



# Acheter dans un projet immobilier en Israel

publié le 27/05/2014, vu 3891 fois, Auteur : [Emmanuel Charbit, Avocat](#)

**Vous avez décidé d'acheter un appartement neuf, première main, en Israël. Votre cocontractant, le vendeur est donc le promoteur lui-même, le « kablán » et il s'agit de ce que l'on appelle en hébreu un « dirat kablán ». Le fait d'acheter un bien qui n'existe pas encore nécessite des mises en garde et des vérifications toutes particulières afin de réaliser une acquisition de la façon la plus sereine qui soit. Plusieurs points doivent donc faire l'objet d'une attention toute particulière.**

Vous avez décidé d'acheter un appartement neuf, première main, en Israël. Votre cocontractant, le vendeur est donc le promoteur ou le constructeur lui-même, le « kablán » et il s'agit de ce que l'on appelle en hébreu un « dirat kablán ».

Le fait d'acheter un bien qui n'existe pas encore nécessite des mises en garde et des vérifications toutes particulières afin de réaliser une acquisition de la façon la plus sereine qui soit. Plusieurs points doivent donc faire l'objet d'une attention toute particulière. La confiance que vous pouvez avoir dans le promoteur n'est pas de mise, non pas qu'il ne soit pas digne de confiance, mais vos intérêts et donc vos inquiétudes ne sont pas les mêmes.

## **Le Contrat :**

Lorsque vous vous intéressez à un dirat kablán, l'agent immobilier (très souvent un commercial du promoteur) vous demande de signer un formulaire de réservation et de déposer une somme d'argent, entre 10.000 et 50.000 shekels, afin d'obtenir le contrat et ses annexes.

Faites le nécessaire pour obtenir le contrat avant de signer ce formulaire, car même si dans la plupart des cas cette somme d'argent vous sera restituée (en général, si aucun contrat n'est signé dans un laps de temps de 30 jours), vous devez savoir qu'acheter un appartement directement à un kablán se dit acheter sur le papier, car le bien n'est pas encore construit ou tout au moins livré, exigez donc le papier où tout est prévu.

## **Le Permis de construire (Heiter Bnia) :**

Nombre d'appartements sont aujourd'hui commercialisés et/ou vendus avant même que le promoteur ait obtenu le permis de construire. Ce document est celui qui matérialise par écrit la demande validée par le conseil de l'Urbanisme de construction/destruction/modification ainsi que les plans. Exigez de voir ce document ou en tout cas d'y avoir accès. Si le permis de construire n'est pas encore obtenu, demandez si le Plan Descriptif a été donné (en hébreu Tab''a).

L'article 145 de la loi sur la Planification et la Construction de 1965 est clair, sans Permis de construire il ne peut y avoir aucune opération réalisée sur un terrain et sans Plan descriptif préalable, il ne peut y avoir de Permis de construire. Les deux documents sont liés ; vous pouvez prendre l'option de vous engager avant l'émission du Permis de construire, ne le faites pas sans Plan descriptif (Tab''a). Ne faites rien sur des promesses.

## Votre représentant :

Dans le cadre de l'acquisition d'un « dirat kablan », seront à votre charge, en sus des honoraires de votre avocat, les honoraires de l'avocat du kablan, même si une réforme les a limité à 5.000 NIS HT dans la plupart des transactions (ils pouvaient monter à 1,5% voir 2% HT du montant de la transaction). A ce titre, et afin de réaliser des économies, beaucoup sont tentés de ne pas se faire représenter et de prendre l'avocat du kablan comme conseil. Il faut savoir que ces honoraires sont essentiellement liés à l'inscription du bien puis de la copropriété au cadastre mais en aucun cas à la représentation de l'acheteur dans la transaction. D'ailleurs, il a été rendu obligatoire depuis une dizaine d'année de mentionner dans le contrat d'acquisition du kablan que l'avocat de ce dernier ne représente pas l'acheteur.

Seul quelqu'un qui vous représente pourra exiger, que soit ajouté au contrat proposé, une date de remise des clés n'excédant pas une période prévue à l'avance ou que celle-ci ne puisse se réaliser (en contre partie du dernier versement) sans que certains documents ne vous soient remis mais également que le contrat ne soit signé sans que la question des pénalités et des obligations du vendeur ne soient évoquée. Certains articles présents dans des contrats de kablan se sont vus interdits par des décisions de justice, mais il arrive encore que des articles équivalents s'y retrouvent. Restez vigilants et faites-vous représenter.

Les points essentiels :

- Obtenir le contrat avant le dépôt d'une somme de réservation si possible ;
- Demander à quelle étape se situe le projet ;
- Signer une procuration au nom d'un avocat qui vous représentera afin de ne pas être seul face au promoteur ;
- Etudier le plan de l'appartement proposé, de l'étage auquel il se trouve, et la description technique des travaux qui seront réalisés dans l'appartement et l'immeuble ;
- Demander à votre avocat comment et quand prendra effet l'inscription de votre appartement à votre nom au cadastre ;

Ce document ne constitue pas une consultation juridique et ne remplace pas un conseil juridique et/ou fiscal spécifique. Nous serons heureux de répondre à toutes vos questions juridiques. Notre cabinet est spécialisé en droit immobilier, des successions, en création et gestion de sociétés et en matière de propriété intellectuelle.

Maître Emmanuel Charbit

mail: [emmanuel@charbitlaw.com](mailto:emmanuel@charbitlaw.com)

tél: +972 54 22 89 869