326594 - Le jugement du paiement d’une avance dans le cadre de l’achat d’un appartement en construction et le jugement de la perception de bénéfices générés par l’ investissement de son avance

question

J’ai déjà donné une avance à une société immobiière dans le cadre de l’achat d’un appartement en construction que je dois réceptionner dans deux ans.La société verse des bénéfices pour l’avance payée par le client pendant la période de construction de l’appartement. M’est-il permis de percevoir lesdits bénéfices et les retourner à la société à titre de dépenses d’entretien de mon (futur) appartement?

la réponse favorite

Louange à Allah.

Premièrement,il est permis de conclure un accord dans le cadre de l’achat d’une unité immoilière non encore construite mais clairement identifiée pour prévenir tout éventuel contentieux.Un tel accord est appelé commande de fabrication.Voir la réponse donnée à la question n°136921.

Deuxièmement, une fois le contrat conclu, l’avance versée devient une propriété de la société parce que partie intégrante du prix du logement. Cela étant, c’est à la société de la fructifier et d’en payer la zakat.À supposer que la société place l’argent dans une banque usurière, vous ne commettriez aucun péché car l’argent ne vous appartient plus.

Troisièmement,si la société vous reverse une partie de cet argent, il ne vous est pas permis de le prendre car le bénéfice assorti d’une condition ou couramment lié à ce type de transaction revient à celui qui dispose d’une avance indéterminée (payée par un partenaire qui ignorait l’usage qu’on allait en faire?)

Dans al-Fataawaa al-koubra (4/39), Ibn Taymiyyah dit: « ce qui est juste , c'est d'empêcher ces astuces une fois pour toute. Sous ce rapport, Abdoullah ibn Omar (p.A.p) a rapporté que le Prophète (bénédiction et salut soient sur lui) a dit: « est interdite toute vente assortie d'un credit et toute vente objet d'une double condition et la percfeption d'un bénéfice sur un article vendu sans garantie et toute vente portant sur un aticle non encore disponible chez le vendeur.» (Rapporté par les Cinq Imam: Ahmad, Abou Dawoud, an-Nassaie, at-Tirmidhi et Ibn Madjah.At-Tirmidhi, le qualifie de bon et autethentique.

Aussi le Prophète (bénédiction et salut soient sur lui) interdit-il la vente assortie d'un crédit.Cumuler crédit et loyer c'est réunir crédit et vente ou presque.Toute contribution volontaire ajoutée à une vente et une location est comme un don , un emprunt, une mise à disposition, l'octroi d'une faveur dans un partenariat portant sur l'irrigation, et la culture de la terre et consort, tout cela s'assimile au crédit.

Le sens du hadith se résume en ceci: non cumul entre compensation et contribution volontaire car celle-ci est motivée par celle-là dans la mesure où elle n'est pas desintéressée quand elle déductible de la compensation. Si les deux parties étaient d'accord qu'il n'en sera pas ainsi, elles concilieraient deux choses diamétralement opposées.Si quelqu'un prête mille dirahm à un homme et lui vend à mille dirham une marchandise d'une valeur de cinq cents dirhams, le vendeur ne considère comme prêt que ce qui s'ajoute à la valeur de la marchandise. L'acheteur n'a consenti le surplus qu'en tenant compte du mille dirham qu'il a emprunté. Aussi l'échange n'est ni une vente à mille dirham ni un vrai crédit.C'est qui vrai est que le vendeur a donné mille dirham à son partenaire et lui a vendu la marchandise à deux mille.»

Quatrièmement, si le contrat n'est pas encore conclu puisqu'il ne s'agit que d'une promesse et que l'avance n'est qu'une expression du sérieux de celle-ci, il ne vous est pas permis son l'investissement dans une opération usurière. Et vous êtes tenu de cesser de traiter avec la société si elle persisite à le faire parce que l'argent vous appartient, et la société n'est que votre mandataire dans sa gestion. Le péché qui résulte de son usage dans une opération usurière vous sera imputable.

Cela dit, l’avis le mieux argumenté affiché dans le site est de ne pas prendre ce qu’on appelle «marge de gravité» pendant la phase promesse de vente.Voir à toutefins utiles la réponse donnée à la question n° 229091 .

Allah le sait mieux.