121386 - Si on dit au courtier: vends à tel prix et si tu trouves plus, le surplus te reviendra.

question

Si un courtier immobilier sert d'intermédiaire entre un vendeur et un acheteur et demande au propriétaire d'une villa à combien il la vend et qu'il lui répond à 100 000 et que le courtier lui dit; je vais la vendre, mais si je trouvais plus, le surplus me reviendrait Après l'accord ainsi conclu, le courtier convoque le vendeur et l'acheteur et demande à celui-ci d'accepter le prix de 105000 sans que l'acquéreur soit au courant du prix arrêté par le vendeur..Comment juger l'argent ainsi obtenu par le courtier (5000 livres)?

la réponse favorite

Louange à Allah.

Il n' y a aucun inconvénient à percevoir le surplus, que l'acheteur en soit conscient ou pas. Car, le fait pour le propriétaire de dire au courtier: vends à tel prix et si tu trouves mieux, le surplus te reviendra implique une opération permise par un groupe d'ulémas. C'est aussi conforme à la doctrine d'Ahmad et Ishaq (Puisse Allah leur accorder Sa miséricorde). Sa permission est aussi rapportée d'Ibn Abbas (P.A.a) . Ceux qui la permettent l'assimilent à la mudharaba (partenariat qui implique le partage équitable des bénéfices et des pertes)

Al-Boukhary (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) dit dans son Sahih: « Chapitre sur la commission du courtier. Ibn Sirine , Ata, Ibrahim et Hassan ne voient aucun inconvénient à ce qu'une commission soit attribuée au courtier. Ibn Abbas dit: Il n' y a aucun inconvénient à dire: vends ce vêtement à (un tel prix). Si tu trouve mieux , le surplus te reviendra Ibn Sirine dit: Il n' y a aucun inconvénient à dire: vends à un tel prix. Si tu trouves un bénéfice, tu le prendras ou nous le partagerons. Le Prophète (Bénédiction et salut soient sur lui) dit : Les musulmans sont liés par leurs conditions.

Dans al-Moughni (5/86), Ibn Qudama (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) dit: « Si quelqu'un dit: vends ce vêtement à dix. Si tu trouves mieux, le surplus te reviendra, c'est valide. Le vendeur méritera le gain. Chafii dit que ce n'est pas valide. La preuve de la validité de l'opération réside dans son approbation par Ibn Abbas et dans le fait que l'intermédiaire est autorisé à agir. Ce qui lui permet justement de bénéficier de la condition de garder le surplus, à l'instar du partenaire impliqué dans la mudharaba et du travailleur engagé dans une mussaqat (opération agricole impliquant une association entre deux personnes dont les divers apports permettent la bonne conduite de l'opération).

L'imam Ahmad l'a autorisée en l'assimilant à la mudharaba. La majorité des ulémas l'a interdite en raison de l'ignorance de la contrepartie à percevoir par le courtier dans cette question. En effet, l'on ne sait pas combien il va recevoir. L'avis le mieux argumenté c'est que l'opération est permise, compte tenu de ce qui a été rapporté des anciens.

Voir la réponse donnée à la question n° 9386.

Allah le sait mieux.