

Est-il permis de souscrire à un contrat de LOA (location avec option d'achat) en France ?

Le contrat de crédit bail ou de LOA est-il halal ? Quid du contrat de LLD ?

Les contrats de crédit-bail et de LOA (location avec option d'achat) qui sont proposés actuellement en France contiennent des dispositions (clauses) qui ne sont pas licites car ayant pour effet de dénaturer la convention, comme par exemple :

- celle qui impose au crédit-preneur ou au locataire les grosses réparations du bien loué ^[1]
- celle qui transfère totalement sur le crédit-preneur ou sur le locataire les risques du bien loué
- celle qui impose au crédit-preneur ou au locataire la souscription d'une assurance visant à couvrir les risques inhérents à la propriété du bien loué

En effet, le crédit-bailleur ou le loueur étant juridiquement propriétaire du bien loué, c'est à lui :

- d'assumer la responsabilité des grosses réparations, c'est-à-dire celles qui sont nécessaires au maintien du bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il est destiné
- d'assumer la responsabilité des dommages causés au bien loué sans pour autant qu'une faute ou une négligence puisse être imputée au crédit-preneur ou au locataire

Est

également interdite la clause qui impose au crédit-preneur ou au locataire le paiement des loyers restant dus au titre du contrat suite à la destruction du bien loué pour une cause ne résultant pas d'une faute ou d'une négligence imputable au crédit-preneur ou au locataire : en effet, le contrat de location ayant été résilié par la disparition du bien loué, il n'est pas possible d'exiger du crédit-preneur/locataire non fautif le paiement d'un quelconque loyer (qui, par définition, est la contrepartie de la jouissance du bien).

Est

également interdite la disposition qui impose au crédit-preneur ou au locataire des pénalités financières en cas de retard de paiement du loyer : ce genre de pénalités constitue du ribâ.

Par

contre, le contrat de bail/de LOA peut contenir une clause par laquelle le crédit-preneur ou le locataire s'engage volontairement, en cas de non-paiement du loyer à la date prévue, à verser au crédit-bailleur ou au loueur une certaine somme (à définir entre les parties contractantes) **afin qu'il le donne en charité** : la présence d'une telle clause peut constituer une mesure de dissuasion efficace contre tout retard dans le paiement du loyer.

Pour qu'un contrat de crédit-bail ou de LOA soit licite, il faut donc aménager son contenu en y écartant/modifiant les dispositions contractuelles qui posent problème.

Enfin, les contrats de LLD que nous avons pu étudier à ce jour contiennent également des dispositions similaires à celles exposées plus haut : ils ne sont donc pas licites non plus en l'état.

Wa Allâhou A'lam !

^[1] Dans le cas d'un bien

immobilier, il est possible de prendre l'article 606 du Code Civil comme référence pour la détermination de ce qui relève des « grosses réparations ». Pour les autres types de biens, les travaux qui peuvent ou

non être mises à la charge du locataire doivent être définies au cas par cas par des juristes musulmans compétents. *Al Ma'âyîr ach Char'iyah*, édition AAOIFI 2010, *article 5/1/7 de la norme N°9*

<http://www.finance-muslim.com/2019/10/est-il-permis-de-souscrire-a-un-contrat-de-loa-location-avec-option-dachat-en-franc>

e