



# Acheter un appartement sur plan en Israël : conseils et explications

publié le **06/02/2014**, vu **2081 fois**, Auteur : [Maître Hagege-Maruani](#)

**Vous avez décidé d'acheter un appartement sur plan auprès d'un promoteur. Les conseils qui suivent pourront vous éclairer sur le processus en Israël.**

Vous avez décidé d'acheter un appartement sur plan auprès d'un promoteur. Les conseils qui suivent pourront vous éclairer sur le processus en Israël.

1. La demande préalable : alors qu'il est en général conseillé lors d'une transaction immobilière de ne rien signer avant le contrat définitif, les plupart des promoteurs exigent la signature d'une demande préalable accompagnée d'un acompte avant même lecture du contrat proposé. Il est très important dès cette phase de se faire accompagner par votre propre avocat qui pourra négocier la restitution de cet acompte et le désengagement en cas de rétractation, ainsi que les conditions de conclusion du contrat à signer.
2. Les garanties et le contrat: la loi israélienne encadre strictement les achats sur plans. Aussi, il est nécessaire pour un promoteur ayant perçu plus de 7% du prix d'un appartement, de fournir à l'acheteur une caution. Dans le cadre de la négociation du contrat, il faudra donc vérifier notamment la teneur de la garantie octroyée en fonction du cas et du risque du projet, mais aussi les délais, les pénalités, les conditions de paiement et l'indexation du prix, et surtout le permis de construire et l'engagement contractuel des plans proposés.
3. L'inscription : Contrairement à ce qui se passe en France, au moment de l'achat, la division des lots n'est pas encore enregistrée. Parfois même, en cas de revente après achèvement des travaux, l'inscription des appartements n'est pas finalisée. Dans ce cas, l'acquéreur obtient un engagement contractuel et souvent une mention sur le terrain mais il ne sera inscrit officiellement comme propriétaire de son appartement au Tabo (cadastre) qu'après enregistrement de l'ensemble des lots, fait par l'avocat du promoteur. Il est donc nécessaire de suivre le déroulement du projet jusqu'à l'inscription de la propriété, ce qui peut durer des années.

Un achat sur plan est une belle est longue aventure qui se termine souvent bien. Toutefois, il faut être vigilant et bien conseillé. L'avocat du promoteur représente avant tout les intérêts de ce dernier, et ce même s'il vous est demandé de régler ses honoraires. Il est plus que recommandé d'être accompagné par votre propre avocat qui lui seul défendra vos intérêts.

Me Yaël Hagege Maruani,

Avocat au Barreau d'Israël,

Berkovitch 4, Tel Aviv.

00 972 35 23 99 44

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