139498 - Acheter une maison grâce à un contrat de location-vente

question

Je vis en Grande Bretagne où il est impossible d'acquérir une maison quand on ne possède pas une grosse somme d'argent. Il y a désormais des opérations licites assorties de gages proposées aux musulmans. Je veux savoir si l'affaire est permise. L'opération en question se présente comme suit: la banque islamique verse 80% du prix de la maison et moi je paie les 20%/. Puis je prends possession de la maison, quitte à payer des mensualités à la banque. Une partie de la somme à payer mensuellement doit rembourser les 80% qui appartient à la banque et l'autre partie représente le loyer qui revient encore à la banque dans la mesure où je habite dans une maison qui lui appartient à 80%. La partie de la somme mensuelle payée à titre de loyer est soumise par la banque à une révision une fois tous les six mois et de nouvelles conditions du loyer sont arrêtées pour les six mois à venir. Les choses se déroulent ainsi jusqu'au paiement complet des 80% qui représentent la part de la banque..Est-ce permis? Pouvez vous répondre à cette question vu que je suis marié et que j'ai besoin de cette maison et ne dispose pas d'un autre choix permettant d'éviter cette forme de location. Je vous serais très reconnaissant, si vous daignez me répondre.

la réponse favorite

Louange à Allah.

Louanges à Allah

La question laisse comprendre que la banque vous vend sa part de la maison et que le prix est payé par tranches mensuelles et que pendant ce temps la banque conserve la propriété de la maison jusqu'au paiement complet de la somme qui lui est due. Au paravent, elle vous loue sa part de la maison. Sur cette base , vous payez une somme mensuelle dont une partie relève du prix de lamaison et une autre partie est un loyer. C'est une des formes du contrat de location-vente. Elle est interdite parce qu'elle renferme un certain nombre d'appréhensions:

1.son incompatibilité avec les implications de la vente car celle-ci implique que son objet soit remis à l'acheteur. Or dans le cas présent, la maison reste en possession de la banque et n'est donc pas remise à l'acheteur.

Une des résolutions de l'Académie Islamique de Jurisprudence stipule: le vendeur n'a pas le droit de conserver l'objet vendu après la conclusion de la vente. Résolutions et recommandations de l'Académie Islamique de Jurisprudence, p.110.

2.Il y a un chevauchement de deux contrats de vente et de location portant sur le même objet. Or les deux contrats sont différents. Celui portant sur la vente nécessite le transfert de son objet vers l'acheteur. Celui qui l'utilise et en assure la garantie tandis que le contrat de location implique que son objet reste en possession de son propriétaire et que le locataire ne fait que l'utiliser sans pouvoir l'aliéner.

Une autre résolution de l'Académie Islamique de Jurisprudence stipule: l'interdiction (du contrat de location-vente) est dû au fait de conclure deux contrats sur le même objet en même temps. Voir la réponse donnée à la question n° 97625 et la question n° 125909.

L'issue consiste en ceci: que la banque vous vend sa part de la maison et que vous payiez par des tranches mensuelles, fussent elles supérieures au prix d'achat. Dans ce cas, la maison reste sous hypothèque jusqu'au versement complet de toutes les tranches pour sauvegarder ses droits.

Allah le sait mieux.