



Immobilier en Israël, la procédure du Tama 38

publié le 14/06/2012, vu 7821 fois, Auteur : [Emmanuel Charbit, Avocat](#)

Une procédure dont de nombreuses personnes parlent dans le cadre de leurs investissements immobiliers en Israël car la valeur marchande du bien peut prendre entre 15 et 30% sans avoir à déboursé le moindre shekel.

Immobilier en Israël, la procédure du Tama 38

En mars 2005, le gouvernement israélien a entériné une loi permettant de renforcer les constructions des immeubles afin de prévenir de possible tremblement de terre.

Le gouvernement ne voulant pas imposé de tels travaux à des propriétaires qui n'auraient pas les moyens de les financer, il a été décidé d'offrir la possibilité aux propriétaires désirant renforcer les constructions de leurs immeubles de le faire tout en donnant la possibilité de réaliser la construction d'appartements supplémentaires dans l'immeuble.

Il a été également décidé que ces appartements supplémentaires deviendraient la propriété du constructeur prenant en charge les travaux (qui s'engagerait également à d'autres modifications dans l'immeuble). Ces travaux ne pèsent alors plus sur les propriétaires, ces derniers n'ayant pas à dépenser le moindre shekel pour le renforcement des fondations de leur immeuble.

1. Les Obligations de chacune des parties

L'accord qui va être signé pour la réalisation de ces travaux importants et extrêmement important (nous étudierons son contenu dans un prochain article) et doit être signé entre les propriétaires d'un côté et le le constructeur qui réalise les travaux de l'autre. Dans cet accord chacun s'engage à respecter ses obligations et à céder certains droits.

Les propriétaires s'engagent à donner l'entière propriété du toit et des appartements qui y seront construits au constructeur, responsable des travaux.

Le constructeur s'engage quant à lui à réaliser non seulement les travaux de renforcement des fondations de l'immeuble, mais également :

- implanter un ascenseur dans l'immeuble,
- construire des chambres de sécurité dans chacun des appartements,
- faire des travaux dans la cage d'escalier, la pièce des ordures, le jardin et le parking,
- réaliser un ravalement de l'immeuble,
- agrandir les appartements,
- ajouter un balcon.

On sait aujourd'hui qu'un appartement dont l'immeuble a connu une rénovation Tama 38 voit sa valeur marchande augmenter de 15 à 30% et cela sans aucune dépense de la part du propriétaire.

2 . Les règles essentielles

Les travaux Tama 38 ne s'appliquent pas à des immeubles ou bâtiments qui ne sont pas occupés en permanence, comme des entrepôts ;

Il faut que l'immeuble ait obtenu son permis de construire avant 1980 ;

Il faut que l'immeuble comporte plus de deux étages ;

Il ne doit pas porter sur l'immeuble d'arrêt de démolition émis par le tribunal ;

1. Accord des propriétaires

La loi Foncière (relative au renforcement des immeubles en vu de tremblements de terre) de 2008 prévoit que les projets relevant du Tama 38 peuvent obtenir 4 types de permis de construire différents et qui exigent chacun une majorité différente de propriétaires.

Majorité requise	Type de permis
Majorité des propriétaires.	Réalisation de travaux dans les parties communes pour l'agrandissement des appartements ou construction d'appartements
Accord préalable des propriétaires représentant au moins 60% du bien commun	Réalisation de travaux dans les parties communes comprenant un agrandissement des appartements
Il existe un adoucissement à cette exigence puisque celui qui ne verra pas son appartement agrandi ne participera pas au coût du renforcement.	Renforcement de l'immeuble et supplément de construction jusqu'à 25m.
Accord de tous les propriétaires.	Réalisation de travaux dans les parties communes pour comme objectif la construction d'un nombre d'appartements supplémentaire au 1/3 du nombre existant et dont la surface au sol dépassera d'au moins 1/3 la surface existante avant les travaux.
Accord des 2/3 des propriétaires représentant au moins les 2/3 des parties communes	Réalisation de travaux dans les parties communes pour objectif la construction d'un nombre d'appartements inférieur au 1/3 de celui déjà existant et dont la surface au sol ne dépassera pas le tiers de la surface déjà existante de tous les appartements avant les travaux.
Et Accord du commissaire à la construction immobilière.	

Voilà un premier aperçu d'une procédure dont de nombreuses personnes parlent dans le cadre de leurs investissements immobiliers en Israël mais sans bien savoir à quoi cela touche, quels sont les tenants et les aboutissants.

Dans un prochain article, nous vous décrivons quelles sont les règles et la procédure à respecter dans le cadre du choix du constructeur, les clauses essentielles à insérer dans l'accord avec le constructeur, les règles fiscales qui s'appliquent au bien une fois les travaux effectuées.

N'hésitez pas à nous contacter par mail à contact@charbitlaw.com ou par téléphone au +972542289869. Toute notre équipe est à votre disposition pour vous accompagner et vous diriger dans une procédure de ce type ou pour toutes vos acquisitions immobilières en Israël.

Cordialement,

--

Emmanuel Charbit, Avocat

Admitted to practice in France and Israel

Web: www.charbitlaw.com