

Sommaire

I. Introduction

II. Les principes essentiels qui gouvernent la finance islamique

1. Interdiction du riba
2. Interdiction du gharar et du maysir
3. Interdiction des choses haram
4. Principe d 'al-ghunm bi al-ghurm
5. Adossement à un actif tangible
 - a. Le principe
 - b. Depuis peu, votre maison peut intégrer une obligation bientôt cotée en bourse

III. Les techniques de financement

1. *La murabaha*
 - a. Description du contrat
 - b. Régime légal
2. *La mudaraba*
 - a. Description du contrat
 - b. Régime légal
3. *La musharaka*
 - a. Description du contrat
 - b. Régime légal
 - c. La musharaka dégressive
4. *L'istisna*
 - a. Description du contrat
 - b. Régime légal
5. *L'ijara*
 - a. Description du contrat
 - b. Régime légal

IV. L'adaptation par la France de son droit au prêt immobilier islamique

1. *La location-accession*
2. *Le prêt social de location-accession*
3. *La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété*
 - a. Description de la SCIAPP
 - b. Régime légal
4. *L'intégration de la finance islamique au travers du droit fiscal français*

V. Transposition en droit belge

1. *La murabaha*
 - a. Désavantages fiscaux en l'état actuel du droit

- 1) Deux mutations taxées
- 2) La restitution partielle de droits d'enregistrement insuffisante
- 3) Le risque d'insuffisance
- 4) La taxation sur plus-value
- 5) Le risque de simulation
- 6) La déduction des intérêts hypothécaires
 - a) Déduction ordinaire des intérêts
 - b) Déduction complémentaire des intérêts
 - c) L'amortissement du capital
 - d) La police d'assurance-vie
- 7) L'assimilation au statut du marchand de biens
- 8) Propositions d'adaptation des textes légaux
 - a) Création d'une fiction juridique d'absence juridique de double mutation
 - b) Déduction fiscale de la marge
 - c) La sécurité déjà présente de la possibilité gratuite d'annulation d'un compromis
- b. Désavantages sur le plan civil en l'état actuel du droit
 - 1) L'absence d'agrément I.P.I.
 - 2) Obligation pour l'intermédiaire de devenir propriétaire
 - a) Les vices cachés
 - b) La charge des risques
 - c) Problème de fond
 - 3) L'application du privilège du vendeur
 - 4) La difficulté d'assurer le bien
 - 5) L'impossibilité de prévoir des intérêts de retard
 - 6) Proposition d'adaptation des textes légaux

2. *La mudaraba*

- a. La société en commandite simple
- b. Intégration de la mudaraba au travers de la société en commandite simple

3. *La musharaka*

4. *L'istisna*

- a. Le contrat d'entreprise de construction
- b. Comparaison avec l'istisna
- c. Adaptation au droit belge

5. *L'ijara*

- a. Le leasing immobilier
 - 1) Définition
 - 2) Quelques caractéristiques
- b. Comparaison de l'ijara avec le leasing immobilier

VI. Conclusions

Lexique

Bibliographie