



## **152774 - Il loue un appartement puis le quitte avant la fin de la durée de la location. Doit -il payer pour le reste de la durée du contrat de location?**

---

### **question**

Voici une personne qui a signé un contrat de location d'un appartement. Et puis , elle s'est trouvé incapable de payer le loyer comme il se doit. Ce qui l'a amené à dénoncer le contrat et à partir. Doit-il payer au bailleur la somme due pour le reste de la durée du contrat fixée à un an?

### **la réponse favorite**

Louange à Allah.

Le contrat de location est contraignant. Aucun des signataires n'est autorisé à y renoncer unilatéralement. Cependant, ils peuvent y mettre fin par consentement mutuel. Sous ce rapport, on lit dans l'encyclopédie juridique (1/235) : « En principe, le contrat de location est contraignant, selon la majorité des ulémas. L'une des deux parties impliquées n'est pas autorisée à y renoncer sauf en s'appuyant sur un facteur justifiant la rupture d'un contrat contraignant comme l'apparition d'un défaut ou l'impossibilité de tirer profit de l'objet du contrat. Ils utilisent la parole du Très-Haut : « Respectez les contrats. » (Coran,5 :1) comme argument.

On lit encore dans la même encyclopédie (1/272) : « La majorité des jurisconsultes n'estiment pas qu'on puisse renoncer à un contrat en évoquant une excuse parce que la location est une sorte de vente et qu'elle repose sur un contrat contraignant qui, une fois établi consensuellement, ne pourrait être dissout que de la même manière. »

Ibn Qudama écrit dans *al-Moughni* (5/260) : « La location repose sur un contrat contraignant qui donne au bailleur le droit de percevoir un loyer et au locataire l'usage du local. Quand ce dernier renonce au contrat avant l'expiration de son délai de validité et cesse délibérément d'utiliser le local, la location ne s'en trouve pas remise en cause. Le paiement du loyer reste dû et le locataire



est toujours autorisé à utiliser le local. C'est comme s'il avait acheté un bien et l'avait réceptionné mais ne l'a pas utilisé. Al-Athram a dit : « J'ai dit à Abou Abdoullah (Ahmad ibn Hanbal) : « Voici un homme qui a loué un chameau . Et puis, arrivé à Médine, il dit (au propriétaire) : permets-moi de mettre fin à la location (de la bête) Il (Ahmad) a répondu : non. Il n'a pas à demander à renoncer à la location car il doit payer la contrepartie (pour toute la durée de la location fixée initialement. » - « J'ai dit : et si le locataire tombait malade à Médine? - Il (Ahmad) n'autorise pas au locataire de renoncer au contrat devenu contraignant pour les deux parties de sorte qu'aucune ne peut y renoncer unilatéralement. Si elle le fait, elle n'échappe pas au paiement de la contrepartie, comme c'est le cas dans la vente. »

Cheikh al-Islam Ibn Taymiyyah écrit: « Le contrat de location en bonne et due forme est contraignant pour les parties impliquées. » Voir *al-Fatawa al-koubraa* (5/407).

Cela étant, si le propriétaire accepte l'annulation du contrat, il a renoncé à son droit. Le locataire n'aura rien à lui payer. En revanche, s'il tient à le maintenir , il en a le droit. Et vous devez payer la somme due pour le reste de la durée du contrat. Vous pouvez alors soit utiliser l'appartement, soit le sous loyer jusqu'à l'expiration du délai. »

Allah le sait mieux.