125909 - Le verdict concernant la location-vente

question

Nous avons vu se propager chez nous, en Tunisie, des sociétés qui s’appellent société de location financière. Leurs principaux services consistent à acheter une marchandise voulue par un client (une voiture, un terrain…) et à l’enregistrer au nom de la société avant de la louer au client à une somme convenue d’avance dans le cadre d’un contrat précis qui prévoit la vente à la fin. Il faut savoir que l’opération génère des intérêts et le client n’encaisse pas l’argent car la société acquière la marchandise en son nom et la propriété n’est transférée au client qu’après le paiement de la dernière tranches prévue dans le contrat de location-vente. La participation à cette transaction est -elle licite ou implique-t-elle de l’usure déguisée ?

la réponse favorite

Louange à Allah.

Ce que vous avez évoqué s’inscrit dans ce qu’on appelle la location-vente. Cette transaction a plusieurs formes, certaines sont licites et d’autres illicites.

Si la société loue un véhicule, par exemple, au client pour une durée déterminée au terme de laquelle la propriété se transmet automatiquement au client sans conclusion d’un nouveau contrat de vente, puisque la location se transforme automatiquement en vente au terme de la durée convenue entre les deux parties. Cette forme est alors interdite.

Il en serait de même si la société concluait un contrat de location doublé d’un contrat de vente. Cette forme n’est pas permise car elle implique deux contrats incompatibles en même temps sur la même marchandise.

S’agissant des formes permises en voici quelques-unes :

- Ajouter une promesse de vente au contrat de location de sorte qu'au terme de la location les deux parties procèdent à la conclusion d'un contrat de vente sur la base d'un prix fixé de commun-accord.

-Ajouter au contrat de location, soit un contrat de donation en nature (le véhicule par exemple) tributaire du paiement intégral du loyer, ou bien une promesse de donation après le paiement intégral du loyer, cela est permis.

Toutes les formes permises sont soumises à la condition que la location soit réelle et non pas une vente dissimulée. La garantie du bien mis en location (véhicule ou bien immobilier) doit être assurée par le locateur (la société) et non pas le locataire. Il en est de même des dépenses d'entretien puisqu'elles doivent être à la charge du bailleur et non pas à celle du locataire pendant toute la durée de la location. En revanche, en cas de vente, la garantie et l'entretien incombent entièrement à l'acheteur parce qu'il devient propriétaire du bien dès la conclusion du contrat.

On lit dans *Al-Mawssou'a Al-Fiqhiya A-Koweïtiya* (1/286) : « Il n'est pas permis de formuler une condition qui impose au locataire l'entretien du bien mis en location car cela aboutit à l'ignorance de la location. Ce qui fait de cette condition un facteur d'invalidité du contrat de location de l'avis unanime des écoles du Fiqh. »

Une résolution de l'Académie Islamique du Fiqh vise particulièrement la location-vente et en explique les formes permises et interdites. Nous l'avons citée dans le cadre de la réponse à la question N° 97625.

Il n'y a aucun inconvénient si la société exige le versement d'une avance à déduire du montant de la location. Mais il ne lui serait pas permis de retenir l'avance au cas où le locataire ne termine pas la durée de location, et seul le montant correspondant à la durée d'occupation effective est à retenir de l'avance.

Nous vous conseillons de présenter une copie du contrat proposé par la société à des ulémas experts en la matière pour avoir leur avis.

Et Allah, le Très-Haut, sait mieux.