



# LES DIX COMMANDEMENTS » de l'Achat d'un bien immobilier en construction en Israel

publié le **09/08/2010**, vu **6907 fois**, Auteur : [Alexandre BENEZRA](#)

**1. Réputation du kablan tu Vérifieras 2. D'un Promoteur inscrit, Uniquement tu achèteras 3. Avocat tu Prendras 4. Prix de revient total tu Calculeras 5. Plan d'urbanisme tu Vérifieras 6. Statut du terrain, ton avocat vérifiera 7. Garanties tu Exigeras ! 8. Echéancier tu fixeras. 9. Documents essentiels au contrat, tu annexeras 10. Etats des lieux tu feras,**

1. Réputation du kablan tu Vérifieras

" Une bonne réputation est préférable à un bon parfum" (Kohélet).

La réputation du Kablan (promoteur immobilier) est fondamentale. Aujourd'hui chaque Hevrat kabanout a sa propre "cote de réputation" sur le marché immobilier.

Conseil : Il est prudent de se renseigner sur les projets immobiliers qui sont à l'actif du Kablan et surtout sur les impressions de ses clients.

2. D'un Kablan inscrit, Uniquement tu achèteras

Tout Kablan est en principe inscrit sur la liste des kabananim. Ceci permet de contrôler les kabananim et leur adresse – personnelles- en cas de défaillance de leur part.

3. Avocat tu Prendras

Il faut refuser d'être représenté par l'avocat du kablan qui "mange dans l'assiette du Kablan".

De même, il est déconseillé de signer, sans son avocat, compromis (Zikhron Devarim) ou même simple réservation car ces documents sont exécutoires et assortis généralement d'une clause pénale.

4. Prix de revient total tu Calculeras

Il y a lieu de calculer quel sera le prix de revient réel de la maison, c'est-à-dire compris, les frais

juridiques, les impôts (droits d'enregistrements - Mas Rekhicha ) .

Conseil : Il vaut mieux acheter en début de projet car les prix sont moins élevés. Par ailleurs, il est plus aisé de la part du kablan d'ajouter des éléments dans le projet plutôt que de consentir une ristourne sur le prix de la maison.

#### 5. Plan d'urbanisme tu Vérifieras

Il y aura lieu de vérifier les infra structures prévues et si, une fois le projet achevé l'environnement sera adaptée aux besoins. Pour ce faire, il est possible de consulter le plan d'urbanisme (TABA – Tohnt Binian Arim) auprès de la municipalité.

#### 6. Statut du terrain, ton avocat vérifiera

- Le terrain est prive : Dans ce cas il faudra lever un extrait du cadastre (Nessah Tabo) ceci, en vue de vérifier l'état juridique du terrain.(hypothèques, saisie-arrêt et autres détails tels que servitudes administratives...) mais surtout pour s'assurer qu'une mention d'avertissement (Earat Azhara) est inscrite au nom du Kablan.

- La maison est construite sur un terrain public. A chaque vente du bien, son propriétaire devra payer des droits de cession (dme haskama) à l'Etat, excepte si le Kablan a paye, d'avance cet impôt (en le capitalisant), appelle en hébreu hivoun.

- Il y aura lieu de questionner le kablan si le permis de construire a déjà été octroyé par la municipalité.

#### 7. Garanties tu Exigeras !

Ils existent trois sortes de garanties prévues par la Loi (Hok Meher Dirot) :

A - la garantie bancaire : c'est la garantie que la kablan prend vis-à-vis de la banque - qui finance le projet de telle sorte, qu'en cas d'impossibilité de la part du Kablan de poursuivre le projet, la banque se verra obliger, soit à rembourser les fonds avancés par l'acheteur, soit à achever le projet par l'intermédiaire d'un autre kablan.

B - la Mention d'avertissement - Hearat Hazhara. C'est la mention qui doit être inscrite au cadastre et qui a pour but d'avertir le public concernant toute transaction faites sur le bien

Conseil : Il faut s'assurer que la construction est achevée car, la Hearat Hazhara, a la différence de la garantie bancaire, en cas de défaillance du constructeur, ne garantit pas l'achèvement des constructions et le remboursement des sommes payées .

C - un contrat d'assurance privée :

8. Echancier tu fixeras.

Bien qu'en principe les paiements se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon la loi, stricto sensu, du moment que le kaban fourni la garantie bancaire après chaque paiement (de 15% minimum), les parties au contrat peuvent fixer un échancier et s'y tenir, indépendamment de l'avancement des travaux.

9. Documents essentiels au contrat, tu annexeras

Il faudra veiller à ce que le kaban joigne au contrat de vente les documents essentiels :

- les plans de la maison (Tohniot) tels qu'ils ont été présentés le jour de la vente.
- le relevé technique détaillé (Mifrat Tekhni ) que le kaban a l'obligation de joindre au contrat de vente

Conseil : ne pas oublier de faire signer le kaban sur tous les documents essentiels précités, y compris le devis concernant d'éventuelles modifications.

10. Etats des lieux tu feras,