

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

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

Bulletin officiel : B.O. n° 5172 du 25 décembre 2003

Domaines concernés : Droit immobilier et foncier, Droit civil

La location-accession est le contrat par lequel un vendeur s'engage à transférer la propriété d'un immeuble à un accédant après une période de jouissance pendant laquelle celui-ci verse une redevance composée d'un loyer et d'une fraction du prix. La loi 51-00 impose un contrat écrit, publié, et protège l'accédant en cas de non-levée de l'option.

Le contrat

- Le contrat est établi par écrit, enregistré et inscrit sur le titre foncier lorsque l'immeuble est immatriculé.
- Il précise le prix, la durée de jouissance, le montant et la répartition de la redevance entre loyer et fraction acquisitive.
- L'accédant jouit du bien et supporte les charges convenues pendant la période de jouissance.

Dénouement

- Au terme convenu, l'accédant lève l'option et devient propriétaire par acte translatif inscrit à la conservation foncière.
- S'il ne lève pas l'option, la loi organise la restitution d'une partie des sommes versées au titre de la fraction acquisitive.
- La résiliation anticipée obéit aux conditions du contrat et aux dispositions protectrices de la loi.

Points de vigilance de l'avocat

- Exigez l'inscription du contrat sur le titre foncier : elle seule protège contre une vente du bien à un tiers.
- Distinguez clairement, dans la redevance, la part de loyer non récupérable de la part acquisitive.
- Vérifiez l'absence d'hypothèque antérieure grevant l'immeuble avant de vous engager.

Fiche établie par Maître Mouad Lahfaia, avocat au Barreau de Rabat. 69 Rue Tansift, Apt 6, Agdal, Rabat 10090, Maroc · +212 808-507367 · cabinetlahfaia@gmail.com

Document d'information générale. Seule la version publiée au Bulletin officiel du Royaume du Maroc fait foi ; les articles cités peuvent avoir été modifiés depuis la rédaction de cette fiche. Dernière mise à jour : 1 octobre 2026.