



GUIDE DE CONDUITE

Les **SIX** commandements de l'acheteur

Petit guide de la conduite à tenir avant de se lancer dans l'achat d'un appartement en Israël.

■ Un avocat tu prendras

Surtout ne pas se lancer seul dans l'acquisition d'un appartement. Même si on connaît le vendeur, ou que l'on achète à une société immobilière qui propose des contrats traduits en français, il faut impérativement prendre les services d'un avocat et ne pas se contenter de celui du vendeur ou du promoteur. Les contrats sont de plus en plus complexes et l'œil d'un professionnel avant la signature peut éviter des mauvaises surprises lors de sa mise en œuvre. L'avocat accompagne son client jusqu'à l'enregistrement des droits et le représente devant toutes les administrations concernées.

■ Toutes les questions tu poseras

Même quand on croit qu'acheter un appartement en Israël c'est simple comme

un coup de cœur, il ne faut pas oublier que l'on entre dans une réalité qu'on ne connaît pas. On ne doit pas hésiter à poser des questions sur le bien lui-même, sur la copropriété, les charges, ou les délais de livraison quand on achète sur plan. Il n'y a jamais de question idiote, seulement des questions que l'on regrette de ne pas avoir posées.

■ Ton budget global tu prévoiras

Le prix de l'appartement va déterminer toutes les autres dépenses à prévoir. Il faut prendre en compte le paiement de la taxe d'achat, de la commission d'agence immobilière, des honoraires d'avocat, auxquels peuvent s'ajouter ceux de l'avocat du promoteur en cas d'achat de bien neuf, des divers frais d'enregistrement, des frais bancaires en cas de virement de l'étranger ou d'emprunt hypothécaire. Le prix total de la transaction peut ainsi augmenter d'au moins 11%. Ce qui n'inclut pas le cas échéant des travaux de réfection.

■ Ton calendrier tu établiras

Le respect de l'échéancier est capital car il est toujours assorti de pénalités de retard qui peuvent sérieusement grever le budget de départ, voire entraîner l'annulation pure et simple de la transaction avec le paiement d'indemnités au vendeur. Il vaut mieux prévoir des délais plus larges au moment de la négociation, quitte à retarder la date d'entrée en jouissance. Entre le moment où l'on donne un ordre de virement en France et celui où l'argent arrive sur le compte du vendeur, il peut s'écouler jusqu'à deux semaines, même en cas de virement rapide.

■ Aux banques israéliennes tu t'adapteras

Depuis qu'Israël a commencé à s'adapter aux normes internationales en matière de lutte contre le blanchiment d'argent, les transactions bancaires sont de plus en plus compliquées. Il n'est plus possible de faire transiter les fonds par le compte de l'avocat. Il faut payer le vendeur directement ou ouvrir un compte séquestre si

l'on ne veut pas de compte propre. Mais même dans ce cas, il faut prouver son identité, la provenance des fonds et autoriser la banque à divulguer des informations sur l'existence du compte. Jusqu'à présent, la mesure ne concerne pas les Français même s'ils sont obligés de signer une décharge.

■ A la paperasse tu te prépareras

Pour mener à bien l'achat d'un appartement, il faut signer des dizaines de documents : contrat, procurations, formulaires d'enregistrement, déclaration à l'administration fiscale, etc. La quasi-totalité de ces actes doit être signée devant avocat ou notaire. Ce qui signifie que si tout n'a pas été prévu avant de repartir en France, il faudra aller signer les documents manquants devant le Consul d'Israël ou devant un notaire français et obtenir l'apostille et veiller à ce que tous ces actes soient au préalable traduits en français.

PASCALE ZONZAIN

DEBORAH HOSATTE AGENT IMMOBILIER

« Nous travaillons à la française »

■ Quand Déborah Hosatte achète son appartement à Jérusalem en 2002, elle n'est pas du tout préparée au parcours du combattant avec l'agent immobilier, l'avocat et la mairie qui lui rappellent son handicap d'étrangère à la culture locale.

C'est à ce moment que Déborah décide de devenir agent immobilier pour offrir une solution complète et un service honnête aux Français souhaitant acheter à Jérusalem. Elle dirige aujourd'hui Jérusalem Immobilier, la première agence immobilière pour Français à Jérusalem, avec 6 agents immobiliers. Elle a accepté de répondre à *Actualité Juive*.



Actualité Juive : Comment avez-vous réussi à être la première Agence Immobilière de Jérusalem pour Francophones ?

Déborah Hosatte : Nous travaillons à la française. Nous aidons dans toutes les démarches administratives, dans le choix des prestataires comme l'avocat, l'architecte,

les experts, les ingénieurs et les banques. Notre carnet d'adresses est très fourni et nous le mettons à la disposition de nos clients. Toute notre documentation est traduite en français et nous nous assurons que le client comprend les documents qu'il doit signer.

Saviez-vous par exemple que le m² en Israël est calculé selon la surface d'occupation au sol, alors qu'en France c'est le m² habitable. Si vous ne savez pas cela, vous ne pourrez pas évaluer correctement votre bien. L'élément confiance est très important dans ce métier.

Actualité Juive : On parle de hausse du prix des biens immobiliers en Israël, comment expliquez-vous cela ?

DH : Lors de la crise immobilière en 2008, le monde a souffert de la crise, mais en Israël les prix n'ont cessé de monter. Lors d'une guerre, les prix ne s'arrêtent de monter que le temps du conflit, ils recommencent juste après.

La première raison à cette hausse est que la demande d'appartements est supérieure à l'offre disponible. À Jérusalem vivent 870

000 habitants pour seulement 255 000 logements, la moyenne est de 3,4 personnes par logement. Ajoutez à cela une demande importante extérieure d'étrangers au pays, et le résultat devient une hausse constante des prix, de 70% tous les ans depuis 5 ans (voir graphique).

Jérusalem est un produit impérissable, il ne fluctue pas avec les aléas de l'économie ou la situation politique en Israël.

Actualité Juive : Le statut de Jérusalem est très particulier en ce qui concerne le terrain. Quand vous achetez un bien, il n'est pas vraiment à vous. Pouvez-vous nous expliquer cela ?

DH : En Israël, lorsque vous achetez un bien immobilier, vous achetez la maison, pas le terrain. Il y a trois sortes de terrains en Israël, les terrains privés (très rares), les terrains appartenant à l'État (avec un bail renouvelable automatiquement de 49 ou 99 ans), et les terrains appartenant à l'Église (aux dates de renouvellement de bail incertaines). Les biens sur les terrains de l'Église sont 20% moins chers, mais il

est fortement déconseillé d'en acheter car personne ne sait ce qui se passera lors du renouvellement du bail.

Actualité Juive : Quels sont les autres pièges à éviter quand on veut acheter un appartement en Israël ?

DH : Le premier piège à éviter est de se laisser tenter par le coup de cœur ! Si un appartement vous plaît, n'oubliez pas que vous êtes également en train d'investir dans un bien destiné à prendre de la valeur.

Le second piège est d'acheter un appartement en projet chez un promoteur sans vérifier l'accompagnement bancaire et les autorisations de construire.

Enfin le troisième est de faire attention dans le cadre d'un groupement d'achat car votre apport peut être utilisé pour consolider d'autres projets. ●

PROPOS RECUEILLIS PAR
NATHALIE GARSON

nathalie.garson@
entreprendre-israel.com