

L'acquisition d'un Bien Immobilier en Israël par un Résident Etranger ou un Nouvel Immigrant

Par Yair Aloni et Johana Bensoussan
Cabinet d'Avocats Afik & Co



Que ce soit par idéal ou par crainte au regard de la situation géopolitique actuelle, nombreux sont ceux qui désirent acquérir un « pied à terre » en Israël ou opérer un investissement en Israël en acquérant un bien immobilier. Toute transaction immobilière devrait être opérée avec l'assistance d'un avocat spécialisé en la matière, a fortiori, lorsque l'acquéreur ne parle pas couramment l'hébreu et ne réside pas en Israël. De plus, il ne suffit pas de savoir parler une langue pour négocier une transaction immobilière. La personne négociant doit être capable de « lire entre les lignes », c'est pourquoi il est vivement recommandé de faire appel à un avocat disposant d'une certaine expérience dans ce domaine. Il est important de souligner que la signature d'un protocole d'accord ou de tout autre document est susceptible de créer des obligations vis-à-vis de l'acquéreur en Israël, ce qui constitue une raison de plus pour prendre conseil auprès d'un avocat avant même cette étape. Si l'acquéreur ne peut être présent physiquement au moment de la transaction, il peut désigner une autre personne pour signer les documents adéquats via un mécanisme de procuration. Lorsque la procuration est accordée alors que l'acquéreur se trouve à l'étranger, il faut pour qu'elle valide devant le bureau d'enregistrement foncier, qu'elle soit notariée ou effectuée par un représentant consulaire qualifié. Si toutefois, la procuration est octroyée en Israël à un avocat, la seule authentification de la signature par l'avocat suffit. Il est à noter qu'une procuration donnée à un avocat n'exonérera pas celui qui l'a initiée de devoir signer les affidavits requis par l'Administration fiscale israélienne. L'acquisition d'un bien immobilier implique l'exécution d'un certain nombre de démarches dont le transfert de la somme correspondant à la transaction. Ainsi, afin de s'assurer que le vendeur respectera l'ensemble de ses obligations, la somme correspondant au prix d'achat du bien (ou tout du moins une partie de celle-ci) doit être détenue en fiducie, par l'intermédiaire d'un compte séquestre géré par l'avocat et ne sera remise au vendeur

qu'après la satisfaction de certaines étapes prédéfinies. Cela peut prendre plusieurs mois afin de réunir l'ensemble des documents requis au transfert de propriété devant le Registre foncier israélien et dans la plupart des cas, les documents requis par l'Administration fiscale ne sont transmis qu'après la date définie dans le contrat pour le transfert des fonds. Dans une telle hypothèse, une partie du prix d'acquisition du bien restera en garantie pour assurer le paiement des taxes dues.

Si les fonds sont transférés d'ailleurs que d'Israël ou si le bénéficiaire du compte séquestre n'est pas israélien, la banque peut demander des informations quant à l'origine des fonds via un questionnaire « KYC » destiné à investiguer sur le client dans le cadre des normes anti blanchiment.

L'avocat se renseignera par ailleurs au Cadastre (Registre Foncier) quant au régime juridique du bien et écartera une potentielle fraude. Par ailleurs, l'avocat vérifiera que le bien n'est pas grevé d'un droit de préemption de l'Etat comme c'est le cas sur de nombreuses propriétés en Israël (les procédures applicables dépendent en effet du statut de la propriété). L'avocat vérifiera de plus, au Registre Foncier si le bien est soumis à des droits de tiers (tels que des hypothèques ou cautionnements). En sus de l'avocat, il est recommandé de faire appel à un expert, pour évaluer la propriété et s'assurer notamment au Ministère de l'Ingénierie et du Comité local pour la planification et la construction que le prix est raisonnable au regard de l'évaluation.

Il convient de souligner, que cette liste qui caractérise plus particulièrement l'acquéreur ne se trouvant pas en Israël est non exhaustive des problématiques rencontrées transactions immobilières en Israël. Il est primordial que l'avocat se renseigne également sur les problématiques d'ordre fiscal applicables à l'acquéreur ainsi que sur les circonstances de l'espèce afin d'apporter un conseil juridique approprié.