Image not found or type unknown

GUIDE PRATIQUE DE L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER EN ISRAEL

publié le **09/08/2010**, vu **5647 fois**, Auteur : Alexandre BENEZRA

Que faut-il vérifier avant d'acquerir un bien immobilier en Israel ? Quelle est la valeur légale d'un avant contrat ? Quels sont les frais entourant l'achat ?

En Israël, toutes les transactions sont dominées par le principe de la liberté contractuelle.
Ainsi les modalités de la vente résultent de la libre négociation des parties.

Par ailleurs, les transactions immobilières sont en générale effectuées par l'intermédiaire d'un Avocat contrairement au droit français.

Certaines précautions sont à prendre avant toutes prises de décision quant à la régularisation de la vente :

Que faut-il vérifier avant d'acquerir un bien immobilier ?

Le bien immobilier fait-il l'objet d'une inscription ?
Avant même de conclure ou même d'entrer en négociation, tout acquéreur en Israël simplement intéressé par une transaction immobilière, doit consulter un avocat.

En effet, hormis leurs attributions judiciaires classiques, les avocats en Israël remplissent également le rôle de conseils juridiques et de notaires ; et à ce titre, ils sont compétents pour effectuer toutes démarches : telles que l'établissement des contrats de ventes immobilières, le transfert de ces mêmes droits, et leurs enregistrements foncier.

L'inscription d'un bien immobilier peut se faire :
soit au registre des Hypothèques dépendant du Ministère de la Justice.
soit sous forme d'une inscription légale au Fichier immobilier du cadastre ("Lishkath Rishoum HaMekarkein" ou le "Tabou").
soit encore sous forme d'une Inscription quasi-légale aux offices de l'Administration des Domaines (le "Minhal Mekarkei Israël" ou le "Minhal") dépendant du Ministère des Infrastructures Nationales.

Il peut s'agir enfin d'une inscription contractuelle de fait, dans les bureaux des Sociétés de construction reconnues comme Sociétés de Logements ("Hevra Meshakeneth").
ou encore dans certains cabinets d'avocats.

Le bien immobilier est-il libre de toute hypothèque ?

Il est important de vérifier si les droits vendus sont libres et quittes de toute subordination, et si lesdits droits ne sont pas grevés de charges.

Il existe différentes sortes d'inscriptions permettant de vérifier la qualité réelle du vendeur sur son bien.

Si le bien n'est pas inscrit au "Tabou", il conviendra de vérifier à l'enregistrement et au Greffe des Gages si une hypothèque (Mashkanta), un gage ou une saisie sont grevés sur le bien immobilier.

Si le bien immobilier est enregistré au "Tabou", il conviendra de vérifier si des mentions privées (limitation de vente, tuteur, succession, liquidateur...), municipales (expropriations, restrictions d'urbanisme, taxation, ...), alignement des différentes parties communes, sont légalement exclues ou étatiques (expropriation, tribunaux, imposition, ...) et y figurent.

S'il s'agit d'une copropriété il faudra vérifier le règlement de copropriété de l'immeuble ("Takanon") et quel en est le contenu ; soit propriété commune et/ou annexée exclusivement à un des appartements (comme le toit, le jardin, les emplacements de parking, les caves, l'ascenseur, les terrasses, ...).

Quelle est l'origine et les caractéristiques du bien immeuble ?

Pour connaitre l'origine du bien immeuble, il convient de retirer un extrait de propriété ou tout autre document prouvant les droits du vendeur sur le bien immobilier et ou l'attestation de l'état légal de ces droits.

Le bien est-il libre d'occupation ?

Attention : l'existence d'un contrat de location privilégiée (shkerout mouguenet) n'est pas mentionnée au "Tabou" (Cadastre) ce qui implique qu'en présence d'un "vendeur douteux", la manière la plus radicale pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'occupant protégé (Dayar Mougan) dans les lieux, est de revisiter l'appartement avant de signer les actes, ou bien d'obtenir des renseignements décisifs auprès du Vaad Bait (Assemblée des Copropriétaires de l'immeuble) ou simplement de la part de voisins.

Enfin, l'avocat vérifiera que le bien ne fait pas l'objet d'un statut particulier, notamment suite à une décision judiciaire de succession ou de faillite de son propriétaire.

Dans ce cas, il faudra obtenir une autorisation préalable de la part des liquidateurs ou des tuteurs avant tout engagement transactionnel.

En outre il sera bon de consulter également le règlement de copropriété - Takanon Mouskam - généralement mentionné s'il en existe un sur l'extrait du cadastre - Nessah Rishoum - ; cela permettra de s'assurer par exemple qu'aucune décision particulière n'ait été prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires - Vaad Bait - telle une décision d'affectation de parties communes de l'immeuble à un usage particulier Atsmada ; car dans ce cas l'acquéreur serait lié par cet engagement préalable au transfert de propriété.

Quelle est la qualité du vendeur ? Peut-il vendre le bien immeuble ?

Avant toutes transactions il est important de s'assurer de la qualité et de la capacité du vendeur à effectuer ladite transaction.

Si le vendeur est une personne privée, il faudra s'assurer de son identité, soit en recueillant des

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

déclarations ou des mandats notariés ou consulaires, s'il représente quelqu'un d'autre.

Il faudra aussi s'assurer que le vendeur n'est pas mineur ou incapable légal, le cas échéant, la transaction devra être ratifiée par le tribunal de district et par le Tuteur Officiel de l'Etat qui l'approuvera, ou non, selon des critères de rentabilité et de nécessité.

Si l'appartement est vendu dans le cadre de l'exécution d'une succession, il faudra vérifier aussi, si la vente est réalisée avec l'accord de tous les cohéritiers ou par l'exécuteur testamentaire, et procéder à sa ratification auprès du tribunal.

S'il s'agit d'une liquidation, la personne habilitée sera le curateur et le tribunal compétent.

Enfin, si le vendeur est une personne morale (société, association sans but lucratif, groupement, ...), des documents supplémentaires seront nécessaires.

Quelle est la valeur légale d'un avant contrat ?

Cas ou les parties ont pu signer un avant-contrat de façon informel en vue de la conclusion ultérieure de la convention définitive.
Si cet avant-contrat répond aux exigences légales, il sera considéré comme un véritable contrat de vente entre les parties, et fera déjà naître un engagement liant les parties.

Par ailleurs, les avocats rédigeant plus tard la convention définitive seront tenus de respecter à la lettre ce qui a été fixé dans l'avant-contrat, afin d'éviter tout risque de rencontrer des éventuels difficultés, au cas où les parties ne seraient plus d'accord sur un ou plusieurs points de transaction laissés de côté ?

Il convient donc d'être prudent quant à la réalisation de cet engagement qui vaudra mieux éviter au profit d'un accord solide rédigé par un avocat ayant qualité et autorité en ce sens.

Comment sont établis les prix des appartements ?

Le prix des biens immobiliers est souvent stipulé en U.S. dollars, mais sera souvent payé en shekels.

Si les paiements se font en shekels, l'acheteur sera donc contraint de changer ses dollars, ses euros ou toute autre devise en nouveaux shekels ; il faut savoir que le prix fixé dans la convention en U.S. dollars, mais payé en shekels, sera indexé sur le cours moyen du dollar U.S. (le cours moyen est officiellement publié par la Banque d'Israël quotidiennement, du lundi au vendredi). Ce cours étant moyen, l'acheteur pourra prendre en considération l'écart des cours.

D'ailleurs les autorités fiscales calculeront le prix en shekels.

Il faut savoir que toutes demandes de prêt immobilier par l'acheteur (avec hypothèque), auprès d'une banque, engage des frais et des procédures d'enregistrements supplémentaires.

Ainsi que la représentation des parties par un mandataire qui implique la signature de mandat/procuration par devant un notaire en Israël ou le consul israélien étranger.

Quels sont les frais entourant l'achat ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les frais incombant au vendeur :

Dans les 50 jours qui suivent la conclusion de la transaction immobilière, le vendeur devra s'acquitter de la taxe sur la plus-value immobilière, allant jusqu'à 50% du bénéfice en shekels excepté s'il obtient l'exemption.

Le vendeur devra le cas échéant, s'acquitter des droits d'agrément ("Demi Haskama") et des canons emphytéotiques (Demi Hakira) auprès du "Min Hal" ou du propriétaire du bien immobilier s'il s'agit d'un bail quasi-emphytéotique (bail de longue durée allant jusqu'à 99 ans), sauf si des droits forfaitaires de capitalisation ont été payés.

Les taxes sur la plus-value seront à payer auprès de la municipalité.

Les frais incombant à l'acheteur :

Dans les 50 jours qui suivent la conclusion de la transaction, l'acheteur devra s'acquitter de la taxe d'achat sur l'immobilier, dont le taux variera de 0% à 3.5% pour les appartements.
Il est de 0.5% du prix de l'appartement, jusqu'à un plafond d'environ 1000,000 Shekels pour les nouveaux immigrants .
Il en est autrement pour les invalides et les familles ayant perdu un de leur proche sous les drapeaux (et ce jusqu'à un plafond d'environ $250,000), soit de 5% pour les autres biens immobiliers.

L'acheteur devra s'acquitter des timbres fiscaux nécessaires à l'enregistrement au "Tabou" (un peu plus de cent shekels).

Par ailleurs si le bien immobilier est vendu en première main par une entreprise de construction, il faudra ajouter la T.V.A. (16 %).

L'acheteur sera également tenu des frais de notaire pour l'authentification de signatures, selon le nombre d'exemplaires et bien souvent, si l'acheteur n'est pas représenté par son propre avocat, les honoraires de l'avocat du constructeur pour les formalités d'enregistrement légal, seront exigés et payables au constructeur et variant de centaines de shekels à 2% + T.V.A. du prix de l'appartement.

La commission de l'agent immobilier (en principe 2% + T.V.A.) si l'acheteur a eu recourt à lui.

Les honoraires du ou des avocats des parties qui sont librement fixés par les parties.

Les dépenses courantes occasionnées par la possession et l'usage de l'appartement seront en général supportées par le vendeur jusqu'à l'entrée en jouissance, à savoir la remise de la possession effective du bien immobilier à l'acquéreur.

Quelles sont les aides gouvernementales ?

La "mashkenta" (prêt hypothécaire) pour l'achat d'un logement, est accordée dans les 10 années qui suivent l'alyah, pour une période de 20 à 28 ans.

Le prêt se subdivise généralement en deux parties :
La partie principale est indexée sur l'indice du coût de la vie et greffée d'un intérêt annuel.
La partie qui est désignée sous le terme "zakaout" (prêt subventionné).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Quels sont les documents nécessaires à la réalisation déefinitive de la vente ?

Que la transaction porte sur des droits réels (des droits grevés sur une chose, comme par exemple le droit de propriété ou le bail quasi-emphytéotique (bail à long terme), ou sur des droits quasi-réels, (c'est-à-dire non enregistrés au "Tabou"), toute transaction immobilière doit obligatoirement pour avoir force de loi et être valide, et donc faire l'objet d'un document écrit et signé par les parties concernées.

Ainsi toute transaction immobilière ne sera considérée comme conclue, que par la signature d'une convention commune écrite, et seules les conditions y figurant auront force obligatoire.

D'autres documents devront concomitamment être signés par les parties ou par l'une d'elles tel que la cession de bail, les déclarations aux autorités fiscales, formulaires divers, mandats...

Bien évidemment la loi exige des parties tout au long des pourparlers et après la signature de la convention, qu'elles agissent de bonne foi, et remplissent équitablement leurs engagements respectifs sous peine d'indemnisation de l'autre partie.

Ainsi, elles doivent dévoiler toutes les informations nécessaires et de ne dissimuler aucun vice caché.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés