

177994 - Achat de maison à payer par tranches avec la condition d'appliquer une pénalité en cas de retard de paiement

La question

Ici, en Amérique, certains acquéreurs de maison se trouvent parfois incapables de rembourser l'argent emprunté à des banques pour payer des tranches versées dans le cadre de l'achat d'une maison. Car la loi permet à la banque de devenir la propriétaire de la maison en vertu du contrat singé avec les débiteurs.

Ensuite, la banque met la maison en vente après avoir ajouté à son prix initial le montant des intérêts à payer durant les 30 années à venir. Puis un acheteur vient leur acheter la maison avec un prix à payer par des mensualités fixes....Est-ce permis par la Charia?

Bien sûr, ce cas de figure est différent du cas plus fréquent dans lequel une personne emprunte de l'argent et s'achète une maison. Dans ce cas, il s'agit d'acheter une maison déterminée et non du seul emprunt d'argent.

Toutefois, il se trouve que dans le cas en question le prix devient plus élevé puisque la banque y ajoute le montant des intérêts à payer par tranches sur une durée de trente ans.

Voici un autre cas de figure qui ressemble au premier: certains promoteurs immobiliers construisent des logements et les mettent en vente à un prix élevé comparé à celui d'autres logements du même standing. Ils agissent comme les banques et ajoutent au prix initial du logement le montant d'intérêts à payer sur les trente années à venir. L'opération se poursuit comme elle se fait à la banque où l'acquéreur paye une mensualité fixe. Bien sûr, on y ajoute une pénalité en cas de non paiement d'une mensualité. La pénalité s'ajoute au montant de la mensualité en cas de retard.

Cette sanction ne se limite pas au retard dans le paiement des mensualités car elle s'applique aussi aux factures d'électricité et aux frais de scolarité universitaires, etc. Quand le client retarde le paiement d'une somme due, on lui applique une pénalité pour le seul mois concerné car elle ne porte pas sur une mensualité à venir, à moins que les retards ne s'accumulent. Comment juger ça aussi? Est-il permis par la charia d'acheter de tels logement?

La réponse détaillée

Premièrement, si la banque ou l'entrepreneur est propriétaire de la maison pour l'avoir acheté à l'un de ses clients ou à d'autres ou construite, le propriétaire est autorisé à vendre la maison à un prix supérieur au prix au comptant à payer en tranches. Le fait pour le propriétaire de compter le bénéfice comme on compte les intérêts ne représentent aucun inconvénient ni le fait pour lui d'augmenter le montant des tranches suivant la prolongation de leur périodicité, à condition toutefois que le prix de vente reste fixé et n'augmente pas.

En voici un exemple: le prix de la maison est de 100. Le propriétaire la vend à 120 à un client qui paie le prix par tranches sur une durée de 20 ans. Le client la revend à 130 à un client qui paie le prix par tranches sur une durée de 30 ans. Tout cela est permis à condition qu'on soit d'accord sur l'un ou l'autre cas.

Deuxièmement, il n'est pas de préciser le montant des intérêts. C'est comme si la banque disait que le prix de la maison est de 100 milles et le montant des intérêts de 30 milles car les intérêts doivent être inclus dans le prix de la marchandise comme on l'a déjà dit.

On lit dans la résolution de l'Académie Islamique relative à la vente avec un prix à payer en tranches: «Le Conseil de l'Académie Islamique de Jurisprudence au cours de sa session tenue lors de son 6

e congrès organisé à Djeddah en Arabie Saoudite du 17 au 23 Chaabane 1410 H correspondant à la période allant du 14 au 20 mars 1990,

-après avoir pris connaissance des recherches soumises à l'Académie et traitant en particulier le sujet de la vente assortie d'un paiement par tranches

-et après avoir écouté les discussions qu'elles ont suscitées,

a pris la résolution suivante:

Premièrement, il est permis d'augmenter le prix à payer en différé par rapport au prix au comptant. Il est aussi permis de mentionner le prix à payer au comptant et le prix à payer en

tranches. La vente n'est valide que si les deux contractants précisent si le prix est à payer au comptant ou à terme. Si la vente est conclue dans l'hésitation entre le paiement au comptant et le paiement différé puisqu'aucun accord tranchant un prix unique et fixé n'a été conclu, cette vente n'est pas permise par la charia.

Deuxièmement, la charia ne permet pas une vente à terme assortie d'une précision dans le contrat des intérêts liés aux tranches qui s'ajoutent au prix au comptant et dépendent de la durée; que les deux parties se mettent d'accord sur le taux d'intérêt ou se réfèrent au taux pratiqué (sur le marché).

Troisièmement, si l'acheteur tarde à payer les tranches par rapport à la périodicité convenue, il n'est pas permis de lui imposer une augmentation par rapport à la dette en évoquant une condition antérieure ou en l'absence d'une condition car cela relève de l'usure interdite.

Quatrièmement, il est interdit au débiteur solvable d'atermoyer dans le paiement des tranches échues. Il n'est pas permis non plus de formuler la condition de payer une pénalité en cas de retard de paiement.

Cinquièmement, la charia permet à l'auteur d'une vente à terme de formuler la condition de payer les tranches avant leur échéance au cas où le débiteur tarde à en payer une partie si le débiteur avait accepté la condition au moment de la conclusion du contrat.

Sixièmement, le vendeur n'a pas le droit de garder la propriété de la chose vendue après sa vente. Cependant, il lui est permis de formuler la condition de mettre l'objet vendu en gage dans le but de garantir le recouvrement des tranches à payer.» Extrait de la revue de l'Académie, n° 6, tome 1, p.453.

Troisièmement, il n'est pas permis d'inclure dans le contrat la condition de payer une pénalité sur le retard du paiement d'une tranche car cela relève de l'usure interdite, comme l'indique la résolution de l'Académie. Ceci s'applique à toute dette comme les factures d'électricité et les frais de scolarité universitaires car il n'est pas permis de les soumettre à l'exigence d'une pénalité de retard de paiement.

Dès lors, il n'est pas permis d'acheter la maison en question auprès de la banque ou auprès d'un promoteur immobilier en cas d'inclusion d'une telle condition car sa signature et l'engagement à l'accepter implique l'engagement à pratiquer l'usure, ce qui est interdit.

Les musulmans se doivent solidarité et entraide mutuelles afin de pouvoir convaincre les banques et les propriétaires à abandonner cette condition et exiger des garanties de nature à donner au propriétaire assurance et tranquillité quand au recouvrement de ses droits.

Quatrièmement, quand le débiteur devient incapable de régler sa dette et que la banque revend sa maison mise en hypothèque, il est permis d'acheter la maison à deux conditions:

- l'autorisation du propriétaire ou la présence d'un jugement conforme à la charia autorisant la vente;
- faire en sorte que le prix exigé soit celui demandé justement pour une maison du même standing.

A défaut de ces conditions, il n'est pas permis d'acheter la maison. Voir la réponse donnée à la question n° [178394](#).

Allah le sait mieux.