



Le prêt immobilier en Israël

publié le **22/07/2014**, vu **1969 fois**, Auteur : [Maître Hagege-Maruani](#)

Vous avez décidé d'acquérir un bien immobilier en Israël financé par une banque israélienne. Sachez qu'au-delà de l'accord de principe octroyé par la banque, certains éléments juridiques sont à prendre en compte pour garantir que le prêt sera accepté et vous éviter toute rupture de contrat.

1. L'importance de l'accord de principe : en Israël, on ne signe pas de compromis de vente. Le contrat, négocié et établi pas votre avocat, tient lieu d'acte définitif. Aussi il n'y a pas de clause suspensive, et quoi qu'il arrive vous êtes tenu d'exécuter le contrat et de payer votre bien dans les délais, peu importe que vous obteniez ou non un prêt. Souvent, se passent plusieurs mois entre la signature du contrat et le règlement du solde au moment de la remise des clés. Ainsi donc il est plus que recommandé d'obtenir un accord de principe d'une banque avant de vous engager dans une transaction.
2. L'accord juridique : dans certains cas par exemple, le bien n'est pas régulièrement inscrit au Tabo (cadastre). Par conséquent, en plus de l'accord de principe délivré uniquement sur des critères financiers (capacité d'emprunter et de rembourser) il faudra présenter le dossier complet du bien précis et demander au département juridique de la banque son accord afin d'être sûr qu'au moment du paiement du solde et de la demande de prêt une raison juridique ne mette pas un frein à l'exécution du contrat.
3. L'accord d'un tiers : si vous achetez un bien dans un projet complexe, Tama 38 par exemple, ou auprès d'un promoteur, ou même auprès d'un particulier dont les droits sont encore détenus par le promoteur, vous aurez besoin au moment de l'obtention du prêt, de la signature du tiers dont vos droits dépendent. Il est donc conseillé de vérifier avant même la signature du contrat si le document qu'exigera la banque convient à ce tiers pour ne pas être au dépourvu le moment venu.
4. L'évaluation du bien : la loi limite en Israël le taux d'emprunt par rapport à la valeur totale du bien. En général pour un israélien, et pour un bien d'habitation, l'emprunt est limité à 70% de la valeur de l'appartement. Si vous comptez emprunter exactement 70% du prix de vente, il est indispensable, avant même la signature du contrat, de faire évaluer le bien, par un expert agréé la banque qui vous prêtera plus tard le solde du règlement. En effet, seule l'estimation de l'expert compte et s'il évalue le bien en dessous du prix d'achat, la banque ne vous prêtera pas suffisamment pour régler le solde dû et vous risquez d'être en rupture de contrat.

www.yhm-law.com

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