



Financement *Ijarah Muntahia Bittamleek* (Location-Achat)

Introduction

Ce document décrit les règles et procédures à suivre pour la gestion des demandes (des clients de la banque) de financement en contrat location-achat.

Dans le système bancaire conventionnel, le client emprunte de l'argent à la banque et achète l'équipement souhaité, puis rembourse la banque la créance avec un intérêt. Cependant, la loi Islamique interdit le paiement et l'acceptation d'intérêt et de l'usure.

Ijarah Muntahia Bittamleek, qui signifie en français "Location-Achat", est une option de financement qui respecte la loi Islamique (*Shari'a*).

Le mot *Ijarah*, signifie littérairement en Arabe, louer quelque chose à quelqu'un. En *Shari'a*, sa signification consiste en la location des services d'un tiers ou l'usufruit d'un bien.

En jurisprudence Islamique, nous pouvons noter deux types d'*Ijarah* :

- *Ijarah al-Ashkhas* (*Emploi*) – Dans lequel les services d'un tiers sont loués ;
- *Ijarah al-Ayyan* (*Location d'un bien*) – Dans lequel l'usufruit d'un bien particulier est requis sur la base de paiement de loyers fixes.

D'autre part, l'*Ijarah al-Ayyan* (Location de bien) peut aussi être subdivisée en deux types :

1. Location opérationnelle

Dans ce type d'opérations, une banque Islamique détient un certain nombre de biens correspondants aux besoins des clients. Ces biens ont généralement un degré élevé de commercialisation. La banque loue ses biens à une tierce partie désirant l'utiliser, sur la base de termes négociables d'avance. A la fin du contrat de location, les biens reviennent à la banque qui à son tour recherche d'autres potentiels locataires.

La spécificité de ce type de contrat réside dans le fait que le bien appartient toujours à la banque et à chaque fin de contrat de location, la banque mettra ce bien à la disposition d'autres clients afin d'éviter qu'il soit non utilisé pour une longue période.

Dans ce mode de fonctionnement, la banque endosse les risques de récession ou de dégression de la demande en location.

Cette opération est aussi subdivisée en deux types :

- Bail spécifique ou déterminé : Il s'agit de la location de biens immobiliers ou d'autres actifs tangibles.
- Bail sur la responsabilité: c'est le contrat de bail déterminé par les spécifications convenues sur les biens tel qu'une voiture ou un bateau, pas forcément particulier mais décrits avec précision afin d'éliminer tout différend.

2. Location-Achat (*Ijarah Muntahia Bittamleek*)

Il s'agit d'un bail par lequel la banque achète et loue les équipements / biens requis par le client pour un montant convenu. Cependant, il diffère d'*Ijarah* en ce sens qu'un tel arrangement fournit une option au client d'acquérir le bien à la fin d'une période donnée.

La banque peut aussi effectuer un arrangement de cessions-bails avec le client où la banque rachète le bien et le met en contrat de location ou location-achat. Les implications comptables pour la banque resteront les mêmes pour les contrats de location ou de location-achat.

L'option pour le locataire d'acquérir le bien loué peut être exercée au cours de la période de location ou à la fin de la durée du bail comme stipulé dans le contrat de location. L'option d'achat est obligatoire pour le client (locataire).

Le contrat *Ijarah Muntahia Bittamleek* conclu avec le titre juridique que le bien loué est transféré au locataire comprend les types suivants :

- Cadeau (transfert du titre de propriété sans contrepartie) ;
- Le transfert de propriété juridique (vente) à la fin du bail pour une contrepartie symbolique ou un autre montant spécifié dans le contrat de bail ;
- Le transfert de propriété juridique (vente) avant la fin de la durée du bail pour un prix équivalent aux versements restants.

Les contrats *Ijarah* et *Ijarah Muntahia Bittamleek* ont trois principaux éléments :

- L'offre et l'acceptation ;
- Deux parties : la banque comme loueur (propriétaire du bien loué) et le client comme locataire (celui qui récolte les services de l'actif loué) ;
- L'objet du contrat *Ijarah* qui inclue le montant du loyer et le service (transféré au locataire).

Les éléments suivants sont généralement utilisés dans le contrat *Ijarah* :

1. **A'yn**: Le bien qui a été mis en location, i.e., **l'objet de la location**
2. **Muajir** : La personne ou l'institution qui met le bien en location, i.e., **Le loueur**
3. **Mustajir** : La personne ou l'institution à qui le bien a été loué, i.e., **Le locataire**
4. **Ujrah** : Le montant à payer, i.e., **Le montant du loyer**
5. **Muddat Al Ijarah** : La durée de validité du contrat de bail, i.e., **Durée du contrat**

***Ijarah* comme mode de financement**

L'Ijarah dans le système bancaire Islamique n'est pas un simple arrangement. La transaction, en fait, est une combinaison de plusieurs arrangements indépendants qui entrent en vigueur par phase. Cependant, puisque tous ces arrangements sont supposés servir le même objectif d'Ijarah, l'ensemble du processus est appelé "*Financement Ijarah*".

Dans le financement Ijarah, un client qui désire acheter un bien (machine, véhicule, propriété, etc.) mais qui ne dispose pas de fonds suffisants, se rapproche de la banque pour l'obtention du bien par voie de contrat Ijarah.

Le demandeur soumet un formulaire de "promesse de location" par lequel il s'engage irrévocablement à louer l'actif de la Banque, pour un loyer (montant) et pour une durée fixés de commun accord par les deux parties.

La banque achète alors l'actif et l'acquiert en son nom afin d'obtenir la propriété. À la réception de l'actif, la banque le met à la disposition du requérant sur la base du contrat Ijarah ou location, conformément à leur accord. L'achat et la remise ont lieu simultanément.

A la fin de la période de location, la banque conclut un nouvel accord avec le demandeur et vend l'actif au requérant ou le lui transfère sous forme de don. Le requérant peut payer un montant symbolique ou un montant spécifique à la Banque et y acquiert la pleine propriété.

Dans le cas où le requérant ne souhaite pas acquérir la propriété de l'actif à la fin de la période de location, la banque lui rembourse sa caution et revend l'actif sur le marché.

Contrairement au financement Murabaha, la propriété complète de l'actif n'est transférée au client qu'à la fin de la durée convenue. Entretemps, la Banque détient la propriété de l'actif.

Le client peut rembourser le financement en tout temps pendant la durée du bail sans pénalité. Il n'y a pas de sanctions supplémentaires pour retard de paiement, mais la propriété ne sera transférée au client que lorsque la valeur négociée est réglée.

Lignes Directrices de la Shari'ah pour le financement *Ijarah Muntahia Bittamleek*

Objet de la location

1. La location doit être pour un objectif spécifique et pour un bien réel qui doit être mentionné dans le contrat.
2. Si l'objectif n'est pas mentionné dans le contrat, alors le bien peut être utilisé pour tout autre besoin pour lequel il est généralement utilisé.

Période de location

3. La période de location doit être clairement déterminée au moment de la signature du contrat.
4. La période de location doit commencer à la date d'exécution du contrat, excepté si les deux parties se sont entendus sur une date de début ultérieure, résultant d'une future Ijarah, qui est, un contrat Ijarah à exécuter à une date ultérieure.

Montant du loyer

5. Le montant du loyer doit être déterminé à la signature du contrat
6. Il est autorisé que différents montants soient fixés pour différentes périodes du contrat, à condition que le montant du loyer pour chaque phase soit spécifiquement convenu au moment d'affecter le bien.
7. La méthode de détermination de la location sur la base du coût total engagé pour l'achat du bien par le bailleur, que font normalement les entreprises de crédit-bail, n'est pas contre les règles de la Shari'ah.
8. Il est permis de lier le montant de la location à un indice de référence variable, mais le maximum et le minimum doivent être déterminés.
9. Le bailleur ne peut pas augmenter le loyer de façon unilatérale et toute convention de ce genre est de nul effet.
10. Le loyer ou toute partie de celui-ci peut être payé à l'avance avant la livraison de l'actif au locataire.

Responsabilités du bailleur

11. Le bailleur supporte et assume l'intégralité du risque du corpus de l'actif loué. Si le bien est détruit au cours de la période de location, le bailleur subit la perte.
12. De même, si l'actif loué perd son usufruit sans abus ou négligence de la part du locataire, le bailleur ne peut lui réclamer le loyer.
13. Le bailleur est tenu de payer tous les frais engagés dans le processus d'achat ou de l'importation du bien, à savoir, le transport, les droits de douane et les frais de compensation, etc.
14. Les Impôts et taxes relatifs à la propriété des actifs, par exemple, les frais d'immatriculation, frais d'agent immobilier, etc. seront pris en charge par le bailleur.
15. Le bailleur ne peut pas exiger que le locataire se charge de l'entretien majeur de l'actif qui est nécessaire pour le maintenir dans les conditions nécessaires pour fournir les prestations contractuelles en vertu du bail. Par contre il peut déléguer cette tâche au locataire mais à la charge du bailleur. Le locataire doit effectuer la maintenance d'exploitation ou l'entretien ordinaire périodique (petits travaux).
16. L'assurance du bien loué relève de la responsabilité du bailleur. Toutefois, le bailleur peut mandater le locataire lui-même comme un agent pour souscrire une assurance pour le compte du bailleur.

Responsabilités du locataire

17. Le locataire est tenu d'indemniser le bailleur en cas de dommages de l'actif loué causés par une mauvaise utilisation ou par négligence.
18. Les Impôts et/ou paiements de services publics liés à l'utilisation de l'actif doivent être supportés par le locataire.

19. Le Locataire est responsable de l'usure normale de l'actif qui se produit au cours de son utilisation.

Règlements

20. La Banque s'est engagée à respecter toutes les règles et règlements de la Banque centrale de.....
21. Le Département se conformera aux directives internes de la Commission / PDG.
22. Tous les produits islamiques doivent être approuvés par la Commission Shari'a.
23. Tous les financements islamiques doivent se conformer aux règlements en matière de crédit et de risque de la Banque.
24. Le chargé de la clientèle de la banque Islamique doit s'assurer de l'adhésion aux directives KYC (connaître vos clients).
25. Les demandes de financement Ijarah Muntahia Bittamleek doivent être reçues par le chargé de la clientèle de la banque Islamique, traitées par le service de gestion du crédit et des opérations.
26. La Banque peut prélever une commission d'étude de dossier du crédit, qu'elle soit effectuée par elle ou par une autre partie y affectée, puisque le client bénéficie de cette étude.
27. Les frais d'étude de crédit peuvent être levés de façon sélective pour certains clients avec l'approbation du Directeur de la succursale.
28. Le délai d'approbation des demandes de financement Ijarah est de jours ouvrables à compter de la date de réception de la demande à la succursale.
29. Pour faire une demande de financement Ijarah Muntahia Bittamleek le client doit disposer d'un compte courant ou d'épargne islamique avec la Banque. Le financement pour l'achat de l'actif ne doit être versé que par ce compte et les paiements doivent également être faits à partir du même compte. Si le client fait un «dépôt de garantie», cela devrait de préférence aussi être fait par le même compte.
30. Le financement Ijarah peut se faire en monnaie locale ou en devise.
31. Le formulaire de "promesse de location" doit être signé par le requérant
32. De même, à l'acquisition de l'actif par la Banque, le demandeur devra signer un "Contrat de location (Ijarah)" pour la location de l'actif de la Banque, la période ainsi que les modalités et conditions convenues de paiement.
33. Les conditions et acceptation doivent être clairement reflétées dans le contrat.
34. Le bien, objet de la location doit être clairement défini et décrit dans le contrat.
35. L'objet de la location doit uniquement être pour des biens spécifiques et mentionné dans le contrat.
36. La période de location doit être clairement déterminée au moment de la signature du contrat.

37. La période de location doit commencer uniquement à la date d'exécution du contrat ou à la date où le bien a été livré au demandeur, et non à la date où le bailleur reçoit le paiement.
38. Le loyer Ijarah une fois fixé ne peut pas être modifié pendant la durée du contrat de bail. Cependant, différents montants de loyers peuvent être fixés pour des périodes différentes du contrat.
39. L'évaluation sera conduite par une agence indépendante choisie par la banque.
40. Le loyer doit être déterminé à la signature du contrat.
41. Les loyers doivent être examinés à la fin de chaque période du contrat et liés aux indices de référence tel que spécifié dans la politique de crédit de la Banque.
42. Le loyer du bail doit être déterminé sur la base du coût total engagé pour l'achat de l'actif de la Banque.
43. Le loyer ou toute partie de celle-ci peut être payable à l'avance avant la livraison de l'actif au locataire.
44. La Banque détient la propriété de l'actif avant de le louer au requérant.
45. La Banque doit déprécier les actifs acquis dans ses livres tels que prévu par la politique d'amortissement de la Banque.
46. La Banque ne doit traiter la demande de financement Ijarah que si le demandeur s'engage à racheter l'actif de la Banque à la fin de la période de location.
47. La Banque peut demander au requérant de fournir une caution / garant / garantie pour assurer le paiement rapide du loyer.
48. Il est permis que le bien qui fait l'objet de l'Ijarah soit donné comme garantie.
49. Des instruments porteurs d'intérêts ne devraient pas être acceptés comme garantie.
50. Le bien ne doit pas être utilisé par le demandeur avant que l'accord Ijarah ne soit signé.
51. Le locataire peut payer les locations restantes prématurément sans pénalités. La Banque n'est cependant pas tenu de procéder à toute réduction / remise pour la période contractuelle en cours.
52. Le locataire ne peut pas vendre l'actif à un tiers au cours de la période de location.
53. La Banque doit supporter et assumer la totalité du risque de l'actif loué. Si le bien est détruit au cours de la période de location, la Banque assumera la perte.
54. Si le bien loué perd son usufruit sans aucun abus ou négligence de la part du locataire, la Banque ne peut réclamer le loyer.
55. La Banque supportera tous les frais engagés dans le processus d'achat ou d'importation de l'actif, y compris le fret, droits de douane et les frais de compensation, etc.

56. Les Impôts et taxes relatifs à la propriété de l'actif tels que les frais d'immatriculation, frais d'agent immobilier, etc. seront pris en charge par la Banque.
57. L'assurance du bien loué doit être de la responsabilité de la Banque et la Banque doit en être le bénéficiaire.
58. La Banque peut mandater le locataire lui-même comme agent pour souscrire une assurance pour le compte de la Banque.
59. Le client doit souscrire une police d'assurance-vie Takaful approuvée par la Banque, en son nom et désigner la Banque comme bénéficiaire. La Banque prend des dispositions pour une police d'assurance-vie collective pour tous les emprunteurs.
60. Le locataire est tenu d'indemniser la Banque pour tout dommage de l'actif loué causé par une mauvaise utilisation ou par négligence.
61. Les taxes relatives à l'utilisation du bien sont supportées par le locataire.
62. Le Locataire est responsable de l'usure de l'actif qui se produit au cours de son utilisation.
63. S'il y'a plusieurs parties qui souhaitent posséder l'actif, tous les copropriétaires doivent être co-candidats à la demande de financement Ijarah. Dans ce cas, le revenu de tous les co-candidats sera considéré.
64. Les demandes de financement Ijarah sont traitées uniquement à la réception de la demande du requérant sur les formulaires prescrits par la Banque.
65. Les demandes de financement Ijarah ne sont traitées que lorsque la Banque s'est assurée de l'identité du demandeur.
66. L'âge du demandeur ne doit pas être inférieur à ans à la date de dépôt de la demande et ne doit pas être supérieur à ans à la fin de la période de location.
67. Les expatriés sont également éligibles pour le financement Ijarah puisque la propriété n'est transférée qu'à la fin de la période de location.
68. Le détenteur d'une procuration peut faire la demande de financement Ijarah.
69. La Banque se réserve le droit de refuser de traiter toute demande si elle soupçonne une fraude ou une opération illégale.
70. Le client sera considéré avoir lu, compris et accepté les Termes et Conditions du financement Ijarah.
71. C'est de la responsabilité du service de risque et du directeur d'agence de s'assurer que le personnel de traitement des demandes de financement Ijarah est informé des politiques et procédures relatives au traitement des demandes de financement Ijarah de la Banque, et des différentes mises à jour. De même, le responsable du crédit et le Directeur des opérations seront chargés de veiller à ce que leur personnel respectif soit aussi mis à jour des procédures en vigueur.

DO NOT COPY