



كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
FACULTÉ DES SCIENCES JURIDIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES



جامعة مولاي إسماعيل
UNIVERSITÉ MOULAY ISMAÏL

Master Droit Foncier et Management des Affaires

Module: Droit notarial

Rapport d'exposé sous thème :

**Le contrat d'hypothèque Attijariwafa bank et le contrat de mourabaha :
points de convergences / divergences**



Etabli par :

HAJRAOUI Hayat

EL YAZIDI ALAOUI Adnane

Encadré par:

Dr .OTHMANI Rachid

2018/2019

Le contexte de la recherche

Les banques participatives sont apparues à côté des banques classiques pour répondre aux besoins de certaines catégories des clients qui refusent d'adhérer les banques en intérêt « **Riba** »

Les objectifs de la recherche

C'est trouver le lien entre la théorie et la pratique et découvrir s'il y'a des failles dans les deux contrats.

La problématique

Quelle est la ligne de démarcation entre le contrat d'hypothèque Attijariwafa Bank et le contrat de mourabaha?

Le choix de cette problématique nous a poussé à traiter le sujet de la manière suivante en répondant à deux questions subsidiaires :

Quel sont les points de convergence entre le contrat de mourabaha et le contrat d'hypothèque Attijariwafa Bank ?

Quel sont les points de divergence entre le contrat de mourabaha et le contrat d'hypothèque Attijariwafa Bank ?

Les approches :

On va adopter trois approches :

- Une approche comparative
- Une approche analytique
- Une approche empirique

Le plan

Le plan de notre sujet sera réparti en :

A- les points de convergence entre le contrat de mourabaha et le contrat d'hypothèque Attijariwafa Bank

B - les points de divergence entre le contrat de mourabaha et le contrat d'hypothèque Attijariwafa Bank

B- Les points de divergence entre le contrat de mourabaha et le contrat d'hypothèque Attijariwafa Bank

1- Au niveau de la conformité

a- La conformité de mourabaha à la loi et la charia

❑ La conformité de mourabaha à la loi

selon **l'alinéa 1** de **l'article 58** de **la loi 103.12** relative aux établissements de crédits et organismes assimilés « la mourabaha *est tout contrat par lequel une banque participative vend à son client un bien meuble ou immeuble déterminé de cette banque à son cout d'acquisition augmenté d'une marge bénéficiaire convenue d'avance et le paiement par le client au titre de cette opération est effectué selon les modalités convenues entre les deux parties* »

Nonobstant **le nombre réduit des produits disponibles** et **l'absence de certaines composantes de l'écosystème**, dont notamment **le Takaful**, **les banques participatives** ont réalisé **un exercice remarquable** de par la teneur et la portée de leurs prestations comme suit:

- ❑ **Les dépôts à vue** ont grimpé à **1,32 milliard de DH** au titre des **10 premiers mois** de l'année **2018** contre **510 millions de DH** en **décembre 2017**.

❑ **Les financements** (Mourabaha immobilière et auto), il est passé de **159 millions** de DH à fin **2017** à **3,61 milliards de DH** à fin **octobre 2018**.

❑ **Le nombre de comptes ouverts** a atteint **52.000** à fin **octobre 2018** contre **27.000** en **décembre 2017**.

La conformité de mourabaha à la charia

Le verset 275 de la Sourate Al Baqarah a répondu aux gens de Quraysh qui voulaient assimiler le Riba au commerce.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَاتْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ
إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (275)

« **Ils disent [Quraysh] : “Le commerce est comme l’intérêt (Riba)... mais Allah a permis le commerce et interdit l’intérêt. ».**

Dans la nouvelle constitution Marocaine du **1^{er} juillet 2011**, apparaît pour la première fois **le conseil supérieur de Oulamas**, présidé par le Roi Mohammed VI, avec l'avènement de la finance participative au Maroc le **Conseil Supérieur des Oulémas (CSO)** qui es l'un des organes du Ministère des Habous et des Affaires Islamiques créé en **1981** par **Dahir n°1-80-270**, s'est vu attribuer une nouvelle mission a savoir la validation de la conformité des produits commercialisés par les banques participatives marocaines aux principes de **la Charia**

Les catégories des banques participatives au Maroc

CONFORMÉMENT AUX ARTS DU LOURSEL
CHARTA POUR LA FINANCE PARTICIPATIVE

**Je dépose
mon argent
selon mes convictions !**

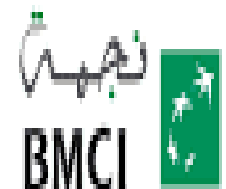
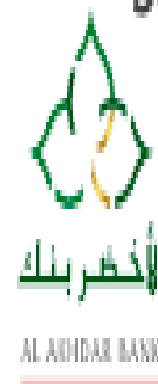
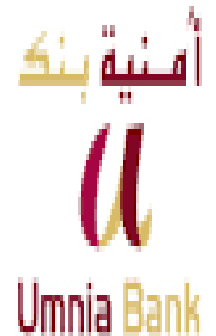
 Du 1^{er} au 31 mars
Carte bancaire Al Anbar
offerte la 1^{ère} année
pour toute ouverture de compte

 Frais de tenue de compte
gratuits toute l'année

LA BANQUE PARTICIPATIVE
www.bankassafa.ma
05 29 04 04 44

بنك الصفا
Bank Assafa

خط مستقيم



La commission des finances participatives au sein **du Conseil Supérieur des oulémas** crée par **Dahir N° 1.15.02** de **09 février 2015**, est chargée de statuer *«sur la conformité avec les préceptes de l'islam des produits des finances participatives proposés par les établissements financière à leurs clients»*.

La commission des finances participatives est composée de **09 membres** : tous des oulémas **spécialisés dans la jurisprudence islamique** et reconnus pour leur capacité de statuer dans les questions qui leur seront présentées ,mais La commission peut également recours à **05 experts** permanents **spécialisés dans les domaines juridiques et en lien avec les finances participatives, les transactions bancaires, les assurances.**

La banque participative peut investir dans toutes les activités économiques conformes à la Charia.

En effet, **les jeux de hasard**, les activités en relation avec **l'industrie de l'alcool**, avec **l'élevage porcin** ou encore avec **l'armement**, suscitant ou suggérant la débauche ou la déchéance de l'être humain constituent des secteurs **d'investissement prohibés** .

**BANQUE
CENTRALE**

Avis conforme des circulaires BAM

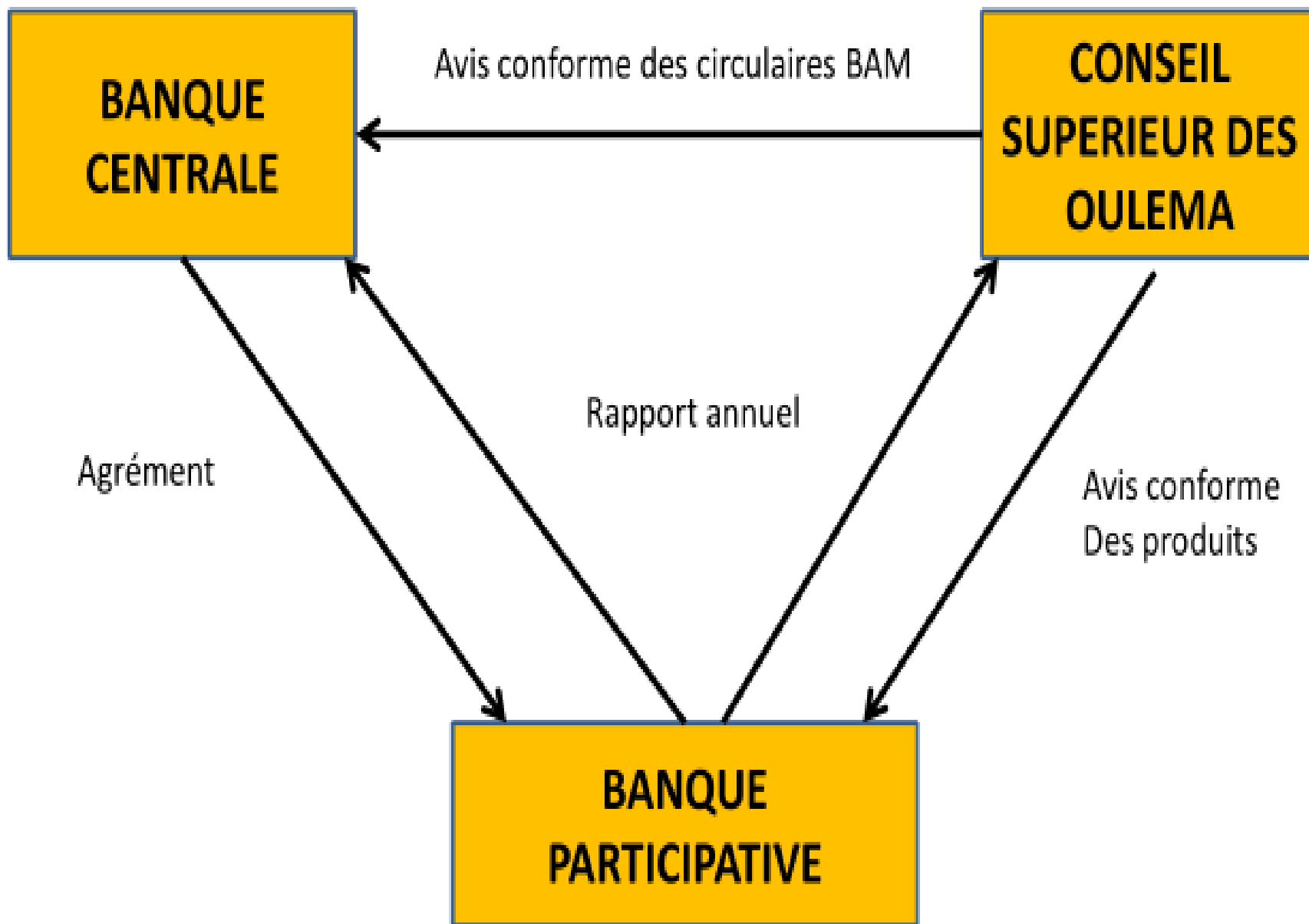
**CONSEIL
SUPERIEUR DES
OULEMA**

Agrément

Rapport annuel

Avis conforme
Des produits

**BANQUE
PARTICIPATIVE**

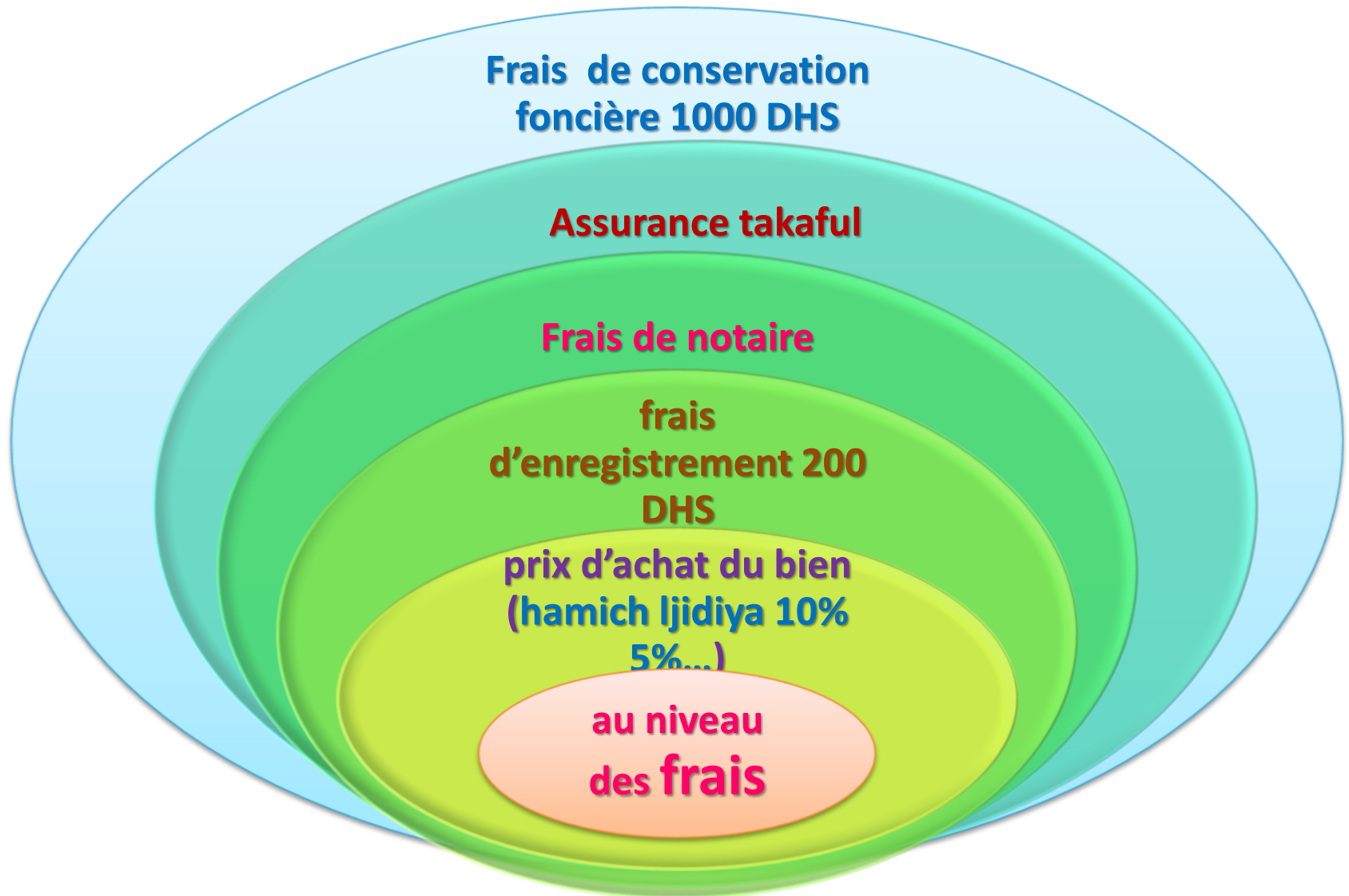


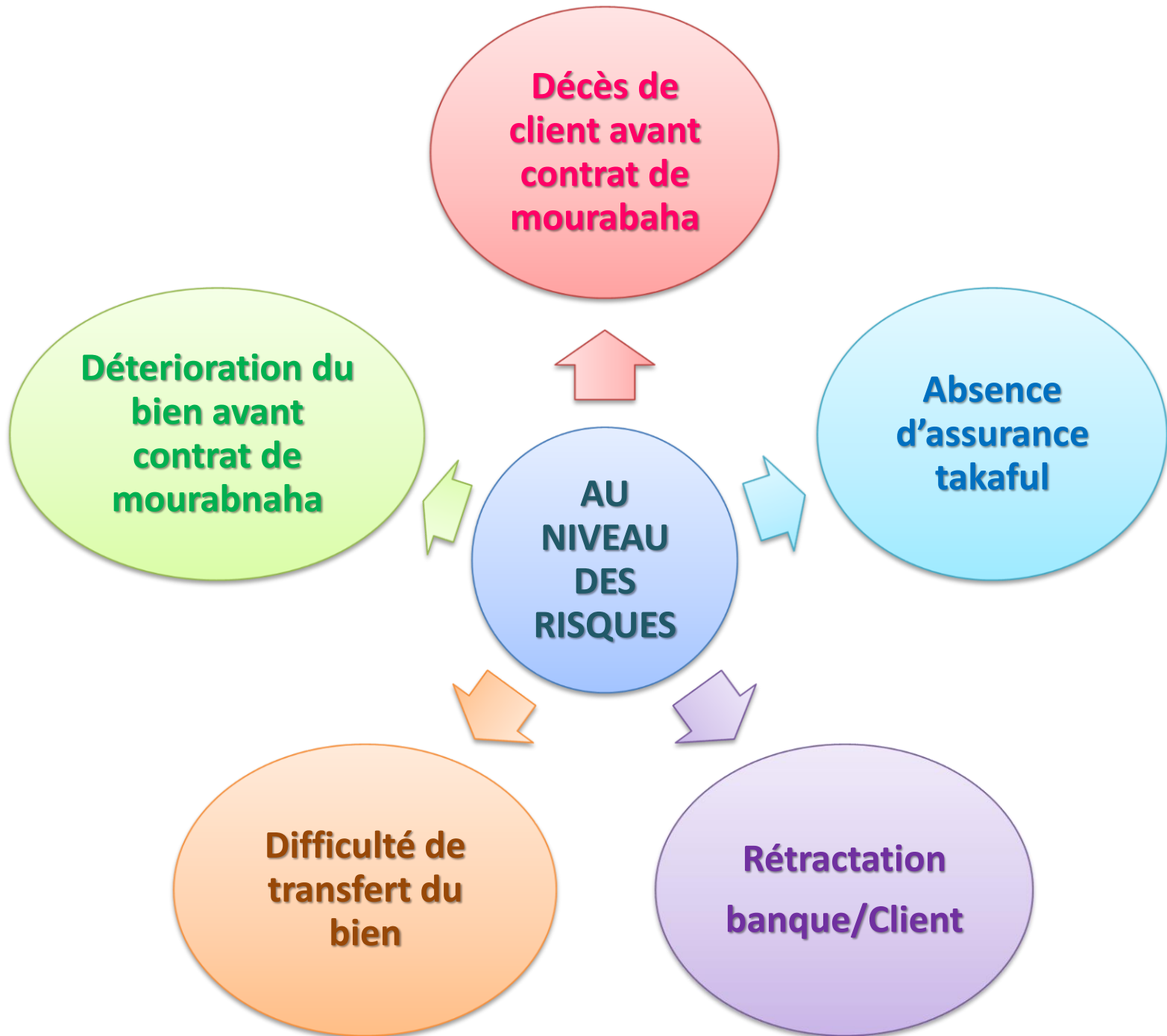
b- la conformité de l'hypothèque à la loi

- **La loi n° 39.08** promulguée par **le dahir du 22 novembre 2011** relative aux Droits réels , définit dans son **article 165**, **l'hypothèque** comme étant un droit réel accessoire portant sur un bien immeuble immatriculé ou en cours d'immatriculation et affecté à la garantie du paiement d'une dette .
- **L'article 166** de cette loi complète cette définition en indiquant que **l'hypothèque** est indivisible, qu'elle porte sur l'ensemble des biens hypothéqués, sur chacun d'eux et sur toute partie de chacun d'eux. et **l'article 167** précise que **l'hypothèque** porte sur le bien hypothéqué, ses dépendances, les améliorations qui y sont apportées et les ouvrages qui y sont incorporés après la conclusion de l'acte d'hypothèque.

2- Au niveau des frais et risques

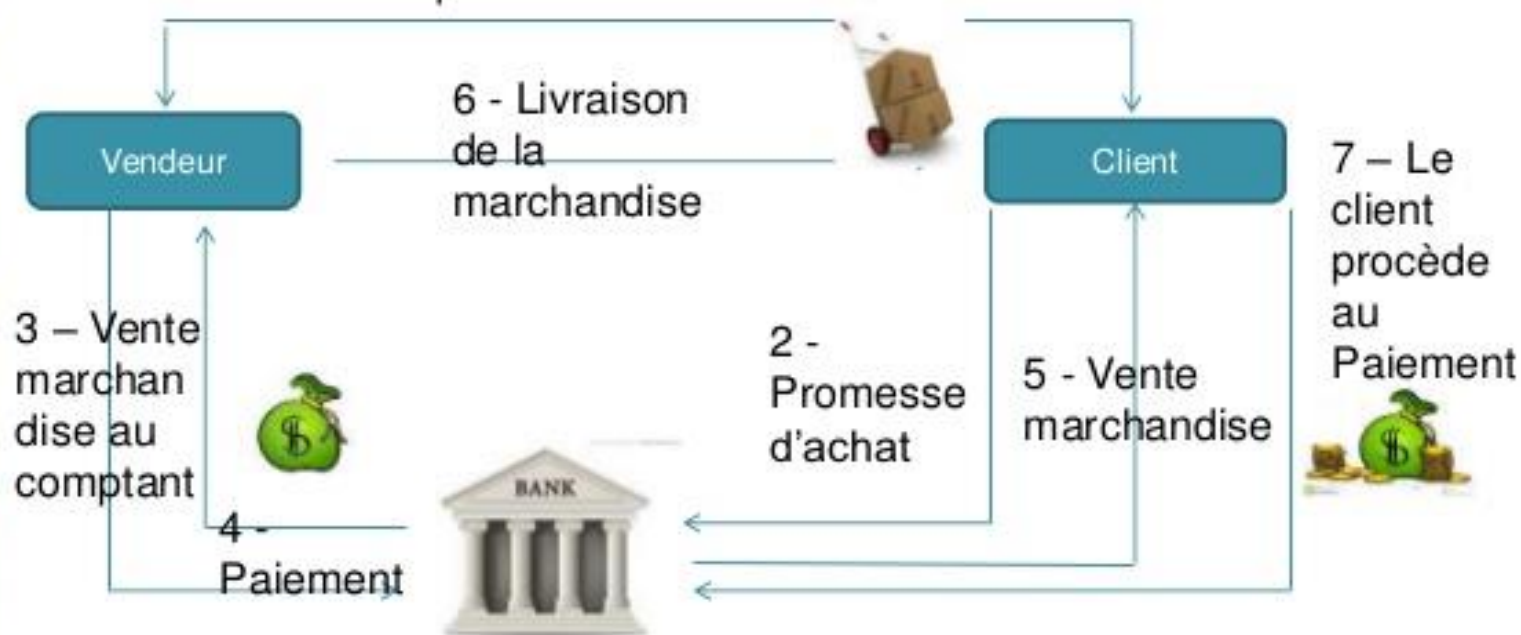
a- lourdeur des frais et risques en matière de mourabaha



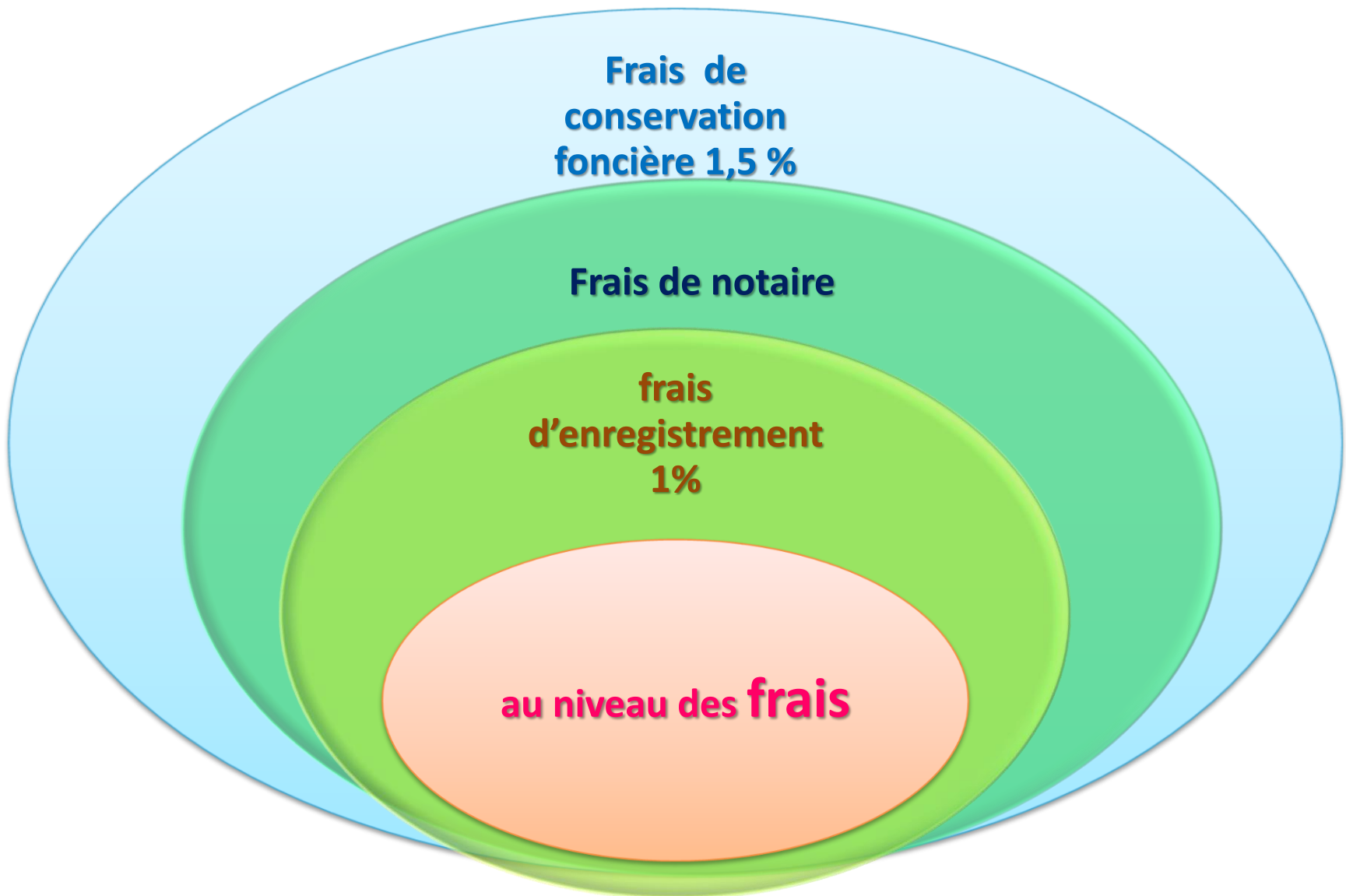


Les étapes de la mourabaha bancaire

1 - Accord sur la marchandise à acquérir



b- légèreté des frais et risques en matière de l'hypothèque



Au niveau des risques

l'acte hypothécaire donne le droit au prêteur de faire **vendre le bien immeuble acheté** (*maison, appartement, villa, terrain, ferme...*) aux enchères publiques, si le débiteur n'a pas rembourser son prêt;

- dans le cas de déclaration de la déchéance du terme du crédit, la banque a le droit de saisir **l'autorité judiciaire** pour recouvrer sa créance et notamment engager **une saisie immobilière**, s'il s'agit d'un crédit immobilier garanti par une hypothèque, la saisie du logement est ainsi la première solution.
- Une banque classique ne supporte pas les pertes. Le risque n'est donc pas partagé avec l'entrepreneur.

BIBLIOGRAPHIE

➤ Ouvrages :

AissamZine-Dine : « la reforme apportée par la loi 14.07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière », première édition, imprimerie najah El Jadida, Casablanca, 2014.

➤ Lois et textes :

Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 aout1913) formant code des obligation et contrats, bulletin officiel n°46 du 12 septembre 1913.

Dahir du 9 Ramadan 1331 (12 aout1913) sur l'immatriculation foncière modifié par la loi n°14.07.

Dahir n°1-11-178 du 22 novembre 2011 portant promulgation de la loi n°39-08 portant code des droits réels.

Dahir n°1-14-193 du 1^{er} Rabii I 14 36 (24 décembre 2014),portant promulgation de laloi n°103-12 relative aux établissements de crédit et organismes assimilés.

Dahir n°1-03-300 du2 Rabii I 1425(22Avril 2004),portant réorganisation des conseils des ouléma .

La loi de finance n°68.17 pour l'année budgétaire
2018 « note circulaire n° 728 »

Circulaire n° 1 et 17 promulguée le 27 Janvier 2017 de wali
Banque ALMAGHRIB relative aux spécificités techniques des
produits « Ijara, mourabaha, moudaraba, salam et
modalités de présentation à la clientèle. .

➤ **Webographie :**

<http://www.maryana.com>

<https://Int.ma/banques-participatives>

<https://rih.wordpress.com>

<http://www.leboursier.ma>

<http://www.leseco.ma>

<http://www.habous.gov.ma>

Merci pour votre attention

