

## 145626 - Le bailleur soumet le locataire à la condition de payer une pénalité en cas du retard du paiement du loyer

---

### question

Je réside en Amérique où les loyers doivent être payés au début de chaque mois. Si le locataire tarde à payer le loyer, le bailleur exige une pénalité financière déterminée. Le montant de la pénalité peut être mentionnée dans le contrat de location.

Ma question est la suivante: la pénalité peut-elle considérée comme de l'usure? Si je paye le loyer mensuel à temps, est-ce qu'on peut me considérer comme ayant pratiqué l'usure?

### la réponse favorite

Premièrement, quand on loue une maison dans le cadre d'un contrat conclu avec le propriétaire, ce dernier a droit au loyer dès la signature du contrat, s'il l'a mis le local à la disposition du locataire (en lui permettant d'occuper la maison). À partir de ce moment, le locataire doit payer le loyer au bailleur.

Ibn Qoudamah (puisse Allah lui accorder Sa miséricorde) dit dans *al-kaafi* (1/279): « si le bailleur donnait sa maison en location pour des années, il aurait droit au loyer dès l'établissement du contrat. Les paiements doivent être faits selon l'année retenue pour le paiement de la zakat. Et le loyer s'assimile à une dette. »

Cela dit, si le loyer est dû dès l'établissement du contrat, il est une dette pour le locataire. Dès lors, il n'est pas permis au bailleur d'ajouter la condition de payer une pénalité au cas où le locataire tarderait à payer le loyer car cela relèverait de l'usure interdite.

Deuxièmement, si le contrat inclut une clause exigeant le paiement d'une pénalité en cas de retard de paiement, le contrat est invalide et il n'est pas permis de l'accepter. Le locataire commettrait un interdit, s'il s'engageait à respecter cette clause parce qu'il pourrait lui arriver de tomber malade ou de voyager ou de se retrouver dans une autre situation qui

l'empêcherait d'honorer son engagement. Voir à toutes fins utiles la réponse donnée à la question n° [101384](#) .

Allah le sait mieux.