



# Acheter un appartement sur plan : Quelles sont les garanties ?

publié le 12/01/2015, vu 1687 fois, Auteur : [Maître Hagege-Maruani](#)

**Vous avez décidé d'acheter un appartement en Israël qui vous sera livré dans plusieurs mois, voire plusieurs années. Peut-être que le promoteur n'a même pas encore le permis de construire. Quelles sont les assurances que vous procure la loi et quelles sont celles que votre avocat devra négocier au moment du contrat d'achat ?**

1. **La garantie des plans contractuels** : A priori, les plans annexés au contrat obligent le promoteur, et une fois que le permis de construire les a entérinés, la loi limite la variation par rapport aux surfaces prévues. Par contre, si vous achetez avant obtention du permis, le promoteur se réserve le droit de modifier les plans en fonction des exigences liées à l'obtention du permis. Ainsi, il faudra limiter ces modifications et prévoir une possibilité d'annulation en cas de non-conformité.
2. **La garantie des paiements et des futurs droits** : Tant que vous n'avez pas été livré, la loi exige que le promoteur protège les fonds que vous versez, entre autres par des garanties bancaires. Ainsi, si le projet ne va pas jusqu'au bout, vous pourrez au moins récupérer ce que vous avez payé. Attention à ce que ces garanties ne puissent être annulées que quand le bien aura été livré et que l'avocat du promoteur aura inscrit à votre profit une mention au cadastre sur le terrain, en attendant l'inscription de l'immeuble et de la propriété des lots.
3. **La garantie de délais** : En général, le contrat stipule une date de livraison, ou au moins un délai après obtention de permis. Sachez toutefois, que le promoteur se réserve toujours le droit de prolonger les délais pour des raisons indépendantes de sa volonté, et c'est donc à votre avocat de le limiter. Passés les délais, la loi contraint le promoteur à vous indemniser à hauteur de 1,5 fois puis 1,25 fois l'équivalent d'un loyer.
4. **La garantie constructeur** : La loi israélienne prévoit des périodes de garanties pour chaque poste de la construction (structure, électricité, plomberie...). Ainsi, le promoteur est responsable, en vertu de toute clause contractuelle, quant aux réparations à effectuer durant les périodes de garanties.

Acheter sur plan en Israël est une belle et longue aventure qui se termine souvent bien. Toutefois, il est plus que recommandé d'être bien conseillé et de prendre ses précautions.

[www.yhm-law.com](http://www.yhm-law.com)

Publié à titre d'information générale, ne constitue pas une consultation juridique personnelle