Image not found or type unknown

Le contrat de location en Israel

publié le **24/12/2014**, vu **13424 fois**, Auteur : Emmanuel Charbit, Avocat

Pour de nombreux locataires en Israël, contrat de location est synonyme de protection des droits du propriétaire – mais pas de ceux du locataire. Quels sont les pièges à éviter les points sur lesquels la prudence eest de mise.

Le contrat de location signé entre le propriétaire et le locataire a pour but d'établir les droits et obligations des parties tout au long de la durée du bail. Cependant pour de nombreux locataires en Israël, contrat de location est synonyme de protection des droits du propriétaire – mais pas de ceux du locataire. En effet, lorsque le propriétaire soumet un contrat à signer, il y a fort à parier que le contrat qu'il a rédigé soit à son avantage.

Locataire ? Vous allez signez le contrat ? Tout d'abord chaque section est négociable, ne vous résignez pas à signer la version proposée. Avant de signer le contrat de location, lisez-le en entier, toutes les sections ont leur importance. Voici quelques points fondamentaux sur lesquels il est ESSENTIEL de garder un œil ouvert.

Etude de l'appartement et état des lieux

Avant de signer le contrat, faites un tour afin de vérifier les possibles défauts de certains éléments : des fenêtres qui ne ferment pas, des portes sans poignées, une climatisation bruyante, des fuites, du mobilier défectueux. Cette liste de défaut DOIT être jointe au contrat en annexe.

Si certains des défauts cités peuvent vous empêcher de vivre dans l'appartement, insistez pour que les réparations soient effectuées avant d'entrer. Une fois le contrat signé et l'emménagement effectué, il vous sera difficile d'obtenir quoique ce soit de votre propriétaire.

Vérifiez également la facture d'arnona (taxe d'habitation – figure au dos de la facture le métrage de l'appartement comme inscrit à la mairie) et le montant du vaad bait (charges de l'immeuble), afin de connaître le montant quasi exact de vos dépenses.

Les réparations à effectuer dans l'appartement

Selon la loi, les réparations qui empêchent de pouvoir vivre normalement dans l'appartement doivent être effectuées par le propriétaire. N'oubliez pas d'inscrire que tout dysfonctionnement résultant de l'usure normale et n'ayant pas été causé intentionnellement devra être réparé par le propriétaire, sous quelques jours après que vous lui ayez notifié. Pour cela, vous pouvez faire venir un professionnel et lui demander un compte rendu de sa visite avec la raison du dysfonctionnement.

Si le problème n'est pas corrigé dans un délai raisonnable, vous pouvez appeler un professionnel et compenserez cette dépense sur le loyer à venir.

N’EFFECTUEZ PAS DE COMPENSATION de ce genre sans avoir vérifié que cela était autorisé par le contrat. En effet, rien n’obligera le propriétaire a vous rembourser par la suite.

Le loyer et l’option

Vérifiez que le montant du loyer a été écrit correctement et comme convenu à l'avance, et que la date de paiement mensuel correspond à votre comptabilité mensuelle.

Il est conseillé d’ajouter au contrat une clause d’option vous offrant la possibilité d’allonger la durée initiale du bail. Pour que cette clause soit utile, précisez que les mêmes conditions s’appliqueront à la prolongation qu’à la période initiale, et que le loyer ne sera pas modifié ou alors d’un montant prévu dans le contrat.

Résiliation anticipée

Gardez toujours en tête qu’une sortie anticipée de l’appartement est envisageable. La condition la plus avantageuse pour le locataire est de quitter l’appartement après avoir envoyé une notice dans ce sens à l’avance afin de permettre au propriétaire de trouver un nouveau locataire. Une condition moins avantageuse est de vous engager à trouver un locataire vous remplaçant et dans les mêmes conditions.

La pire des conditions reste de devoir payer le loyer et respecter les conditions du contrat malgré la sortie de l’appartement. Selon la loi des locations et des prêts de 1971, si vous avez été obligés de quitter l'appartement avant la fin du contrat, vous avez le droit de trouver un remplaçant en accord avec le propriétaire. Si ce dernier refuse pour des raisons qui ne sont pas raisonnables, vous pouvez le faire sans son autorisation. En outre, le tribunal peut reconnaître comme valable cette mesure.

Il est également possible que le propriétaire veuille vendre l'appartement ou en sortir les locataires pour des raisons personnelles. Dans ce cas, il convient de noter que, le propriétaire devra donner un avertissement plusieurs mois à l'avance, et prendre soin que cette section soit réciproque. Ainsi, si la durée du contrat de location n'a pas été prolongée par les parties, le locataire pourra informer le propriétaire trois mois à l'avance qu’il quittera l’appartement en accord avec la loi.

Visites du propriétaire

Il existe plusieurs types de propriétaire. Il y a celui que l’on rencontre une fois par an, à la signature du contrat ou lorsque l’on doit faire des réparations, et celui qui aime passer de temps en temps afin de vérifier que tout se passe bien et même parfois par surprise. Précisez que les visites du propriétaire ne se feront qu’en accord avec le locataire et sur rendez-vous.

Les garanties

Dans la plupart des cas, le propriétaire demandera des garanties au locataire afin de garantir le paiement des loyers et prévenir les dommages causés à l'appartement. Il existe beaucoup de garanties et il faut en trouver qui seront adaptées aux deux parties. Les garanties les plus usitées sont: la garantie bancaire (Aravout Bankai), des chèques, des garants signant un engagement.

Rappelez-vous qu’un chèque même si il est prévu pour être un chèque de dépôt/caution, cela reste un chèque pouvant être encaissé à tout moment et indépendamment des dispositions du contrat de bail.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Fin du bail

À la fin de la période de location, de nombreux propriétaires exigent que le locataire peigne l'appartement. Même si la plupart des propriétaires se satisferont que vous le fassiez, vérifiez que cela ne doit pas être effectué par un professionnel. Si vous entrez dans un appartement qui n'est pas peint, n'acceptez pas qu'on vous y oblige à la fin du bail. Assurez-vous que lors de votre déménagement, le propriétaire vous rendra la garantie et/ou les sommes en dépôt qu'il détient depuis le jour de la signature du contrat.

En conclusion, il est nécessaire de prendre le contrat de le lire, de faire attention à tout et de faire rajouter/supprimer ce qui vous paraît nécessaire à une vie normale dans cet appartement. N'hésitez pas à demander une copie du contrat avant de donner votre réponse au propriétaire. Insérez vos commentaires et ne soyez pas tenté de signer un contrat qui viole vos droits ou qui vous engage à plus que ce que vous ne devez.

Il faut se rappeler que tous les points en litige entre les deux parties peuvent se régler par la voie du compromis. Un conflit entre les parties peut amener à une envie pour le propriétaire de résilier le contrat, de faire usage des garanties en sa possession, de prendre contact avec les garants et/ou d'ouvrir une procédure judiciaire inutile. Evitez ces pertes de temps, d'argent et d'énergie en faisant le nécessaire dès la première visite.

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

Tél: +972 54 22 89 869

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés