

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

**Question :** Le contrat de crédit bail ou de LOA proposé en France est-il halal ?

**Réponse :** Les contrats de crédit-bail et de LOA (location avec option d'achat) qui sont proposés actuellement en France contiennent habituellement des dispositions qui ont pour effet de dénaturer la convention de location (telle qu'elle est perçue et analysée en droit musulman).

Et la majorité des savants musulmans s'accorde pour considérer qu'il n'est pas permis d'insérer dans une convention juridique une/des disposition(s) qui s'oppose(nt) à l'obligation essentielle et principale du contrat concerné (khikâf mouqtadhâ al 'aqd).

En effet, dans ce cas, l'engagement de l'un des cocontractants se retrouve vidée de sa substance [1], ce qui a pour conséquence de léser l'autre cocontractant en privant son engagement de contrepartie.

Parmi les dispositions considérées illicites en droit musulman et qui sont habituellement présentes dans les contrats de crédit-bail ou de LOA, il y a par exemple :

- celle qui impose au crédit-preneur ou au locataire les grosses réparations du bien loué [2]
- celle qui transfère totalement sur le crédit-preneur ou sur le locataire les risques du bien loué [3]
- 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 [4]

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 aussi condamnée en droit musulman 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 qui puisse lui être imputée : 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).[5]

Est également non autorisée en droit musulman 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. [6]

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.[7]

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

*Wa Allâhou A'lam !*

*Et Dieu est Plus Savant !*

---

[1] Il y a un principe bien connu en droit musulman qui stipule que :

« C'est la réalité (visée par les cocontractants) qui est prise en considération (dans la qualification du contrat et la détermination des rapports juridiques établis entre eux), non pas la terminologie adoptée (dans leurs échanges) ni la structuration et la forme choisie (pour leur accord). »

Ce principe est notamment fondé le célèbre Hadith dans lequel le Prophète Mouhammad (sallallâhou 'alayhi wa sallam) affirme en substance que les actes ne valent que par leur intention.

[2] 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 définis au cas par cas par des juristes musulmans compétents. « Al Ma'âyîr ach Char'iyah » - p. 247 - Article 5/1/7 de la norme N°9

[3] « Fiqh al Bouyou'û' » (Sh. Taqi Outhmâni)- v. 1, p. 525

[4] « Al Ma'âyîr ach Char'iyah » p. 247-248 - Article 5/1/8 de la norme N°9

[5] « Fiqh al Bouyou'û' » (Sh. Taqi Outhmâni)- v. 1, p. 526

[6] « Al Ma'âyîr ach Char'iyah » p. 250 - Article 6/3 de la norme N°9

[7] « Al Ma'âyîr ach Char'iyah » p. 250 - Article 6/4 de la norme N°9