

Ijara Canada

Ijara Canada est un des principaux consultants en matière des finances islamiques aux États-Unis, et il a commencé à offrir ce service au Canada depuis 2008 en Ontario, et maintenant il est disponible au Québec.

Ijara Canada n'est ni une banque ni un courtier Hypothécaire, et ne fournis pas des prêts Hypothécaires, mais Ijara Canada est une compagnie spécialisée dans les méthodes de financement Islamiques, et offre des structures de financement conforme au Sharia et libre de Riba.

Ijara Canada travaille avec plusieurs institutions financières et banques Canadienne pour structurer des transactions financières conformes au Sharia, notre mission et de fournir des solutions alternatives aux solutions de financement hypothécaires conventionnelles au gens qui refusent de payer des intérêts sur des prêts.

Ijara est un des trois modèles conçu pour l'achat ou le refinancement des propriétés et conforme avec la Charia, ces trois modèles sont : (Musharaka- Murabaha- **Ijara Wa Iqtina**).

Fondée par un Comité international de grand chercheurs dans la charia en 1996, le Program de financement Ijara est conforme avec les règles de Charia et libre du Riba ou Gharar.

« Une copie de la fatwa et du contrat de location et la promesse d'achat peuvent aussi être fournis suite a une demande est la signature d'une entente de non divulgation. »

1. Ijara Wa Iqtina

Le program **Ijara Wa Iqtina** « Location avec Promesse d'achat » combine des théories appliqués dans le domaine des crédits Hypothécaires tous en se conformant au Sharia. Le program est conçu avec ces principes majeurs :

- Avoir un contrat de financement sans intérêts.
- Encadrer le contrat pour maintenir tous les droits et obligations fondamentaux présent dans une Hypothèque conventionnelle

Avec la création d'une fiducie unique autour d'un seul actif, la propriété est acquise par la Fiducie et ensuite loués au client. Une partie de la mensualité de loyer va vers le capital du client, qui le permet d'accéder à la propriété à 100% à la fin du terme de location.

Dans une transaction Ijara, la Fiducie est tenu aux termes d'une promesse d'achat à vendre la propriété au client, mais le client n'est pas tenu d'acheter la propriété, ce qui rend le processus Ijara Wa Iqtina différent d'une location traditionnelle.

Ijara crée une Fiducie pour chaque propriété, et ce processus est le plus avantageux au client et le plus compatible avec les lois de l'Amérique du nord.

- Le Mieux conforme au Sharia au Canada
- Possibilité d'avoir le meilleur taux, et le client peut bénéficier de la compétition entre les banques
- La Fiducie offre la protection de responsabilité pour les deux parties
- Fiducie peut offrir des avantages de planification successorale
- Le bénéficiaire peut être modifié à tout moment
- Le Client n'a aucune responsabilité pour les obligations fiduciaires

Ijara Canada offre du financement pour les maisons et pour les commerces. Pour les maisons, la mise de fond minimum est de 5% pour les employées, 10% pour travailleurs autonome, et de 30% pour les commerces. Le Contrat de location peut aller jusqu'aux 25 ans, et Le taux de profit est défini lors de l'approbation finale et peut être fixe (jusqu'à 5 ans) ou variable.

Ijara offre aussi la possibilité de convertir une Hypothèque existante avec une banque et non pas avec un autre organisme qui offre du financement Islamique.

Le processus Ijara est comme suite :

- Pré-Qualification (Vérification du Crédit)
- La demande et d'autres documents
- Traitement du dossier
- Vérification des renseignements personnels et de crédit et autres auprès d'agences d'évaluation du crédit et/ou autres parties

- Clarification des Conditions
- Vérification du titre de la Propriété
- Évaluation
- Fermeture chez le notaire

2. Comment déterminer le prix d'achat dans une transaction Ijara ?

Le prix convenu dans la promesse d'achat est égal au prix d'achat initial moins la mise de fond de client, plus la somme d'un (1, 00 \$) Dollar.

Si, par exemple, le prix de la propriété est de 200.000 \$ et le client paie un acompte de 40.000 \$, le montant que le client doit payer à l'investisseur pour acquérir 100% dans la propriété est de 160 001 \$.

3. Comment calculer la mensualité de loyer ?

Les calculs d'amortissement standards sont utilisés pour déterminer les paiements mensuels. Cette méthode est acceptable car il n'y a pas de problèmes avec l'utilisation des formules mathématiques dans la Charia.

Le processus Ijara est formulé selon le calcul de l'amortissement inversé, ce qui le distingue du calcul d'amortissement de prêt hypothécaire conventionnel.

4. Qui possède la Propriété?

Parmi les questions les plus posées par les clients est qui possède la maison, la réponse est La Fiducie.

- IJARA TM crée une fiducie unique pour chaque propriété
- L'administrateur est Ijara ou ses associés
- Le bénéficiaire de la Fiducie est le client
- Chaque Propriété a un compte séparé en fiducie

- La Fiducie exécute le Bail et tous autres documents avec le client

5. Utilisation du pourcentage dans une transaction Ijara

Plutôt que de contredire la charia, utiliser des pourcentages pour expliquer le gain réalisé sur une transaction est acceptable dans la charia.

Mesurer le profit en pourcentage dans une transaction Ijara est mieux expliqué dans l'exemple suivant:

- i. Supposons que vous disposez d'un montant de 100.000 dollars.
- ii. Vous utilisez cet argent pour l'achat d'une Propriété
- iii. Vous louer la propriété a 500 \$ par mois
- iv. En fin d'année, le montant total des loyers recueilli est de 6000 \$
- v. le montant total de 6000 \$ recueilli des loyers représente un rendement de 6% sur votre investissement initial de 100.000 dollars

Est ce que le 6% représente un loyer ou Riba ? Evidement c'est **du loyer** car le pourcentage est le résultat d'une transaction commerciale.

Si on compare cela a une transaction hypothécaire conventionnelle avec des intérêts.

- vi. En partant avec un montant 100.000 \$
- vii. Vous prêtez ce montant à quelqu'un
- viii. Il utilise ces fonds pour acheter une Propriété identique
- ix. Pour utiliser ces fonds, il paye la somme de 500 \$ par mois qui représente 6% par an

Dans cet exemple le 6% est du Riba, ou bien location des fonds ?

En générale l'utilisation de pourcentage pour décrire le profit retiré d'une opération Ijara est acceptable du point de vue Charia. En outre, la Loi sur la protection du consommateur exige que tout profit réalisé à partir d'une transaction immobilière résidentielle doive être énoncées sous forme de pourcentage afin que le client puisse évaluer le coût total de la transaction financière.

6. Locataire ou Propriétaire ?

Dans une transaction Ijara, le client est le locataire de la propriété suite à un contrat de location pour un terme spécifique. La différence entre ce type de bail et un contrat de bail classique où vous louez une propriété est que vous possédez les droits et les responsabilités d'un propriétaire d'une maison dont le maintien de la propriété. Vous êtes autorisé à décorer, rénover, utiliser la propriété à des fins légales conformément aux règlements de zonage, y compris la sous-location et la vente de la propriété à tout moment, à l'exception des activités qui pourraient nuire à sa valeur tels que la démolition d'un garage sans sa reconstruction.

Le client (Locataire) est considéré comme un propriétaire vue sa responsabilité en vertu du contrat de Location et la Promesse d'achat qui lui donne droit à la propriété du bien.

7. Vente de votre Propriété :

Si le client veut vendre la propriété :

1- Vente avec Profit : tous le profit va au client

- La Fiducie vend à toi
- Tu vends au Marché
- Tu t'entends avec l'acheteur
- Tu t'entends avec La Fiducie.
- Tout est fait autour de la même table.

2- Si la vente est à perte: Le client absorbe la perte

Si la propriété est vendue à perte après l'avoir acheté du Fiducie, Le client peut perdre une partie ou tous l'argent dans son compte de paiement, et/ou peut être une partie de l'acompte.

8. La Source des fonds Investis :

Ijara Canada fait affaires avec différentes Institutions financières au Canada, ces investisseurs financent l'achat des propriétés qui sont après acquises par la Fiducie et louées aux clients.

9. Une transaction Ijara vs un prêt hypothécaire traditionnel :

Une transaction Ijara ajoute les documents suivants à un processus de prêt hypothécaire traditionnel :

- Trust Révocable
- Bail
- Promesse d'achat
- Un acte de fiducie

10. Les différentes parties dans une transaction Ijara

Dans une transaction Ijara, on trouve les parties suivantes :

a- Banque : Paye la Propriété, et signe un contrat avec le client (Hypothèque) qui est comme sécurité pour l'investisseur et pas plus.

b- Fiducie (Trust) : est crée et administrée par Ijara, et possède la Propriété. La Fiducie signe un contrat de location et une promesse d'achat avec le client

c- Client : Loue la Propriété, et signe un contrat de location et une promesse d'achat avec Ijara qui est l'administrateur de la Fiducie. Le client signe aussi un contrat de Fiducie (Trust Agreement) avec la Fiducie ou il cède ses droits à la fiducie pour acheter la Propriété.

d- Ijara : crée et exécute la Fiducie, et assure son administration jusqu'à l'échéance du terme de l'amortissement.

Après l'échéance du Contrat de location, La fiducie transfert la Propriété au nom du client à travers une opération de vente sujet au Promesse d'achat signé au début de la transaction, et le prix de vente est de 1\$.

11. Le processus du financement est comme suite :

- ✓ Pré-Qualification (Vérification du Crédit)
- ✓ La demande et d'autres documents
- ✓ Traitement du dossier
- ✓ Vérification des renseignements personnels et de crédit et autres auprès d'agences d'évaluation du crédit et/ou autres parties
- ✓ Clarification des Conditions
- ✓ Vérification du titre de la Propriété
- ✓ Évaluation
- ✓ Fermeture chez le notaire

Ijara offre du financement pour les maisons et pour les commerces, le client doit avoir une mise de fond (**minimum 5% pour Employées et 10% pour travailleurs autonome, et 30% pour les commerces**), et le Contrat de location peut être jusqu'aux 25 ans.

Le taux de profit est défini lors de la finalisation de dossier et signature des documents chez le notaire.

Ijara offre aussi la possibilité de convertir une Hypothèque existante avec une banque ou autres organismes de financement.