

172562 - Le jugement d'un contrat de location portant sur une durée inconnue...Quelle est la durée maximale acceptable d'un contrat de location?

La question

Le contrat de location permanent est caduc. Quelle est donc la durée maximale autorisée d'un contrat de location?

La réponse détaillée

Louanges à Allah

Premièrement, l'une des conditions de validité d'un contrat est la connaissance précise de sa durée comme un ou deux. Si la durée est inconnue comme si le bailleur dit: je te loue ma boutique durant ma vie ou une autre expression pareille, la location n'est pas valable.

Ibn al-Qoudamah (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) dit: **«Si le contrat de location porte sur une durée, celle-ci doit être bien connue comme un mois ou une année. Ceci ne fait l'objet d'aucune divergence à notre connaissance.»** Extrait d'al-Moughni(5/251).

Deuxièmement, le contrat de location portant sur un objet n'a pas une durée maximale. Il reste valable quelle qu'en soit la durée, à condition qu'on soit sûr de la durabilité de l'objet de la location.

Ibn al-Qoudamah (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) dit: **«La durée maxima du contrat de location n'est pas fixée. Bien au contraire, on peut louer un objet pour la durée de son existence, si longue soit elle. C'est l'avis de tous les ulémas. Cependant une divergence oppose les condisciples de Chafii à propos de sa doctrine. Les uns disent qu'il y a deux avis. L'un rejoint celui des ulémas, ce qui est juste. L'autre dit qu'il n'est pas permis d'établir un contrat de location pour une durée supérieure à un an car on en a pas besoin. D'autres lui attribuent un troisième avis selon lequel un contrat de location ne peut pas durer plus de 30 ans car la plupart des objets de location n'ont pas une durée de vie supérieure. S'y ajoute que les prix et les loyers évoluent.»**

Nous leur opposons la parole d'Allah Très haut sur Chouayb (ps): **«..à condition que tu meloues tes services pour une durée de 8 ans. Si tu les portes à 10 cela dépend de toi.»** Car les lois religieuses anciennes nous restent applicables aussi longtemps que rien dans notre loi ne les abroge. Tout ce qui peut faire l'objet d'un contrat pour une durée d'une année peut faire l'objet d'un contrat pour une durée supérieure. Comme c'est le cas dans la vente, le mariage et l'irrigation. Fixer la durée de location à 30 ans est arbitraire parce que sans fondement. Cette durée ne mérite pas mieux d'être retenue qu'une autre durée inférieure ou supérieure.» Extrait d'al-Moughni, 5/253).

On lit dans Zad al-Moustaqnaa: **«Il est juste de mettre une maison en location pour une longue durée, si on est sûr que l'objet de la location restera intact.»**

Cheikh ibn Outhaymine (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) adit: «Que l'on croit que l'auteur du contrat survivra le contrat ou pas, celui-ci reste valable. C'est comme si on donnait une maison en location pour une durée de 60 ans car on peut croire fortement que la durée de vie d'une maison peut atteindre 60 si elle est construite en dur et est neuve au début du contrat. On est fondé à croire qu'elle résistera et peut faire l'objet d'un contrat de location de cette durée. Si toutefois elle s'effondrait avant la fin de la durée, le contrat sera dissout et le locataire pourra se faire rembourser ce qu'il a payé pour le reste du temps.

Les propos : **«Il est juste de mettre une maison en location pour une longue durée, si on est sûr que l'objet de la location restera intact.»** Si on donnait une maison en location pour une durée si longue qu'on croit fortement que la maison ne résistera pas jusqu'au terme du contrat, les termes employés par l'auteur semblent indiquer que le contrat ne serait pas valable. Si on mettait un chameau en location pour 50, le contrat ne serait pas valable car un tel animal ne vit pas 50 ans. Il en serait de même si on mettait un véhicule en location pour 100 ans car il ne peut avoir une telle durée de vie que si on le garde et ne l'emploie pas, ce qui est une autre affaire. Si on le met en circulation, il ne durera pas si longtemps.

L'auteur soumet la location d'un objet à la condition de la possibilité que la durée du contrat corresponde à la durée de vie fortement probable de l'objet. Si tel n'est pas le cas, le contrat n'est pas valable puisqu'on n'en profiterait pas parfaitement. Or l'une des conditions est

la possibilité de profiter parfaitement de l'objet. Si on loue quelque chose en se fondant sur sa durée de vie fortement probable et si, ensuite, il n'a pas la durée de vie prévue, le contrat de location est dissout et le locataire n'aura pas à payer pour le reste de la durée initiale.» Extrait de Charh al-moumti', 10/47.

Allah le sait mieux.