

Propriété immobilière - Location- accession

Version consolidée en date du 26 octobre 2011

La loi n° 51-00 relatif à la location-accession à la propriété immobilière¹

Tél qu'elle a été modifiée:

- Dahir n° 1.11.170 du 27 kaada 1432 (25 octobre 2011) portant promulgation de la loi n° 58.11 relative à la Cour de cassation modifiant le dahir n° 1.57.223 du 2 rabii I 1377 (27 septembre 1957) relatif à la Cour suprême; Ce texte a été publié uniquement en langue arabe dans l'édition générale du Bulletin Officiel n° 5989 bis du 28 kaada 1432 (26 octobre 2011), p. 5228.

1- Bulletin Officiel n° 5178 du 22 kaada 1424 (15 janvier 2004), p. 118.

**Dahir n° 1-03-202 du 16 ramadan 1424
(11 novembre 2003) portant promulgation de
la loi n° 51-00 relatif à la location-accession à
la propriété immobilière.**

LOUANGE A DIEU SEUL !

(Grand Sceau de Sa Majesté Mohammed VI)

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

Que Notre Majesté Chérifienne,

Vu la Constitution, notamment ses articles 26 et 58,

A DÉCIDÉ CE QUI SUIT :

Est promulguée et sera publiée au Bulletin officiel, à la suite du
présent dahir, la loi n° 51-00 relatif à la location-accession à la propriété
immobilière, telle qu'adoptée par la Chambre des conseillers et la
Chambre des représentants.

Fait à Rabat, le 16 ramadan 1424 (11 novembre 2003).

Pour contreseing :

Le Premier ministre,

DRISS JETTOU

*

* *

Loi n° 51-00 relatif à la location-accession à la propriété immobilière

Chapitre premier : Dispositions générales

Article premier

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à la location-accession à la propriété immobilière portant sur les immeubles achevés et à usage d'habitation.

Article 2

La location-accession est un contrat de vente par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le versement d'une redevance, telle qu'indiquée à l'article 8 de la présente loi, jusqu'à la date de la levée de l'option.

Article 3

Demeurent en dehors du champ d'application de la présente loi :

- la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980), telle qu'elle a été modifiée et complétée² ;
- la loi n° 64-99 relative au recouvrement des loyers promulguée par le dahir n° 1-99-211 du 13 jourmada I 1420 (25 août 1999)³ ;
- et le décret-loi n° 2-80-552 du 28 kaada 1400 (8 octobre 1980) instituant une réduction sur le montant du loyer des locaux à

2- Ce dahir a été abrogé en vertu de l'article 75 du dahir n° 1.13.111 portant promulgation de la loi n° 67.12 relatif aux nouveaux rapports contractuels entre bailleurs et locataires des locaux à usage d'habitation ou professionnel; Ce texte a été publié uniquement en langue arabe dans l'édition générale n° 6208 du 24 moharrem 1435 (28 novembre 2013), p. 7328.

3- Ce dahir a été abrogé en vertu de l'article 75 de la loi n° 67.12, précitée.

usage d'habitation au profit de certaines catégories de locataires⁴.

Chapitre II : Formation du contrat de location-accession

Article 4

La location-accession fait l'objet d'un contrat qui doit être conclu, sous peine de nullité, soit par acte authentique, soit par acte ayant date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession juridique et réglementée autorisée à dresser ces actes par la loi régissant ladite profession.

La liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par le ministre de la justice.

Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la Cour de cassation⁵ conformément à l'article 34 du dahir portant loi n° 1-93-162 du 22 rabii I 1414 (10 septembre 1993) organisant la profession d'avocat⁶.

Les conditions d'inscription des autres professionnels agréés pour dresser lesdits actes⁷ sont fixées par voie réglementaire.

4- Ce décret a été abrogé en vertu de l'article 75 de la loi n° 67.12, précitée.

5- L'expression « la Cour suprême » a été remplacée par « la Cour de cassation » dans tous les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment le code de la procédure civile, en vertu de l'article unique du dahir n° 1.11.170 du 27 kaada 1430 (25 octobre 2011) portant promulgation de la loi n° 58.11 relative à la Cour de cassation modifiant le dahir n° 1.57.223 du 2 rabii I 1377 (27 septembre 1957) relatif à la Cour suprême; Ce texte a été publié uniquement en langue arabe dans l'édition générale du Bulletin Officiel n° 5989 bis du 28 kaada 1432 (26 octobre 2011), p. 5228.

6- Ce dahir a été abrogé en vertu de l'article 103 du dahir n° 1.08.101 du 20 chaoual 1429 (20 octobre 2008) portant promulgation de la loi n° 28.08 ayant modifié la loi réglementant la profession d'avocats; Ce texte a été publié uniquement en langue arabe dans l'édition générale du Bulletin Officiel n° 5680 du 7 keeda 1429 (6 novembre 2008), p. 4044.

7- Voir décret n° 2-04-757 du 14 kaada 1425 (27 décembre 2004) pris pour l'application des articles 4 et 16 de la loi n° 51-00 relative à la location accession; Bulletin Officiel n° 5280 du 24 kaada 1425 (6 janvier 2005), p. 12.

Article premier :

«En vertu des articles 4 et 16 de la loi n° 51-00 susvisée sont habilités à dresser le contrat relatif à la location accession et le contrat définitif de vente les notaires, les adouls et les avocats agréés près la Cour de cassation.

Sont fixées par arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre de l'agriculture et du développement rural et du ministre délégué auprès du Premier ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme la liste des autres professions juridiques et réglementées autorisées à dresser

L'acte doit être signé et paraphé en toutes les pages par les parties et par celui qui l'a dressé.

Les signatures des actes dressés par l'avocat sont légalisées par le chef du secrétariat greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce ledit avocat.

Les tarifs relatifs à l'établissement dudit acte⁸ sont fixés par voie réglementaire.

L'entrée en jouissance de l'immeuble par l'accédant prend effet dès la conclusion de ce contrat.

Article 5

Lorsque l'immeuble est immatriculé, l'accédant requiert du conservateur de la propriété foncière pour la conservation provisoire de son droit la mention d'une prénotation sur le titre foncier de l'immeuble, et ce sur production du contrat de location-accession.

Cette prénotation demeure valable jusqu'à l'inscription sur le titre foncier du contrat définitif de vente de l'immeuble.

Le contrat définitif prend rang à la date de la mention de la prénotation.

les actes visés au premier alinéa ainsi que les conditions d'inscription des membres desdites professions sur la liste nominative fixée annuellement.»

8- Voir le décret n° 2-04-143 du 14 kaada 1425 (27 décembre 2004) fixant les tarifs relatifs à l'établissement des actes concernant les contrats préliminaire et définitif de vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement; Bulletin Officiel n° 5280 du 24 kaada 1425 (6 janvier 2005), p. 15.

Article premier :

« Le tarif de l'établissement du contrat préliminaire de vente l'immeuble en l'état futur d'achèvement est fixé à 500 dirhams versé au rédacteur de l'acte.»

Article 2 :

« Le rédacteur du contrat définitif de vente de l'immeuble perçoit un montant correspondant au prix de vente global ainsi qu'il suit :

- jusqu'à 120.000 dirhams.....600 dirhams ;
- de 120.001 dirhams à 200.000 dirhams..1.000 dirhams ;
- de 200.001 dirhams à 500.000 dirhams..2.500 dirhams ;
- de 500.001 dirhams et plus : 0.50 % du prix de vente global.»

Article 6

Lorsque l'immeuble est non immatriculé, une copie du contrat de location-accession doit être inscrite sur un registre spécial tenu au greffe du tribunal de première instance de la circonscription où se trouve l'immeuble. Cette copie est déposée près dudit greffe.

Article 7

Le contrat de location-accession doit comporter les éléments suivants :

- l'identité des parties contractantes ;
- les références foncières de l'immeuble faisant l'objet du contrat ;
- la situation et la description de l'immeuble ou fraction de l'immeuble ;
- le prix de vente fixe et non révisable de l'immeuble ;
- le montant de l'avance s'il y a lieu et de la redevance à la charge de l'accédant, sa périodicité ainsi que les modalités de paiement, et celles d'imputation de la redevance sur le prix de vente ;
- la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix de l'immeuble avant la date de levée de l'option ;
- les références du contrat d'assurance conclu par le vendeur, garantissant l'immeuble ;
- les conditions de réalisation et de résiliation de l'option ;
- la date d'entrée en jouissance et le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ainsi que les conditions de prorogation et de résiliation anticipée du contrat.

Chapitre III : Droits et obligations des parties

Article 8

L'accédant est tenu de payer une redevance, montant versé par échéances, en contrepartie de l'acquisition future de l'immeuble ou partie de l'immeuble. La redevance comprend obligatoirement deux parties : un montant relatif au droit de jouissance de l'immeuble et l'autre relatif au paiement anticipé du prix d'acquisition de l'immeuble.

La part de chacune de ces deux parties sera convenue entre le vendeur et l'accédant dans le contrat de location-accession.

Cette répartition ne sera prise en considération qu'en cas de résiliation du contrat.

Article 9

Dès la date d'entrée en jouissance, l'accédant est tenu des obligations suivantes :

- user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location-accession ;
- payer la redevance conformément aux clauses du contrat de location-accession ;
- payer les charges d'entretien de l'immeuble telles qu'elles sont prévues par l'article 639 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, et par la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis⁹.

Article 10

Est interdite toute transformation mettant en péril la sécurité des habitants, le bon fonctionnement des équipements ou la solidité de l'immeuble ou partie de l'immeuble.

Toutefois et après accord écrit du vendeur, l'accédant peut à ses frais, procéder à des travaux d'amélioration de l'immeuble ou partie de l'immeuble.

Article 11

Outre les droits qu'il détient du contrat de location-accession, l'accédant bénéficie d'un droit de préférence par rapport aux créanciers chirographaires.

9- Dahir n° 1-02-298 du 25 rejab 1432 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis; Bulletin Officiel n° 5054 du 2 ramadan 1423 (7 novembre 2002), p. 1216.

Article 12

Le vendeur est tenu d'établir un état des lieux contradictoirement avec l'accédant, lors de la signature du contrat et un autre en cas de résiliation. A défaut, et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par un expert désigné par le tribunal à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais sont supportés par la partie défaillante.

Article 13

Outre les obligations de délivrance et de garantie qui sont les mêmes que celles prévues pour le locateur par le dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats, le vendeur doit supporter la charge des réparations relatives aux éléments concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble ainsi qu'à tous autres éléments qui lui sont intégrés ou forment corps avec eux.

Article 14

Le vendeur ne peut exiger, ni accepter aucun versement de quelque nature que ce soit, avant la signature du contrat de location-accession.

Chapitre IV : Accession à la propriété

Article 15

Trois mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, le vendeur doit, par lettre recommandée avec accusé de réception, mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat de location-accession.

Article 16

Le contrat définitif de vente n'est conclu qu'après paiement du montant restant dû sur le prix de vente convenu par le contrat de location-accession.

Ce contrat doit être conclu dans les mêmes formes que l'établissement du contrat de location-accession tel qu'indiqué à l'article 4 de la présente loi¹⁰.

Article 17

L'accédant peut recourir à un établissement de crédit agréé pour bénéficier d'un prêt devant assurer le financement du reliquat restant dû.

Article 18

L'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de la conclusion du contrat définitif de vente, sans préjudice, le cas échéant, du droit de mettre en œuvre les obligations du vendeur telles qu'elles sont mentionnées dans l'article 13 de la présente loi.

Article 19

Au cas où le vendeur refuse, pour une raison quelconque, de conclure le contrat définitif de vente dans un délai maximum de 30 jours après une mise en demeure restée infructueuse, l'accédant qui s'est acquitté du montant intégral du prix de vente, peut intenter une action en justice pour la conclusion du contrat définitif de vente.

Le jugement définitif ordonnant la conclusion du contrat de vente vaut contrat définitif de vente.

10- Voir décret n° 2-04-757, précité.

Article premier :

«En vertu des articles 4 et 16 de la loi n° 51-00 susvisée sont habilités à dresser le contrat relatif à la location accession et le contrat définitif de vente les notaires, les adouls et les avocats agréés près la Cour de cassation.

Sont fixées par arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre de l'agriculture et du développement rural et du ministre délégué auprès du Premier ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme la liste des autres professions juridiques et réglementées autorisées à dresser les actes visés au premier alinéa ainsi que les conditions d'inscription des membres desdites professions sur la liste nominative fixée annuellement.»

Chapitre V : De la résiliation

Article 20

En cas de résiliation du contrat de location-accession pour des raisons imputables au vendeur, l'accédant a droit au remboursement des sommes versées correspondantes à l'avance, s'il y a lieu, et au montant relatif au paiement anticipé du prix d'acquisition de l'immeuble, majorés d'une indemnité de 10% sur les sommes remboursables.

Ce remboursement interviendra dans un délai maximum de trois mois après la résiliation du contrat. Le vendeur ne peut exiger l'éviction des lieux qu'après remboursement des sommes visées à l'alinéa 1^{er} ci-dessus.

Article 21

Pour des raisons qui lui sont imputables, l'accédant ou ses ayants droit peut demander la résiliation du contrat, soit avant la date prévue pour la levée de l'option, soit à l'échéance de celle-ci. L'accédant a droit au remboursement des sommes versées correspondant au titre du prix d'acquisition conformément aux dispositions de l'article 8 de la présente loi, déduction faite d'une indemnité au profit du vendeur de 10% de ces sommes.

Article 22

Lorsque le contrat de location-accession est résilié ou lorsque la conclusion du contrat définitif de vente n'a pas lieu au terme convenu, l'accédant ne bénéficie, sauf convention contraire et sous réserve des dispositions de l'article 20 de la présente loi, d'aucun droit au maintien dans les lieux.

Il reste tenu du paiement de la redevance correspondant à la jouissance échue et non réglée ainsi que des dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant l'occupation et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en ses lieu et place en application de l'article 9 de la présente loi.

Article 23

En cas d'inexécution par l'accédant de ses obligations contractuelles relatives au paiement de l'avance, le cas échéant, et de la redevance ainsi que des charges devenues exigibles, le président du tribunal de première instance, statuant en référé, est compétent pour prononcer la résiliation du contrat de location-accession, ordonner le congé de l'accédant comme occupant les lieux sans droit ni titre et la radiation de la prénotation visée à l'article 5 de la présente loi.

L'accédant demeure tenu de payer les sommes exigibles et une indemnité de 10% desdites sommes.

112121420

Tables Des Matières

LOI N° 51-00 RELATIF À LA LOCATION-ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	4
Chapitre premier : Dispositions générales.....	4
Chapitre II : Formation du contrat de location-accession	5
Chapitre III : Droits et obligations des parties	7
Chapitre IV : Accession à la propriété	9
Chapitre V : De la résiliation	11
Tables Des Matières	13