

PROJET AL BARAKAH

Montréal, Canada, le 2 Novembre, 2014

Basel Ahmed Ayed

Beaucoup de musulmans grâce à Allah, sont toujours hésitant à acheter une maison à cause du RIBA (intérêt) et ils ont tout à fait raison, par-ce- que le RIBA (intérêt) est très dangereux et nous devons faire attention à tout ce qui touche à l'argent, car le moindre sou HARAM (interdit) rend notre vie mauvaise et prend tout le Baraka de notre vie et nous conduit à l'enfer.

Les tentations de la vie nous fait parfois acheter des choses avec intérêt et nous disons qu'Allah nous pardonnera, tout le monde est pris avec l'intérêt! Les économistes et les banques disent que si nous cessons de faire affaires avec les intérêts tout va s'arrêter (cela arrivera seulement si Allah le veut). Selon la loi divine Allah interdit les intérêts et autorisé la vente même si les deux se ressemblent quand Allah nous donne un ordre, il faut obéir la loi divine.

Clarification comment le RIBA et la vente sont-ils similaires:

Cas:

Je veux acheter une voiture d'une valeur de 7000 \$, je vais payer 1500 \$ comme acompte, le reste, je vais demander un prêt bancaire de 3 ans avec un taux d'intérêt de 9% alors je vais finir par payer 8485 après 3 ans de cette manière la banque va jamais perdre même si j'arrête de payer de retour après un an, la banque va prendre la voiture et me donne rien en retour.

Le concessionnaire me propose de payer 8500\$ sur trois ans et si j'arrête de payer il revendra la voiture et il va me donner un pourcentage du prix du véhicule après la déduction de la dépréciation.

La différence entre deux méthodes c'est que la banque vend l'argent avec de l'argent (interdit), si vous êtes riche et paresseux et que vous mettez votre argent dans la banque et vous obtenez 3 ou 4% d'intérêt annuel et tout d'un coup tous les gens arrêtent de travailler et les pauvres deviendront plus pauvres et les riches plus riches et après la banque fera faillite parce que personne ne travaille pour rembourser les prêts.

La vente crée la confiance entre les gens qui commencent à investir les uns avec les autres, ils ne cessent pas de travailler et peuvent avoir 20%, 30% ou peut-être 200% de profit parce que Allah met BARAKAH dans ce qui est HALAL même si vous obtenez 1% de profit, si Allah le veut il pourra augmenter et atteindre même 10% et plus.

Si tous les gens achetaient et vendaient sans RIBA, les banques feront la même chose et les gens dédeviendront plus riches parce qu'ils seront des partenaires avec la banque et ils obtiendront des gains et subiront des pertes.

Pour conclure:

Le taux d'intérêt change avec le Riba et en cas de retard nous devons payer une amende. Mais pour la vente sur le montant du crédit ne change pas et il n'y a pas d'amende de retard. Le prix convenu reste constant jusqu'à la fin du contrat.

Pourquoi voulez-vous acheter une maison est ce que c'est pour y habiter ou pour faire comme les autres ou pour se sentir supérieur?

Voir ce verset du noble Coran :

تلك أدار الأخرة نجعلها للذين لا يريدون علوا في الأرض ولا فسادا والعقبلة للمتقين (83) من جاء بالحسنة فله خير منها ومن جاء بالسئنة فلا يجزى الذين عملوا السيئات إلا ما كانوا يعملون 84

(Tafsir : Cette Demeure dernière, Nous la réservons à ceux qui ne recherchent, ni à s'élever sur terre, ni à y semer ma corruption. Cependant, l'heureuse fin appartient aux pieux.

Quiconque viendra avec le bien, aura meilleur que cela encore; et quiconque viendra avec le mal, (qu'il sache que) ceux qui commettront des méfaits ne seront rétribués que selon ce qu'ils ont commis.)

Donc, si vous n'avez pas les moyens d'acheter une maison ne l'acheter pas, mais vous devez investir dans l'immobilier et ne pas laisser l'inflation et la zakat (don) manger votre argent, si vous avez des enfants et que vous les aimez, vous devez leur laisser un héritage.

Si quelqu'un a des doutes sur l'augmentation de la valeur de l'immobilier, les exemples suivants les élimineront.

Ne perdez pas votre temps et argent est investissez dans l'immobilier!

Cas réel sur l'augmentation de la valeur immobilière:

Pour une maison d'une valeur de 50 000 \$ en 1993, l'évaluation de la ville est de 54 000 \$. Après deux ans sa valeur a baissé d'environ 35.000 \$ en raison de la situation politique du référendum de 1995.

Pas de problème car l'hypothèque demeure toujours moins cher que la location d'appartement.

Après environ 6 ans la valeur immobilière a commencé à monter et la maison a été vendue en 2005 à 82 500 \$ et par la suite revendu à trois reprises:

En 2005-12-18 au prix de 115 000 \$

En 2009-03-17 au prix de 49 000 \$

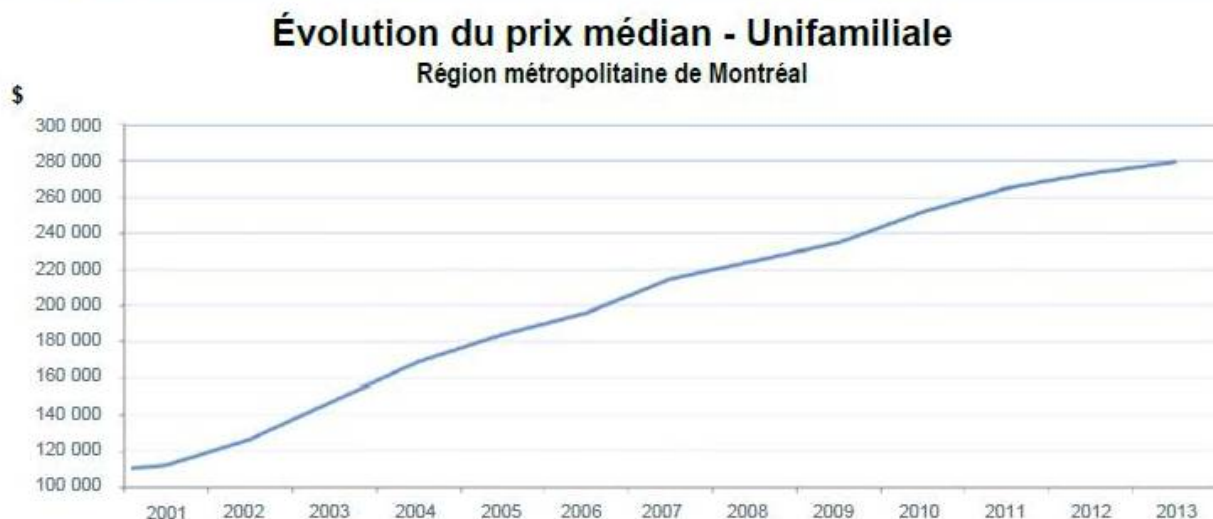
Et finalement en 2010-02-18 au prix de 149 000 \$

Une augmentation de 200% en moins de 20 ans mais cela ne se passe pas pareils à l'heure actuel parce que la valeur des maisons à Montréal était trop basse par rapport aux autres grandes villes canadiennes.

Quand j'ai acheté ma première maison, je cherchais le prix et aussi pour le deuxième, l'important était d'investir dans l'immobilier pour conserver au moins la valeur de votre argent.

Selon la [Chambre immobilière du Grand Montréal \(CIGM\)](#) une maison d'environ 120 000 \$ en 2001 a atteint une valeur d'environ 300 000 \$ en 2013.

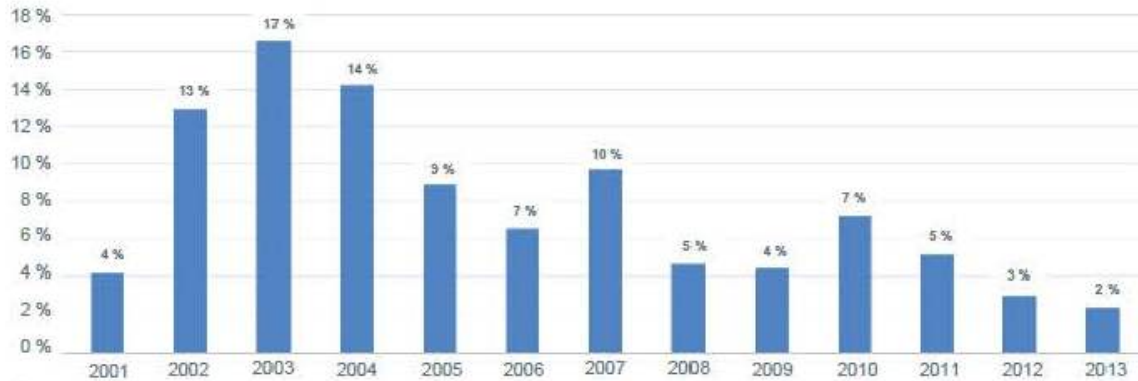
Source : FCIQ par le système Centris®



Source : FCIQ par le système Centris®

Taux de variation du prix médian - Unifamiliale
Région métropolitaine de Montréal

Taux de variation du prix médian - Unifamiliale Région métropolitaine de Montréal



Source : FCIQ par le système Centris™

Projet AL BARAKAH (investir ou acheter sans intérêt):

Consiste à acheter un immeuble à revenus en tant que groupe (propriété coopérative), afin de commencer avec 5000 \$, vous pouvez être propriétaire et investisseur immobilier.

Dans le tableau suivant vous avez trois exemples de propriétés à revenus dans différents secteurs et qui sont actives sur le marché aujourd'hui.

	Valeur actuelle	Le revenu net après impôt	% Des revenus du capital investi	Revenu pour 10 ans incluant l'augmentation de la valeur de la propriété les frais ne sont pas inclus	Revenu pour 15 ans incluant l'augmentation de la valeur de la propriété les frais ne sont pas inclus	Revenu pour 20 ans incluant l'augmentation de la valeur de la propriété les frais ne sont pas inclus	Revenu pour 25 ans incluant l'augmentation de la valeur de la propriété les frais ne sont pas inclus
MTL	\$ 269,000.00	\$ 23,334.00	8.67%	\$ 287,140.00	\$ 430,710.00	\$ 574,280.00	\$ 717,850.00
LAVAL	\$ 249,000.00	\$ 16,977.00	6.82%	\$ 219,570.00	\$ 329,355.00	\$ 439,140.00	\$ 548,925.00
Rive sud	\$ 290,000.00	\$ 32,096.00	11.07%	\$ 378,960.00	\$ 568,440.00	\$ 757,920.00	\$ 947,400.00
MTL				\$ 10,674.35	\$ 16,011.52	\$ 21,348.70	\$ 26,685.87
LAVAL	Calcul de	\$ 10,000.00	investi	\$ 8,818.07	\$ 13,227.11	\$ 17,636.14	\$ 28,829.32
Rive sud				\$ 13,067.59	\$ 19,601.38	\$ 26,135.17	\$ 32,668.97

Les trois secteurs sont à Montréal, Laval et la Rive-Sud. Si vous investissez 10 000 \$ dans un immeuble à revenus comme celui de l'exemple de Montréal, les revenus de 10 000 \$ sera 10 674 \$ en 10 ans.

Les revenus plus le capital atteindront 20 674 \$ et vous êtes libre de vendre votre part lorsque vous voulez.

Location et achat de propriétés coopératives:

La location : Supposons que votre part de la propriété est de 30% et le loyer est de 1000 \$ par mois, donc si vous louez un appartement dans la propriété vous devriez payer 700 \$ par mois.

Pour acheter votre propriété partagée:

Vous pouvez acheter plus d'actions que les autres partenaires jusqu'à ce que vous obteniez 100% des parts pour que la propriété vous appartienne complètement.


Prêt hypothécaires sans intérêt(Halal):

Si quelqu'un veut acheter un appartement dans cet immeuble. L'acheteur devra payer sa part d'impôts et de dépenses.

Le tableau suivant montre que pour un condo de 100 000 \$ une personne paye 20.000 \$ comme acompte et que les investisseurs décident de vendre à un nouveau propriétaire. Le montant de 80,000 \$ restant de la propriété augmentera de 32 000 \$ pendant 10 ans.

Le montant restant du prix	Nombre d'années	Montant total pour la période	Paiement mensuel	Revenue net pour l'ensemble des années
\$ 80,000.00	10	\$ 112,000.00	\$ 933.33	\$ 32,000.00
Apt dans Plex	15	\$ 128,000.00	\$ 711.11	\$ 48,000.00
Paiement init de 20000\$	20	\$ 144,000.00	\$ 600.00	\$ 64,000.00
	25	\$ 160,000.00	\$ 533.33	\$ 80,000.00
Nombre d'années	vos 10000 \$ seront			
10	\$ 14,000.00			
15	\$ 16,000.00			
20	\$ 18,000.00			
25	\$ 20,000.00			

La valeur estimée est calculée selon l'inflation et la future valeur immobilière dans les 10 prochaines années. Ce procédé est Halal car il n'y a aucun intérêt et aucun changement au niveau du prix pour la période de 10 ans.

Quelques personnes diront que les banques sont moins chères au niveau des intérêts, mais s'il y a une augmentation d'intérêt comme les années 80 vous allez perdre tous car ce n'est pas Halal. Si la banque est le propriétaire de l'immeuble et elle fixe l'intérêt jusqu'au dernier versement dans ce cas sera  HALAL

Pour plus d'exemples regardez les tableaux suivants :

Le montant restant du prix	Nombre d'années	Montant total pour la période	Paiement mensuel	Revenue net pour l'ensemble des années
\$ 150,000.00	10	\$ 210,000.00	\$ 1,750.00	\$ 60,000.00
Apt In Plex	15	\$ 240,000.00	\$ 1,333.33	\$ 90,000.00
Mise de fond	20	\$ 270,000.00	\$ 1,125.00	\$ 120,000.00
20000\$	25	\$ 300,000.00	\$ 1,000.00	\$ 150,000.00

Le montant restant du prix	Nombre d'années	Montant total pour la période	Paiement mensuel	Revenue net pour l'ensemble des années
\$ 200,000.00	10	\$ 280,000.00	\$ 2,333.33	\$ 80,000.00
Apt In Plex	15	\$ 320,000.00	\$ 1,777.78	\$ 120,000.00
down Pmt	20	\$ 360,000.00	\$ 1,500.00	\$ 160,000.00
20000\$	25	\$ 400,000.00	\$ 1,333.33	\$ 200,000.00

Pour plus de détails ou pour vous inscrire dans le projet Baraka, suivez le lien:

[Formulaire d'Investissement ou achat](#)