



276356 - Qui est habilité à vendre un bien immobilier ?

question

J'avais envie d'acheter une parcelle pour préserver mon argent que je ne voulais pas laisser dans une banque soupçonnée de commettre de l'usure. J'ai interrogé un courtier à propos de la parcelle et il m'a dit qu'elle coûtait 210 000. Nous avons conclu un accord quand j'ai vu la parcelle et je lui ai remis la somme. Au moment de la signature du contrat, j'ai découvert que le courtier allait acheter la parcelle pour une autre personne à 175000. L'emplacement du nom de l'acheteur était vide et j'y ai placé mon nom. Ce qui apparaît sur le contrat est 175000 alors que moi j'ai payé 210000. Est-ce louche ou pas ? Le courtier n'est pas le vrai propriétaire de la parcelle. Celui-ci l'avait mandaté à acheter la parcelle mais ne savait pas ce qu'il avait fait après. Le mandataire était son neveu. Il allait lui acheter un autre terrain. Y-t-il là quelque chose de gênant ou d'interdit. Le fait de ma part d'acheter la parcelle pour garder l'argent m'impose-t-il le devoir de la soumettre au prélèvement de la zakat à la fin de l'année légale ? Et à quel taux ?

la réponse favorite

Louange à Allah.

Premièrement :

S'agissant de la personne qui vous a vendu le terrain, nous disons : quiconque est mandaté pour acheter un terrain, par exemple, l'achète, puis le revend sans l'autorisation de son propriétaire avec une marge bénéficiaire, le bénéfice revient exclusivement au mandant. Le mandataire n'a pas le droit de se l'approprier, peu importe qu'il lui achète un autre terrain ou pas, car il avait acheté le premier terrain pour le mandant et l'a revendu en son nom.

Les imams At-Tirmidhi (1258), Abou Dawoud (3384) et Ibn Madja (2402) ont rapporté de 'Ourwa Al-Bariqui (Qu'Allah soit satisfait de lui) ceci : « Le Messenger d'Allah (Bénédictio et salut d'Allah



soient sur lui) m'a remis un dinar pour que je lui achète un mouton. Je lui ai acheté deux moutons, puis j'ai revendu l'un d'eux pour un dinar avant de revenir vers lui avec un mouton et un dinar. Il lui a raconté ce qu'il avait fait, alors il lui a dit : "Puisse Allah bénir tes transactions." » Depuis lors, il se rendait au marché de Koufa et il réalisait d'énormes gains au point de devenir l'un des plus riches d'Al Koufa. » Ce hadith est authentifié par Al-Albani dans *Sahih At-Tirmidhi*.

L'érudit mauritanien Mohammed Mawloud dit dans sa versification *Al-Kafaf* : « Si un profit est réalisé, il revient au mandant * Et non au mandataire qui a manqué d'équité. »

Deuxièmement :

S'agissant de la validité de votre achat de ce terrain, le vendeur a vendu le bien d'autrui sans son autorisation. Une telle vente est appelée par les ulémas une vente *Foudhouli* (vente d'un gérant non mandaté).

Certains oulémas jugent cette vente caduque, car elle a été conclue par une personne qui ne possède pas le bien et qui n'a pas reçu l'autorisation de le vendre.

Cependant, d'autres ulémas l'estiment valide, mais suspendue à l'approbation du propriétaire.

Ce dernier avis est le plus prépondérant, trouvant son fondement dans le hadith de 'Ourwa susmentionné, puisque le Prophète (Bénédiction et salut soient sur lui) a validé son acte. »

Cheikh Mohammed ibn Outheïmine (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) a dit à propos de l'acte du mandataire qui dépasse le cadre de son mandat : « Selon les propos de l'auteur, cet acte n'est pas valide. Mais l'avis le plus juste est qu'il est permis et exécutoire si le propriétaire l'approuve. » Il s'est basé sur le hadith d'Ourwa suscité pour étayer son avis. Voir *Ach-Charh Al-Moumti'* (8/132)

Par conséquent, vous devez informer le propriétaire du terrain (le neveu du courtier) de ce qui s'est passé. S'il approuve la vente, elle est donc valide et vous n'avez commis aucun péché. S'il la refuse, elle est nulle, et vous devez restituer le terrain à son propriétaire et récupérer l'argent que vous avez payé.



Troisièmement :

Si vous avez acheté ce terrain dans le but de garder votre argent et non pour en faire le commerce en suivant l'évolution des prix, vous n'êtes pas redevable de la Zakat sur ce bien.

Cheikh Ibn Outheïmine (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) a été interrogé à propos du cas de celui qui place son argent dans un terrain sans intention d'en faire le commerce, ni d'y construire, ni de le cultiver, mais simplement pour se dire : « *Je préserve mon argent, et si j'en ai besoin, je le revendrai* ». Ce terrain est-il soumis à la Zakat ? Voici sa réponse : « Il n'y a pas de Zakat à payer. Certains Fouqahas vont même jusqu'à dire : "Si une personne achète un bien immobilier avec son argent dans le seul but de se dérober à la Zakat, elle en serait dispensée !" Cependant, cela relève de la ruse [et dans ce cas précis de fraude, la Zakat est obligatoire]. »

Extrait de *Thamarat At-Tadwiin*.

Et Allah, le Très-Haut, sait mieux.