSSA

Maitre de conférence à la Faculté Polydisciplinaire de Taroudant
Maroc

Abstract

Régissant les rapports entre le bailleur et le preneur, la loi 67-12 vient ainsi clarifier et sécuriser les relations contractuelles et souvent conflictuelles entre bailleurs et locataires au Maroc.

Cette loi a apporté une nouvelle matière en rapport avec les baux non professionnels qui malheureusement laisse encore à désirer, 12 ans après, sur le plan pratique. Il se pose encore bon nombre de problèmes pour son application effective. Cette loi a pour effet d'influer positivement sur la protection du preneur, sans pour autant accorder la même protection au bailleur, ce qui n'est pas sans effet sur la sécurité juridique du contrat de bail civil et l'équilibre des rapports contractuels des parties.

La procédure d'expulsion souvent lente et onéreuse, peut constituer un véritable parcours du combattant pour le bailleur, dès lors qu'elle doit concilier la protection des droits du propriétaire (le droit de propriété) et ceux du locataire (le droit à un logement), lesquels sont tous les deux des droits fondamentaux protégés par la Constitution.

Law 67-12, which governs relations between lessors and lessees, has clarified and made more secure the often conflictual contractual relations between lessors and lessees in Morocco.

This law introduced new provisions relating to non-professional leases, which unfortunately still leave much to be desired in practical terms 12 years on. There are still a number of problems with its effective application. The effect of this law is to have a positive impact on the protection of the lessee, without granting the same protection to the lessor, which is not without effect on the legal certainty of the civil lease contract and the balance of the parties' contractual relations.

The eviction procedure, which is often slow and costly, can be a real obstacle course for the landlord, since it has to reconcile the protection of the rights of the landlord (the right of ownership) and those of the tenant (the right to housing), both of which are fundamental rights protected by the Constitution.

Mots clés: Baux d'habitation, Equilibre contractuel, Droit au logement, Droit de propriété, Résiliation du bail, Expulsion, Défaut de paiement des loyers, Motif valable.



Introduction

Le bail est un contrat de louage portant sur une chose. Le louage de choses est défini par le Dahir des obligations et contrats¹ dans son article 627 comme étant « un contrat par lequel l'une des parties cède à l'autre la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière, pendant un certain temps, moyennant un prix déterminé que l'autre partie s'oblige à lui payer ».

De ce texte, on peut dégager les éléments caractéristiques. Par principe, le contrat de bail est un acte consensuel qui résulte de la seule manifestation des volontés des parties contractantes donc du locataire et du bailleur. Dans ce cadre, c'est le principe de la liberté contractuelle qui prévaut : le contrat résulte de la libre volonté des parties qui doivent s'accorder sur ses éléments essentiels. Cette rencontre des volontés assure la validité du contrat.

La prévalence du principe de la liberté contractuelle, quant à la conclusion du bail, assure une certaine stabilité aux parties, étant donné que seules leurs volontés peuvent être exprimées, elles ne pourront pas se voir imposer des éléments pour lesquels elles n'ont pas consenti « *Les obligations contractuelles valablement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, et ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou dans les cas prévus par la loi* » Article 230 du DOC. Cette stabilité se remarque également au niveau de la répartition des obligations entre le preneur et le bailleur leur assurant ainsi un certain équilibre.

Le contrat de bail est en effet un contrat synallagmatique qui met à la charge du preneur mais aussi du bailleur différentes obligations. Il crée deux obligations principales et réciproques. Le bailleur a l'obligation de faire jouir le locataire de la chose louée, qui en contrepartie est débiteur d'un loyer. Les deux premiers éléments caractéristiques de la location sont donc la jouissance de la chose louée et le loyer. Il y a à priori, un équilibre dans les rapports entre les parties au contrat de bail, étant donné qu'en cas de manquement, des sanctions sont prévues. De ce fait, pour une bonne exécution du contrat, Il faudra donc que chacune des parties respectent ses obligations.

Le contrat de bail est par ailleurs la mise à disposition temporaire de la jouissance d'une chose par le bailleur, en contrepartie du paiement d'un loyer par le locataire. Le locataire doit recevoir l'usage exclusif de la chose (usus), mais la chose reste la propriété du bailleur (Le locataire ne disposant pas d'un droit réel mais seulement d'un droit personnel). Combien même renforcé par le législateur, il n'en demeure pas moins un droit personnel : le preneur, n'ayant pas de droit direct sur la chose, son droit n'est que temporaire et il a une obligation de restitution.

¹ Dahir des obligations et contrats du 12 août 1913, promulgué le 30 août 1913 tel que modifié et complété. Le dahir des obligations et contrats consacre ses développements au droit commun du bail applicable en l'absence ou en cas d'insuffisance d'une réglementation spécifique.



D'un point de vue pratique, le bail exerce un rôle économique et social. Il permet une utilisation rationnelle des richesses, car il donne au locataire l'utilité du bien et au bailleur le revenu exigé. C'est donc un contrat ayant une utilité réelle. Cependant, il faut qu'il y ait un certain équilibre dans le contrat afin que les parties concluent en toute sécurité, à défaut, cela pourrait être préjudiciable à leur égard, et de ce fait impacter négativement le marché locatif.

Le bail d'habitation est régi par les dispositions spéciales de la loi n° 67-12² et par le DOC. Dans le cadre de cette loi, le législateur est venu encadrer la relation contractuelle par des conditions et des procédures spécifiques, afin de garantir une stabilité et une protection des locataires, mais également des bailleurs. Cette loi se fixait pour objectif la consolidation de la stabilité juridique des rapports contractuels entre bailleurs et locataires, le rétablissement de la confiance entre les parties ainsi que la réduction des affaires contentieuses portées devant les tribunaux³.

Il apparaît toutefois que le bail d'habitation est en quelque sorte déséquilibré, étant donné que par exemple le locataire pourra donner congé à son bailleur à tout moment, même avant l'arrivée du terme, alors que le bailleur, lui devra invoquer l'un des motifs limitativement prévus par la loi ; soit le fait qu'il veuille reprendre le logement pour y habiter, soit le fait d'un motif sérieux et légitime qui résulte de l'inexécution par le locataire de ses obligations. La stabilité du contrat se retrouve donc ici à l'égard du locataire, étant amenuisée à l'égard du bailleur. C'est de ce point de vue qu'il faut voir comment le législateur marocain est venu encadrer les rapports entre les parties et le contrat lui-même afin de garantir cette stabilité. Peut-on parler aujourd'hui d'un équilibre entre les parties au contrat de bail au regard de l'évolution du contrat de bail ainsi que des obligations respectives des deux parties ? Comment concilier au sein du contrat de bail le

² Dahir n° 1-13-111 du 15 Mouharram 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12, publié au bulletin officiel n° 6208 du 24 Moharrem 1435 (28 novembre 2013). Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, meublés ou non meublés, dont la durée de location dépasse trente jours, ainsi que leurs dépendances telles que sous-sols garages, terrasses, cours et jardins et qui ne sont pas régis par une législation particulière. Les locations de courte durée sont gérées par la loi n°80-14 relative aux hébergements touristiques.

Le dahir des obligations et contrats (droit commun du bail) continue d'être applicable en l'absence ou en cas d'insuffisance de cette loi spécifique.

La loi 67-12 a abrogé les dispositions portant sur les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel faisant l'objet de la loi n° 64-99 promulguée par le Dahir n° 1-99-211 du 13 Joumada 1er 1420 (25 août 1999) relative au recouvrement des loyers, à l'exception de celles relatives aux locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. Sont également abrogés : le Dahir du 26 Safar 1360 (25 mars 1941) réprimant le refus de location ; le Dahir du 23 avril 1954 réprimant la spéculation illicite sur les loyers ; le Dahir du 25 Rabia 1er 1360 (23 avril 1941) prescrivant la déclaration des locaux vacants ; le dahir du 25 Rajab 1360 (19 août 1941) relatif au dégagement des locaux à usage d'habitation ; le décret-loi n° 2-80-552 du 28 Kaada 1400 (08 octobre 1980), instituant une réduction sur le montant du loyer des locaux à usage d'habitation au profit de certaines catégories de preneurs ; la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les preneurs des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le dahir n° 1-80-315 du 17 Safar 1401 (25 décembre 1980) tel qu'il a été modifié et complété.

³ Communiqué de presse au sujet de la loi n° 67-12 organisant les rapports contractuels entre bailleurs et locataires des locaux à usage d'habitation ou professionnel. <http://www.mhpfv.gov.ma/Documents>.



droit fondamental de propriété du bailleur avec les divers droits fondamentaux du preneur tel notamment le droit au logement ?

1. Le bail à usage d'habitation : un contrat synallagmatique en principe équilibré

Le contrat de bail⁴ est un contrat consensuel qui résulte de la seule volonté des parties⁵. Sa conclusion met des obligations à la charge des deux parties.

Par le biais du principe de la liberté contractuelle qui régit le bail, mais aussi des obligations réciproques des parties, le bail à usage d'habitation est censé assurer une certaine stabilité aux parties. Cette stabilité, qui se retrouve à divers égards, est nécessaire car elle permet la bonne exécution du contrat en toute sécurité.

1.1. Les obligations à la charge du bailleur

Les articles 5 à 11 de la loi 67-12 prévoit plusieurs obligations pesant sur le bailleur. Notamment, le propriétaire-bailleur est tenu de délivrer le bien loué, de l'entretenir afin qu'il puisse servir à l'usage convenu entre les parties, et de permettre au locataire la jouissance paisible du bien pendant toute la durée du bail.

1.1.1. L'obligation de délivrance du local loué

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de délivrer au locataire le local loué, de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Il s'agit d'une obligation instantanée concomitante à la conclusion du contrat. Cette obligation devrait s'analyser comme une obligation de ne pas faire c'est-à-dire de ne pas empêcher le preneur d'entrer en possession. En réalité, cette obligation va bien au-delà de celle à laquelle serait tenu un vendeur. Si celui-ci est tenu de délivrer la chose en l'état où elle se trouve au moment de la conclusion du contrat, le bailleur reste tenu de supporter toutes les réparations de toute espèce, pendant toute la durée du contrat, dès lors qu'elles apparaissent comme nécessaires au bon état de la chose⁶.

⁴ La loi détermine les conditions de forme que doit respecter un contrat de bail résidentiel. L'article 3 de la loi 67-12 énonce à cet égard : « Le contrat de bail doit être établi par acte écrit à date certaine et mentionner spécifiquement : Les noms et prénoms du bailleur et du locataire, la profession, l'adresse, la pièce attestant de l'identité et toutes les informations relatives au mandataire, le cas échéant ; La dénomination complète et le siège social et si nécessaire toutes les informations relatives au représentant légal si le bailleur ou le locataire est une personne morale ; La désignation des locaux loués et de leurs dépendances, la destination ainsi que les équipements destinés à l'usage personnel du locataire ; Le montant du loyer convenu et l'échéance de paiement ; La nature des charges locatives qui seront supportées par le locataire ; Le mode de paiement convenu du loyer et des charges locatives ; Les obligations spécifiques de chaque partie ».

⁴ « Les conditions et obligations des baux des locaux (...) sont définies par accord entre les parties, sous réserve du respect des dispositions de la présente loi » article 2 de la loi 67-12.

« Le louage de choses est parfait par le consentement des parties sur la chose, sur le prix et sur les autres clauses dont ils pourraient convenir dans le contrat » article 628 du DOC.

⁵ « Les conditions et obligations des baux des locaux (...) sont définies par accord entre les parties, sous réserve du respect des dispositions de la présente loi » article 2 de la loi 67-12.

⁶ A. BENABENT, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, 5^e éd., Montchrestien, 2001, p. 312.



L'obligation de délivrance du bien est une obligation essentielle du bailleur. Matériellement, elle s'opère généralement par la remise des clés. Juridiquement, l'obligation de délivrance implique pour le bailleur une mise en état conforme de la chose louée, et une jouissance paisible par le preneur pendant la durée du bail.

Cela suppose que le bien loué, mis à disposition, dispose des caractéristiques physiques (matérielles et fonctionnelles) et juridiques permettant la jouissance paisible du bail « *Le bailleur est tenu de garantir au locataire la remise des locaux loués, de lui en assurer la jouissance totale et paisible* » Article 9.

Cette obligation de délivrance, qui perdure tout au long du bail et de ses renouvellements, oblige le bailleur à réaliser les travaux nécessaires avant l'arrivée du locataire notamment ceux exigés par la loi.

La loi requiert que le bailleur fournisse un logement salubre. Tout logement destiné à la location doit être décent. Autrement dit, il doit respecter un certain nombre d'exigences le rendant conforme à un usage d'habitation. Encore faut-il s'entendre sur la notion « de logement décent ». Est considéré comme « *logement décent tout logement dans lequel le locataire peut s'installer immédiatement et vivre normalement* »⁷. Selon l'article 5 de la loi 67-12 « *Le local à usage d'habitation doit répondre aux caractéristiques nécessaires quant à ses parties constitutives, aux conditions relatives à l'aération, la cuisine, les toilettes, l'eau et l'électricité* » sans plus de détails.

La plus importante concerne la sécurité et la santé des locataires, ce qui suppose l'existence d'une toiture étanche, d'escaliers, de balcons, fenêtres et garde-corps assez solides pour éviter la chute d'une personne, d'installations électriques et d'eau fiables, d'un éclairage naturel "suffisant" dans les pièces principales.

D'autres éléments de confort sont requis, comme un système d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées, une cuisine convenablement équipée (prises électriques supportant des appareils de cuisson, évier, etc.) ou encore une installation sanitaire séparée avec toilettes, etc.

Tous les travaux permettant une utilisation normale du logement doivent donc avoir été réalisés avant l'arrivée du locataire, lequel, si ce n'est pas le cas, peut convenir par écrit avec le bailleur des travaux qu'il peut entreprendre et du mode de déduction des dépenses engagées sur le montant du loyer (article 6 de la loi 67-12). Cet accord précise notamment le montant des dépenses, leur mode de déduction du loyer, la durée de la déduction, et le mode d'indemnisation du locataire en cas de libération des lieux avant la date d'échéance du bail sur présentation de la preuve des dépenses engagées.

⁷ Ibid.



Un état des lieux loués⁸ doit être établi au moment de la remise des locaux (article 7). Il doit être dressé par écrit à date certaine et comprendre une description détaillée et précise des locaux. A défaut, le locataire est censé avoir reçu les locaux en bon état d'usage (article 8).

Le bailleur est tenu d'entretenir le local de sorte à en permettre l'usage conformément à ce qui est prévu dans le contrat et de procéder à toutes les réparations nécessaires pour sa préservation et son entretien (article 10)⁹. C'est à lui, en effet, qu'il appartient de faire exécuter dans les meilleurs délais les réparations qui s'imposent (fuite d'eau, problèmes électriques...), à l'exception des réfections courantes à la charge du locataire¹⁰, sauf si le locataire est en cause suite à une utilisation anormale de ces éléments, auquel cas c'est lui le responsable¹¹.

A cet effet, le preneur dispose des actions contractuelles ordinaires afin de contraindre le bailleur à exécuter son obligation d'entretien. Ainsi, le preneur peut rechercher la responsabilité contractuelle du bailleur ou la résiliation du bail le cas échéant. Il peut aussi procéder lui-même, aux frais du bailleur, à ces réparations, mais ce dernier devra avoir été préalablement mis en demeure. Si le preneur a fait exécuter lui-même les travaux sans mise en demeure, ni autorisation judiciaire et alors qu'il n'y a pas urgence, le bailleur n'a pas à le rembourser.¹²

Si le bailleur a été averti par les voies légales de procéder aux réparations qui lui incombent et qu'il n'y a pas procédé dans un délai d'un mois, le locataire peut obtenir une ordonnance fixant le montant des réparations nécessaires et l'autorisant à les effectuer et à en déduire le montant du loyer. Le bailleur ne peut s'opposer aux réparations effectuées par le locataire tant que ces dernières n'entraînent pas de changement dans la nature du local loué (article 10).

⁸ L'état des lieux est le document qui décrit l'état du logement et de ses équipements, réalisé par écrit, Il est à joindre au bail. Il doit être daté et signé par le locataire et le bailleur. Un exemplaire de l'état des lieux doit être établi pour chaque co-titulaire du bail. Ce document est établi à deux moments du contrat de bail :
- Lors de l'entrée dans les lieux ; il permet de s'assurer que le propriétaire met à la disposition du locataire un logement en bon état d'usage et de réparations.
- A la fin du contrat de bail ; il permet, par comparaison avec celui établi à l'entrée dans les lieux, de déterminer les travaux de remise en état qui devront éventuellement rester à la charge du locataire.

⁹ « Le bailleur est tenu d'entretenir le local de sorte à en permettre l'usage conformément à ce qui est prévu dans le contrat et de procéder à toutes les réparations nécessaires pour sa préservation et son entretien ». Article 10 de la loi 67-12.

¹⁰ « Par réparations, on entend les travaux courants d'entretien et les réparations simples induites par l'usage normal des locaux. Ces réparations concernent particulièrement : Les parties extérieures réservées à l'usage privatif du locataire telles que les portes, fenêtres, vitres, rampes et serrures ; Les parties intérieures telles que les équipements électriques, les travaux de carrelage, peinture, ferronnerie, rideaux et fenêtres ; La réparation ou le remplacement de la robinetterie et des équipements sanitaires du local loué (...). Ces réparations sont effectuées aux frais du locataire et n'obligent le bailleur que s'ils lui incombent aux termes du contrat » Article 19 de la loi 67-12.

¹¹ « Le locataire est tenu de préserver le local loué et d'en faire usage conformément à sa destination contractuelle. Le locataire devra répondre de toutes dégradations ou pertes survenues dans les locaux de son fait ou par erreur.... ». Article 14 de la loi 67-12.

¹² J. GHESTIN, Ch. JAMIN et M. BILLIAU, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3^e éd., LGDJ, 2001. P. 312.



Le bailleur doit remettre au locataire un reçu signé par lui-même ou par son mandataire mentionnant les détails des montants réglés par le locataire, en différenciant le paiement du loyer de celui des charges (article 11).

Le locataire est tenu, quant à lui, de permettre au bailleur d'effectuer les travaux nécessaires au maintien en état et à la préservation des locaux loués, ainsi que les réparations urgentes. Si ces réparations entraînent pour le locataire la privation totale ou partielle du local durant plus de trois jours, le locataire peut résilier le bail ou recourir à la justice pour réclamer la réduction du loyer à proportion de la durée durant laquelle il aura été privé de l'usage du local (article 17).

1.1.2. L'obligation de garantie

Parmi les obligations du bailleur, on trouve l'obligation de garantie. La garantie que le bailleur doit au preneur a deux objets (article 643 DOC) :

- la garantie des vices cachés : il s'agit de garantir au preneur le bon usage de la chose louée.
- la garantie d'éviction : il s'agit de garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée.

La garantie des vices cachés

En l'espèce, il convient de se référer à l'article 9 de la loi 67-12 et aux articles 654 et suivants du DOC, la garantie des vices cachés concerne tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage (défaut de construction, infiltration d'eau...), sauf ceux définis dans l'état des lieux¹³ ou qui font l'objet d'un accord expresse entre bailleur et locataire¹⁴.

Le vice dont il est question est donc un défaut de la chose louée ou de ses équipements, qui cause au locataire un véritable trouble de jouissance en rendant le local loué impropre à sa destination contractuelle, et qui comme son nom

¹³ En se référant au Dahir des obligations et contrats (article 656), le contrat de bail peut écarter l'application de la garantie des vices cachés et stipuler que le bailleur ne devra pas sa garantie pour les vices de la chose louée, même cachés par une clause dite « une clause exonératoire de la garantie des vices cachés » : Le preneur déclare prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveraient au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés « Le locateur n'est pas tenu des vices de la chose louée qu'on pouvait facilement constater, à moins qu'il n'ait déclaré qu'ils n'existaient pas. Il n'est également tenu d'aucune garantie : Lorsque le preneur connaissait, au moment du contrat, les vices de la chose louée ou l'absence des qualités requises ; Lorsque les vices ont été déclarés au preneur; Lorsque le locateur a stipulé qu'il ne serait tenu d'aucune garantie ».

¹⁴ « Au cas où le local ne réponde pas aux caractéristiques (...), les parties peuvent, avant réception du local loué et établissement de l'état des lieux, convenir par écrit des travaux que le locataire peut entreprendre et du mode de déduction des dépenses engagées sur le montant du loyer ; cet accord peut être daté et signé par les parties au contrat et leurs signatures légalisées par les autorités concernées. Cet accord précise notamment le montant des dépenses, leur mode de déduction du loyer, la durée de la déduction et le mode d'indemnisation du locataire en cas de libération des lieux avant la date d'échéance du bail sur présentation de la preuve des dépenses engagées ». Article 6 de la loi 67-12.



l'indique, échappe à la connaissance des parties au moment de la signature du bail¹⁵.

Cette garantie s'apparente à celle de la vente. Ainsi, comme dans la vente, le vice doit empêcher l'usage normal de la chose. En outre, le vice doit être caché ; seuls sont garantis par le bailleur les vices non apparents et non connus du preneur. Le texte (article 9) est clair sur ce point « *le bailleur n'est pas tenu des vices et défauts des locaux loués connus du locataire...* ». Le preneur ne peut invoquer contre le bailleur les vices de la chose louée s'ils étaient apparents lors de l'entrée dans les lieux. De même, le bailleur ne garantit que les vices de son fait ou du fait des personnes sous sa responsabilité et n'est pas tenu des vices causés par des tiers.

Lorsque le vice se révèle, le locataire doit en aviser le bailleur pour le mettre en mesure d'y remédier, au besoin en le mettant en demeure par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) ou acte d'huissier. Un différend sera tranché selon les voies de droit (Article 18 de la loi 67-12, articles 37 et 38 et 39 du code de procédure civile).

La mise en œuvre de la garantie des vices cachés donne lieu à différentes sanctions. D'abord, le preneur peut mettre en jeu la responsabilité contractuelle du bailleur pour tous les dommages qu'il a subi du fait du vice. Outre des dommages-intérêts, le preneur devrait aussi pouvoir demander la résolution du bail dès lors que le trouble causé serait suffisamment grave, ou demander uniquement une diminution proportionnelle du loyer dans les cas les moins graves. Cependant, il ne peut s'abstenir, pour cette raison et en aucun cas, du règlement du montant du loyer à terme échu (Article 21 de la loi 67-12, article 655 du DOC).

En revanche, dans certains cas, le bailleur est libéré de cette responsabilité, notamment en cas de force majeure (incendie ou inondation, etc.) ; ou lorsque le problème est lié à un défaut d'entretien imputable au locataire (Article 14 de la loi 67-12).

Si le preneur réalise les travaux dans le logement loué sans avoir mis en demeure le bailleur à qui ces travaux incombent, et sans y avoir été autorisé par le bailleur ou judiciairement, alors que ces travaux ne sont pas justifiés par l'urgence, le bailleur n'est pas tenu de les financer¹⁶.

La garantie d'éviction

La garantie d'éviction vise à assurer au preneur la jouissance « *totale et paisible de la chose louée* » article 9 de la loi 67-12. Le bailleur a l'obligation d'éviter, dans la mesure du possible, les troubles de jouissance que pourrait subir

¹⁵ J. HUET, Traité de droit civil, sous la direction de J. GHESTIN, Les principaux contrats spéciaux, 2^e éd., LGDJ, 2001, P. 467.

¹⁶ N. KHALDI, Les contrats spéciaux : le contrat de vente, le contrat de bail à la lumière du DOC (en arabe), BNRM, 2^e édition, 2016, P. 193.



le preneur. A défaut, le preneur peut demander la résolution du contrat de bail ou une diminution du prix du loyer, selon les cas (article 647 DOC).

Cette obligation vise d'abord les troubles qu'il pourrait causer lui-même (La garantie du fait personnel ; article 644 du DOC), par exemple en supprimant une prestation prévue par le bail (parking, restriction abusive de l'usage d'un ascenseur, absence d'eau potable, suppression de l'accès aux WC communs, le changement de serrure par le propriétaire qui pensait le locataire parti définitivement alors que celui s'était juste absenté temporairement, etc...).

Le bailleur doit également garantir le preneur contre tout trouble de droit qui émanerait d'un tiers (Article 646 du DOC) : La garantie du fait des tiers (un tiers se prétend titulaire d'un droit sur la chose louée (servitude, propriété, usufruit)).

En revanche, les troubles de fait émanant de tiers ne donnent pas lieu à garantie. Concernant ces troubles, il appartient au preneur d'agir directement contre le tiers. Exemples : infiltrations d'eau dues à un copropriétaire, nuisances par un propriétaire voisin (Article 649 du DOC).

Néanmoins, lorsque ces troubles de fait ont une telle importance qu'ils privent le preneur de la jouissance de la chose louée, le preneur peut demander une remise proportionnelle du prix (article 650 du DOC).

1.2. Les obligations du locataire

Payer son loyer et ses charges arrive en tête des obligations du locataire. Le locataire doit en outre utiliser le logement en «bon père de famille», c'est-à-dire en assurant son entretien et les réparations qui lui incombent, et en utilisant les locaux loués conformément à leur destination.

1.2.1. Le paiement du loyer et des charges locatives (article 12 de la loi 67-12)

Le preneur doit régler le montant du loyer, ainsi que les charges locatives¹⁷, en contrepartie de la jouissance du logement à la date d'échéance prévue. Il s'agit d'une obligation essentielle du locataire : le paiement du loyer et des charges doit toujours être fait, même en cas de manquement du bailleur à l'une de ses obligations (exemple : intervention tardive du propriétaire dans des réparations sur le logement, trouble de jouissance ou d'un vice entravant celle-ci). Le locataire peut néanmoins demander au tribunal la déduction d'une partie du loyer correspondant au volume du préjudice (Article 21 de la loi 67-12).

Le contrat de bail doit préciser le montant du loyer, ses modalités de paiement (qu'il s'agisse d'un virement bancaire, d'un chèque ou d'une autre méthode

¹⁷ Les charges locatives correspondent aux dépenses liées à l'usage et à l'entretien d'un logement dont le propriétaire peut demander le remboursement au locataire. Dans le cadre d'une copropriété, les dépenses liées à l'usage et à l'entretien des communs : l'eau, l'électricité des parties communes ; le salaire versé au gardien de l'immeuble ; les dépenses relatives à l'ascenseur ; la rénovation et l'entretien des parties communes ; l'entretien et l'exploitation des espaces extérieurs, etc. S'ajoute à ces charges la taxe des services communaux ou la taxe d'édilité (10% du loyer en zone urbaine et 6,5 en zone périphérique) seule applicable au locataire.



acceptée), sa périodicité et ses conditions de révision, la nature des charges locatives qui seront supportées par le locataire (Articles 3, 31 de la loi 67-12). Le contrat de location doit toujours distinguer le loyer hors charge ainsi que le montant des charges locatives.

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. Le taux d'augmentation du montant du loyer est fixé à 8 %¹⁸ (articles 31, 32, 34, 36 de la loi 67-12, articles 660 et 661 du DOC).

Le locataire a l'obligation de payer son loyer à la date prévue dans le bail ou, à défaut, par l'usage local (Article 664 du DOC)¹⁹. En général, le loyer est versé mensuellement et à l'avance : on parle alors de paiement à échoir. Lorsque le loyer est versé à l'issue du mois de location, on parle de paiement à terme échu. Le propriétaire n'a pas à expédier de rappels à son locataire : ce dernier doit s'en acquitter spontanément dans les délais prévus²⁰.

Le loyer est exigible au moment de la prise d'effet du bail, ce qui correspond en général à la date de remise des clés. Le montant du loyer correspond au prorata du nombre de jours restants dans le mois (y compris le jour d'emménagement)²¹.

Le preneur est tenu de payer le prix entier du loyer même si, par sa faute ou pour une cause relative à sa personne, il n'a pu jouir de la chose louée ou n'en a eu qu'une jouissance limitée (Article 667 du DOC).

Si le loyer a bien été encaissé, le bailleur est tenu de fournir au preneur une quittance de loyer²² afin d'attester du paiement effectué (Article 11 de la loi 67-12).

¹⁸ Le tribunal pourrait néanmoins déterminer le taux d'augmentation du loyer, sans prendre en considération le pourcentage fixé par la loi si le montant de la valeur du loyer ne dépasse pas 400 dirhams par mois, le taux d'augmentation autorisé ne doit pas cependant dépasser 50% du montant initial.

¹⁹ En ce sens : Arrêt de la Cour de Cassation n°1665, 25/7/1997, ch civ, dossier n°4866/88 en date du 3/2/1998, Revue AL ICHAA n°4, p116.

²⁰ J. HUET, Traité de droit civil, sous la direction de J. GHESTIN, Les principaux contrats spéciaux, Op. Cit, P. 468.

²¹ A. CHARKAOUI, Le droit des contrats spéciaux : le contrat de bail (en arabe), 1 édition, 2013, imp ALOUMNIYA, P. 43.

²² La quittance de loyer est un document que le bailleur délivre à son locataire afin d'attester que ce dernier s'est bien acquitté du montant du loyer (et des charges) prévu dans le contrat de location. La quittance de loyer sert principalement au locataire. En effet, ce dernier pourra s'en servir pour prouver, en cas de litiges, qu'il a bien effectué le règlement des sommes dues (loyer et charges);

Une quittance de loyer doit contenir des informations précises : nom et adresse du bailleur et du locataire, montant du loyer et des charges, période concernée, somme perçue et signature du propriétaire. En cas de paiement partiel, un reçu indiquant le solde dû peut être délivré. Pour obtenir une quittance, le locataire peut envoyer une demande formelle par lettre recommandée, et en cas de non-réponse, engager une action en justice.



Le bailleur peut exiger du locataire le versement d'une caution à titre de garantie de règlement des loyers et charges locatives impayés ou de dédommagement pour les dégâts que le local pourrait subir de son fait²³ (Article 20 de la loi 67-12).

1.2.2. La conservation du logement

Le locataire est tenu de préserver le local loué et d'en faire usage conformément à sa destination contractuelle (Article 14 de la loi 67-12).

L'entretien du logement est une autre obligation du locataire. En effet, si les gros travaux restent à la charge du bailleur, les réparations locatives sont à la charge du locataire et ce, pendant toute la durée de la location, à moins que le contrat prévoit autrement (Article 19 de la loi 67-12).

Le locataire doit entretenir le logement et ses équipements, ainsi que procéder aux menues réparations qui lui incombent. « *Par réparations, on entend les travaux courants d'entretien et les réparations simples induites par l'usage normal des locaux* ». Ces réparations peuvent concerner aussi bien les parties extérieures (les portes, fenêtres, vitres) que les parties intérieures (les travaux de carrelage, peinture, robinetterie, équipements sanitaires). Article 19 de la loi 67-12.

Le locataire doit veiller à ce que le logement où il habite reste en bon état, au moins conforme à celui qui lui a été remis lors de l'état des lieux d'entrée. A ce titre, il doit assurer l'entretien courant du logement et de ses éléments d'équipement. A défaut, le bailleur est en droit de retenir tout ou partie du dépôt de garantie au moment de son départ (article 20 de la loi 67-12).

Le locataire est donc responsable des dégradations ou pertes survenues dans les locaux de son fait ou par erreur, à moins qu'il puisse prouver qu'il n'en est pas responsable (article 14 de la loi 67-12).

Le locataire n'a pas en revanche à répondre des dégradations découlant de l'usage habituel et ordinaire, des cas de force majeure ; ou encore de la vétusté du bâtiment pour cause de réparations non effectuées relevant du bailleur lorsqu'il est prouvé qu'il en a été informé²⁴.

²³ « Le bailleur peut exiger du locataire le versement d'une caution à titre de garantie de règlement des loyers et charges locatives impayés ou de dédommagement pour les dégâts que le local pourrait subir de son fait. Le montant de cette caution ne peut excéder deux mois de loyer. La caution est restituée dans le délai d'un mois à compter de la date de remise des clés du local par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, à condition qu'ils soient dûment établis. Les parties peuvent convenir de réserver le montant de cette garantie pour couvrir le loyer des derniers mois de location ». Article 20 de la loi 67-12.

²⁴ « Sous peine de réparation des dommages, le locataire est tenu d'informer le bailleur par les voies légales et dans les plus brefs délais de tous les faits nécessitant son intervention ». Article 18 de la loi 67-12.



Le locataire doit aussi permettre l'accès à la résidence pour la préparation et l'exécution de travaux, permettant d'être à jour vis à vis des critères de décence, ou encore pour maintenir le logement en bon état (Article 17 de la loi 67-12).

Le bailleur doit toutefois au préalable avertir le locataire de la réalisation de ces travaux (date, durée, nature, modalités). Si ces réparations entraînent pour le locataire la privation totale ou partielle du local durant plus de trois jours²⁵, le locataire peut résilier le bail ou recourir à la justice pour réclamer la réduction du loyer à proportion de la durée durant laquelle il aura été privé de l'usage du local. De même, le locataire peut se charger lui-même de la réalisation des travaux aux frais du bailleur, dans les délais et conditions fixés par les parties.

Sauf autorisation préalable du propriétaire par écrit, le preneur ne peut pas transformer les locaux et les équipements (abattre un mur, construire une véranda, etc.). Et peut être condamné à devoir remettre en état le logement, ou ne pourra pas réclamer une indemnisation des frais engagés si les aménagements sont conservés (Article 15 de la loi 67-12).

Le locataire ne peut enfin ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement. La sous-location est interdite par la loi (article 39 de la loi 67-12)²⁶. Aussi, si le locataire souhaite déroger à ce principe, il lui faut obtenir l'accord écrit du propriétaire sur la question de la sous-location. Il doit aussi obtenir son aval sur le montant du loyer fixé²⁷.

En cas de sous-location ou cession illégale, le sous-locataire ou le cessionnaire est considéré comme occupant le local sans droit ni titre²⁸. Le bailleur peut dans ce cas demander la résiliation de plein droit du contrat de sous-location ou de cession ainsi que le contrat initial de location. La sous location constitue donc un motif d'expulsion du locataire (Article 43 de la loi 67-12).

En somme et en prenant en compte l'ensemble des droits et obligations des deux parties, la législation sur les baux à usage d'habitation affirme le principe de base selon lequel les droits et les obligations réciproques des bailleurs et des locataires devraient s'équilibrer. Cependant, malgré l'apparente volonté de rechercher cet équilibre, l'on trouve de multiples exemples de déséquilibre significatif, étant donné que le législateur concentre tous ses efforts sur la

²⁵ Ce qui est relativement court, la loi française à titre d'exemple prévoit une durée plus de 21 jours pour que le locataire puisse demander indemnisation sous forme de réduction du loyer.

²⁶ L'article 39 de la loi 67-12 constitue une dérogation aux dispositions de l'article 668 du code des obligations et des contrats qui autorise en principe la sous location sauf clause contraire du contrat « Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, en tout ou en partie, à moins que la défense de sous-louer ou de céder n'ait été exprimée ou ne résulte de la nature de la chose. La défense de sous-louer doit être entendue d'une manière absolue, et entraîne celle de sous-louer même pour partie, ou de céder la jouissance, même à titre gratuit ».

²⁷ L'article 42 de la loi 67-12 stipule qu'« En cas de sous-location ou de cession, lorsque le montant du loyer est supérieur à celui de la location initiale pour la partie sous-louée ou cédée, le bailleur a droit à une augmentation correspondante du loyer initial ».

²⁸ « L'occupation des lieux loués pendant plus de trois mois est considérée comme sous-location ou cession de bail totale ou partielle » (article 39 de la loi 67-12).



protection du preneur. Force est de constater également que bien souvent la réalité pratique s'éloigne des textes.

2. Le bail à usage d'habitation : un équilibre introuvable entre les parties au contrat

Le bail d'habitation est organisé, depuis 2012, par la loi 67-12 relative aux baux de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel. Avant ce texte, les relations entre bailleurs et locataires étaient régies principalement par les dispositions du code des obligations et contrats en son troisième titre relatif au contrat de louage, et par une panoplie de lois et décrets pris en cette matière²⁹.

Cette loi, en introduisant de modestes amendements, laisse malheureusement encore à désirer. Plus d'une décennie depuis sa mise en application, sur le plan pratique, il se pose encore bon nombre de problèmes quant à la protection effective des droits des deux protagonistes.

Cette loi a pour effet d'influer sur la protection du preneur, en facilitant la sécurité juridique de l'occupation. Dans cette optique, elle confère, à notre point de vue, un droit à un certain degré de sécurité qui garantit la protection légale et une protection contre les troubles de jouissance pouvant provenir des propriétaires bailleurs.

Le contrat de bail accorde au locataire le droit de disposer paisiblement du bien, et d'être protégé contre les expulsions abusives. Cela signifie qu'un propriétaire ne peut pas mettre fin au bail du jour au lendemain, et sans motif sérieux et légitime. Ce droit est essentiel, car il assure au locataire une certaine sécurité de logement.

Or, face à ces locataires « surprotégés » par la loi, un grand nombre de propriétaires, confrontés aux comportements indélicats voire malhonnêtes de leurs locataires, se retrouvent désormais juridiquement démunis (irrégularités de paiement, dégradations du bien immobilier, loyers impayés, détériorations importantes jusqu'à rendre le logement insalubre, expulsions difficiles voire impossibles, etc..). Cette situation n'est pas sans risques sur l'équilibre contractuel dans le contrat de bail.

2.1. Droit au logement : un droit fondamental

L'accès à un logement décent³⁰ est une condition fondamentale pour la dignité humaine. Il a été reconnu comme faisant partie intégrante du droit à un niveau de

²⁹ Voir Supra.

³⁰ Un certain nombre de conditions doivent être remplies pour que le logement soit considéré comme décent. Ces éléments sont : • Sécurité d'occupation : une protection légale contre les expulsions forcées, le harcèlement et autres menaces ; • Disponibilité des services, matériaux, installations et infrastructures ; • L'habitabilité : la sécurité physique et l'espace suffisant et la protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé et les risques dus à des défauts structurels. • La facilité d'accès : les besoins spécifiques des groupes défavorisés doivent être pris en compte. • L'emplacement : se situer en un lieu qui offre des possibilités d'emploi, des services de santé, des établissements scolaires, et d'autres services sociaux, loin des zones polluées et dangereuses.



vie suffisant dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 et dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966³¹.

Au Maroc, disposer d'un logement décent et adapté aux besoins des ménages est un droit constitutionnel. La dernière Constitution de 2011, dans son article 31³², a d'ailleurs consacré le droit à un logement décent, au même titre que celui à la santé, l'éducation ou bien encore au travail.

Le manque de moyens et le taux de pauvreté élevé ne permettent pas cependant à tout citoyen de se procurer d'une propriété immobilière. En effet, malgré une nette amélioration de la situation du logement et de l'habitat dans les villes du Maroc dans les dernières décennies grâce notamment à des politiques interventionnistes majeures comme les programmes d'habitat social, de logements à faible valeur immobilière et de Villes sans Bidonvilles³³, les villes marocaines continuent de faire face à des besoins importants en logements et à la persistance de bidonvilles et autres habitats insalubres. L'accès à la propriété devenant de plus en plus sélectif.

Les politiques de logement mises en œuvre depuis deux décennies ont montré ainsi leurs limites. C'est le cas de la politique du logement social qui a souvent bénéficié à des ménages de classe moyenne plutôt qu'à des ménages à faible revenu, et du programme Villes sans Bidonvilles qui, malgré son succès

• Le respect du milieu culturel : respecter l'expression de l'identité culturelle. Haut-Commissariat aux droits de l'homme. Le droit à un logement adéquat. Fiche d'information n° 21/Rev.1. http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf.

³¹ ONU Habitat (2010), Le droit à un logement convenable http://www.ohchr.org/sites/default/files/Document/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf.

³² L'article 31 énonce à cet égard « L'Etat, les établissements publics et les collectivités territoriales œuvrent à la mobilisation de tous les moyens à disposition pour faciliter l'égal accès des citoyennes et des citoyens aux conditions leur permettant de jouir des droits : aux soins de santé ; à la protection sociale, à la couverture médicale et à la solidarité mutualiste ou organisée par l'État ; à une éducation moderne, accessible et de qualité ; à l'éducation sur l'attachement à l'identité marocaine et aux constantes nationales immuables ; à la formation professionnelle et à l'éducation physique et artistique ; à un logement décent ; au travail et à l'appui des pouvoirs publics en matière de recherche d'emploi ou d'auto-emploi ; à l'accès aux fonctions publiques selon le mérite ; à l'accès à l'eau et à un environnement sain ; au développement durable ».

³³ Le Programme d'habitat social à 250 000 MAD, le Programme de logement à faible valeur immobilière à 140 000 MAD et le Programme d'aide directe au logement 2024-2028 sont des programmes qui ont pour objectif d'améliorer l'accès au logement au Maroc et ont également un impact direct sur le développement urbain. En effet, d'après des données récentes, le déficit en logement a diminué ces toutes dernières années, passant de près de 386 000 unités en 2020 à près de 340 000 unités en 2022. Revue de la politique urbaine nationale du Maroc, Éditions OCDE 2024, Paris, <https://doi.org/10.1787/d1b643e4-fr>.



d'ensemble³⁴, n'est pas parvenu à toucher tous les ménages ciblés³⁵. Les déficits quantitatifs et qualitatifs en logements restent très importants.

La cherté du foncier, le renchérissement du coût des crédits et de la vie, amplifiés par les crises mondiales et catastrophes naturelles récentes, et leurs conséquences en termes d'inflation et de baisse du pouvoir d'achat a entraîné une inadéquation entre l'offre et la demande, qui persiste depuis plusieurs années.

La forte demande de logement, résultat de l'accroissement démographique et de l'exode rural³⁶, déplace cette demande vers des espaces tels que les bidonvilles et les quartiers non réglementaires en périphérie urbaine notamment pour les ménages à faible revenu. Pour ces derniers, ce n'est pas la qualité du logement qui les intéresse mais plutôt le fait d'avoir un toit quelle que soit sa matérialité. Cette situation a entraîné une prolifération de groupements d'habitat sous-équipé et non-réglementaire notamment en périphérie urbaine, caractérisés par la vétusté, la précarité et l'insalubrité³⁷ (habitat précaire établi du foncier public ou privé occupé, sans autorisation de lotir, caractérisé par des carences importantes en matière de raccordement aux services urbains essentiels).³⁸

³⁴ Ainsi grâce au programme Villes Sans Bidonvilles (VSB) lancé en 2004, la part de la population du Maroc habitant dans des bidonvilles est passée de 24 % à 3,3 % entre 2000 et 2020. De même, en milieu urbain, plus de six ménages marocains sur dix (67,3 %) étaient propriétaires de leur logement en 2022 tandis que 22,0 % sont locataires. MHPV, Principaux Indicateurs du Secteur de l'Immobilier - Année 2021, Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

³⁵ En raison des avantages fiscaux attribués aux acquéreurs, mais aussi de l'absence de critères d'éligibilité pour accéder aux logements (ces ménages sont généralement exclus des systèmes bancaires en raison du manque de garanties suffisantes), ces logements ont suscité un fort intérêt de la part de ménages de la classe moyenne. Les acquéreurs ne relèveraient ainsi que très partiellement des couches sociales ciblées. De nombreux bénéficiaires de logements sociaux les auraient même acquis à des fins de spéculation ou pour un usage de résidence secondaire, au détriment des catégories de population ciblées en principe par cette offre de logements. Revue de la politique urbaine nationale du Maroc, Éditions OCDE 2024, Paris, <https://doi.org/10.1787/d1b643e4-fr>.

³⁶ Les villes étant le moteur principal de l'économie marocaine. Le Maroc a connu une croissance urbaine rapide ces dernières décennies, la population urbaine étant passée de 38,0 % de la population marocaine en 1975 à 65,2 % en 2024, avec une projection de 67,8 % à l'horizon 2030 et 75 % d'ici 2050. Les villes marocaines sont le moteur économique du pays. Elles concentrent 80 % de l'activité productive (industrie et services) et 75 % des emplois du pays. La région de Casablanca-Settat, une région majoritairement urbaine qui concentre un quart de la population totale, génère à elle seule un tiers du PIB national. MHPV, Principaux Indicateurs du Secteur de l'Immobilier - Année 2024, Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

³⁷ A. LEHZAM, Le logement urbain au Maroc : les ménages et l'Etat face à l'accès à la propriété et à la location, Imprimerie Toumi (distribué par l'Harmattan), 1994.

³⁸ L'insalubrité de l'habitat au Maroc est qualifiée sur la base d'une échelle qui comporte six niveaux. Le premier niveau d'insalubrité concerne les logements avec des carences extrêmes. Le niveau d'insalubrité 2 concerne les logements manquant d'au moins un des trois équipements de base (eau potable, électricité et assainissement). Le niveau 3 d'insalubrité concerne les logements ne disposant pas d'une cuisine ou de toilettes indépendantes. Le niveau d'insalubrité 4 concerne les logements ayant un mauvais rapport avec le milieu extérieur en matière d'ensoleillement, de ventilation et d'éclairage naturel. Le niveau 5 concerne les logements localisés dans un environnement nuisible comme une zone infestée, une zone avec une atmosphère polluée, un microclimat nuisible ou zone à nuisances. Enfin, le niveau 6 concerne les logements présentant une densité d'occupation élevée avec moins de 9 m² par personne. Pour tous les niveaux d'insalubrité, hormis le premier (qui correspond à des constructions précaires), 20 % du parc de logement urbain est considéré comme insalubre. MHPV (2015), Enquête logement 2012. Phase IV: Synthèse des résultats de l'enquête logement, interprétation et élaboration d'une méthodologie d'évaluation du déficit et des besoins en logement.



Face à cette situation, plusieurs personnes recourent au mécanisme de la location pour leur habitation. La location d'un immeuble a l'avantage de permettre aux preneurs d'user d'un bien immobilier alors qu'ils ne disposent pas de ressources nécessaires à l'acquisition d'une propriété foncière ou immobilière. Or, le marché de la location de biens immobiliers rencontre un obstacle majeur au Maroc : la peur de louer son bien. En effet, et paradoxalement si les besoins en logements sont très importants, le nombre de logements vacants est également élevé et en hausse³⁹. Cette crainte de louer son bien immobilier est largement répandue parmi les propriétaires malgré la forte demande en logement locatif.

Les réticences des bailleurs sont liées d'une part à la peur des impayés. En effet, de nombreux propriétaires ont déjà été confrontés à des locataires qui ne payaient pas leur loyer à temps, voire qui ne le payaient pas du tout. La peur de louer son bien peut également être liée à la crainte des dégradations et dommages souvent causés par les locataires. Cette perspective dissuade de nombreux propriétaires de mettre leur bien en location, de peur de devoir engager des frais importants pour réparer ces dégâts.

En outre, la complexité et la lenteur des procédures judiciaires en matière de bail peut également constituer un frein pour les propriétaires. Les procédures judiciaires sont souvent jugées longues et assez compliquées quand il s'agit de l'expulsion d'un locataire pour non-paiement ou pour un autre motif. Cette situation fait que le propriétaire se retrouve pour une durée donnée sans bien ni rentrée d'argent. Cette incertitude juridique fait, que plusieurs propriétaires préfèrent garder leurs locaux fermés et non occupés plutôt que de les louer et de se retrouver face à des complications sans fin.

L'inadéquation entre l'offre et la demande de logements locatifs impacte énormément sur les prix des loyers mécaniquement en hausse⁴⁰ et fait créer un marché locatif en total déséquilibre. Face à cela, la demande ne peut que s'y adapter.

En principe, le loyer d'un logement est fixé librement, le propriétaire bailleur détermine lui-même son loyer en tenant compte de la loi de l'offre et de la demande de logements qui dépend dans la pratique de plusieurs éléments : les loyers pratiqués pour le même type de biens, la superficie, l'emplacement, le

³⁹ Les logements vacants représentent près de 16 % du parc de logements urbains. La durée de vacance est relativement élevée puisque 56 % d'entre eux au niveau national étaient inoccupés depuis plus de 24 mois. MHPV, Principaux Indicateurs du Secteur de l'Immobilier - Année 2024, Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

⁴⁰ Les ménages marocains ont subi une hausse persistante des loyers (de 24 % entre 2010 et 2019). Revue de la politique urbaine nationale du Maroc, Éditions OCDE 2024, Paris, <https://doi.org/10.1787/d1b643e4-fr>. Plus récemment selon une étude menée par le groupe Mubawab spécialisé en immobilier et qui a retracé la dynamique du marché de la location longue durée au niveau national pour le premier trimestre 2023 : les loyers des appartements vides et meublés ont augmenté respectivement de 3% par rapport au trimestre précédent et de 7% sur un an. LE MATIN, Les loyers des appartements montent de 7% au premier trimestre 2023 sur un an, numéro du 18 Juin 2023.



standing des locaux ou de l'immeuble, etc. Autrement dit, la qualité interne et externe de la maison.

Le prix du loyer doit être proportionnel à la valeur du local pour une logique contractuelle juste. Cependant, dans la pratique, il est déplorable de constater que certains bailleurs fixent le montant du loyer sans se référer à ce critère, d'autres font augmenter ces montants en violation des règles relatives à la révision des loyers. La réalité de l'offre et la demande constitue un frein à cet équilibre entre le prix du loyer et la valeur du local. En effet, il y a peu de locaux disponibles, mais assez de personnes à la recherche de maisons.

La stratégie des bailleurs en général est de louer à des ménages ayant des revenus élevés ; quant aux ménages à faible revenu, les bailleurs jouent sur les conditions de location très précaires (cohabitation avec les propriétaires, location d'une seule pièce avec d'autres locataires, location d'un garage, etc.) avec un montant de loyer qui se situe à la limite de leur solvabilité. D'où se pose la question relative à la protection réelle du preneur qui est donc tout illusoire.

Somme toute, étant un droit constitutionnellement garanti, le droit au logement devient contraignant pour l'Etat et constitue ainsi une obligation de résultat en ce sens que l'Etat est obligé de respecter, protéger et mettre en œuvre ce droit⁴¹. Et selon les diverses législations, le gouvernement et les propriétaires des immeubles à location sont des débiteurs du droit au logement.

Dans l'impossibilité de prendre en charge entièrement ce droit, l'État maintient l'ambiguïté en transférant la responsabilité et les coûts associés à ce droit sur les propriétaires de logements. Cette approche permet à l'État de masquer ses propres carences en matière de politique de logement tout en mettant en avant une solution qui, en réalité, repose sur l'épuisement des ressources et des droits des propriétaires.

2.2. Le droit de propriété du bailleur : une protection incomplète

La sécurité juridique dans les contrats de bail à usage d'habitation représente un problème récurrent qui suscite des inquiétudes croissantes et légitimes. En effet, depuis maintenant des décennies, l'accroissement incessant de l'insécurité juridique dans ces contrats singuliers préoccupe et inquiète, tant bon nombre de propriétaires bailleurs que d'observateurs.

Le cadre légal qui régit les relations entre les locataires et les bailleurs (notamment la loi n°67-12), comme d'ailleurs celle qui l'ont précédées, est en effet jugée excessivement protectrice du locataire au détriment du bailleur, Un certain nombre de propriétaires, confrontés aux comportements indécents voire malhonnêtes de leurs locataires, se retrouvent juridiquement démunis, leurs droits piétinés, et il leur faut des années de va-et-vient aux tribunaux pour avoir gain de cause. En effet, vu le temps que la procédure judiciaire au Maroc prend pour que

⁴¹ P. CUTURELLO, Regards sur le logement : une étrange marchandise, Paris, Editions l'Harmattan, 1992, p.32.



le différend soit résolu, des années peuvent facilement s'écouler, période durant laquelle le droit du propriétaire de jouir de son bien est bafoué. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle que bon nombre de propriétaires préfèrent garder leur bien immobilier inhabité, ou le vendre, plutôt que de risquer une galère judiciaire et financière de taille.

Si les textes en vigueur disposent que le locataire se doit de payer son loyer à la date fixée dans le contrat de bail, de veiller à l'entretien du logement au cours de la période de location, il s'avère que dans les faits, en cas de non-respect de ses obligations, il est très difficile pour un propriétaire d'expulser un locataire et, dans le cadre de dégradations, d'obtenir des réparations matérielles ou financières. En effet, les locataires, dans le but d'échapper à leurs obligations et devoirs auprès des propriétaires, prennent l'initiative de se cacher derrière diverses procédures légales et judiciaires leur permettant ainsi de bloquer toute procédure d'expulsion et, paradoxe ultime, d'obliger les propriétaires à entreprendre et assumer les travaux de rénovation nécessaires même si les locataires en sont à l'origine.

Le bras de fer entre locataires et bailleurs dure depuis des décennies et les tribunaux regorgent de conflits les opposant que ce soit pour une affaire d'expulsion, de retard de paiement des loyers, de travaux de réparation à effectuer ou d'arrivée à terme du contrat de bail. Les demandes d'expulsion pour défaut de paiement des loyers arrivent en tête des litiges soumis aux tribunaux. D'où la question : Sous quelles conditions le bailleur peut-il mettre fin au contrat de location ?

2.2.1. La résiliation du bail

L'acte de résiliation du bail consiste à mettre un terme au contrat de location qui lie un bailleur et un locataire. Cette résiliation du bail nécessite en principe la réalisation d'un préavis de départ qui correspond à une période déterminée précédant le départ définitif du locataire.

La résiliation du bail peut être à l'initiative des deux parties concernées par le contrat de location. Néanmoins, cet événement juridique est particulièrement encadré par la loi et un propriétaire bailleur ne peut résilier un bail à n'importe quel moment et sous n'importe quelles conditions. Contrairement au bailleur, pour qui la législation est contraignante, le locataire qui souhaite résilier son contrat bénéficie le plus souvent de règles très souples, il peut le résilier à tout moment et sans motif valable⁴². Le délai de préavis permettrait aux propriétaires de rechercher un nouveau locataire. Encore, il sied de noter que les règles en rapport avec le préavis (d'usage un mois) ne sont pas souvent respectées. Les

⁴² Aucun délai de préavis n'a été prévu par la loi 67-12 à cet égard. Le DOC distingue quant à lui entre les contrats de bail à durée déterminée dans lesquels il n'est pas nécessaire de donner congé sauf convention contraire des parties (article 687) et les contrats de bail à durée indéterminée dans lesquels les parties peuvent se référer aux usages (article 688).



locataires mettent fin au contrat de bail sans préavis, ce qui préjudicie le bailleur dans ses droits.

A contrario, le bailleur ne peut mettre un terme au bail d'habitation qu'il a consenti à son locataire et reprendre son logement qu'à certaines conditions et en suivant une procédure judiciaire précise. L'ensemble des motifs et conditions liés à la résiliation du bail sont explicitement décrits par la loi. Il doit s'agir d'un motif légitime et sérieux (articles 45, 56 de la loi 67-12). Il peut s'agir de dégradations ou encore de loyers impayés. Le motif de résiliation du contrat de bail n'implique pas nécessairement une faute du locataire. Il peut ainsi correspondre à la nouvelle utilisation que le bailleur entend faire de son bien, comme par exemple son souhait de reprendre les lieux pour y habiter ou sa décision de restructurer l'immeuble. Certains cas de résiliations exigent de respecter un congé (article 45 de la loi 67-12)⁴³, d'autres non. Le congé devrait en principe obliger le locataire à quitter les lieux à la fin du délai de préavis.

Notons au passage que ni la vente du bien loué, ni le décès du locataire⁴⁴ n'ouvrent droit à la résiliation du bail (malgré que le contrat de bail est conclu intuitu personae) et ce, conformément aux articles 53 et 55. De même que l'arrivée du terme du contrat de bail n'entraîne pas forcément son extinction.

1. Reprise du logement pour y loger (article 45, 49 de la loi 67-12)

Pour procéder à la résiliation du bail d'habitation, le propriétaire peut donner congé à son locataire pour habiter le logement en tant que résidence principale, ou y loger un proche.⁴⁵

Cette faculté ne concerne que les propriétaires personnes physiques. Est considéré comme un proche : son conjoint, ses ascendants ou descendants directs au premier degré⁴⁶ ou des bénéficiaires éventuels du legs obligatoire (conformément à l'article 369 et suivants du code de la famille), ou l'enfant

⁴³ « Le bailleur (...) doit notifier au locataire un congé basé sur des motifs sérieux et légitimes tels que : La reprise du local loué pour s'y loger son conjoint, ses ascendants ou descendants directs au premier degré (...); La nécessité de démolir le local loué (...); Les retards dans le paiement du loyer ». Article 45 de la loi 67-12.

⁴⁴ La loi 67-12 a élargi la liste des bénéficiaires de la continuité de l'effet du contrat de bail après le décès du locataire initial, aux bénéficiaires d'un testament, aux enfants pris en charge dans le cadre de la Kafala. Le nouveau titulaire du contrat de location acquiert la qualité de preneur de plein droit. Article 53 : « En cas de décès du locataire, le contrat se poursuit (...) au profit de son conjoint ou de ses descendants ou ascendants directs du premier degré ou les bénéficiaires d'un legs obligatoire ou de l'enfant recueilli (makful) qui étaient légalement à sa charge et vivaient effectivement avec lui à la date de son décès ». En ce sens, la Cour de Cassation a fait bénéficier l'ascendant (la mère) prise en charge par le locataire décédé, de la continuité de l'effet du contrat de bail, alors même qu'elle n'habite pas chez lui. C. Cass, Arrêt n°320 du 21 avril 2015, ch civile n°21, Dossier n° 4259/1/3/2014, Revue de la Cour de Cassation, n°57, P. 52.

⁴⁵ L'article 49 dispose à cet égard : « La demande en validation de congé (...) n'est recevable qu'à condition : Que le local objet du congé soit la propriété du bailleur depuis au moins dix-huit mois avant la date du congé, sauf que l'héritier, le légataire et l'enfant recueilli de l'ancien propriétaire ouvrent droit au décompte de la période durant laquelle le local était propriété de ce dernier ; Que le bailleur ou son conjoint ou ses ascendants ou descendants directs au premier degré. Ces deux conditions ne sont pas applicables lorsque le bailleur offre de reloger le locataire dans un local d'égale importance, ayant les mêmes caractéristiques pour le même loyer ».

⁴⁶ Arrêt de la Cour de Cassation, n°3386 du 13/08/2012, ch civ, dossier n°1354/1/6/2012 AL MAHAKEM AL MAGHRIBIYA ,n°143, Novembre et décembre 2013, p. 168.



recueilli (la loi relative à la prise en charge (kafala) des enfants abandonnés promulguée par le dahir n° 172.02.1 du 13 juin 2002). Les frères et sœurs ne sont pas considérés comme des proches.

En cas d'acquisition d'un bien occupé, le bailleur peut donner un congé pour reprise. Cependant, le congé pour reprise donné par le bailleur pour le contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de dix-huit mois à compter de la date d'acquisition.

Le locataire peut contester le motif de reprise pour habiter si, après avoir quitté les lieux, il apporte la preuve que le logement n'a jamais été repris ou qu'il est vide, ou qu'il est utilisé comme résidence secondaire. Dans une telle situation, il pourra alors solliciter, que lui soit accordé des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, qui ne sauraient être inférieurs à un an de loyer (article 52). Afin d'éviter une condamnation, le bailleur devra indiquer au tribunal les causes expliquant l'absence de vente ou l'absence d'occupation personnelle des lieux par le bénéficiaire de la reprise, afin qu'il rejette les demandes du locataire.

En cas de validation par le tribunal du congé, le bailleur devra payer au locataire évincé les frais de déménagement dûment justifiés ainsi qu'une indemnité représentant un an de loyer au dernier taux payé par le locataire.

2. La nécessité de démolir ou de réparer le local loué (article 45, 50, 51, 52)

La validation du congé est de droit lorsque la démolition ou des réparations importantes sont jugées nécessaires⁴⁷. Dans les deux cas, le locataire aura priorité pour réintégrer les lieux après réparation ou reconstruction à condition, sous peine d'échéance, 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. Il sera tenu compte, pour la fixation du nouveau loyer, soit par accord des parties, soit par décision judiciaire, des dépenses et aménagement effectués et du capital investi.

En cas de validation du congé, le bailleur devra payer au locataire évincé, outre ses frais de déménagement justifiés, une indemnité représentant un an de loyer au dernier taux payé par le locataire, explique la loi. Et d'ajouter : « *Si le motif se révèle inexact une fois que le locataire a quitté les lieux, soit volontairement à la suite du congé, soit à la suite d'une décision de validation, des dommages-intérêts correspondants au préjudice subi par lui du fait de son éviction* ».

Conformément à la loi, le bailleur, qui souhaite résilier son bail (pour l'une des causes évoquées à l'article 45), doit donner congé à son locataire deux mois au moins avant, par LRAR ou acte d'huissier (articles 37, 38 et 39 du code de

⁴⁷ Cette nécessité doit être reconnue et prouvée par un rapport d'un architecte, d'un ingénieur et de l'huissier qui doit rédiger un PV sur l'état des lieux du local.



procédure civile). Ce délai court à partir du moment où le locataire a reçu la notification. Pendant la durée du préavis, le locataire peut quitter les lieux à tout moment. Il ne sera alors redevable que des loyers correspondant à la période d'occupation effective.

A toutes fins, il est important de respecter les délais légaux, de notifier le congé à tous les titulaires du bail (en cas de colocation), de respecter scrupuleusement les mentions obligatoires du congé. À défaut, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit⁴⁸.

Si à la date de la prise d'effet du congé, le locataire se refuse de quitter les lieux, soit expressément, soit tacitement, en se maintenant dans les lieux après l'expiration du délai de préavis, alors le bailleur devra intenter une action en justice à son encontre aux fins de faire valider ledit congé et voir ordonner son expulsion. Le tribunal ne peut valider le préavis de congé que pour les motifs prévus à l'article 45.

À la suite du congé délivré par le bailleur, le locataire, peut contester ledit congé. Si l'éviction des lieux, soit involontairement à la suite du congé, soit à la suite d'une décision de validation a eu lieu sur un motif inexact ou sur un motif non exécuté par le bailleur, il peut solliciter des dommages et intérêts ou une indemnité égale à la valeur du préjudice subi et qui ne saurait être inférieure à un an de loyer (article 52 de la loi 67-12).

3. Manquement du locataire à ses obligations contractuelles (Articles 45, 56 de la loi 67-12)

Le propriétaire peut procéder à la résiliation du bail d'habitation sans donner congé à son locataire pour un motif légitime et sérieux. Un motif est légitime s'il tend à la protection des intérêts du bailleur. Il est sérieux s'il présente une certaine gravité⁴⁹.

Le défaut de règlement du loyer ou le règlement tardif

Le paiement du loyer par le locataire à son bailleur est la contrepartie en échange de laquelle celui-ci peut jouir des lieux. C'est ainsi que parmi les obligations du locataire figure notamment celle de paiement des loyers à son bailleur aux termes convenus (art. 12 de la loi 67-12).

En effet, le défaut de paiement des loyers⁵⁰ constitue un manquement grave du locataire à ses obligations contractuelles. Se retrouver face à un locataire qui

⁴⁸ A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué, porter sur l'ensemble des lieux loués avec toutes leurs dépendances, outre certaines mentions qui sont obligatoires (article 46 de la loi 67-12).

⁴⁹ Ph. MALAURIE, L. AYNES et P.-Y. GAUTIER, Les contrats spéciaux, 13^e éd., Cujas, 1999/2000, P. 315.

⁵⁰ Le défaut de paiement des charges locatives ne peut être considéré comme motif d'expulsion du locataire. En ce sens « La taxe d'édilité est indépendante du montant du loyer. Le défaut de paiement de la taxe d'édilité dans le délai fixé ne peut constituer le locataire en demeure et justifier la résiliation du bail ». Arrêt de la Cour de Cassation, 12/09/2000, 252/00, Réf : 20558. Bulletin d'information de la Cour Suprême, 2004, Page. 10.



ne paie pas son loyer est l'une des situations les plus graves dans la vie d'un bailleur⁵¹. D'ailleurs, le risque d'impayés est l'un des principaux problèmes rencontrés par les propriétaires-bailleurs.

Avant d'assigner son locataire, le bailleur peut le mettre en demeure⁵² d'avoir à payer son arriéré locatif (le bailleur n'y est pas obligé)⁵³. Il faut qu'il se soit abstenu de payer le loyer pour en général au moins trois mois (la loi ne comporte aucune précision relative au nombre d'échéances impayées au bout desquelles le bailleur est en mesure de demander le remboursement). Mis en demeure, le locataire a un délai de 15 jours pour payer son loyer (article 25 de la loi 67-12).

En cas de non-paiement total ou partiel des sommes dues fixées dans la mise en demeure, le bailleur peut demander au président du tribunal de première instance en sa qualité de juge des référés la validation de la mise en demeure et le commandement de payer (article 26).

Le rejet de la demande de validation n'est susceptible d'aucun recours. Le bailleur peut néanmoins réclamer le paiement du loyer selon les voies ordinaires (article 29 de la loi 67-12). En cas de validation de la mise en demeure, un commandement de payer est prononcé, dans un délai de quarante-huit heures (48) à compter de la date d'enregistrement de la demande. Ce commandement est exécuté sur la minute (article 27).

A défaut de paiement dans le délai imparti par le commandement de payer, le litige est porté devant le tribunal de première instance conformément aux règles générales. Et selon la gravité et l'intensité du manquement reproché au locataire, le juge pourra prononcer la résiliation judiciaire du bail d'habitation à ses torts exclusifs et ordonner son expulsion⁵⁴.

Si le locataire ne quitte pas les lieux volontairement dans le délai fixé par le jugement d'expulsion, le propriétaire peut demander à un huissier de justice d'organiser l'expulsion forcée. A défaut de quitter les lieux à l'issue du délai dudit commandement, l'huissier doit requérir le concours de la force publique.

⁵¹ Il serait utile, à notre sens, de lancer un système d'assurance couvrant les loyers impayés, comme cela existe dans d'autres pays. En effet, ce genre de garantie est un produit proposé par les compagnies d'assurances en France. C'est une couverture optionnelle qui peut prendre en charge un éventuel recours à la justice engagé contre le mauvais payeur. Elle propose également une indemnisation en cas de départ prématuré de celui-ci lorsque le contrat stipule une durée déterminée. La conception et la mise en œuvre d'une telle option implique non seulement le législateur, mais plusieurs acteurs concernés, comme le ministère des Finances, le département de l'Habitat, le ministère de la Justice, et les compagnies d'assurances.

⁵² « Sous peine d'irrecevabilité, la mise en demeure doit comporter : Les noms et prénoms des parties ; L'adresse du bailleur ; L'adresse du local loué et, si nécessaire, le domicile ou la résidence du locataire ; Le montant du loyer et des charges locatives réclamés ; La durée concernée ; Le total des impayés ». Article 24 de la loi 67-12.

⁵³ Le législateur fait la distinction entre les retards dans le paiement des loyers et le défaut de paiement. Dans le premier cas, le bailleur est obligé de mettre en demeure le locataire d'avoir à payer son arriéré locatif. Cette étape n'est pas obligatoire dans le second cas (Articles 45, 56 de la loi 67-12).

⁵⁴ Arrêt de la Cour de Cassation ,29/05/1985,1286, Réf : 19686. Revue Marocaine de Droit, Année : Avril, Mai, Juin 1986.



A partir du moment où a été notifié le commandement de quitter les lieux, le locataire a encore la faculté de saisir le tribunal. Ce dernier peut lui accorder des délais de grâce permettant de repousser l'expulsion à une date ultérieure, Le juge dispose, en tout cas, d'un pouvoir souverain pour l'accorder ou refuser en tenant compte notamment des situations respectives du propriétaire et de l'occupant : l'âge, l'état de santé ou encore la situation de famille (article 29).

Étant donnés les délais de procédure et ceux accordés par les juges, les délais entre la délivrance du commandement à payer et l'expulsion à proprement parler, la procédure d'expulsion locative peut s'étendre sur plusieurs années (cinq ans ou plus). La grande majorité des locataires reste dans le logement jusqu'au bout du processus. Durant cette procédure, les impayés continuent de s'accumuler et le propriétaire doit engager des frais supplémentaires pour déloger son locataire. Le bailleur peut néanmoins recouvrer ses loyers impayés par voie de saisie, si son locataire ne s'exécute pas spontanément.

Cette démarche est trop souvent oubliée ; les propriétaires bailleurs étant trop contents – après l'expulsion effective – de s'être débarrassés d'un mauvais payeur. Et pourtant ! Si certains locataires expulsés ont de réels problèmes financiers, d'autres ont les moyens de rembourser leur dette.

L'usage non-conforme à la destination du bail (article 14)

Le locataire est obligé d'user des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location. D'où l'importance évidemment de clairement préciser cette destination dans le contrat de bail.

L'usage exclusif d'habitation implique déjà une occupation effective des lieux par le preneur, son conjoint ou une personne à charge. Il interdit surtout toute utilisation à usage professionnel, commercial ou artisanal⁵⁵, même si elle n'est que partielle. A défaut, le bailleur peut obtenir la résiliation du bail ou refuser le renouvellement pour motif légitime et sérieux.

Les dégradations du logement par le locataire

L'obligation du locataire d'assurer l'entretien courant du logement et de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive trouve son fondement dans l'article 14 de la loi 67-12. Le manquement à cette obligation peut être invoqué par le bailleur pour résilier le contrat de bail.

Il faut que le bailleur ait déjà établi un état des lieux de constatation du local avant location (Articles 3, 7, 8 de la loi 67-12), avec ses tenants et aboutissants, de préférence avec le plan autorisé à l'appui.

⁵⁵ Arrêt Cour d'Appel de Casablanca, 10/10/1983, Réf : 20570. Gazette des Tribunaux, 1983/1984, Page : 83.



La résiliation du bail devrait également être invoquée par le bailleur lorsque le locataire aurait manqué à ses obligations de locataire en ne prévenant pas son propriétaire d'un dégât, ce qui a contribué à la dégradation du logement⁵⁶.

L'exécution de travaux sans autorisation préalable du bailleur

L'article 15 interdit au locataire d'un logement de le transformer (ou ses équipements) sans l'autorisation expresse du bailleur⁵⁷. Le locataire doit user paisiblement le logement qu'il occupe en vertu de son bail.

En cas de travaux non autorisés par le bailleur, ce dernier peut exiger de son locataire la remise en état d'origine des lieux, ou conserver les transformations effectuées, sous réserve que celles-ci ne remettent pas en cause le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement. Il convient de préciser qu'en cas de conservation, le locataire ne peut se prévaloir d'un remboursement.

Outre la demande de remise en état, les juges accordent désormais au propriétaire le droit de demander la résiliation judiciaire du bail pour non-respect de ses obligations locatives.

Le locataire a par contre le droit d'aménager son logement, ces aménagements ayant pour finalité d'améliorer l'esthétique et le confort des lieux, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée (exemple repeindre ou d'y faire des menus travaux).

L'usage des lieux pour pratiquer une activité illicite

Comme tout contrat, le contrat de bail, sous peine de nullité, doit avoir un contenu licite et certain. Il ne peut déroger à la loi, à la licéité et à la conformité à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

Les locataires ne peuvent pas non plus déroger aux dispositions de la loi n° 67-12 et plus précisément à l'article 14, relatif à un usage conforme à la destination des lieux. La notion de destination utilisée permet de sortir du cadre strict de l'habitation et de sanctionner toute déviance même hors de l'habitat, comme par exemple, le détournement de l'usage d'une cave⁵⁸.

Lorsque le bailleur s'aperçoit que son locataire exerce une activité illicite dans les lieux loués (exemples : prostitution, trafic de stupéfiants, etc...) et afin de ne pas voir engager sa responsabilité en tant que propriétaire du logement, le bailleur peut entamer une procédure de résiliation du bail.

La sous-location, la cession non autorisée du bail (article 39 et suivants)

⁵⁶ L'article 18 évoque la réparation du dommage au lieu de la résiliation du bail « Sous peine de réparation des dommages, le locataire est tenu d'informer le bailleur par les voies légales et dans les plus brefs délais de tous les faits nécessitant son intervention ».

⁵⁷ Les « transformations » ne sont pas définies, mais il s'agit en général de modifications définitives, par exemple abattre ou installer une cloison...

⁵⁸ Ph. MALAURIE, L. AYNES et P.-Y. GAUTIER, Les contrats spéciaux, Op. Cit.



La location revêt très souvent un caractère personnel entre le propriétaire et le locataire. Pour conserver au contrat ce caractère de contrat conclu intuitu personae, toute cession ou sous location sans accord du bailleur est interdite.

La sous-location est un sous-contrat qui trouve son origine dans le bail principal et lie seulement le sous-locataire au locataire principal. Seul le locataire principal reste tenu dans les rapports avec le bailleur. La cession est l'opération par laquelle le cédant, c'est-à-dire le locataire d'un bail d'habitation ou mixte, cède tout ou partie de ses droits à un nouveau locataire, appelé cessionnaire⁵⁹.

Aux termes de l'article 39 de la loi 67-12 : « *Toute sous-location de bail ou cession de bail par le locataire des locaux à usage d'habitation est interdite sauf accord écrit du bailleur par acte à date certaine et sauf stipulation contraire dans le contrat de location* ». L'accord du bailleur doit être par écrit et porter sur le prix de la sous-location et ses révisions.

En cas de sous-location ou de cession, le sous-locataire ou le cessionnaire est considéré comme occupant le local sans droit ni titre. Dans cette veine, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire et engager une procédure d'expulsion à l'encontre du locataire.

Le propriétaire pourra éventuellement solliciter le remboursement des sous-loyers perçus par ce dernier, en plus des dommages et intérêts notamment en cas de dégradations⁶⁰. En tout état de cause, le tribunal compétent conserve une totale liberté d'appréciation de la gravité de la faute commise et peut refuser de prononcer la résiliation.

4. L'arrivée du terme, clause inopérante dans le contrat de bail

Le bail ne peut pas être perpétuel, il implique naturellement la restitution de la chose au terme du délai imparti pour la jouissance. Lorsque le bail prend fin, le preneur est en principe obligé de rendre la chose. La durée du bail étant un élément fondamental dans les contrats de location immobilière. Elle détermine la période pendant laquelle un locataire peut occuper un bien. Si le bail d'habitation est conclu à durée déterminée, dans la logique, il doit prendre fin à l'arrivée du terme.

Le législateur marocain n'a pas fixé de durée minimale légale pour le contrat de bail. Toutefois, il est courant que les baux soient conclus pour une durée d'un an, renouvelable.

Encore il sied de noter que, tel que le renseigne les réalités sur terrain, l'arrivée du terme ne constitue pas désormais une cause d'extinction du contrat de bail. Le contrat de bail peut être poursuivi après l'arrivée de son terme et même contre la

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ L'article 43 dispose : « En cas de dégradations importantes des lieux loués du fait de la sous-location ou la cession, le bailleur est en droit de demander la résiliation du contrat et d'obliger le locataire à la remise en l'état précédant la sous-location ou cession ».



volonté du bailleur. Cette possible poursuite du contrat de bail après son terme constitue une garantie de stabilité pour le locataire. Le renouvellement du bail de location peut donc se faire automatiquement et le bail est tacitement reconduit dans les mêmes conditions.

De ce fait, en cas de refus du locataire de quitter le local à l'expiration du contrat, seul le tribunal est en mesure, après examen des motifs exposés par le bailleur, d'ordonner ou non l'expulsion⁶¹. Pourtant la loi est claire sur ce point notamment l'article 13 de la loi 67-12⁶² qui dispose « *A l'expiration ou la résiliation du contrat de location, le locataire est tenu de restituer le local loué au bailleur...* ». Dans le même sens, l'article 687 du Dahir des obligations et contrats stipule que « *le louage de choses cesse de plein droit à l'expiration du terme établi par les parties, sauf la tacite reconduction qui suppose que le bail est arrivé à expiration et que le preneur s'est maintenu dans les lieux sans opposition formelle du bailleur. Un nouveau bail se forme ainsi automatiquement et pour une durée indéterminée* ».

En guise de conclusion, Il convient de se demander si les cas indiqués aux articles 45 et 56 de la loi 67-12 sont cités à titre limitatif ou d'autres motifs peuvent être soulevés à l'appui de l'action de résiliation ?

La loi 67-12 prête à confusion, puisque en énumérant les cas donnant lieu au congé, l'article 45 utilise le terme « *tels que* »⁶³, ce qui signifie qu'il s'agit de cas non limitatifs, mais cités à titre indicatif⁶⁴, et que l'on peut soulever d'autres causes pour demander la résiliation du bail, à fortiori si cette cause a été entendue et arrêtée d'un commun accord entre le bailleur et le locataire (article 692 DOC)⁶⁵.

A contrario, l'article 48 pour mieux protéger les droits des locataires, stipule que le tribunal ne peut valider le préavis de congé que pour les motifs prévus à l'article 45. Cela veut dire que les cas d'expulsion sont des cas juridiquement limités par cette loi et la demande d'expulsion hors ces cas limitatif sera inacceptable.

⁶¹ La pratique jurisprudentielle n'est pas constante à ce sujet. Ainsi, la cour d'appel de Kenitra a précisé dans un arrêt que le contrat de bail prend fin soit par l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire. Arrêt du 11/11/1997. Cité par M. BAFKIR, les lois des baux et le travail jurisprudentiel marocain, Série Droit et travail jurisprudentiel marocain, 2ème Ed 2013.

Dans un autre arrêt, la Cour de cassation a retenu par contre l'échéance du terme comme motif légitime pour mettre fin au bail. Arrêt n°363, du 3/2/1998, ch Civile. Revue de la Cour de la cassation, n°55, juillet 2011, imp ALOUMNIYA, Rabat, p 52.

⁶² L'article 13 dispose : « ...En cas de maintien dans les lieux après cette date, il sera tenu au versement d'une indemnité d'occupation fixée par le tribunal qui ne saurait être inférieure au double du loyer. Il aura également à supporter la réparation de toute dégradation dûment établie survenue dans le local et sera considéré comme occupant sans titre le bien d'autrui ».

⁶³ Le terme utilisé par le législateur pour la version arabe est « من قبيل ».

⁶⁴ Dans ce sens, un arrêt de la Cour de Cassation précise que les cas mentionnés par le dahir 25/12/1980, qui peuvent donner lieu au congé se sont des cas indicatifs et non limitatifs. Arrêt de la Cour de Cassation n°636, ch civ, Dossier n°655/93, du 3/2/1998. Revue de la Cour suprême n°55, p. 52.

⁶⁵ A. ASSIM, La protection juridique du bail à usage d'habitation et à usage professionnel, Première édition, Imprimerie Dar Ennachr, 1996, P. 148.



En droit comparé, la nouvelle loi française sur l'expulsion d'un logement⁶⁶ impose que tous les baux signés à compter du 27 juillet 2023 contiennent obligatoirement une clause résolutoire⁶⁷ de plein droit. Cette dernière insérée dans le contrat de location a pour objectif de protéger le bailleur en cas de manquement de la part du locataire tel que : le non-paiement des loyers, la communication de fausses informations lors de la signature du contrat de location par exemple un faux bulletin de salaire pour cacher au bailleur la réalité de sa situation financière⁶⁸, les manquements à l'obligation d'user paisiblement des locaux loués (troubles anormaux de voisinage, dégradations des parties communes, comportement violent et agressif du locataire).⁶⁹

2.2.2. Revalorisation nécessaire des anciens loyers

Parmi les problèmes dont souffre les propriétaires bailleurs, c'est bien celui du niveau très bas des loyers des immeubles anciennement loués, des loyers souvent ridiculement faibles et ne reflétant pas la valeur réelle du local sur le marché de l'immobilier.

En effet, ces locataires, bénéficiant des dispositions légales régissant le bail (notamment le maintien dans les lieux, même après l'expiration du délai du bail et la possibilité de transmission du bail aux héritiers vivant dans le logement), occupent depuis des décennies des locaux loués à des montants dérisoires, allant de 200 à 500 DH mensuellement.

Entre-temps, le secteur immobilier enregistre plusieurs avancées, tant sur le plan juridique ou encore opérationnel, induisant du coup une hausse des prix à l'acquisition, comme à la location. Mais cela n'a pas touché ces immeubles anciennement loués.

S'il est vrai que la loi n°67-12 stipule que le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties, ou à défaut, à l'expiration de chaque période triennale. Cette augmentation est encadrée par la loi et ne peut être supérieure à 8% du prix du loyer (articles 32, 34). L'article 35 donne aux tribunaux un pouvoir discrétionnaire pour décider de l'augmentation jusqu'à 50% des loyers dont le

⁶⁶ Loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite. [https:// www. Service-public.fr](https://www.Service-public.fr).

⁶⁷ Une clause résolutoire est une clause qui permet, en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations, de résilier le bail automatiquement, sans que les tribunaux puissent s'y opposer. Cette clause est automatique, en ce sens que si le propriétaire bailleur invoque une clause résolutoire en cas de manquement à une obligation prévue dans le bail et dans ladite clause par le locataire, le contrat de location sera alors résilié de plein droit. Toutefois, il convient de préciser que, comme le juge n'a pas le pouvoir d'apprécier la gravité du manquement commis par le locataire, seuls les manquements les plus graves sont susceptibles d'entraîner la résolution du bail de plein droit. Il s'agit du défaut de paiement du loyer et/ou des charges, du défaut du dépôt de garantie, ou encore du non-respect de l'obligation d'user paisiblement le local loué. J. HUET, Traité de droit civil, sous la direction de J. GHESTIN, Les principaux contrats spéciaux, Op. Cit, P. 469.

⁶⁸ Cour d'appel de Paris, 15 septembre 2016, n°15/11660. [https:// www. Legifrance.gouv.fr](https://www.Legifrance.gouv.fr).

⁶⁹ CA Paris 13 septembre 2018 n°16/10482 et 20 septembre 2018 n°16/13578). Ibid.



montant ne peut cependant, cependant cette augmentation ne peut dépasser 400 DH par mois.

Conclusion

Aujourd'hui, la question des loyers et celle du logement se trouvent, en effet, au cœur des préoccupations de nombre de gouvernements d'Amérique, d'Europe et d'Afrique. Aux Etats-Unis, par exemple la question du loyer et du logement, a failli plonger l'Etat et les banques dans une catastrophe, qui aurait pu, à travers l'affaire dite des "subprime"⁷⁰, si elle n'était rapidement jugulée, provoquer l'effondrement de l'économie.

Au Maroc, l'ambiguïté qui prévaut dans les rapports qu'entretiennent propriétaires-bailleurs et locataires conduit au développement de comportements spécifiques mettant face à face les bailleurs et les locataires.

Pour les propriétaires-bailleurs, la location n'est intéressante que dans le cas d'un locataire solvable et mobile car cela permet d'augmenter le loyer à chaque renouvellement de bail. Toutes les garanties de solvabilité doivent être produites, et souvent une avance de plusieurs mois de loyer est exigée⁷¹ variante entre 6 mois et une année. Certains n'acceptent qu'une catégorie précise de locataires (étudiants, fonctionnaires...). D'autres mettent en location des locaux sans aucun confort ni entretien obligeant ainsi les locataires à changer de logement. D'autres encore concluent exprès des contrats de bail verbalement⁷² ou refusent de délivrer les quittances de loyers⁷³.

Pour les locataires, la location peut paraître comme une quasi-possession en faveur des locataires. Si pour la détermination du loyer, la liberté est totale, par contre une fois installé, le locataire peut refuser toute demande de révision de loyer ou de résiliation de bail. Ceci aboutit à faire de la voie contentieuse le procédé courant de révision des loyers et de résiliation des baux. Or, outre les aléas d'une justice de plus en plus contestée par les propriétaires, la décision de celle-ci n'est rendue que plusieurs années après l'introduction de la demande. Cela dissuade beaucoup de propriétaires d'offrir leur logement en location.

⁷⁰ Le terme « **subprime** » vient des États-Unis, il désigne un prêt immobilier bancaire dit à risque. Les **subprimes** sont des crédits qui étaient proposés à des ménages modestes ayant de faibles revenus. Ces crédits à taux élevé pour l'emprunteur et à fort rendement pour le prêteur sont apparus dans les années 2000. On les appelle également crédits hypothécaires. En effet, si l'emprunteur ne pouvait pas payer sa dette, le prêteur récupérait sa mise avec la vente de la maison. Le système des subprimes reposait sur une hausse continue et rapide du prix de l'immobilier. [https:// :www.lafinancepourtous.com](https://www.lafinancepourtous.com).

⁷¹ La loi prévoit une garantie qui ne peut excéder deux mois de loyer (article 20). Voir supra.

⁷² La forme écrite du contrat de bail permet notamment de soutenir les attentes du preneur en cas de litige portant sur la jouissance du bien. A défaut, il reviendra dans ce cas au locataire de démontrer l'existence de ce bail tacite pour faire valoir ses droits.

⁷³ Bien que la loi impose (article 11) au propriétaire de la fournir au locataire, la remise de quittances par le bailleur n'est pas automatique. Voir supra.



Les textes juridiques sont interprétés en faveur du propriétaire et appliqués même avec zèle. Cette attitude se reflète dans la gestion des conflits locataire-propriétaire : la justice se positionne dans ses jugements en faveur des locataires.

Pour les propriétaires malchanceux qui ont loué à un mauvais payeur et/ou indélogeable, l'ennemi, c'est la justice qui ne fait pas son travail et ne défend pas comme il se doit le droit de propriété. Néanmoins tout dépend de la qualité du propriétaire-bailleur, de son degré d'information, de ses relations, et de sa capacité de payer un ou deux avocats. Naturellement le marché locatif va s'adapter à cette situation en intégrant le coût des conflits potentiels avec les locataires.

Pour le locataire, les deux ennemis principaux sont le propriétaire et l'agent immobilier : le samsar. Aussi bien dans la perception de la population que dans le discours véhiculé par les médias, les responsables de la crise du logement et de la cherté des loyers ne sont autres que les propriétaires et leurs alliés : les agents immobiliers.

Des efforts ont été déployés et des lois adoptées pour redynamiser le marché locatif en rééquilibrant la législation en faveur des propriétaires et faire suivre aux loyers l'évolution du marché en leur donnant plus de garanties.

Ces initiatives restent pour le moment inefficaces, car arbitrer en défaveur du droit du logement face au droit de propriété implique de prendre en charge par ailleurs le droit au logement pour chaque citoyen. Dans l'impossibilité de prendre en charge ce droit par une production massive de logement (locatif, ou propriété), l'État maintient l'ambiguïté. L'arbitrage en faveur des locataires est souvent considéré par les différentes instances (législateur, tribunaux et autorités locales) comme un facteur de paix sociale, un moindre mal, en quelque sorte la défense du plus faible maillon de la chaîne des statuts.



BIBLIOGRAPHIE

- A.BENABENT, Les contrats spéciaux civils et commerciaux, 5^e éd., Montchrestien, 2001.
- J. GHESTIN, Ch. JAMIN et M. BILLIAU, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3^e éd., LGDJ, 2001.
- J. HUET, Traité de droit civil, sous la direction de J. GHESTIN, Les principaux contrats spéciaux, 2^e éd., LGDJ, 2001.
- Ph. MALAURIE, L. AYNES et P.-Y. GAUTIER, Les contrats spéciaux, 13^e éd., Cujas, 1999/2000.
- P. CUTURELLO, Regards sur le logement : une étrange marchandise, Paris, Editions l'Harmattan, 1992.
- N. KHALDI, Les contrats spéciaux : le contrat de vente, le contrat de bail à la lumière du DOC (en arabe), BNRM, 2^o édition, 2016.
- CHARKAOUI, Le droit des contrats spéciaux : le contrat de bail (en arabe), 1 édition, imp ALOUMNIYA, 2013.
- ASSIM, La protection juridique du bail à usage d'habitation et à usage professionnel, Première édition, Imprimerie Dar Ennachr, 1996.
- M. BAFKIR, les lois des baux et le travail jurisprudentiel marocain, Série Droit et travail jurisprudentiel marocain, 2^eme Ed 2013.
- LEHZAM, Le logement urbain au Maroc : les ménages et l'Etat face à l'accès à la propriété et à la location, Imprimerie Toumi (distribué par l'Harmattan), 1994.
- Revue de la Cour de Cassation, n°57. imp ALOUMNIYA, Rabat.
- Revue de la Cour de la cassation, n°55, juillet 2011, imp ALOUMNIYA, Rabat.
- Revue AL ICHAA n°4.
- Revue Marocaine de Droit, Avril, Mai, Juin 1986.
- Gazette des Tribunaux, 1983/1984.
- Bulletin d'information de la Cour Suprême, 2004.
- Revue de la politique urbaine nationale du Maroc, Éditions OCDE 2024, Paris, <https://doi.org/10.1787/d1b643e4-fr>.
- ONU Habitat (2010), Le droit à un logement convenable http://www.ohchr.org/sites/default/files/Document/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf.
- Haut-Commissariat aux droits de l'homme. Le droit à un logement adéquat. Fiche d'information n°21/Rev.1. http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf.
- MHPV (2015), Enquête logement 2012. Phase IV: Synthèse des résultats de l'enquête logement, interprétation et élaboration d'une méthodologie



d'évaluation du déficit et des besoins en logement.
<http://www.mhpv.gov.ma/Documents>.

- MHPV, Principaux Indicateurs du Secteur de l'Immobilier - Année 2021, Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.
<http://www.mhpv.gov.ma/Documents>.
- MHPV, Principaux Indicateurs du Secteur de l'Immobilier - Année 2024, Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.
<http://www.mhpv.gov.ma/Documents>.
- Journal LE MATIN, Les loyers des appartements montent de 7% au premier trimestre 2023 sur un an, numéro du 18 Juin 2023.
- [https// www. Service-public.fr](https://www.Service-public.fr).
- [https// www. Legifrance.gouv.fr](https://www.Legifrance.gouv.fr).
- www.lafinancepourtous.com.