Image not found or type unknown

# 5 conseils pour louer un appartement en Israël

**Conseils pratiques** publié le **17/10/2013**, vu **1530 fois**, Auteur : Maître Hagege-Maruani

**Vous possédez un appartement en Israël et vous souhaitez le louer. Les conseils qui suivent pourront vous être précieux.**

- **Le loyer et les garanties :**

En général, il est fortement recommandé de demander au locataire soit une garantie bancaire, soit l'engagement d'un ou plusieurs garants, ou encore un billet à ordre, dit Shtar Hov. Exigez plutôt d'encaisser une caution raisonnable à la signature du contrat afin d'éviter que l'exécution judiciaire d'un Shtar Hov, ou l'encaissement tardif d'un chèque ne vous place face à des locataires insolvables. Si le locataire est réticent, vous pouvez lui proposer que la caution soit placée sous séquestre sur le compte de votre avocat.

- **La répartition des obligations :**

Dans le cas où le contrat ne mentionne pas d'autres dispositions, la loi prévoit la répartition des obligations entre le propriétaire et le locataire de façon plutôt logique. Ainsi, le locataire est tenu de maintenir l'appartement en bon état et de réparer les dommages qui résultent de l'utilisation qu'il fait de l'appartement. Quant au propriétaire, il est responsable de l'amortissement des infrastructures louées.

- **Le paiement des charges :**

S'il est d'usage que le locataire paye l'électricité, l'eau, le gaz, et les charges d'immeuble, il est important que toutes les factures soient transférées au nom du locataire. Là encore la rédaction d'un contrat est essentielle afin de définir la période de location pour laquelle le locataire est responsable, et que le propriétaire n'ait pas à assumer les dettes des locataires. A la fin de la période de location, il faudra vérifier que le locataire a réglé toutes ses factures – ce sans quoi il en sera responsable.

- **La résiliation du bail :**

Le principe de préavis connu en France est peu répandu en Israël. Toutefois, vous pouvez prévoir une clause de préavis unilatéral ou bilatéral, pour pouvoir mettre fin au contrat avant l'heure. La loi précise que dans le cas où rien n'est prévu, le locataire est en droit de se libérer de ses obligations s'il trouve un remplaçant qui remplisse le contrat. Quant à la résiliation à l'initiative du propriétaire, dans le cas où le locataire ne respecterait pas ses engagements, la loi prévoit une procédure judiciaire simplifiée pour permettre son expulsion.

- **La fiscalité en Israël:**

En Israël, les revenus provenant de loyers sont exemptés jusqu'à un total d'environ 4900 shekels.

Au-delà, il est possible d’appliquer un taux forfaitaire de 10%. Attention, ce régime fiscal ne concerne que les propriétaires particuliers et uniquement les locations résidentielles. Si vous louez un local commercial ou si vous vous lancez dans un commerce de location saisonnière, l’imposition est pleine et marginale. Afin d’éviter toute surprise, il est recommandé de stipuler dans un contrat de location d’appartement que l’usage doit en être uniquement résidentiel et non professionnel, ce sans quoi vous risquez d’être pleinement imposé.

La signature d’un bail de location est donc un engagement contraignant qu’il ne faut pas prendre à la légère. Chaque contrat doit donc être envisagé avec ses exigences particulières.

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

Me Yaël Hagege-Maruani

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés