

「부동산 임대 후 취득에 관한 법률」

- 국 가 ·지 역: 모로코
- 법 률 번 호: 제51-00호
- 제 정 일: 2003년 11월 11일
- 개 정 일: 2011년 10월 26일

원문	번역문
<p>Loi n° 51-00 relatif à la location-accession à la propriété immobilière</p> <p>Chapitre premier : Dispositions générales</p> <p>Article premier</p> <p>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.</p> <p>Article 2</p> <p>La location-accession est un contrat de vente par lequel un</p>	<p>부동산의 임대 후 취득에 관한 법률 제51-00호</p> <p>제1절: 총칙</p> <p>제1조</p> <p>이 법의 규정은 완성된 주거용 건물을 대상으로 하는 부동산의 임대 후 취득에 적용된다.</p> <p>제2조</p> <p>임대 후 취득은 어떠한 매수인이 유상으로 사용권을 일정 기간 향</p>

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 complétée ;
- la loi n° 64-99 relative au recouvrement des loyers promulguée par le dahir n° 1-99-211 du 13 joumada I 1420 (25 août 1999) ;
- et le décret-loi n° 2-80-552 du 28 kaada 1400 (8 octobre 1980) instituant une

유한 후 이 법 제8조에서 정하는 정기 납부금을 선택권 철회 날짜까지 불입한다는 조건으로, 매도인이 매수인에게 건물의 전체 또는 일부의 소유권을 양도할 것을 약정하는 판매 계약이다.

제3조

다음 각 호의 법에서 정하는 사항은 이 법의 적용범위에서 제외된다.

- 1980년 12월 25일 왕령 제 1-80-315호로 공포되었으며 개정되고 보완된 거주지 또는 상업시설 임대인과 임차인 간의 계약 관계를 조직하는 법률 제6-79호
- 1999년 8월 25일 왕령 제1-99-211호로 공포되었으며 임대료 징수에 관한 법률 제64-99호
- 일부 유형의 임차인을 위한 주거용 건물의 임대료 총액을 할인하는 1980년 10월 8일 시

<p>réduction sur le montant du loyer des locaux à usage d'habitation au profit de certaines catégories de locataires.</p>	<p>행령 제2-80-552호</p>
<p>Chapitre II : Formation du contrat de location-accession</p>	<p>제2절: 임대 후 취득 계약의 성립</p>
<p>Article 4</p>	<p>제4조</p>
<p>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.</p>	<p>임대 후 취득은 공정증서로 또는 법조인을 규제하는 법률에 따라 이러한 증서를 작성하도록 허가 받은 규제 대상 법조인에 속하는 전문가가 작성한 특정 날짜가 명기된 증서로 무효가 아닌 경우 체결되어야 하는 계약의 대상이 된다.</p>
<p>La liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par le ministre de la justice.</p>	<p>위 증서를 작성할 수 있도록 인증 받은 직업의 명단은 매년 법무 장관이 정한다.</p>
<p>Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la Cour de cassation conformément à l'article 34 du dahir portant loi n° 1-93-162 du 22 rabii I 1414 (10 septembre 1993) organisant la profession</p>	<p>「변호사업을 조직하는 1993년 9월 10일 법률 제1-93-162호를 제정하는 왕령」 제34조에 의거한 과기원 소속 인증 변호사들은 이 목록에 등록된다.</p>

d'avocat.

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

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 acte 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

위 증서 작성을 위해 인증을 받은 다른 직업인들의 등록 조건은 명령으로 정한다.

증서에는 당사자들과 증서를 작성한 사람이 매 쪽마다 이름을 적고 수결해야 한다.

변호사가 작성한 증서의 서명은 해당 변호사가 소속된 관할 제1심 재판소의 서기과 과장이 인증한다.

위 증서 작성과 관련된 요금은 명령으로 정한다.

매수인의 건물 사용권 향유 개시는 계약 체결 즉시 효력을 가진다.

제5조

건물이 등기된 경우, 매수인은 부동산 관리인으로부터 자신의 권리의 일시적 보존을 위해 부동산 소유증서 및 임대 후 취득 계약서류 상에 예비등기를 요구한다.

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.

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

이 예비등기는 해당 건물의 최종 판매 계약에 따른 부동산 소유증서 등록 시까지 유효하다.

최종 계약은 예비등기 시 정한 기재 날짜에 따른다.

제6조

건물이 등기되지 않은 경우, 임대 후 취득 계약서 사본 1장을 건물이 위치한 지역을 관할하는 제1심 재판소 서기과가 작성하는 특별 등기부에 등록해야 한다. 이 사본은 해당 서기과에 제출한다.

제7조

임대 후 취득 계약서에는 다음 사항이 기재된다.

- 계약 체결 당사자의 신원
- 계약의 대상이 되는 건물의 부동산 조회번호
- 해당 건물의 입지 및 설명서 또는 건물의 분할
- 확정되었으며 수정 불가능한

<p>révisable de l'immeuble ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>건물의 판매 가격</p> <ul style="list-style-type: none"> - 선금이 있는 경우 그 액수 및 매수인이 부담하는 납부금과 납부금을 내는 주기, 지불 방법 그리고 판매 가격에서 선금을 공제하는 방법 - 선택권 철회 날짜 전 매수인이 건물 가격의 전체 또는 일부를 미리 지불할 수 있는 권한 - 매도인이 체결한 건물을 보증하는 보험 계약의 조회번호 - 선택권 실행 및 해지의 조건 - 사용권 개시 날짜 및 매수인이 자신에게 인정된 소유권 취득 권한을 실행해야 하는 기한 그리고 계약의 연장조건 및 예상되는 해약조건
<p>Chapitre III : Droits et obligations des parties</p>	<p>제3절: 당사자의 권리와 의무</p>

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-

제8조

매수인은 월별 납입 금액인 납부금을 건물 또는 건물 일부에 대한 미래 취득의 반대급부로 지급해야 한다. 납부금은 건물에 대한 사용권 관련 금액과 예상되는 건물 취득 금액의 지불과 관련된 금액의 두 부분으로 반드시 구성된다.

나뉘어진 두 부분 각각은 매도인과 매수인이 임대 후 취득 계약서에서 합의한다.

이러한 분배는 계약이 해지되는 경우에만 고려된다.

제9조

사용권 개시 날짜부터 매수인은 다음 각 호의 의무를 이행해야 한다.

- 주의를 기울여 건물을 사용하고 임대 후 취득 계약에 따라 부여된 용도에 따름
- 임대 후 취득 계약 조항에 의거한 납부금 지불

<p>accession ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 bâtis. 	<ul style="list-style-type: none"> - 「채무 및 계약에 관한 1913년 8월 12일 왕령」 제639조와 「건설된 건물의 공동소유자의 지위에 관한 법률 제18-00호」에서 정한 건물의 유지 보수 비용 지불
<p>Article 10</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>제10조</p> <p>거주자의 안전, 시설의 적절한 사용 또는 건물 전체 또는 일부의 내구성을 위태롭게 하는 모든 변형 행위는 금지다.</p> <p>그러나 매도인의 서면 협약을 받은 후, 매수인은 자신이 비용을 부담하여 건물 전체 또는 일부에 대한 보수공사를 진행할 수 있다.</p>
<p>Article 11</p> <p>Outre les droits qu'il détient du contrat de location-accession, l'accédant bénéficie d'un droit de préférence par rapport aux créanciers chirographaires.</p>	<p>제11조</p> <p>임대 후 취득 계약에 따라 보유하게 된 권리 외에 매수인은 무담보 채권에 대해 우선권을 갖는다.</p>

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

제12조

매도인은 계약 체결 시 그리고 계약 해지 시 매수인과 대면하여 시설물점검표를 작성해야 한다. 그렇지 않은 경우, 최고가 효력이 없는 상태로 8일 동안 지속 되면 둘 중 더 빨리 신청하는 당사자의 요청으로 재판소가 지정한 전문가가 시설물점검표를 작성한다. 비용은 의무를 이행하지 않은 다른 당사자가 지불한다.

제13조

「채무 및 계약에 관한 1913년 8월 12일 왕령」에서 정하는 임대인에 적용되는 인도 의무 및 하자담보의무와 동일한 의무 외에, 매도인은 건물의 안정성 또는 견고함에 영향을 주며 건물을 구성하거나 주요부를 이루는 다른 모든 요소의 수리 비용을 부담해야 한다.

제14조

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 loi.

매도인은 임대 후 취득 계약 체결 전 어떠한 성격의 금액 지불도 요구하거나 받을 수 없다.

제4절: 소유권의 취득

제15조

선택권 철회 기한 종료 3개월 전 매도인은 접수증과 함께 등기우편으로 임대 후 취득 계약의 대상이 되는 건물의 소유권을 취득할 수 있도록 매수인에게 인정되는 권리를 매수인이 합의된 기간 내에 이행하도록 촉구해야 한다.

제16조

최종 판매 계약은 임대 후 취득 계약에서 합의한 판매 금액에 대해 지불해야 하는 잔금을 지불한 후 체결된다.

이 최종 계약은 이 법 제4조에서 정하는 임대 후 취득 계약의 작성과 동일한 형태로 체결되어야 한다.

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

제17조

매수인은 지불해야 할 잔금에 대한 자금지원 보장을 위한 대부 혜택을 받기 위해 인증받은 신용기관을 이용할 수 있다.

제18조

필요한 경우 이 법 제13조에서 정하는 매도인이 의무를 실행할 권리와는 별도로, 매수인은 최종 판매 계약 체결 시 있는 그대로의 상태로 해당 거주지를 매입해야 한다.

제19조

최고가 효력이 없는 상태로 최대 30일 동안 지속되는 동안 매도인이 어떠한 이유로 최종 판매 계약의 체결을 거절하는 경우, 판매 가격 총액을 이행한 매수인은 최종 판매 계약 체결을 위해 법원에 소송을 제기할 수 있다.

최종 판매 계약의 체결을 명령하는 최종 판결은 최종 판매 계약

vente vaut contrat définitif de vente.

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

의 효력을 갖는다.

제5절: 계약의 해지

제20조

매도인의 귀책사유로 임대 후 취득 계약을 해지하는 경우, 매수인은 선금으로 지급된 금액 및 필요한 경우 건물 취득가액의 사전 지급분과 관련된 금액에 해당하는 환불금을 받을 권리를 가지며, 여기에 환불 받을 금액의 10%에 해당하는 배상금이 가산된다.

해당 금액의 환급은 계약 해지로 부터 최대 3개월 동안 실행될 수 있다. 매도인은 위 제1항에서 정한 금액을 환불한 후에만 거주지에 대한 매수인의 소유권 박탈을 요구할 수 있다.

제21조

매수인 또는 그 권리자의 귀책사유인 경우, 매수인이나 그 권리자는 선택권 철회를 위해 정한 날짜 전이나 이 날짜의 만료 시에 계약의 해지를 요구할 수 있다. 매수인은 이 법 제8조 규정

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

에 의거한 건물 취득 비용 명목으로 지불한 금액의 10%를 매도인에게 배상금으로 공제해주고 남은 금액에 대한 환불을 요구할 권리를 가진다.

제22조

임대 후 취득 계약이 해지되거나 최종 판매 계약이 합의한 기일에 체결되지 않은 경우, 매수인은 별도의 협약이 없으며 이 법 제 20조의 규정을 조건으로 하는 경우 어떠한 계속 거주권도 누릴 수 없다.

매수인은 만료되었으며 결정되지 않은 사용권에 상응하는 납부금 그리고 점유 중 발생한 손실이나 파손으로 인한 비용을 이 법 제 9조의 시행에 따라 적소적기에 매도인이 지불할 수 있도록 지급해야 한다.

제23조

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.

선금 및 필요한 경우 납부금 그리고 요구되는 비용의 지급과 관련된 계약상의 의무사항을 매수인이 이행하지 않는 경우, 긴급 심리를 판결하는 제1심 재판소는 임대 후 취득 계약의 해지의 선고, 권리도 증서도 없이 거주지를 점유한 매수인의 계약해지 및 이 법 제5조에서 정한 예비등기의 말소를 명령할 권한이 있다.

매수인은 요구되는 금액과 해당 금액의 10%에 해당하는 배상금을 지불해야 한다.