

Le remboursement anticipé de la Mourabaha: vers une standardisation

Faissal OUALI OUBAHA

Chercheur en finance participative

Avez-vous opté pour un financement Mourabaha mobilière ou immobilière auprès d'une banque ou fenêtre participative? à un moment donnée, vous avez envisager de rembourser tout ou partie restant dû dudit financement avant la date prévus par le contrat pour diverses raisons(rentrée d'argent, prime professionnelle, héritage, donation ou vente d'un bien...), et vous demandé si c'est possible?. La réponse est «oui».

Lors du 17ième Forum Mondial de l'organisation de comptabilité et d'audit des institutions financières islamique (AAOIFI), tenu à Bahrein du 07 au 08 Avril 2019, la deuxième séance de forum à traité un sujet d'actualité très préoccupant, il s'agit de « l'obligation imposé par les régulateurs et autorités de supervisions aux banques islamiques pour réduire leurs marges bénéficiaire des financements octroyés à leurs clientèle au moment d'un remboursement anticipé». À cet égard, les participants assistés à cette séance ont vécu un débat très chaud et instructif, avec une intervention glorieuse de Cheikh Mouhamed Jamil Moubarak, membre du Conseil Supérieur des Oulémas Marocain.

Le cas Marocain :

Le contrat Mourabaha et Mourabaha à donneur d'ordre d'achat, quel que soit son objet (immobilier, auto, équipements...), prévoit la possibilité d'un remboursement anticipé partiel ou total de cette dette, avec un minimum de 10% du montant de financement, sauf si cette somme permet de solder l'intégralité de dette, tout en respectant certains conditions prévus par le contrat notamment l'article 5 de l'Avis du Conseil Supérieur des Oulémas N°5 et N°6 relatif à la Mourabaha immobilière et la Mourabaha immobilière pour donneur d'ordre d'achat, et l'article 4 de l'Avis CSO N° 11 (Mourabaha auto), N°12 (Mourabaha auto pour donneur d'ordre d'achat), N°15 (Mourabaha équipement ménager), N°16 (Mourabaha équipement ménager pour donneur d'ordre d'achat), N°18 (Mourabaha équipement professionnel), et N°19 (Mourabaha équipement professionnel pour donneur d'ordre d'achat), qui stipule que l'établissement peut renoncer à une partie de la marge bénéficiaire au profit du client, à condition que cela ne soit pas stipulé dans le contrat. Le contrat prévoit

expressément que l'établissement n'est pas tenu de renoncer à une partie de la marge bénéficiaire en cas de remboursement anticipé.

Cette option peut prendre deux formes:

- Le remboursement Partiel: la somme injecté ne couvre pas la totalité du restant dû, mais, il peut réduire le montant de vos mensualité ou de diminuer la durée de financement.
- Le remboursement total: la somme injecté est suffisante pour solder la totalité de dette.

Les frais de remboursement anticipé: Prêt classique vs Mourabaha

Conformément aux dispositions de l'article 103 de la loi 31.08 édictant des mesures de protection des consommateurs, L'emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation sans indemnités, en totalité ou en partie, le crédit qui lui a été consenti. Toute clause contraire est réputée nulle de plein droit. Il est à rappeler que ladite loi dans sa version actuelle ne porte que sur du prêt classique qui est bien différent de financement Mourabaha octroyé par les banques participative.

Le remboursement total anticipé d'un prêt classique est assujettie au paiement d'une indemnité équivalant à un mois d'intérêt non encore échus, sans excéder 2% du capital restant dû, afin de compenser le manque à gagner de la banque.

Contrairement au financement Mourabaha, l'institution financière participative n'est pas tenue de renoncer à la totalité ou à une partie de la marge bénéficiaire en cas de remboursement prématuré, cet égard, elle est libre à d'accorder à l'acquéreur un escompte .

A cet égard, la disharmonisation de cette pratique entre ces deux modes de financements ouvre la porte, d'après beaucoup des académiciens, à des pratiques déloyales et des risques de clientélisme et de favoritisme, ce qui va alimenter les tensions entre les clients « non chanceux » et leurs confrères bénéficiaires de cette «bonification bancaire», et impactera l'image de la banque participative qui doit faire preuve d'une approche équilibrée, en évitant tout favoritisme entre ces clients.

Recommandations et attentes:

Conformément aux best practices mondiales dans le domaine bancaire compatible à la Charia, et afin d'unifier la pratique bancaire participative à celle du classique en terme de remboursement anticipé, le régulateur du secteur bancaire (BAM) est fortement sollicité de fixer un barème maximum de taux de marge à prendre par les acteurs bancaires participatifs après l'avis conforme du Conseil Supérieur des Oulémas, dont le cas où le client décidera de solder son financement, à l'instar du «prix de remboursement anticipé» pratiqué par divers pays du monde pratiquant la finance islamique (golfe, Asie persique, Europe...). il s'agit d'un don octroyé par la

banque islamique à une niche de la clientèle qui procède au paiement partiel ou total de leur financements participatifs. Cette offre spécial ne peut en aucun cas être contractualisée, et n'engendrait aucune engagement pour la banque, à cet égard, on trouve certains banques centrales qui ont édicté des directives relatives aux plafonds maximaux des frais facturés aux clients des banques classiques et islamiques en cas de remboursement anticipé, à l'instar de la banque centrale du Bahrein qui a instauré des nouvelles instructions en Mai 2008, relatives aux plafonds maximums appliqués par les banques de la place (islamiques ou classiques) en cas de remboursement anticipé des financements/crédits immobiliers ou à la consommation à savoir:

- 1% ou 100 Dinar (BHD), le moins élevé, en en cas de remboursement anticipé de financement à la consommation / prêts à la consommation
- 0,75% ou 200 Dinar (BHD), le moins élevé, en en cas de remboursement anticipé de financement immobilier / prêts immobiliers

Lesdites instructions imposent aussi la restitution d'une partie de prime/cotisation d'assurance classique ou Takafulique pris en charge par le client lorsqu'il s'agit d'une prime/cotisation d'assurance unique.

Par ailleurs, la majorité des banques islamiques élaborent une politique générale traitant le « prix de remboursement anticipé », applicable à toutes les catégories de la clientèle, en cas de remboursement anticipé, sans aucun commun accord avec ses derniers.

Il est à noter que la prise en conscience des clients en avance de ce don privilégié, n'a aucune influence sur la conformité de cet acte aux préceptes Chariatiques, à condition qu'ils ne fassent pas partie et qu'ils ne soient pas tenus de les approuver.