



# Peut-on expulser un locataire en Israël?

Fiche pratique publié le **24/04/2014**, vu **1323 fois**, Auteur : [Maître Hagege-Maruani](#)

**Vous êtes propriétaire d'un appartement en Israël et vous rencontrez des problèmes avec votre locataire. Sachez que divers recours s'ouvrent à vous, et ce dans les limites de la loi et du type de contrat de location.**

1. La caution et les garanties : dans tout bail de location, il est recommandé de prévoir précisément des clauses qui garantissent le bailleur en cas d'impayés ou de dégâts causés par le locataire. Ces garanties peuvent être un chèque de caution, un billet à ordre (Shtar Hov), des garants, ou encore une caution encaissée restituée sous conditions.

2. L'expulsion en cas de rupture de contrat : dans le cas où les garanties ci-dessus s'avèreraient insuffisantes, ou que l'on se trouve devant un locataire refusant de quitter les lieux en fin de bail, les contrats peuvent prévoir une possibilité d'expulser le locataire en s'adressant aux autorités judiciaires. Il est à noter que le Tribunal voit d'un très mauvais œil le cas du propriétaire qui expulserait de fait ou de force son locataire, même quand cette possibilité est prévue au contrat. Il faut donc demander au Tribunal une ordonnance, qui en générale est délivrée facilement et dans des délais très courts, sur la base d'un simple non-respect des conditions essentielles du contrat par le locataire.

3. Le cas du bail protégé : la loi en Israël prévoit un statut particulier de bail protégé, pour lequel le locataire paie une somme conséquente comme droit d'entrée et se voit protégé à vie dans sa location. Attention donc de bien préciser dans votre contrat de location qu'il ne s'agit pas d'un cas d'application de cette loi.

4. La propriété commerciale : le principe de propriété commerciale, et la protection légale qui s'y rattache en France par exemple, n'existent pas en Israël. Ainsi, un commerce, comme un particulier, loue les murs d'un propriétaire, qui peut le remplacer librement en fin de contrat et ne pas le renouveler. Aussi, il est conseillé de prévoir les clauses adéquates, et avant de tout de prévoir un bail de longue durée sur plusieurs années.

Me Yaël Hagege-Maruani

Sur le même thème: [Les avantages de l'investissement locatif en Israël](#)  
[7 conseils pour acheter un appartement en Israel](#)