256897 - Le jugement de la gérance des propriétés d’un tiers acquises grâce à un bail immobilier

question

Ma question porte sur le contrat de gérance de propriétés qui est devenu populaire ici au Royaume Uni où il est connu sous le nom de *choix de location*. Il consiste à assurer la responsabilité des propriétés d’un tiers avec son consentement et à travailler comme directeur à sa place. En ma qualité de directeur/ courtier, je vais m’occuper des locataires des immeubles et je reçois un petit pourcentage du revenu de la location pour rémunérer mes activités de directeur. En dépit de cela, le fait que la plupart des propriétés ici sont achetées par le biais du bail immobilier, ma rémunération est prélevée de ce qui reste après le paiement des charges mensuelles y compris les tranches relatives au bail immobilier. Bien que je ne m’occupe pas directement du bail et n’en profite pas et ne participe de quelque manière que ce soir à la signature du contrat puisque je ne suis que le directeur du bail, est -ce que le fait de ne rémunérer ma peine qu’après le paiement de la tanche mensuelle, rend les gains dus pour la peine liée à ma gérance interdits?

la réponse favorite

Louange à Allah.

Premièrement, il est bien permis d’assurer la gérance des propriétés (foncières) dans le sens de leur mise en location contre un loyer ou une somme forfaitaire. Tout cela repose sur un contrat régissant un mandat de courtage licite.

Dans son *Sahih*, al-Boukhari (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) écrit : « Chapitre sur le courtage… » Ni Ibn Sirine, ni Ataa, ni Ibrahim ni al-Hassan ne voient aucun inconvénient au recrutement d’un courtier contre un salaire. Ibn Abbas dit: « Il n’y a aucun inconvénient à dire: va vendre ce vêtement à un tel ou tel prix. Si tu trouves plus, le surplus te reviendra. Pour Ibn Sirine,

s’il (le propriétaire) dit: va vendre à tant, quitte à ce que nous partagions le bénéfice, cela ne représente aucun inconvénient car le le Prophète (Bénédiction et salut soient sur lui) a dit: « Les musulmans sont tenus de respecter les conditions qui les lient. »

Interrogé sur le jugement de la recherche d’un local pour un locataire ou d’un appartement contre un salaire à payer en cas de réussite, cheikh Ibn Baz dit: « Il n’ y a aucun inconvénient à le faire. Ce n’est qu’un salaire qui rémunère un effort. Le courtier doit s’efforcer à trouver un local décent et conforme au désir de son mandant. L’aider en cela de manière à trouver le local recherché, et faciliter la conclusion d’un accord avec le bailleur sur le loyer, tout cela ne représente aucun inconvénient , s’il plait à Allah, à condition toutefois qu’il n’y ait ni ruse ni tricherie, et d’agir en toute honnêteté et en toute sincérité. Si le courtier agit honnêtement dans son effort pour trouver ce qui est recherché et ne commet ni ruse ni injustice, ni à son profit ni à celui de son mandant , alors le courtier fait bien, s’il plait à Allah. » Extrait des avis de Cheikh Ibn Baz (19/358)

Le fait que le salaire du courtier représente un pourcentage du loyer ne représente aucun inconvénient car ce qui est ignoré (le montant à percevoir) sera connu et ne fera l’objet d’aucun litige.

On lit dans les avis de la Commission Permanente (13/131) : « Il est permis à un intermédiaire de percevoir un pourcentage connu du prix fixé de la marchandise en guise de rémunération de son effort pour la promouvoir . Il l’exigera du vendeur ou de l’acheteur selon ce qui est convenu entre eux, et à l’exclusion de toute brimade ou préjudice. »

Cette sorte d’intermédiation est soumise à la condition de ne pas constituer une assistance à la commission d’un interdit.C’est comme l’intermédiation devant aboutir à la location d’un immeuble pour abriter une banque usurière ou une église ou bar car il est interdit de coopérer dans le péché et la désobéissance (envers Allah). Sous ce rapport, le Très-haut dit: « Entraidez-vous dans l'accomplissement des bonnes œuvres et de la piété et ne vous entraidez pas dans le péché et la transgression. » (Coran,5/2) et le Prophète (Bénédiction et salut soient sur lui) dit: «Celui qui oeuvre pour bien guider les gens recevra une récompense égale à l’ensemble des récompenses

accordées à ceux qui l'auront suivi sans que cela entraîne la diminution de leurs récompenses. Celui qui oeuvre pour égarer les gens, commet un péché aussi énorme que l'ensemble des péchés commis par ceux qui l'auront suivi sans que cela n'entraîne la diminution de leurs péchés. » Cité par Mouslim dans son *Sahih* (4831).

Troisièmement, il n'est pas permis d'acheter une maison ou d'autres biens par le biais du bail immobilier car il implique une odieuse usure comme nous l'avons déjà expliqué dans le cadre de la réponse donnée à la question n° 159213. Toutefois , celui qui acquiert une maison grâce à un tel bail en est le propriétaire légal, bien qu'il ait commis un péché lié à la pratique de l'usure et doive se repentir. Il peut jouir de la maison en y habitant ou en la mettant en location, etc.

Cela dit, il n'y a aucun inconvénient à ce que vous serviez d'intermédiaire pour la mise en location d'un bien acquis grâce au bail immobilier. Le fait que le propriétaire ne vous rémunère qu'après avoir payé la tranches relative au prêt usurier ne vous nuit en rien puisque vous n'êtes pas partie prenante dans la souscription du prêt et ne l'avez pas facilité.

Allah le sait mieux.