



# Règles d'or pour la location d'un bien en Israël

Lorsque vous envisagez d'établir votre pied à terre en Israël, vous serez probablement confronté à certaines des questions suivantes: (a) emplacement de la propriété, (b) s'il faut acheter ou louer, (c) investissement ou votre propre résidence, (d) financement ou non, et (e) ramifications d'impôt selon votre décision. Dans cet article nous allons brièvement aborder certains des aspects de la location de votre propriété.

Il y a trois personnes avec lesquelles vous serez probablement impliqué dans la sélection de votre bien locatif: (a) un courtier immobilier, (b) avocat et (c) ingénieur. Les frais pour le courtier immobilier sont payables par la partie avec laquelle ils ont contracté et est habituellement égale à un mois de location plus la TVA légale qui est actuellement au taux de 18%. Les honoraires d'avocat dans les transactions de location sont également basés sur le loyer d'un mois plus TVA. Les Ingénieurs facturent habituellement un montant fixe. Même s'il n'est pas essentiel que vous ayez un ingénieur pour inspecter l'appartement avant de signer le bail, ils peuvent parfois mettre en garde le locataire de problèmes potentiels. Quelques questions à prendre en considération lors de la location:

(i) Votre avocat devra s'assurer que le bail reflète vos attentes, telles que si vous aurez accès à une zone de

stockage/débaras (connue en hébreu comme un «makhsan»), l'utilisation des parties communes, un espace de stationnement et une cour. Ce qui n'est pas reflété dans le bail sera difficile, voire impossible à prouver après votre signature.

(ii) Votre avocat devra examiner avec vous et essayer de négocier les termes de garantie que vous serez probablement tenu de fournir (par exemple un billet à ordre, chèques, garants).

(iii) Vous devrez négocier les conditions de paiement (par exemple: nombre de versements, des chèques postdatés, liés à quelle monnaie).

(iv) Vous devrez ouvrir les robinets afin de voir si la pression d'eau est suffisante, que l'eau s'écoule rapidement et que les robinets ne fuient pas.

(v) Vous ou votre ingénieur devrez regarder dans les coins sur les plafonds des signes d'humidité (infiltration).

(vi) Si possible, vérifiez avec les occupants actuels s'ils surchargent le système électrique (leur demander si les lignes sont suffisantes).

(vii) Informez-vous auprès des occupants actuels sur le bruit des voisins.

(viii) Vérifiez si la maison nécessite d'être peinte. Vous devrez discuter avec votre avocat si vous désirez que l'appartement soit peint avant votre

emménagement et si vous êtes prêt à le peindre lorsque vous quittez.

(ix) Faites une liste de tous les éléments que vous souhaitez avoir dans les locaux lorsque vous emménagerez; ces éléments et leur état sont à noter dans le bail. La pratique locale considère qu'un bail doit inclure les murs et pratiquement rien d'autre; les appareils ne sont pas inclus automatiquement (pas même un four ou un réfrigérateur), ni mobilier, ni appareils d'éclairage, etc.

(x) Si vous vous attendez à ce que le propriétaire vous fournisse une ligne de téléphone vous devrez demander à votre avocat de s'assurer que cela se reflète dans le bail.

(xi) Vérifiez et enregistrez les lectures sur le compteur de gaz et d'eau avant que votre location ne commence.

Nous vous souhaitons beaucoup de succès dans vos efforts et un Hag Kasher V'Sameach!

***Cet article n'est pas à considérer comme un avis juridique. Pour des conseils juridiques, nous vous suggérons de contacter directement un Avocat.***

***RUSSELL D. MAYER est associé principal du cabinet d'avocats basé à Jérusalem Livnat, Mayer & Co. Si vous avez des commentaires ou des questions au sujet de cet article, merci de contacter Russell à: [mayer@LMF.co.il](mailto:mayer@LMF.co.il). Tous droits sont réservés © 2015***