354831 - Comment juger le fait pour le vendeur de formuler la condition que l’acheteur paie une somme en cas d’annulation de la vente par lui ?

question

Ma question porte sur des conditions formulées dans la vente d’un terrain à payer en tranches :

1. Quand l’acheteur n’arrive pas à payer deux tranches successives comme prévu dans le plan de remboursement, on le considère en défaut de paiement et on n’a pas besoin de l’avertir ou de l’informer et le vendeur a le droit de mettre fin unilatéralement au contrat et en informer l’acheteur par ecrit.
2. Au cas où l’acheteur mettrait fin au contrat pour une cause quelconque, le vendeur retiendrait 30 pour cent du prix en application d’une clause pénale. Une fois ladite clause exécutée, le reste des sommes payées lui seront restituées en deux tranches égales à payer un mois à partir de la date de la fin du contrat . L’acheteur reconnait qu’il ne réclame aucun intérêt ou compensation pour le retard… A supposer que cette clause ne soit pas valide, qu’est-ce que la Charia permet au vendeur quand l’acheteur n’arrive pas à honorer sa dette ou veut se soustraire au contrat? Quelles sont les conditions justes que le vendeur peut formuler pour alléger le préjudice consécutif à la dénonciation du contrat par l’acheteur?

la réponse favorite

Louange à Allah.

Premièrement, il n’y a aucun inconvénient à formuler la condition d’annuler une vente quand l’acheteur n’arrive plus à payer après deux tranches successives. Peu importe qu’il soit en difficulté ou qu’il tergiverse. Sous ce rapport, l’auteur de *Kashshaf al-Quinaa* (3/240) dit : « ou quand l’acheteur est en difficulté ne serait-ce que pour payer une partie du prix, le vendeur a le doit d’annuler la vente immédiatement car le retard lui porte préjudice. » On lit dans ‘encyclopédie juridique (32/136) : « Ibn Taymiyyah estime que quand un acheteur solvable tergiverse à payer, le

vendeur a le doit d'annuler la vente pour éviter le préjudice découlant d'un contentieux. L'auteur d'*al-Insaaf* dit : cet avis est le juste. »

Deuxièmement, il n'y a aucun inconvénient à ce que le vendeur formule la condition que quand l'acheteur annule le contrat sans une justification légale, il paie 30 pour cent du prix car , en principe, les conditions sont jugées justes. » Le vendeur a le droit de refuser l'annulation, le contrat vente étant contraignant. Il peut aussi l'accepter moyennant la somme indiquée. Cette annulation peut être l'objet d'une clause du contrat.

Le Prophète (bénédiction et salut soient sur lui) a dit : « les musulmans sont liés par les conditions qu'ils acceptent. » (rapporté par Abou Dawoud (3594) et jugé authentique par al-Albani dans *Sahih* d'Abou Dawoud.

Al-Boukhari dit dans son *Shaih* : Ibn Awn rapporte d'Ibn Sirine : « installe-toi sur ta monture. Si je ne pars pas avec toi le jour tel, je te devrais 100 dirham ».Et puis il ne l'a pas fait. Chourayh en dit ceci : « celui qui s'impose une condition à son gré et en absence de toute contrainte , doit la respecter. » Extrait de *Sahih al-Boukhari*, chapitre sur les conditions : ce qui en est permis et la reconnaissance objet d'exception.

On lit dans une résolution de l'académie islamique de jurisprudence portant sur le sujet ce qui suit : « la formulation d'une clause pénale est permise dans tous les contrats financiers, exception faite des contrats qui reposent sur un engagement initial impliquant une dette car dans ce cas, ce serait de l'usure pure. Voir l'intégralité de la résolution dans le cadre de la réponse à la question n°112090.

Troisièmement, lors de l'annulation, le vendeur doit restituer à l'acheteur ce qu'il a donné. S'il avait formulé la condition qu'en cas d'annulation, il resituerait l'argent en deux tranches égales à partir d'un mois de la fin du contrat et que l'acheteur l'accepte. Dans ce cas, il n' y a aucun inconvénient, vu ce qui précède à savoir que les conditions sont en principe justes. Ce qui explique que les conditions que voilà peuvent être incluses dans le contrat.

Allah le sait mieux.