150113 - Les critères qui régissent la manière de gérer un partenariat assorti de rétrocession de parts

question

Je construis une maison et un appartement contigu. Au même moment, je suis en train de chercher un partenaire pour prendre en charge les dépenses afférentes à la construction de l'appartement quitte à ce qu'on partage les recettes de sa location en fonction de la part de chaque partenaire du financement de la construction. Nous apporterons ensemble le coût et partagerons les bénéfices et les pertes résultant de notre partenariat.

La construction de l'appartement coûtera soixante -dix milles et je recevrai de mon partenaire cinquante mille. Je voudrais lui remettre une somme chaque mois jusqu'au moment où la propriété de l'appartement me reviendra exclusivement. Cependant mon partenaire recevra le pourcentage des bénéfices convenu le temps que je finis d'acheter leurs parts dans la société. C'est alors que cesse le paiement des pourcentages des bénéfices.

On rédigera le contrat et le fera singer conformément aux dispositions de la charia. Je ne possède pas assez d'argent pour achever le projet. Je ne veux pas non plus aller à la banque islamique puisqu'en Australie les cheikhs sont divisés à propos de la permission de traiter avec ces banques. Assistez-moi, s'il vous plaît car Allah sait que je veux éviter l'interdit.

la réponse favorite

Louange à Allah.

Louanges à Allah

L'opération en question ne présente aucun inconvénient. C'est ce qu'on appelle partenariat assorti de rétrocession de parts. Elle est régie par les critères que voici:

1. que vous vous mettez d'accord avec votre associé à apporter tous les deux de l'argent pour

construire l'appartement à condition que le loyer soit réparti entre vous comme convenu et que toute perte soit partagée selon l'apport de chacun au capital. Si les frais de construction s'élèvent à 70 000, vous pouvez vous mettre d'accord à ce qu'il apporte 50 000 et que vous apportez 20 000. La répartition des revenus du loyer se fera selon votre accord, donc également ou plus pour l'un ou moins pour l'autre. Si toutefois, il y avait une perte , elle sera partagée selon l'apport de chacun au capital.

2. Vous vous mettez d'accord après l'achèvement de la construction de l'appartement que vous achèterez sa part de l'appartement à un prix à payer par tranches mensuelles. Sa part du loyer diminuera au fur et à mesure des paiements. Le paiement de la première tranche entraînera une diminution du cinquième de sa part du loyer suivant. le paiement de la deuxième tranche entraînera un diminution de deux cinquièmes. Il est permis que sa part du loyer reste intacte selon ce qui est dit dans al-maayiir ach-chariyya,p. 207.

3.La formulation par l'un d'entre vous d'une promesse ferme portant sur l'achat ou la vente à terme des parts de son associé et sur la possibilité offerte à l'autre partenaire d'accepter ou de refuser cela .Il n'est pas permis de faire en sorte que la promesse engage les deux parties car elle s'assimile à une vente. Or, il n'est pas permis de vendre au futur comme il n'est pas permis d'inclure la vente dans le contrat de partenariat.

4.Il faut conclure un contrat de vente au paiement de chaque tranche, même si le contrat était purement verbal parce que consistant en une expression du désir d'acquérir par l'acheteur et en un consentement par le vendeur.

5.que la vente se fasse au prix du marché au moment de sa réalisation et non selon le prix de l'appartement au moment de la conclusion du contrat d'association. Ceci signifie que si une perte survenait et si le coût de construction baissait, les deux parties en subiraient les conséquences selon leurs parts respectives. Il n'est pas permis de s'engager à acheter les parts à leur prix au commencement du projet car cela revient à garantir les parts de l'associé, ce qui est interdit.

On lit dans la résolution de l'Académie Islamique Internationale de Jurisprudence adoptée à l'issue

de sa 15e session tenue à Mascate (Sultanat d'Oman) du 14 au 15 Muharram 1425, soit du 6 au 11 mars 2004 à propos du partenariat assorti de rétrocession de parts régi par les critères religieux que voici:

1.Le partenariat assorti de rétrocession de parts est une nouvelle opération qui implique l'association de deux parties dans le cadre d'un projet rentable. L'une des parties s'engage à acheter la part de l'autre grâce à un paiement progressif; que le paiement soit fait grâce à la part de l'acheteur des bénéfices ou à l'aide d'autres ressources.

2. Le fondement du partenariat assorti de rétrocession de parts est le contrat conclu entre les deux parties en vertu duquel chacun d'entre elles contribue au capital de la société; que la contribution soit monétaire ou physique mais bien évaluée et assortie de l'explication de la règle de répartition et soumise à la condition du partage équitable des pertes en fonction de la part de chacun de la société.

3. Le partenariat assorti de rétrocession de parts se caractérise par l'existence d'une promesse ferme formulée par une seule des deux parties concernant l'acquisition de la part de l'autre partie à condition que cette dernière conserve sa liberté de choisir. On conclut ainsi un contrat de vente à la possession de chaque partie de sa part, la conclusion peut consister en un simple échange d'affirmation (de la vente) et de son acceptation.

4.Il est permis à l'une des parties contractantes de louer la part de son associé à un loyer bien connu et pour une durée précise. Chacun des deux associés restera responsable de la maintenance fondamentale en fonction de sa part.

5. Le partenariat assorti de rétrocession de parts est légal si on y respecte les dispositions générales applicables aux sociétés et si on s'y conforme aux critères suivants:

a) absence d'un engagement portant sur l'achat par l'une des deux parties due la part de l'autre à sa valeur lors de la création de la société puisque cela revient à faire garantir par l'un des associés la part de l'autre. Il convient plutôt de préciser le prix de vente de la part en fonction de sa valeur sur le marché au jour de sa vente ou selon ce qui est convenu au moment de la vente.

b) ne pas formuler une condition impliquant que l'un des deux associés supporte les frais d'assurance, de maintenance et d'autres frais car ces frais sont à imputer à l'assiette du partenariat en fonction des parts.

c) fixer les bénéfices revenant aux paries associées par des taux flexibles car il n'est pas permis de formuler une condition portant sur une part déterminée des bénéfices ou sur un pourcentage du montant de la contribution.

d) séparer les contrats des engagements concernant le partenariat.

e) empêcher la précision du droit de l'une des deux parties à récupérer sa contribution (au financement).» Extrait des Résolutions et recommandations de l'Académie islamique de Jurisprudence.

On lit dans al-maayiir ach-chariyya, p. 206: «Il faut qu'il s'agisse d'une société exempte de la condition de vendre ou d'acheter. L'associé ne peut que formuler un engagement exprimé sous la forme d'une promesse indépendante de l'objet de la société. De même , la vente ou l'achat se fait par un contrat séparé de la société. Il n'est pas permis de formuler une condition imbriquant l'un des deux contrats dans l'autre. Une fois ces critères respectés, l'opération ne fait l'objet d'aucun inconvénient.

Allah le sait mieux.