59867 - Location assortie d'une caution tenant lieu de loyer

question

Je réside à Chinaï en Inde. Et je voudrais prendre un logement en location en versant une caution à garder pour trois ans, mais sans payer de loyer pendant cette période. Au terme du délai, le logement sera remis à son propriétaire et la caution restituée au locataire. Le contrat est renouvelable avec le consentement des deux parties. Mais il faut payer mensuellement les frais d'entretien de l'appartement. cette opération est très répandue chez nous. Et certains ulémas pensent qu'elle est illégale et qu'il faut payer une somme à titre de loyer. S'il en est ainsi, je peux donner une petite somme nominale à titre de loyer.. J'espère que vous m'indiquerez la disposition applicable à cette question selon le Coran et la Sunna.

la réponse favorite

Louange à Allah.

Premièrement, cette transaction est interdite puisqu'elle constitue une forme de crédit assorti d'intérêts, ce qui est prohibé. L'explication en est que le crédit légal consiste à remettre des fonds à quelqu'un qui les utilise puis les rembourse ».

La caution remise au propriétaire sera restituée à l'expiration du contrat de location. C'est donc un prêt. Et le prêteur en a profité parce qu'il a utilisé le logement jusqu'au moment de la restitution de sa caution. Aussi l'opération est-elle un prêt qui a profité à son auteur. Or tous les ulémas sont d'avis qu'il est interdit de contracter un prêt qui profite au créditeur puisqu'ils le considèrent comme une variante de l'usure.

Ibn Qudama (Puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) dit dans al-Moughni, 6/436 : Tout crédit assorti d'un intérêt est unanimement interdit. Ibn al-Moundhir dit : Les ulémas sont tous d'avis que si le créditeur soumet son prêt à la condition de recevoir un intérêt ou un cadeau du débiteur

et si ce dernier accepte cette condition, la perception de l'intérêt est alors une pratique usurière.

Il a été rapporté qu'Ubay Ibn Kaab, Ibn Abbas et Ibn Massoud ont interdit tout prêt qui génère un avantage (pour le créditeur).

Cheikh Ibn Outhaymine dit dans Ach. Charh al-Munti : 4/64 : « L'exemple du prêt assorti de conditions de nature à profiter au créditeur se présente ainsi : on se présente à quelqu'un et on lui dit : je voudrais que tu me prêtes 100 000 - d'accord, mais j'occuperai ton logement pour un mois . Ici le prêt a profité au créditeur ; Il est donc interdit. Car le prêt a pour objectif essentiel de bien aider le bénéficiaire. Si on y ajoute une condition, il devient un échange d'intérêts. Dans ce cas, il est assimilable à l'usure qui résulte soit de l'inégalité des objets d'une transaction soit de la remise médiate de l'un des objets de la transaction. Quand on m'emprunte 100 000, par exemple, et que je soumes l'attribution du prêt à la condition d'occuper un logement pour un mois, j'agis comme si je lui vendais 100 000 + l'intérêt représenté par l'occupation du logement pendant un mois. Il y a dans cette transaction deux formes d'usure ; l'une consistant dans la remise médiate de la somme perçue et l'autre dans la perception d'un surplus consistant dans l'usage du logement.

On lit dans l'Encyclopédie juridique, 3/266 ceci :

«Conditions de validité de l'endettement

La première condition c'est l'absence d'avantages pour le créditeur. L' avantage peut découler d'une clause du contrat ou ne pas en découler. Dans le premier cas, l'opération est unanimement interdit ».

La deuxième est qu'on doit savoir que l'importance des contrats réside dans leur fond. Or l'essence de cette transaction – comme il a déjà été dit – est qu'il s'agit d'un prêt qui profite à son auteur, ce qui constitue une forme d'usure. Le fait de l'appeler location n'en change ni le fond ni le statut. Le Prophète (bénédiction et salut soient sur lui) avait donné une information selon laquelle des membres de la Umma consommeraient le vin en lui donnant une autre appellation.

Le propriétaire des fonds n’a pas donné la plus grande partie de ses fonds (le prêt) qui lui seront restitués que pour utiliser le logement. Et le propriétaire du logement n’a mis celui-ci à la disposition de l’autre qu’à cause du prêt. Or rien de secret n’échappe à Allah. Et Il a châtié ceux qui s’étaient rendu licite ce qui était en réalité illicite comme on le voit dans l’histoire des gens du samedi: Et interroge-les au sujet de la cité qui donnait sur la mer, lorsqu'on y transgressait le Sabbat! Que leurs poissons venaient à eux faisant surface, au jour de leur Sabbat, et ne venaient pas à eux le jour où ce n'était pas Sabbat! Ainsi les éprouvions-Nous pour la perversité qu'ils commettaient.. (Coran,7:163).

Allah le sait mieux.