215358 - Le jugement d’une opération pratiquée par certaines banques consistant à acheter des marchandises génératrices de bénéfices à condition de jouir d’un choix (entre le maintien de l’achat et son abandon)

question

La société qui m’emploie offre à ses agents ayant accompli cinq années de servies la possibilité d’obtenir un crédit immobilier grâce l’entremise de certaines banques (Rajihi ou Samba). L’opération se passe comme suit :

-l’agent choisit la maison qu’elle veut acheter et présente à la société une demande pour obtenir un crédit immobilier. Une fois la demande acceptée par la société, l’agent se présente à l’une des deux banques pour introduire une demande d’achat d’un logement. La banque étudie la demande puis achète le logement et le revend à l’agent par tranches. Ce que je sais est que la banque signe un contrat de désir d’achat avec le vrai propriétaire du logement assorti d’un délai de 20 jours durant lesquels ledit propriétaire s’engage à ne pas vendre le logement en question afin que la banque puisse garder son argent, si jamais l’agent voulait ne plus signer le contrat, la banque ne s’impliquerait pas dans l’achat de biens meubliers que ses agents n’envisagent plus de lui racheter. Il s’y ajoute que la société et les deux banques se mettent au paravent d’accord à limiter le pourcentage des bénéfices (si on peut s’exprimer ainsi) générés par le programme de crédit immobilier à 103 pour cent pour les agents et pour une durée de 15 ans avec l’engagement de la société de verser un pourcentage de bénéfice à percevoir mensuellement en même temps que le salaire de l’agent viré à la banque durant son service à la société qui s’engage à virer son salaire à la banque. Celle-ci retient la tranche mensuelle ajouté au pourcentage de bénéfices lors du virement du salaire. Le contrat de vente s’établit entre l’agent et la banque directement sans l’entremise de la société et de sorte que si l’agent démissionnait de la société, celle-ci n’assumerait plus aucune responsabilité par rapport au contrat et que l’agent resterait redevable du versement des tranches et du pourcentage de bénéfices convenus avec la banque.

Cette opération assortie de ce contrat est-elle à l’abri de tout soupçon d’usure ? Le contrat

impliquant la banque et le propriétaire pour une durée de 20 jours est-il exempt du fait de vendre un objet qu'on ne possède pas véritablement ? Est-il permis à l'agent d'acheter le logement à la banque sur la base d'un tel contrat ?

la réponse favorite

Louange à Allah.

La vraie appellation de cette opération est 'vente assortie de bénéfices profitant à celui qui a commandé l'achat'

On a déjà expliqué que cette transaction est permise à deux conditions.

La première est que la banque acquière le logement avant de le vendre à l'agent. Elle doit l'acheter réellement avant de le revendre à celui qui désire l'acheter.

La deuxième condition est que la banque dispose du logement avant de le vendre à l'agent. Autrement dit, le propriétaire doit libérer le logement et le mettre à la disposition de la banque. A défaut ces deux conditions ou de l'une d'elles, l'opération devient prohibée.

On lit dans une résolution de l'Académie Islamique de Jurisprudence : quand « la vente assorti de bénéfices profitant à celui qui a commandé l'achat est pratiquée sur une marchandise en possession de l'auteur de la commande et que la perception légale se réalise, la vente est permise aussi longtemps que l'auteur de la commande assume la responsabilité de la perte de l'objet avant son livraison et sa restitution en cas de découverte d'un défaut caché ou l'existence d'un autre facteur justifiant la restitution de l'objet après sa livraison et le respect des conditions de la vente et l'absence de tout ce qui empêche sa réalisation. » Extrait de la revue *al-Moudjtama* (5/753,965)

La banque craint, au cas où elle achète le logement, que l'agent renonce à son rachat de sorte à lui porter préjudice, raison pour laquelle elle formule la condition d'observer un délai déterminé de 20 jours durant lesquels il a le droit de revenir sur la vente et d'annuler le contrat. Cela ne

représente aucun inconvénient, car la vente assorti d'un tel choix est une vente normale.

Les ulémas (puisse Allah le Très-Haut leur accorder Sa miséricorde) ont confirmé la permission d'une telle opération.

On lit dans l'ouvrage d'al-Sarkhasi intitulé *al-Mabsout* (30/237) : « un homme donne à un autre l'ordre d'acheter une maison à mille dirhams et lui dit : si tu le fais, je t'achèterais la maison à mille et cent dirhams. Si le destinataire de l'ordre craignait que son auteur ne renonce à l'achat… as-sarkhassi pense que le concerné peut acheter la maison sous réserve de disposer d'un choix durant trois jours, le temps de disposer de la maison pendant lequel, le donneur d'ordre peut venir dire : je te prends la maison à mille et cent dirham et l'acheteur dit : elle te revient à cette somme… si le donneur d'ordre ne désirait plus acheter, il aurait donné au destinataire de l'ordre la possibilité de restituer la maison à son propriétaire grâce au délai de choix. Ce qui lui éviterait un préjudice. »

Ibn al-Qayyim (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) dit dans le cadre de l'évocation des astuces licites qui permettent de jouir de son droit sans enfreindre la loi religieuse : « L'exemple n° 101 : un homme dit à un autre : achète cette maison ou cette marchandise au près d'untel à tant, je la rachèterais avec un bénéfice de tant. Le dernier craint qu'après avoir effectué l'achat, l'autre ne change d'avis alors que lui ne puisse pas restituer la marchandise déjà achetée. Ici, l'astuce consiste à 'acheter la marchandise sous réserve de bénéficier d'un choix de la restituer dans un délai de trois jours ou plus. Et puis il dit à celui qui lui a donné l'ordre de l'acheter : j'ai bien acheté la marchandise au prix que tu as mentionné. Ou bien, il tient parole ou bien on restitue la marchandise au vendeur au cours du délai obtenu. » Extrait de *aalaam al-muwaqquiin* (4/29)

On lit dans les résolutions de la commission légale de la banque *al-Bilaad* : critère n° 12 : « Il est permis à la banque dans le cadre d'un contrat d'achat portant sur une marchandise achetée auprès d'un premier vendeur, de réceptionner l'objet sous réserve de disposer d'un délai assorti d'une condition, de peur que l'intermédiaire renonce à l'opération. Puis, il présente la marchandise à l'auteur de la commande pendant le délai de choix, ce qui ne revient pas à remettre la vente en

cause. Si l’auteur de la commande veut effectuer l’achat, il le fait. Autrement, l’intermédiaire restitue la marchandise à son propriétaire initial. »

Si la banque n’achète pas la maison de son propriétaire, mais conclut avec lui un contrant indiquant son désir de l’acheter et si le propriétaire s’engage à ne pas vendre la maison pendant le délai convenu, cet engagement ne signifie pas que la maison est devenue une propriété de la banque. Si, ensuite, elle la vendait à son agent, elle aurait vendu un bien qu’elle ne possède pas légalement, ce qui est interdit, comme il a déjà été indiqué.

Allah le sait mieux.