

## **Lawyer's Role in Real Estate Transactions in Israel/ Johana Bensoussan, Adv. (FR) \***

In France, calling upon a notary is essential in a Real estate transaction. His role is to advise the parties to the transaction, draft the appropriate documentation and effect the transaction. In Israel, the profession of notary as it is known in Europe does not exist (the role of the notary is limited to authentication of signatures and documents), and all the steps associated with the monitoring of Real estate transactions are reserved for lawyers who prepare documents while effecting the transaction is made by government officials at the Israeli Land Registry (known as "Tabu"). It is therefore essential for European residents interested in purchasing real estate in Israel to understand the role of the lawyer and the importance of approaching an experienced lawyer before executing any document.

Many disputes between lawyers and clients are related to the real estate field. This maybe due to the fact that many new and unexperienced lawyers enter the work market every year and the real estate field seem to be an easy field to enter the profession. The law in Israel does not require any experience or sufficient compulsory professional insurance in respect of damages which may result from a fault on the part of the lawyer and so many young lawyers offer to do the job for a competitive (or, in fact, too low) price so as to receive the work, but do not really have the backing (experience-wise or insurance-wise) of an experienced law firm. The professional negligence law suits are soon to follow...

Many are not aware of the fact that under Israeli law a term sheet of even a letter of intent may be deemed a real estate transaction. Thus, people sometime approach a lawyer only after such were signed and find themselves in a position where they have already obligated themselves to things they did not mean or that may have legal implication. Thus, it is important not to sign any document or pay any amount on account of a transaction until an experienced lawyer reviewed the transaction.

There are three main steps in a real estate transaction in Israel: the preliminary step which requires obtaining data from the official registries to verify that the property is not burdened with any right of third parties (and preferably also obtaining an appraisal of the land which will also check the planning status of the asset); negotiating and drafting of the set of documents of the transaction, custom made for the client and the asset (and here too, unexperienced lawyers usually use templates that do not always fit, especially in the case of non-Israeli purchasers); and the reporting and recording of the transaction (which is a lengthy stage that can take 6 months or more). In many cases the lawyer will also act as an escrow agent to hold funds until certain documents are received from the seller or the tax authorities.

The lawyer can represent both seller and purchaser, which can lead to saving of fees at the first stage, but might lead to disputes later, whether due to conflicts of interest or due to the fact that the documents were reviewed only by one "set of eyes" and mistakes were thus not picked up on time.

To summarize, it is important to be represented by an experienced lawyer from a law firm with experience in the real estate field and a proper professional liability insurance. It is also important to contact the lawyer at a very early stage of the transaction to ensure that all procedures are duly done.

---

\*Johana Bensoussan is a French attorney at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) whose main practice areas are tax, immigration, Business law and Real Estate. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

## **Le Rôle de l'avocat dans les transactions Immobilières en Israël/Maître Johana Bensoussan\***

En France, le recours à un notaire est incontournable dans une transaction immobilière. Son rôle est de conseiller les parties à la transaction, de rédiger les actes adéquats et de réaliser la transaction. En Israël, la profession de notaire telle qu'on la connaît en Europe n'existe pas, (le rôle du notaire est limité à l'authentification des actes et de leur signature), et l'ensemble des démarches associées au suivi des transactions immobilières est réservé aux avocats, qui préparent les documents, alors que la réalisation de la transaction est confiée à des fonctionnaires du Registre Foncier Israélien ou Cadastre (dit "Tabu"). Il est donc indispensable, pour les résidents européens s'appêtant à réaliser une transaction immobilière, de comprendre quel est le rôle de l'avocat dans les transactions immobilières en Israël et de mesurer l'importance de faire appel à un avocat expérimenté en Droit immobilier avant de signer un quelconque document engageant.

Un bon nombre de litiges entre les avocats et leurs clients relèvent du domaine du Droit immobilier. Ce phénomène est probablement dû au fait que de nombreux jeunes avocats inexpérimentés arrivent sur le marché chaque année, le secteur du Droit immobilier leur apparaissant comme une entrée en matière "abordable". La loi en Israël ne requiert pas, en effet, d'expérience particulière ou même d'assurance professionnelle obligatoire suffisante au regard des dommages qui peuvent résulter d'une faute de l'avocat de manière à ce que de nombreux jeunes avocats proposent leurs services pour des honoraires compétitifs (en réalité, trop peu élevés) afin d'obtenir de nouveaux dossiers sans pour autant avoir le recul et l'expérience de cabinets d'avocats expérimentés nécessaires à la réalisation des transactions immobilières. Ainsi, de mauvais choix de conseil en amont conduisent souvent à des poursuites en matière de négligence professionnelle à l'encontre des avocats concernés ...

Beaucoup d'acquéreurs ne sont pas conscients du fait que, selon la loi israélienne, un accord de principe apposé sur une lettre d'intention peut suffire à caractériser la réalisation d'une transaction immobilière. Ainsi, il arrive que les acquéreurs s'adressent à un avocat après avoir signé et se retrouvent dans une position qui les engage vis-à-vis de la partie adverse, sans avoir réellement compris ou désiré la portée des obligations qui leur incombent. C'est pourquoi il est primordial de ne pas signer un quelconque document ni d'engager quelconques frais relatifs à une transaction immobilière avant qu'un avocat expérimenté n'ait examiné ladite transaction.

On compte trois principales étapes dans la réalisation des transactions immobilières en Israël : les démarches préliminaires, qui impliquent de se renseigner au Cadastre (Registre Foncier ou "Tabu") afin de vérifier que le bien n'est pas grevé d'un droit de tiers (et d'obtenir, en plus, une évaluation de la propriété qui permettra de s'assurer au regard de la planification et de la construction du bien que le prix est raisonnable); la négociation et la rédaction de l'ensemble des documents nécessaires à la transaction en fonction des besoins du client et des spécificités du bien (là encore, les avocats inexpérimentés ont tendance à utiliser des modèles non adaptés à la situation, en particulier lorsque les acquéreurs ne sont pas des citoyens israéliens) et l'enregistrement de la transaction au Cadastre (qui peut durer jusqu'à six mois ou plus). De plus, il est répandu que l'avocat agisse également comme agent fiduciaire afin de conserver les fonds de l'acquéreur, jusqu'à réception des documents requis par le vendeur ou les autorités fiscales. Il est possible de faire appel à un seul et unique avocat pour représenter à la fois le vendeur et l'acheteur. Toutefois, bien qu'il s'agisse d'un moyen d'économiser sur les frais d'honoraires, cela peut créer des conflits d'intérêts et conduire à des litiges par la suite. De plus, il est toujours préférable que les documents soient examinés par d'avantage qu'une seule "paire d'yeux" qui n'auraient pas suffi à détecter à temps d'éventuelles irrégularités dans la transaction.

En conclusion, il est vivement recommandé de faire appel à un avocat spécialisé en Droit Immobilier et disposant d'une assurance responsabilité professionnelle appropriée, dès le début de la transaction afin de s'assurer du bon déroulement de l'ensemble des procédures.

---

\*Johana Bensoussan est une avocate française au sein du cabinet d'avocat Afik & Co., Avocats et Notaire ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), intervenant en matière de conseil fiscal, ainsi qu'en Droit des affaires, Droit de l'immigration et Droit Immobilier. Pour plus de détails veuillez nous contacter au : +972-3-6093609 ou par email : [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

## תפקידו של עורך הדין בעסקאות מקרקעין בישראל / ג'ואנה בן-שושן, עו"ד (צרפת בלבד)\*

בצרפת, השימוש בנוטריון הכרחי לצורך ביצוע עסקאות נדל"ן. תפקידו של הנוטריון הוא לייצג לצדדים לעסקה, להכין את המסמכים הדרושים ולהוציא את העסקה אל הפועל. בישראל, מקצוע הנוטריון שונה מכפי שהוא מוכר באירופה (בישראל תפקידו של הנוטריון מוגבל לאימות חתימות ומסמכים) וכל הפעולות הקשורות לביצוע עסקאות נדל"ן נעשות באמצעות עורכי דין אשר מכינים את המסמכים הדרושים לביצוע העסקה ומגישים אותם לרשם המקרקעין ("טאבו"). לכן, פנייה לעורך דין המנוסה בביצוע עסקאות נדל"ן בטרם ביצוע כל פעולה משפטית מחייבת הינה חיונית במיוחד לאירופאים המעוניינים לרכוש נדל"ן בישראל.

תחום הנדל"ן רווי סכסוכים בין עורכי דין ללקוחות, בין היתר בשל העובדה שמדי שנה נכנסים לשוק העבודה עורכי דין חדשים רבים וחסרי ניסיון בתחום הנדל"ן, אשר נחזה להיות "דלת כניסה" קלה למקצוע. החוק הישראלי אינו מחייב כל ניסיון או ביטוח מקצועי בגובה ראוי בגין נזקים העלולים להיגרם כתוצאה מרשלנות של עורך הדין ועורכי דין צעירים רבים מציעים את שירותיהם בתמורה לשכר טרחה תחרותי (או ליתר דיוק, נמוך מדי) בכדי לקבל עבודה, אבל בפועל הלקוח נותר ללא הגיבוי (הן מבחינת חוסר בניסיון והן מבחינת חוסר בביטוח תואם) אשר קיים בשימוש במשרד עורכי דין מנוסה בתחום עסקאות הנדל"ן. תביעות על רשלנות מקצועית לא מאחרות להגיע ...

רבים אינם מודעים לעובדה כי על פי החוק הישראלי, גם מכתב כוונות או זכרון דברים עשוי להיחשב כעסקת מקרקעין. לכן, אנשים בדרך כלל פונים לעורך דין רק לאחר שכבר חתמו על מסמכים ומוצאים עצמם במצב שבו הם כבר התחייבו על דברים שלא התכוונו אליהם או לאחר שכבר עשו פעולות בעלות משמעות משפטית. לכן, חשוב להקפיד לא לחתום על שום מסמך ולא לשלם כל סכום על חשבון העסקה עד שעורך דין מנוסה יסקור את העסקה ואת תנאיה.

קיימים שלושה שלבים עיקריים בעסקת נדל"ן בישראל: השלב הראשון הינו עיון מקדים במרשם המקרקעין על מנת לוודא שהנכס אינו כפוף לזכויות של צדדים שלישיים (ועדיף גם לקבל הערכת שווי של הקרקע אשר תכלול בדיקת מצבו התכנוני של הנכס); השלב השני הינו ניהול משא ומתן, ניסוח והכנת מכלול המסמכים הדרושים לביצוע העסקה, המותאמים אישית עבור הלקוח והנכס (וגם כאן, עורכי דין חסרי ניסיון משתמשים בדרך כלל בתבניות שאינן תמיד מתאימות, במיוחד במקרה של רוכשים שאינם ישראלים); והשלב השלישי הינו דיווח ורישום העסקה (יש לזכור שמדובר בשלב ארוך שעשוי לקחת 6 חודשים ואף יותר). במקרים רבים, עורך הדין יפעל גם כנאמן לצורך החזקת כספים עד לקבלת מסמכים דרושים מהמוכר או מרשויות המס.

עורך הדין יכול לייצג הן את המוכר והן את הרוכש, דבר שעשוי להוביל לחיסכון בעלויות בשלב הראשון, אך עלול להוביל לסכסוכים בשלבים מאוחרים יותר, בין אם בשל ניגוד עניינים ובין אם משום שהמסמכים נבדקו רק על ידי "זוג עיניים אחד", ולכן טעויות לא תוקנו בזמן.

לסיכום, טרם ביצוע פעולות משפטיות מחייבות, מומלץ לפנות לעורך דין בעל ניסיון המתמחה בעסקאות נדל"ן ומבוסס בביטוח אחריות מקצועית נאותה. בנוסף, חשוב ליצור קשר עם עורך הדין כבר בשלב מוקדם מאוד של העסקה על מנת להבטיח ביצוע נאות ותקין של כל ההליכים וליווי מקצועי בכל שלבי העסקה עד לביצועה המלא.

---

\* עו"ד ג'ואנה בן שושן הינה עורכת דין צרפתייה העובדת במשרד אפיק ושות', ועוסקת בין היתר במיסוי, הגירה ומשפט מסחרי.

לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)