



Révolution en marche dans le paiement du constructeur dans les projets Tama 38.

publié le 18/10/2018, vu 2319 fois, Auteur : [Emmanuel Charbit, Avocat](#)

L'achat d'un bien neuf en général et dans un projet Tama 38 plus spécifiquement comporte de nombreuses zones d'ombre pour l'acquéreur qui se retrouve seul face au constructeur. Ce déséquilibre existe aussi bien dans la rédaction du contrat, dont la grande partie est imposée par le constructeur et son avocat, que dans les modalités et échéanciers de paiement ou encore les garanties proposées.

Il s'agit d'une petite révolution dans le process de paiement du constructeur dans les projets Tama 38, dans un pays où le libéralisme et la force du contrat font la loi.

L'achat d'un bien neuf en général et dans un projet Tama 38 plus spécifiquement comporte de nombreuses zones d'ombre pour l'acquéreur qui se retrouve seul face au constructeur. Ce déséquilibre existe aussi bien dans la rédaction du contrat, dont la grande partie est imposée par le constructeur et son avocat, que dans les modalités et échéanciers de paiement ou encore les garanties proposées.

La loi des Ventes (appartements) de 1973 a apporté un cadre juridique et légal à ces transactions en étant modifié et amélioré afin de faciliter le processus et de défendre au mieux l'acquéreur, dans cette relation inégale.

Les modifications importantes à l'avantage de l'acquéreur de ces dernières années ont été le dédommagement des retards de livraison auxquels le constructeur ne peut déroger (1,5 mois de loyer sur les 8 premiers mois de retard, 1,25 mois de loyer sur les suivants) ou la baisse des frais d'avocats du constructeur à la charge de l'acquéreur à 5,000 NIS (qui pouvaient monter à 1,5% HT du montant de la transaction et qui poussaient de nombreux acquéreurs à ne pas être accompagnés de leur propre conseil et donc à accepter toutes les conditions du constructeur).

Un point essentiel de cette relation contractuelle n'avait pas été modifié depuis 1975 et son Règlement, à savoir l'échelonnement et les échéanciers de paiement.

Ce règlement vieux de plus de 40 ans a pour objectif de fixer dans les projets immobiliers sans accompagnement financier, c'est-à-dire n'offrant pas de garantie bancaire de la part d'une banque ou d'une société d'assurance, un nombre minimum d'échéance et un montant maximum de règlement à la finalisation de la structure de l'immeuble. Cela a été prévu afin de garantir au mieux l'acquéreur dans un projet ne lui offrant pas de garantie financière, hormis celle de l'inscription au cadastre d'une mention à son nom comme étant titulaire d'un droit sur le bien (HaArat Azahara) et où bien souvent les acquéreurs se retrouvaient à devoir faire face à l'interprétation du contrat.

Ce changement, proposé par le Ministre de la Construction Yoav Galant, vise donc à fixer un échelonnement spécial dans les projets neufs sans garantie bancaire. Dans ces projets, l'importance de l'échéancier est essentielle puisqu'il engage l'acquéreur à transférer les fonds au constructeur en fonction de l'avancée des travaux. Point qui s'oppose aux projets avec garantie bancaire puisque dans ces derniers il n'y a pas d'obligation à payer en fonction de l'avancement des travaux.

Aujourd'hui, dans les projets de constructions neuves sans accompagnement bancaire, comme évoqué plus haut, le Règlement prévoit comme échéancier un minimum de 5 échéances de paiement et un versement à hauteur de 60% du montant de l'acquisition à finalisation de la structure de l'immeuble. Le nouveau texte vise à porter l'échelonnement à 8 échéances de paiements et à réduire le versement à 47% du prix de l'appartement lors de la finalisation de la structure de l'immeuble.

Actuellement, le nombre de projets de ce type avec uniquement inscription au cadastre et sans accompagnement financier du projet est limité mais existe de façon assez significative dans des projets Tama 38 renforcement et ajouts d'étages. Il paraissait donc nécessaire d'établir un échéancier légal minimum encadrant les transactions de ce type.

En effet, il s'agit de projets où la marge financière pour le constructeur ne se fait que sur les appartements nouvellement construits alors qu'il s'engage à moderniser tout l'immeuble ; le coût de la garantie bancaire est donc important et certains constructeurs font le choix délibéré ou forcé de s'en passer et certains acquéreurs acceptent de se passer d'une telle garantie en contrepartie d'une acquisition moins onéreuse.

Le Ministère en charge a décidé de porter son attention sur ce type de transactions, car lorsqu'il existe une garantie bancaire, si le constructeur se retrouve dans une situation financière compliquée, la banque est alors en charge de l'arrêt des paiements et accompagne la recherche de solutions afin de poursuivre le projet.

Cependant, dans le cas où il n'y a pas de garantie bancaire et la garantie est uniquement l'inscription cadastrale d'une mention au nom de l'acquéreur, ce dernier avec les futurs autres résidents doit alors continuer la construction ; il existe une importance énorme dans l'échéancier de paiement afin d'éviter que l'argent versé ne soit pas perdu et qu'il n'ait pas été versé pour des étapes de construction non réalisées, et où en cas de départ du constructeur les acquéreurs soient obligés de payer à nouveau les travaux à un repreneur qui reprendra le chantier.

La multiplication des échéances de paiement sur des projets estimés entre 2 et 4 ans apporte une garantie à l'acquéreur de ne pas avoir à verser de gros montants, et quant à la limite de versement à hauteur de 47% du montant à finalisation de la construction de la structure de l'immeuble cela le garantit d'un avancement substantiel des travaux sans avoir dû verser plus de la moitié du montant de la transaction.

La modification de ce règlement se fera sans passage devant la Knesset puisque la signature du Ministre en charge suffira à lui donner force exécutoire sous 30 jours après sa publication et ne sera applicable qu'aux contrats signés à partir de ce moment.

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.

-

Emmanuel Charbit, Avocat

Tel: +972 73 21 60 167

Cel: +972 54 22 89 869

Fax: +972 73 21 60 100

Email: emmanuel@charbitlaw.com

Web: www.charbitlaw.com

Blog: [Legavox](#)