



המשרד לקליטת העלייה MINISTÈRE DE L'INTÉGRATION

FRANÇAIS

דיוור

Logement

עיצוב: סטודיו הראל

צרפתית

דיוור



מדינת ישראל

הופק על ידי
אגף מידע ופרסום
המשרד לקליטת העלייה
רחוב הלל 15 ירושלים 94581
כל הזכויות שמורות ©
ירושלים

Dept. des Publications
Ministère de l'Intégration
Section française
15 rue Hillel, Jérusalem 94581
Tout Droits Réservés ©

www.moia.gov.il
e-mail: info@moia.gov.il

LOGEMENT |

Département des publications

Directrice: **Ida Ben-Chitrit**

Enquête en hébreu: **Eva Madmon, Liron Cohen-Pour**

Section française

Traduction et rédaction: **Carole Dana-Picard**

Jérusalem 2009

N° de catalogue: 0900509010



Table des matières

Introduction	5	הקדמה
Location d'un appartement	7	שכירת דירה
1. Location dans un immeuble en copropriété	7	1. הבית המשותף
2. Choix du lieu d'habitation	8	2. בחירת מקום מגורים
3. Comment chercher un appartement?	9	3. כיצד מחפשים דירה
4. Protocole d'accord, <i>zikhon devarim</i>	11	4. זיכרון דברים
5. Le contrat de location	12	5. חוזה שכירות
6. L'avocat	14	6. עורך הדין
Aide gouvernementale à la location	16	סיוע ממשלתי בשכר דירה
1. Conditions d'obtention de l'aide accordée aux nouveaux immigrants	16	1. כללי הסיוע לעולים
2. Durée de l'aide au logement	20	2. תקופת הזכאות
3. Tableau du montant de l'aide	23	3. טבלת הסיוע
Achat d'un logement	25	רכישת דירה
introduction		מבוא
1. Achat d'un logement neuf par l'intermédiaire d'un entrepreneur	27	1. רכישת דירה מקבלן
2. Acquisition d'un logement par le biais d'une société publique	34	2. רכישת דירה מחברה משכנת ציבורית
3. Acquisition d'un logement en seconde main	34	3. רכישת דירה "יד שנייה"
4. Construction privée	38	4. בנייה עצמית



Financement à l'achat d'un logement	42	מימון רכישת דירה
1. Qui a droit au prêt logement gouvernemental, <i>mashkenta</i> ?	44	1. הזכאים למשכנתה ממשלתית
2. Durée de la période d'ayant-droit	44	2. משך תקופת הזכאות
3. Montant du prêt	45	3. גובה הסיוע
4. Processus d'obtention du prêt	47	4. תהליך קבלת ההלוואה
5. Assurance	54	5. ביטוח
6. Taxe d'achat	56	6. מס רכישה
7. Que se passe-t-il dans le cas où la personne est dans l'impossibilité de rendre le prêt?	57	7. בעיות בהחזר המשכנתה
8. Prise de possession de l'appartement et période de garantie sur les réparations	58	8. קבלת חזקה בדירה ותקופת אחריות לביצוע תיקונים
Vente d'un logement et passage de droits sur le bien	62	מכירת דירה והעברת זכויות בנכס
Logement public	67	דיור ציבורי
Logement en facilité d'accès	70	דיור ציבורי לנכים
En conclusion générale à la brochure	72	סיכום
Adresses et numéros de téléphone	73	כתובות וטלפונים



INTRODUCTION



Vous voilà depuis peu en Israël pour y commencer une nouvelle vie.

Il va falloir chercher du travail, trouver un cadre scolaire pour vos enfants et bien sur trouver un logement.

Dans cette brochure vous trouverez des informations générales sur le logement en Israël, ainsi que les possibilités qui vous sont offertes en matière d'aide, grâce au prêt de l'Etat (machkenta), et du financement par les Banques pour l'achat d'un bien immobilier. Nous évoquerons la possibilité d'une location et de l'aide mensuelle (mais modeste) qu'octroie le ministère de l'Intégration durant quelques années aux nouveaux immigrants par l'intermédiaire des banques.

Nous vous dispenserons également quelques conseils et précautions à prendre avant de signer un contrat.

Il est évident que le lieu de votre future résidence constituera pour vous et pour votre famille un choix important. Aussi un certain nombre de critères seront à prendre en considération : mode de vie, petite ville ou grande métropole, village communautaire ou rural, quartier religieux ou laïque, travail à distance raisonnable du lieu d'habitation afin de limiter de longs trajets. La proximité de la famille et des amis, le prix des appartements, le climat, seront également pris en compte.

Sans doute donnerez vous dans un premier temps, la préférence à une location, afin de prendre vos repères, puis ferez-vous, peut être plus tard l'acquisition d'un appartement.

Sachez qu'ici, la plupart des Israéliens sont propriétaires de leur appartement, de ce fait c'est dans le secteur privé qu'on trouve en général des appartements à louer.



Pour en savoir plus à ce sujet, il vous suffit de consulter les nombreux magazines francophones qui fleurissent et regorgent de publicités sur des agents immobiliers parlant le français ou bien encore lire les annonces de location ou de vente de particulier à particulier de ces mêmes magazines.

Ne manquez pas également de lire les petites annonces paraissant dans les journaux israéliens.

Dans le même temps, nous vous suggérons de prendre conseil soit auprès de votre famille installée en Israël depuis plusieurs années, soit auprès d'amis connaissant le marché de l'immobilier.

Nous espérons que la lecture de cette brochure répondra à un grand nombre de vos questions en matière de logement et que vous trouverez rapidement celui qui vous convient, car: "Ein kemo babait"!

Tous nos vœux d'intégration facile et réussie, vous accompagnent.

La rédaction.



Compte tenu de l'évolution rapide de la législation, les conditions de l'aide peuvent être sujettes à modification. Dans le cas de non-conformité entre les données publiées dans cette brochure et les renseignements obtenus auprès de sources officielles au moment de vos démarches, ces derniers auront force de loi.



LOCATION D'UN APPARTEMENT



La grande majorité des israéliens vivent dans les villes, et habitent un logement qui souvent leur appartient. Si vous n'avez pas acquis, avant votre alya, un bien immobilier, il est à penser que dans un premier temps vous choisirez plutôt de prendre une location avant de prendre la décision d'acheter.

Plusieurs types de location s'offrent à vous.

1. Location dans un immeuble en copropriété

Il s'agit en général d'un immeuble composé de plusieurs appartements, ils sont occupés soit par leurs propriétaires, soit par des locataires ayant signé un contrat avec les propriétaires (ayant acquis leur bien à titre d'investissement).

Dans un immeuble en copropriété, les propriétaires d'appartements sont également propriétaires d'un morceau des parties communes comme: la cage d'escaliers, l'ascenseur, les murs extérieurs, l'abri, le toit, le jardin commun, de même qu'une partie du terrain sur lequel est construit l'immeuble.

L'entretien des parties communes est sous la responsabilité du syndic. Il s'agit d'une personne résidant dans l'immeuble, désignée par les résidents pour s'occuper de la perception des charges communes, elle est responsable de l'entretien de l'immeuble.

Tout résident de l'immeuble est tenu de payer sa quote-part de charge pour l'entretien de l'immeuble (électricité commune, nettoyage des escaliers...).

Il est important de signaler que, dans un immeuble équipé du chauffage central au gaz, d'un ascenseur et d'un jardin; les charges



seront plus élevées que dans un immeuble ne possédant pas ces trois commodités.

Lorsqu'on désire louer dans un immeuble, il est important de connaître ces données car les charges locatives doivent être réglées par le locataire.

2. Choix du lieu d'habitation

Le choix du logement et du lieu d'habitation doit tenir compte de plusieurs paramètres, comme: la proximité d'écoles pour vos enfants, une communauté religieuse organisée (si vous êtes pratiquant), la facilité d'accès à un certain nombre de services (banque, supermarché...), la présence d'amis ou de famille, et si cela est déjà le cas pour vous la proximité du lieu de travail.

Enfin, il ne faut pas oublier que plus le quartier est résidentiel, plus le logement est grand et plus le montant de la taxe municipale , *armona*, est élevé.

Cette taxe est en général à la charge du locataire.

Avant la signature d'un contrat de location que faut-il vérifier?

- la superficie de l'appartement: en Israël la surface de l'habitation comprend entre autres paramètres, l'épaisseur des murs, de ce fait le calcul est différent de celui pratiqué en France. Il faut noter que les chambres à coucher sont assez petites dans les appartements de construction récente (entre 9 et 12 m2).
- l'étage: pas trop élevé, surtout s'il n'y a pas d'ascenseur et que vous êtes retraité, pensez au panier à provisions qu'il faut monter. Il n'est pas conseillé de choisir un dernier étage (même s'il y a l'ascenseur) le toit est souvent recouvert d'asphalte ce qui provoque une augmentation de la température de l'appartement en été, et de possibles infiltrations, en hiver.
- vérifiez le prix de la location, entendez vous avec le propriétaire pour le nombre de mois à verser avant l'entrée dans les lieux (en



général il est demandé 3 mois d'avance) et la façon dont vous allez régler le loyer, ainsi que le montant des charges locatives.

- renseignez-vous sur la durée du contrat de location : un contrat d'un an renouvelable est le plus souvent pratiqué en Israël. Vérifiez que le propriétaire n'en profite pas pour hausser le prix du loyer chaque année.
- renseignez vous sur le quartier et ses commodités, comme nous l'avons mentionné plus haut.
- intéressez vous au nombre de lignes d'autobus desservant le quartier et leur fréquence.
- demandez au propriétaire quel est le montant de la taxe municipale, *arnona*. Cette dernière est en général à la charge du locataire.

3. Comment chercher un appartement?



- **en faisant appel à une agence immobilière**, formule pratique mais chère. Vous expliquez à votre agent la nature de vos exigences et le prix approximatif que vous comptez mettre, lui se chargera de vous trouver des appartements à visiter. N'oubliez pas de vérifier sa part de commission (en général soit un pourcentage du prix de la location à l'année, soit un ou deux mois de location). Vérifiez également que l'agent soit inscrit au registre de l'association des agents immobiliers et qu'il possède la licence d'exercice. En effet, tous les agents immobiliers du pays doivent suivre un cours de formation sanctionné par un examen, donnant droit au permis d'exercer.
- **en consultant les agences privées**, qui mettent à votre disposition une liste de logements en location, *maagaré meida*. Pour y accéder, il faut acquitter un paiement mensuel donnant droit chaque jour (soit par e-mail, soit à l'agence) à une liste imprimée de logements. Cette liste, rédigée en hébreu, fournit un petit descriptif



de chaque logement ainsi que le numéro de téléphone des propriétaires.

Il est possible de recevoir cette liste en anglais.

- **en lisant attentivement les annonces dans les journaux**, qu'il s'agisse de la presse israélienne (dans les journaux paraissant le vendredi) ou de la presse francophone.

Certaines annonces s'adressent de particulier à particulier, d'autres se font par l'intermédiaire d'agences immobilières.

- **en regardant les panneaux publicitaires de votre quartier**: mais aussi les annonces posées à l'épicerie, au pressing, à la caisse maladie, *koupat holim*, et dans les magasins du quartier.

A vérifier lors de la visite d'un appartement

- l'environnement: est-il calme, ou bruyant à cause de la circulation? Intéressez vous au niveau de pollution (il suffit de voir la couleur des murs de l'immeuble), et vérifiez qu'il n'y ait pas d'antennes cellulaires sur le toit ou en face de chez vous afin de ne pas exposer votre famille à des radiations.

- les possibilités de parking: si vous possédez une voiture, il y a-t-il assez de places disponibles autour de l'immeuble?

- le voisinage: essayez de rencontrer ou de vous renseigner sur vos futurs voisins du haut et ceux vivant sur le même palier que vous.

- l'humidité: examinez avec attention les murs et les jointures entre les murs ainsi que le plafond afin d'y détecter d'éventuelles traces d'humidité.

- la présence d'un ascenseur dans les immeubles de plus de 3 étages. N'oubliez pas que lorsqu'il y a un ascenseur dans un immeuble, cela augmente le prix des charges locatives. Pour les personnes religieuses, vérifiez que l'ascenseur fonctionne en mode "chabbat" durant chabbats et fêtes.

- vérifiez les orientations de l'appartement: qu'il y ait au moins deux ou trois orientations différentes, pour que la maison soit aérée, ne choisissez pas de chambres à coucher au nord, elles seront froides et sombres en hiver.



- le chauffage: l'appartement est-il équipé d'un chauffage au gaz? Y a-t-il des convecteurs ou des appareils de climatisation; si l'appartement est chauffé électriquement? Quel type de chauffage vous convient le mieux?
- l'appartement possède -t-il une cave, un garage, une place de parking?
- vérifiez les installations électriques, le tuyau de branchement au gaz, les radiateurs à gaz et la chaudière, *yunker*.
- N'hésitez pas à questionner les voisins ou le représentant du syndic, sur le montant des charges locatives (payables par trimestre). Demandez leur également, s'ils possèdent le même appartement, quel est le montant de leurs charges municipales annuelles, *arnona*.
- vérifiez si une chambre de l'appartement est équipée d'un *mamad*, chambre servant d'abri et dont la porte est blindée.

4. Protocole d'accord, *zikhon devarim*



Vous venez de trouver l'appartement qui vous convient, il est d'usage en Israël de procéder à la signature d'un protocole d'accord entre les deux parties: le propriétaire et le locataire. Il ne s'agit pas encore du contrat de location proprement dit.

Ce protocole exprime par écrit la volonté du propriétaire de louer son bien, il comporte le montant de la location ainsi que les conditions de base du futur contrat de location.





Attention!

- Lors de la signature du protocole d'accord, le locataire réglera (en règle générale) à titre d'engagement un "paiement de principe" à hauteur de 10% du montant d'un loyer.

Ce paiement sera déduit du premier loyer, lors de la signature du contrat de location.

Dans le cas où le locataire se désiste et ne signe pas le contrat, ce paiement ne lui sera pas remboursé et restera entre les mains du propriétaire.

- Les loyers sont en général fixés en dollars américains mais acquittés en shekels, en fonction du taux de change moyen, *shaar iatsig*, le jour du paiement mensuel. Ces derniers temps, le dollar ayant baissé, les deux parties se mettent d'accord sur une somme en shekels.

5. Le contrat de location

Il détaille par écrit les conditions de la location. Il est possible de signer sur un contrat standard, dont l'imprimé peut être retiré à la poste ou dans certains magasins de fournitures de bureau. Si le propriétaire tient à vous faire signer un contrat qu'il a lui-même établi, demandez lui une copie du contrat afin de pouvoir l'étudier avant la signature.

Avant de signer, assurez vous que la personne présente est bien propriétaire de l'appartement. Elle devra vous présenter sa carte d'identité et le titre de propriété de l'appartement mentionnant son nom. Si le propriétaire est représenté par une personne ayant procuration, que cette personne présente la copie de l'acte de procuration, signée devant notaire.

Le contrat de location doit préciser:



- le nom et le numéro d'identité du locataire et du propriétaire de l'appartement
- le détail du logement loué : superficie, composition (+ cave ou/et garage s'il y a lieu), adresse...
- la période de location: le contrat est établi le plus souvent pour un an, avec dans certains cas, une option de renouvellement annuel, pour une période maximale de 4 ans, en fonction d'un accord entre les parties.
- le montant du loyer
- le nombre de mensualités payées d'avance. Le propriétaire peut demander à la signature du contrat une avance équivalant à plusieurs mois de location, voire une année de loyer.

Cette avance est payable en shekels. La loi interdit formellement le paiement en devises étrangères.

- le montant des charges locatives, versé au syndic de l'immeuble, *dmei vaad*, et le montant de la taxe municipale, qui suivant les termes du contrat peut être payée, par le propriétaire ou le locataire, ou de moitié par chacun.
- les petites réparations sont en générales payées par le locataire, contrairement aux grandes réparations qui elles, restent à la charge du propriétaire; réfection de l'immeuble, peinture de la cage d'escaliers, réparations dans la tuyauterie, changement ou réparations des installations sanitaires, du chauffage ou du capteur solaire, *doud chemesh*.

Le contrat de location stipule la somme maximale qui sera inscrite pour la caution (voir plus bas dans le texte).

Si le propriétaire constate des dommages causés par le locataire, il sera en droit d'assigner ce dernier sur la base de la caution, *shtar bitahone*.

A ce sujet, il sera fait un état des lieux avant l'entrée des nouveaux locataires.



Sur cet état des lieux sera reporté tout défaut ou dommage déjà existant, avant l'entrée en jouissance du logement.

- lorsque l'appartement est meublé, le contrat doit être complété par un inventaire détaillé du mobilier qui sera signé par les deux parties et intégré au contrat.

6. L'avocat



Si vous maîtrisez l'hébreu, ou si vous vous faites accompagner de quelqu'un de la famille qui peut vous traduire le contrat, vous n'aurez pas besoin des services d'un avocat pour une location. Mais si le propriétaire insiste pour qu'un avocat soit présent, ou si vous préférez vous faire assister par un avocat francophone, n'hésitez pas. Par contre, mieux vaut ne pas prendre un seul avocat pour les deux parties (propriétaire et locataire) car celui-ci pourra difficilement défendre les intérêts de chacun.

Si l'avocat du propriétaire rédige le "brouillon" du contrat, que votre avocat le lise minutieusement et y apporte les changements ou les précisions que vous désirez inclure.

La rédaction du contrat final se fera en accord avec les deux parties.

Attention: en règle générale, l'avocat prend comme commission une somme équivalente à un mois de location. Mieux vaut s'en assurer dès le début.



Remarques:

Les propriétaires réclament en général une caution qui leur garantie d'éventuelles dégradations, ou un garant.



Il existe plusieurs sortes de caution ou de reconnaissance de dettes:

- il peut s'agir d'une tierce personne qui se porte garant du locataire, ce qui est le plus courant.
- mais il peut s'agir d'une caution, il existe d'ailleurs un imprimé de caution: il s'agit d'un formulaire qui se vend à la poste et sur lequel est inscrit une somme de garantie, il a valeur de chèque. Sur ce formulaire seront inscrites toutes les coordonnées de la personne qui se porte garant (ce peut être le locataire lui même), le montant de la garantie, la date de la signature de l'imprimé par le garant. Sur cet imprimé, doit être écrit de façon claire, dans quelles conditions le propriétaire peut se tourner vers une cour de justice pour présenter cet imprimé et encaisser la caution. Le propriétaire est tenu de rendre cet imprimé au locataire en fin de contrat ou demander une indemnisation en cas de dommages causés par le locataire.

Rappel:

Qu'il s'agisse d'une location ou d'un achat, n'oubliez pas que vous aurez droit durant votre première année d'alya à 90% de réduction sur la taxe municipale, *armona*, accordée par la mairie.



AIDE GOUVERNEMENTALE A LA LOCATION

1. Conditions d'obtention de l'aide accordée aux nouveaux immigrants

L'Etat d'Israël aide le nouvel immigrant à se loger durant les premières années de son intégration, en lui accordant une allocation logement. Cette aide au logement est accordée aux personnes considérées comme "sans logement" et détentrices d'une carte d'ayant droit. Il peut s'agir d'une personne seule ou d'une famille.

Les personnes sans logement doivent répondre aux critères suivants:

1. Ne pas être propriétaire d'un logement
2. Avoir été propriétaire d'un logement mais suite à un divorce, la personne l'a cédé sans compensation
3. Etre propriétaire d'un logement mais ne pas l'occuper et en laisser l'usufruit à la famille proche au premier degré (père, mère, fils, fille, grand père, grand-mère), famille qui ne possède pas et n'a pas possédé de logement, et qui n'a pas reçu d'aide au logement.
4. Etre détenteur d'une carte d'ayant droit, *téoudat zakaout*, si la personne est sans logement, *hasséré dira*.

Carte d'ayant droit, *téoudat zakaout*, pour l'obtention d'une aide gouvernementale au logement

Depuis le 1.7.2006, il est possible de recevoir une aide au logement sous forme de don. Cette aide est accordée par 3 sociétés choisies à cet effet, et non par des banques de prêts, comme cela était auparavant. Ces sociétés sont: Amidar, Matan Hen, et Maagar. Pour obtenir cette aide au logement, il convient de faire la demande d'une carte d'ayant droit, *téoudat zakaout*, auprès de l'une de ces trois sociétés.



La carte d'ayant droit est un document officiel du gouvernement israélien, fournie conjointement par le ministère du Logement et le ministère de l'Intégration. Sur cette carte figure le montant de l'aide auquel la personne a droit ainsi que ses limites. La période d'ayant droit et les conditions qui l'accompagnent, sont fonction de la situation de famille (marié, célibataire), du nombre de personnes composant la famille d'immigrants, du nombre d'années de résidence dans le pays ainsi que, s'il cela est le cas, de la période passée au service de l'armée.

L'aide est attribuée aux ayants droit remplissant toutes les conditions d'obtention mentionnées ci-dessous et figurant dans la carte d'ayant droit:

- cette aide est valable uniquement dans les agglomérations mentionnées
- la restitution du logement se fera auprès de la société en charge



Attention!

Les nouveaux immigrants recevant l'aide au logement, après avoir perçu le panier d'intégration, *sal klita*, ne sont pas tenus, en règle générale, de fournir une carte d'ayant droit.

Mais les bénéficiaires d'une aide au logement bonifiée (comme : les personnes recevant des allocations et des compléments de la part du *Bitouah Léoumi*, les familles monoparentales, les personnes âgées percevant l'allocation vieillesse spéciale et habitant seules), doivent s'adresser à l'une des sociétés précitées afin de recevoir une carte d'ayant droit.



Sur la carte, sont inscrits tous les membres de la famille demandeurs de l'aide au loyer, elle porte également mention du montant de l'aide à laquelle ils ont droit, ainsi que la date de validité - soit un an à dater de la demande, ou à la fin de la période d'aide (la date la plus proche des deux)- Il est possible de renouveler cette carte chaque année, (durée maximale de l'aide, 4 ans après la réception du *sal klita*) et ce dans l'attente d'une solution de logement permanent.

Afin de pouvoir procéder à la mise en forme de la carte d'ayant droit, vous devez vous présenter à l'une des 3 sociétés muni des documents **originaux** suivants:

- carte d'immigrant, *téoudat olé*
- carte d'identité, *téoudat zéout*, des deux membres du couple ainsi que le feuillet supplémentaire figurant à l'intérieur de la carte d'identité , *séfakh* ,mentionnant les noms de vos enfants mineurs et vos enfants ayant atteint l'âge adulte (s'il y a lieu) et vivant avec vous.
- le certificat de mariage
- la femme enceinte devra fournir une attestation de son état par un organisme médical reconnu (une grossesse de 5 mois et plus est considérée comme un enfant à charge, pour le compte des personnes vivant dans la famille, sauf pour la première grossesse d'une femme célibataire).
- attestation de service militaire, pour les personnes ayant accompli leur service à *Tsahal*.
- attestation du *bitouah léoumi* prouvant que la personne reçoit un complément aux revenus insuffisants ou une allocation invalidité, pour qui vit de ces allocations.

Dans certains cas, il peut être demandé des documents supplémentaires. Il faudra demander à la société la liste des documents qu'elle réclame en supplément de celle mentionnée ci-dessus.

Il faut compter une semaine environ avant que le certificat d'ayant-droit, *téoudat zakaout*, soit prêt.



En résumé: le certificat d'ayant droit est **personnel** et donne droit à l'aide uniquement à ceux qui y sont inscrits. Sa durée de validité est **d'un an**. Il ne concerne qu'une certaine catégorie de la population.

L'aide pour les nouveaux immigrants qui reçoivent le *sal klita* est incluse dans celui-ci durant la première année.

Dès le 13^{ème} mois, les nouveaux immigrants reçoivent l'aide du ministère du logement, directement sur leur compte en banque et ne sont pas tenus de fournir un certificat d'ayant droit. Par contre, les nouveaux immigrants vivant sur les allocations ou les pensions du *Bitouah léoumi*, peuvent prétendre à une allocation logement bonifiée, aussi doivent ils s'adresser à l'une des 3 sociétés fournissant cette aide: Amidar, Matan-Hen, Magar afin de recevoir le certificat d'ayant droit détaillant les conditions d'obtention de cette aide.

Nouveaux immigrants recevant l'allocation de subsistance de la part de l'Assurance nationale, *Bitouah léoumi*.

Les familles monoparentales, les personnes âgées, les handicapés et les personnes recevant des allocations de subsistance du *Bitouah léoumi* peuvent prétendre à une aide au logement bonifiée. Pour en savoir plus sur les conditions d'obtention, il faut s'adresser à l'une des 3 sociétés précitées, à la fin de la période de réception du *sal klita*.

Après avoir reçu le certificat d'ayant-droit, *téoudat zakaout*, sur lequel figure l'aide au logement, il faudra présenter au ministère du Logement les documents suivants:

- le certificat d'ayant droit, *téoudat zakaout*
- la carte d'immigrant, *téoudat olé*
- la carte d'identité de tous les locataires (membres de la famille possédant une carte d'identité)
- attestation du *Bitouah léoumi* pour ceux qui reçoivent une allocation de cet organisme (alloc. vieillesse, complément aux revenus insuffisants, alloc. pour handicapés, etc.)



- Imprimé de la banque (relevé de compte, photocopie du chèque, etc)

Supplément à l'allocation d'aide au logement

Nouveaux immigrants ayant droit à une augmentation de 10% de l'aide au logement:

- Personnes âgées, vétérans de la 2^{ème} guerre mondiale, reconnus par le ministère de la Défense comme "combattants de la 2^{ème} guerre mondiale". Ces personnes n'auront pas à s'adresser au ministère du Logement, c'est le ministère de la Défense qui se chargera directement du transfert de dossier vers le ministère du Logement, et l'allocation au logement bonifiée parviendra directement sur leur compte en banque.
- Les invalides de la deuxième guerre mondiale, dont le ministère des Finances a reconnu leur état, (en vertu de la loi en faveur des invalides de la guerre contre les nazis), et leur a octroyés un pourcentage d'invalidité de 49%-Le ministère des Finances se chargera de transmettre leur dossier au ministère du Logement.

2. Durée de l'aide au logement

Au maximum 5 ans depuis la date d'alya, l'aide au logement pour la première année étant incluse dans le panier d'intégration, *sal klita*.

Les familles monoparentales auront droit à une sixième année (panier d'intégration inclus). Les nouveaux immigrants ayant effectué à l'armée le service régulier, auront droit à une extension de la durée de l'aide qui sera fonction de la période passée sous les drapeaux. Les personnes âgées recevront l'aide durant tout le temps où ils perçoivent du *Bitouah léoumi*, l'allocation vieillesse et le complément aux revenus insuffisants.



Critères d'obtention de l'aide

- Le montant de l'aide ne saurait dépasser 95% du prix de la location, telle qu'elle est fixée sur le contrat de location et payée par le nouvel immigrant.
Le montant de l'aide à la location est réajusté de temps en temps.
- Deux familles peuvent louer le même appartement et recevoir l'aide au logement séparément, chacune compte tenu de ses critères d'obtention, mais à condition que le montant total des deux allocations ne soit pas supérieur à 95% du prix de la location.
- Il ne sera pas accordé d'aide au logement à partir du 13^{ème} mois à une famille résidant dans un logement appartenant à un proche de la famille au premier degré (père, mère, fils, fille, gendre ou belle fille). Hormis une personne âgée ou un couple de personnes âgées ayant loué un appartement avec un fils ou une fille, un gendre ou une belle fille et habitant avec eux. **Dans ce cas, il faut inclure les personnes âgées dans le contrat de location comme colocataires.**
- L'aide au logement est liée à une habitation effective du nouvel immigrant dans l'appartement qui a été loué (la majeure partie de l'année ou de la semaine).
- Les nouveaux immigrants peuvent également louer une partie du logement. Cela devra être inscrit dans le contrat de location.
- La personne seule, la personne âgée, peut recevoir une aide au logement si elle partage la chambre louée avec une autre personne.

Attention!

Le ministère du Logement inspecte de temps en temps les nouveaux immigrants recevant une aide au logement bonifiée et vérifie s'ils répondent bien aux critères d'obtention de cette aide.



Les nouveaux immigrants logés dans des habitations appartenant à des sociétés de logement, se tourneront vers ces sociétés afin de vérifier avec elles dans quelle mesure ils peuvent recevoir l'aide au loyer par leur truchement.

Passage à un autre logement loué sur le marché privé

Vous avez reçu l'aide au loyer et vous vous préparez à changer de logement.

Vous pouvez déménager pour une autre habitation sans avoir à rendre l'argent perçu pour l'aide, à condition que vous présentiez le nouveau contrat de location à la société que vous avez choisie pour vous octroyer le prêt.

Passage de la location à l'achat d'un logement

Vous êtes en droit d'acquérir un logement à l'achat durant le temps où vous logez dans une habitation que vous avez louée. Si la maison que vous comptez acheter est neuve, vous pourrez continuer à percevoir l'aide au logement durant le temps des travaux et avant d'habiter le logement acheté, où encore jusqu'à la fin de la période mentionnée sur le certificat d'ayant droit, ce sera en fait la période la plus courte des deux.

Si la nouvelle maison a été construite de façon privée, vous recevrez l'aide au logement jusqu'à l'entrée dans les lieux, ou bien 6 mois d'aide accordée du jour de la signature du contrat d'achat et pas plus tard que la fin de la période d'ayant droit à l'aide logement, la période la plus courte des deux.

Prolongation de la durée d'ayant droit à l'aide au logement pour les soldats

Il ne sera pas accordé de prolongation à la durée de l'aide au logement, sauf pour les soldats servant dans l'armée régulière: le soldat qui sert dans l'armée régulière et dont la période d'aide au logement s'est terminée durant son service, pourra continuer à



percevoir l'aide jusqu'à la fin de son service. Le montant de l'aide au logement sera celui accordé pour une quatrième année d'aide. Voir tableau plus loin. Le soldat détenteur d'une carte de "soldat seul" recevra une aide mensuelle bonifiée durant toute la période du service.

Montant de l'aide

Le montant de l'aide accordé au nouvel immigrant est facteur du nombre d'années passées dans le pays, de sa situation familiale ainsi que d'autres critères.

3. Tableau du montant de l'aide au logement pour les familles ayant reçu le panier d'intégration

Tarif en vigueur en 2009

Durée de l'aide du jour de la prise du statut de n. immigrant	Montant mensuel pour une famille en shekels	Montant mensuel pour une personne seule en shekels	Montant mensuel pour une famille monoparentale en shekels
Du 13 ^{ème} au 24 ^{ème} mois	402	223	402
Du 25 ^{ème} au 36 ^{ème} mois	322	223	322
Du 37 ^{ème} au 48 ^{ème} mois	223	223	223
Du 49 ^{ème} au 60 ^{ème} mois	99	89	223
Du 61 ^{ème} au 72 ^{ème} mois	—	—	134



**Remarques:**

L'aide au logement pour la première année d'alya est incluse dans le panier d'intégration, *sal klita*.

Le soldat seul en service régulier recevra une aide mensuelle de 402 shekels par mois.

Les familles dans lesquelles un seul membre du couple est nouvel immigrant, recevront l'aide accordée à une personne seule, à condition que les deux membres du couple fassent partie de la catégorie "sans logement".



ACHAT D'UN LOGEMENT



Quand acheter une maison en Israël?

L'achat d'un logement en Israël requiert une certaine somme en mise de fonds.

La valeur d'un logement représente l'équivalent de plus de 10 ans de travail pour un salaire moyen, c'est l'investissement le plus important qu'une personne fait dans sa vie.

Malgré cela, la plupart des israéliens préfèrent, à plus ou moins long terme, acheter plutôt que louer.

Après quelques temps de résidence dans le pays, vous travaillez et votre emploi est stable, vous vous êtes constitué une communauté d'amis et de relations dans un quartier qui vous convient et qui convient au reste de la famille, vous avez pris en compte la présence de magasins de proximité et de services dans le quartier, ainsi que celles des écoles où vous scolarisez vos enfants. Vous pouvez maintenant envisager l'achat d'un logement. Vous êtes monté en Israël avec un petit pécule ou vous avez peut être mis, ici, une certaine somme de côté qui sera pour vous une mise de fonds appréciable car elle constituera votre apport de base.

Vu les prix pratiqués sur le marché, il y a de grandes chances pour que vous ayez besoin d'un apport bancaire fourni par un prêt gouvernemental, *la mashkenta*.

Si vous ne disposez pas d'un apport personnel, sachez que vous pourrez, en plus de la *mashkenta*, emprunter auprès des banques, (méfiez vous des taux d'intérêts), et n'hésitez pas à faire le tour de plusieurs d'entre elles afin d'en faire la comparaison.



Il est assez facile de prendre un prêt gouvernemental, *mashkenta*, mais il ne faut pas oublier de répartir son remboursement de façon régulière.

Vous avez pris la décision d'acquérir un logement? Il faut maintenant décider quel type d'habitation vous désirez habiter: un logement neuf, un logement en deuxième main ou bien optez vous pour une maison individuelle que vous ferez construire? Il est certain que cette décision sera en grande partie fonction de la somme dont vous disposez (prêt inclus) et de l'endroit où vous désirez habiter. En effet si vous optez pour la construction privée, sachez que l'Etat accorde un prêt gouvernemental à cet effet, uniquement dans certains points du pays (pour en savoir plus sur les zones du pays où l'Etat accorde son prêt, veuillez consulter les banques qui accordent des prêts gouvernementaux).

Après avoir pris la décision de principe d'acheter un logement, à vous de comparer les possibilités de financement :

- il vous faut savoir quel est le montant du prêt gouvernemental qui vous est accordé en tant que nouvel immigrant.
- il faut se renseigner sur le montant du prêt complémentaire que vous prendrez auprès d'une banque et quel sera son taux d'intérêt au remboursement.
- mais aussi, sur quelle période vous rembourserez ce prêt?
- prenez soin de vérifier si l'endroit que vous avez choisi, donne droit à un prêt (ou même un don) lié au lieu d'habitation, *alvaat makom*.
- enfin, n'oubliez pas de calculer quelle sera la somme que vous aurez à rembourser mensuellement et si vous êtes en mesure de le faire. A titre indicatif, sachez que ce remboursement ne devra pas représenter plus d'un cinquième, à un quart, au maximum de votre salaire.



1. Achat d'un logement neuf par l'intermédiaire d'un entrepreneur

Ce type d'achat à certains avantages: si le logement est en cours de construction, vous pourrez choisir l'étage qui vous convient ainsi que les orientations, vous pourrez également demander à l'entrepreneur certaines modifications dans le plan et choisir les carreaux au sol ainsi que les céramiques avant leur pose, idem pour les appareils sanitaires et les meubles de cuisine que vous choisirez selon votre goût (moyennant supplément suivant la qualité des matériaux).

Choix d'un entrepreneur

L'entrepreneur peut être soit une personne privée, soit une entreprise de construction, soit encore une association. Certaines ont été choisies par appel d'offres par l'Etat pour construire dans tel quartier ou dans telle agglomération.

L'entrepreneur pourra soit acheter le terrain, soit le louer à long terme (ici cela se fait pour une période de 49 ans) et construire des appartements ou des maisons individuelles qu'il vend. Afin de payer le terrain et recevoir une aide à la construction, l'entrepreneur s'emprunte auprès des banques et rembourse grâce à la vente des habitations qu'il construit.

Si l'entrepreneur ne respecte pas ses engagements financiers, les banques peuvent prendre les décisions suivantes:

1. Nommer un liquidateur afin d'arrêter la construction de cet entrepreneur, et pratiquer une saisie des biens (les habitations) dans un tel cas, les personnes ayant acheté et ayant déjà payé une partie de leur logement, peuvent se retrouver dans l'obligation de rembourser les prêts contractés, de plus ils ne pourront pas prendre possession de leur habitation non terminée.
2. Terminer la construction, dans ce cas les dépenses seront couvertes par la vente des logements qui n'ont pas encore trouvé acheteurs.



3. Rendre aux acheteurs leur argent, (si l'entrepreneur a pris soin de contracter une garantie bancaire), dans le cadre de la loi sur la vente.

Afin de préserver votre investissement, veillez lors du choix de votre entrepreneur à prendre les précautions suivantes:

- Tout d'abord, pour ne pas tomber dans le premier cas de figure énoncé ci-dessus, assurez vous que votre entrepreneur soit solvable, que les prêts bancaires soient sous garantie, et surtout veillez à ne libeller aucun chèque de paiement au nom de l'entrepreneur lui-même, mais toujours au nom de son entreprise.
- Vérifier que l'entreprise de construction ait un permis d'exercer en bonne et due forme et qu'elle dispose de tous les permis de construire nécessaires, il vaut mieux aussi s'assurer que l'entrepreneur soit inscrit au registre des entrepreneurs, et que l'entreprise a reçu un prêt gouvernemental de la part du ministère du Logement.

Si cela vous est possible, contacter le secrétaire général de l'association des entrepreneurs ou la secrétaire de l'association à qui vous demanderez: depuis combien d'années l'entrepreneur est inscrit chez eux et s'il y a eu des plaintes à son égard.

- Vérifiez que l'entrepreneur soit détenteur du permis de construire de la part des autorités locales.
- Vérifiez qui finance le projet de construction. Si les sources de financement de l'entrepreneur sont des banques étrangères, (il est possible que les banques israéliennes aient refusé de prêter de l'argent, pour quelque raison que ce soit), méfiez vous.
- Il serait judicieux d'aller voir d'autres logements que cet entrepreneur aurait construits afin de pouvoir apprécier la qualité (ou non) de son travail, n'hésitez pas à questionner les occupants de ces logements sur leur degré de satisfaction de la construction, ainsi que sur les délais de livraison du logement. L'entrepreneur a-t-il tenu ses engagements sur le calendrier?



- Vérifiez soigneusement l'origine de la propriété, à savoir, au nom de qui le terrain est inscrit (est-il du domaine public ou privé?) en vous renseignant auprès du registre municipal des hypothèques, le cadastre, *tabou*, pour cela vous devez vous munir des détails fournis par l'entrepreneur concernant le lot et la parcelle.
- Exigez de l'entrepreneur une garantie bancaire sur les sommes remises. Des faillites ont en effet eu lieu en cours de construction et les acheteurs ont perdu leurs capitaux. Cette garantie, *arévoute bancaire*, est désormais indispensable.
- La loi interdit à l'entrepreneur de recevoir plus de 15% du prix total du logement sans fournir de garanties bancaires. Dans le cas où l'entrepreneur ne semble pas disposé à vous fournir les détails et les garanties demandées, ne vous engagez pas!
- La loi israélienne oblige l'entrepreneur à fournir à l'acquéreur un document appelé *mifha thekni*, un descriptif du logement et la spécification des matériaux fournis. Ce document dûment signé par les deux parties est annexé au contrat dont il fait désormais partie intégrante.
- En cas de retard de livraison sur la date inscrite dans le contrat, demandez à votre avocat d'inclure dans le contrat des pénalités et même la possibilité de recevoir un loyer en compensation.
- Rendez vous régulièrement sur les lieux de la construction pour constater l'avancement des travaux.
- Prévoyez de ne pas payer l'intégralité de la somme et gardez un reliquat de 10% du prix que vous ne paierez qu'au moment de l'entrée en possession des lieux lors de la remise des clés.
- La loi prévoit entre un et cinq ans de garantie sur l'appartement en cas de malfaçon (problème d'étanchéité, équipement sanitaire défectueux...).
- Vérifiez si vous avez un droit sur des parties communes, comme une partie du toit par exemple, une cave, ou un parking.



Ce qu'il faut vérifier dans le logement

- l'orientation, la luminosité de l'appartement
- s'il y a un chauffe-eau électrique sur le toit et un chauffe eau solaire
- le mode de chauffage, au gaz, à l'électricité, à climatisation
- l'état de la tuyauterie et s'il n'y a pas d'humidité sur les murs
- vous pouvez, contre paiement, engager un ingénieur en construction, *maandès binia*, qui examinera avec un œil de spécialiste, les défauts ou les problèmes que posent ce logement, et qui pourra évaluer ce qu'il vous en coûtera en réparations et mise en état.
- enfin, il serait utile de discuter avec vos futurs voisins qui vous renseigneront sur le quartier, les écoles, les magasins de proximité. Renseignez vous également sur le montant des charges pour l'entretien de l'immeuble (quelquefois cela comprend également le chauffage central de l'immeuble).

Dernier conseil: la surface mentionnée

Le contrat doit préciser la surface brute et la surface nette du logement.

Dans la première, l'épaisseur des murs est incluse.

Le contrat mentionnera également qu'une portion relative de la surface des parties communes est attachée à votre logement.

Cette mention des parties communes figurera sur votre acte de propriété final.

L'avocat



Ne pas se contenter de l'avocat de l'entrepreneur

- Il est vivement recommandé de vous adresser à un(e) avocat(e) qui veillera à défendre vos intérêts lors de la signature du contrat.



- Ses honoraires sont tarifés sur la base du prix du logement (tva non comprise), mais en règle générale, le tarif se situe entre 1% et 1.5% du prix de l'appartement.
- Choisissez soigneusement un avocat qui comprenne votre langue et soit familier du droit israélien.

Contrat d'achat



Avant de signer le contrat de vente, demandez en une copie et étudiez le contrat tranquillement chez vous ou au bureau de votre avocat, vérifiez que toutes les promesses faites par votre entrepreneur figurent bien sur le contrat, que tous les points mentionnés vous paraissent clairs et sans ambiguïté. Si vous avez demandé à l'entrepreneur de faire quelques modifications dans la construction ou de procéder à des suppléments, assurez-vous bien qu'ils soient mentionnés dans le contrat.

Vérifiez tous les documents que l'entrepreneur doit joindre au contrat, suivant la liste ci-dessous:

- numéro de la parcelle et du terrain sur lequel se fera la construction
- le plan de la maison
- le plan de l'immeuble, de la rue et de l'emplacement de la maison dans le quartier
- vérifiez l'emplacement de la maison, son orientation, sa surface
- le garage ou le parking(s'il y a lieu): y a-t-il assez de places par rapport au nombre de locataires, est-il possible d'acheter une place de parking? Vérifiez si le contrat prévoit un alinéa à ce sujet.
- vérifiez que l'entrepreneur ait bien mentionné tous les détails techniques de façon précise.



- capteurs solaires et chauffe-eau, *doud chemesh-doud hechmal*: vérifiez que l'entrepreneur place sur le toit les capteurs solaires ainsi qu'un système de chauffe-eau électrique pour l'hiver.
- vérifiez les dépenses liées au développement de votre rue (rue asphaltée, trottoir, jardin) qui doivent être mentionnées dans le contrat.
- vérifiez toutes les dépenses liées aux branchements: gaz, eau, électricité mentionnées dans le contrat
- vérifiez si la TVA est comprise dans le contrat, ou s'il faut l'ajouter au prix de l'appartement.
- retard dans la livraison: il est important de faire mentionner dans le contrat la date de la livraison, surtout si c'est un appartement neuf. Mais faites mentionner également une indemnisation compensatoire dans le cas d'un retard qui ne serait pas un cas de force majeure.
- enregistrement des droits de propriété sur l'appartement: demandez à l'entrepreneur de marquer sur le contrat la date d'enregistrement de l'immeuble au cadastre ou à la direction des terrains, *minhal mekarké Israel*.

Votre avocat ou vous-même, pourrez ainsi par la suite faire enregistrer votre appartement au cadastre, *tabou*.

- Faites marquer, sur le contrat, les dates des différents paiements en fonction de l'avancement des travaux.

N'oubliez pas de vous renseigner sur la situation financière de votre entrepreneur et de vous faire aider par un avocat dans la rédaction du contrat.

La construction peut durer quelques mois et même une année, durant cette période, vous verserez des mensualités de paiement pour votre appartement sans rien recevoir en retour. Sachez que la loi oblige l'entrepreneur à assurer les sommes reçues afin de vous protéger d'une éventuelle faillite de celui-ci ou du propriétaire du terrain, il se peut également que les délais de construction ne soient pas respectés et qu'il y ait un retard dans la construction.

Quelles sont les possibilités de garantie sur les sommes versées?



- Garantie bancaire: garantie spéciale de la banque ou de la compagnie d'assurance à votre profit, accordant une restitution des sommes payées pour l'acquisition du logement en cas de faillite, saisie etc...

Au regard de la loi sur la vente, le vendeur n'est pas tenu de fournir une garantie bancaire tant que l'acheteur ne lui a pas versé 15% du prix du logement.

La loi n'exige pas que la garantie soit indexée (à l'indice du coût de la vie, à une monnaie étrangère...), mais il serait préférable de demander qu'elle le soit.

Le paiement des frais occasionnés par l'obtention d'une garantie bancaire ou par une garantie fournie par une compagnie d'assurance, incombe à l'acheteur.

- l'hypothèque, sur le logement ou sur le terrain, prises par l'entrepreneur sont à votre avantage.
- clause de mise en garde : au lieu d'une garantie bancaire, l'entrepreneur peut inscrire une clause de mise en garde au cadastre : département de l'enregistrement des terrains (en hébreu *tabou*) en faveur de l'acheteur. Prenez soin de vérifier que cet enregistrement prenne effet de suite et qu'il ne soit pas assorti d'autres conditions.
- Assurance: l'entrepreneur doit lui même être assuré par une compagnie d'assurance connue du public et en faveur des acheteurs. Assurez vous que les frais d'assurance soient payés par avance par l'entrepreneur.

Attention! Si vous achetez un logement neuf à l'aide d'un prêt au logement *mashkenta*, les banques vous demanderont de prouver que vous avez reçu de l'entrepreneur une garantie comme le précise la loi, aussi ne faut-il pas renoncer à demander de celui-ci une garantie. Aujourd'hui, la garantie la plus sûre est une garantie bancaire, aussi faut-il bien vérifier cela avant la signature du contrat.



2. Acquisition d'un logement par le biais d'une société publique (type Amidar ou Amigour)

Le processus d'acquisition d'un tel logement ressemble très fortement à celui de l'acquisition d'un logement construit par un entrepreneur privé, mais en règle générale l'acheteur ne peut pas introduire de clause spéciale au contrat type qui lui est proposé. En effet, la compagnie fait signer un contrat standard, qui comprend entre autres, un alinéa vous contraignant à payer un écot à l'avocat de la compagnie, pour frais de "préparation au contrat", frais d'enregistrement au ministère du Trésor: département de l'impôt sur la propriété, *agaf mass rékhouch* et pour l'enregistrement du logement à votre nom au cadastre, *tabou*.

Bien que la société vous contraigne à signer leur contrat, lisez le attentivement et faites vous aider par un avocat pour qu'il vous en explique les détails. Vous pouvez également consulter sur internet des associations fournissant une aide juridique gratuite aux nouveaux immigrants (consultez notre brochure: "A qui s'adresser?").

3. Acquisition d'un logement en seconde main

L'avantage dans l'acquisition d'un tel logement est qu'il est possible de voir l'appartement déjà prêt et d'en vérifier son état. Il faut vérifier dans un premier temps s'il n'y a pas de problèmes techniques ou autres (humidité sur les murs, plomberie défectueuse...). Vous pourrez aussi consulter vos voisins et vous renseigner sur les services de proximité (supermarché, poste, caisse-maladie) et sur l'environnement social (centre culturel, piscine...), éducatif (maternelle, école, lycée de votre obédience) et religieux s'il y a lieu (synagogue et *mikvé* dans le quartier).

Comment trouver un logement?

Il faut procéder de la même manière que pour la location d'un appartement



- consulter les annonces parues dans la presse quotidienne, mais aussi les journaux de quartier vivant de la publicité, et bien sûr la presse francophone
- consulter les agences immobilières, ne pas oublier qu'elles prennent une commission d'environ 1,5 à 2%.
- consulter les agences disposant de listes, *maagaré meida* et qui demandent une somme forfaitaire peu élevée.
- consulter les annonces sur les panneaux publicitaires de quartier, mais aussi dans les supers, les arrêts de bus et les centres culturels, *matnassim*.
- en parler à votre famille, vos amis, vos connaissances

Le choix fait, comment procéder?

1. Vérifier auprès des banques de prêts *,bank lé machkentaot*, le montant du prêt logement auquel vous avez droit et qui tient compte de votre situation de famille (célibataire, ou marié et le nombre d'enfants...) et de votre statut de nouvel immigrant. Examinez les conditions de ce prêt, ainsi que le montant du remboursement mensuel (il ne doit en aucun cas dépasser le tiers de votre ou de vos salaires).

Vous devez également obtenir de la banque de prêt choisie, un certificat d'ayant-droit, en hébreu *téoudat zakaout*, qui vous donnera droit au prêt logement, *machkenta*.

Choix d'un avocat:

Comme nous l'avons déjà écrit plus haut dans le chapitre concernant la location d'un appartement, puis dans le chapitre sur l'achat d'un appartement neuf, avant de signer un quelconque contrat, il vous faut un avocat.

Choisissez plutôt un avocat francophone qui pourra vous traduire les grandes lignes du contrat et qui vérifiera certains points concernant le logement.



Que faut-il vérifier concernant le logement?

- L'avocat doit vérifier qu'il n'y a pas d'hypothèque sur la maison et que l'ancien propriétaire a intégralement payé le logement.
- L'avocat doit vérifier que le logement soit inscrit sur le registre de l'administration des terres, *tabou*.
- L'avocat doit vérifier que le propriétaire n'a pas laissé de dettes à la mairie concernant le règlement de la taxe locale. S'il reste des impayés, au propriétaire de tout régler avant la vente.
- L'avocat ou vous-même, devez vérifier auprès des compagnies de gaz, d'électricité, et d'eau que toutes les factures ont été payées.

Que devez vous vérifier dans l'appartement?

Comme mentionné dans le chapitre concernant la location ou celui concernant l'achat d'un logement en construction, il faut vérifier certains détails concernant le logement, à savoir:

- l'orientation ou les orientations : à éviter les chambres à coucher situées au nord, elles sont froides et reçoivent les intempéries
- vérifier si l'appartement est équipé d'un chauffe-eau solaire et d'un chauffe-eau électrique
- vérifier si le chauffage est indépendant ou commun à tous les habitants de l'immeuble et quelles sont les heures de chauffage. S'agit-il d'un chauffage au gaz, à l'électricité, d'un climatiseur?
- vérifier les tuyauteries, ont-elles été changées dans un passé proche?
- vérifier si l'appartement n'est pas humide et s'il n'y a pas de traces d'humidité dans les coins des murs et au plafond.

Avant de signer le contrat

- il est conseillé que chacune des 2 parties (acheteur et vendeur) ait son propre avocat qui le représente.



- dans le contrat, doivent être spécifiés les dates et les montants des versements, la date à laquelle l'appartement sera libéré et transféré à l'acheteur.
- Votre avocat veillera à inclure une clause précisant les indemnités et les garanties prévues dans le cas où l'appartement ne serait pas libéré à temps.
- la taxe d'achat: l'avocat doit calculer le montant de la taxe d'achat, *mass rékhicha* (voir plus loin dans le texte, le paragraphe taxe d'achat) ou encore appelée *agraat tabou*. Cet impôt doit être versé par l'acheteur dans les 45 jours qui suivent la signature du contrat.
- Enfin, l'avocat se chargera de certifier conformes les copies du contrat pour l'obtention du prêt au logement gouvernemental, *mashkenta* (voir sur ce sujet plus avant dans le texte).

Le compromis de vente, *zikhron devarim*

Il s'agit d'un document qui n'est pas obligatoire.

Le compromis de vente dressé par écrit entre l'acheteur et le vendeur engage les deux parties; on peut exiger des indemnités en cas de résiliation de part ou d'autre.

Ne signez surtout pas le compromis de vente hors de la présence d'un avocat.

Ce document a valeur juridique.

le compromis de vente doit inclure les renseignements ci-dessous:

- la description du logement à vendre
- l'adresse et le lotissement ainsi que ce qui est vendu avec le logement (armoires murales, cave, chauffage solaire, etc...).

Il mentionne:

- la date à laquelle le logement se trouvera libre
- la date de la remise des clefs, le montant de la somme à verser, les délais de paiement
- un accord sur le montant du dédit en cas de rupture de contrat



- l'engagement écrit du vendeur de libérer l'hypothèque (s'il y en a une) avant la remise des clefs
- la signature des deux parties.

Remarque: comme mentionné plus haut ce document n'est pas obligatoire, et il est préférable de ne pas faire de compromis de vente et de passer directement au contrat.

En effet en cas de résiliation de ce compromis par l'une des deux parties, celle-ci devra payer des indemnités à l'autre.

Un conseil: en aucun cas vous ne devez vous engager dans le compromis de vente à un agenda de paiements avant de savoir quel va être le montant de votre prêt gouvernemental, *mashkenta* et à quel moment vous recevrez l'accord.

4. Construction privée



La construction privée est possible aux environs des grandes villes, dans les villages ou les quartiers qui comportent des terrains spécialement destinés à la construction privée, les *bné beitra* (littéralement "construis ta maison").

Comment faire construire une maison individuelle?

Toute personne peut faire construire sa maison par l'intermédiaire d'un entrepreneur privé qu'il aura choisi, ou par le biais d'une association, *amouta*.

L'achat d'une maison individuelle suppose tout d'abord l'achat d'un terrain et occasionne des frais élevés d'infrastructure, comme la préparation du terrain à la construction par un terrassement. Il faut prévoir également de payer les autorités locales pour le pavage de la chaussée, l'installation des conduites d'eau et le branchement au tout à l'égout, payer la compagnie d'électricité pour les branche-



ments, la compagnie de télécommunications pour le branchement du téléphone et de l'internet, et la compagnie de gaz pour l'installation du gaz et du chauffage (s'il y a lieu).

Pour se lancer dans une construction privée, mieux vaut choisir un entrepreneur sérieux qui s'entourera de travailleurs qualifiés. Lors du choix de votre entrepreneur, vérifiez qu'il soit inscrit au registre des entrepreneurs et vérifiez que sa situation financière soit saine.

Il est également possible d'acheter une maison individuelle déjà construite, par un promoteur ou un entrepreneur. Ce qui est certain, dans ce cas de figure, c'est que le prix à l'achat est bien plus élevé que lors d'une construction.

Le processus est plus simple lorsqu'il s'agit d'acheter par l'intermédiaire d'une association à but communautaire, comme dans les villages communautaires (*mochav* ou *kibbouts*), ou dans le cadre d'une société de construction. Dans ce cas, l'achat du terrain ou d'une ferme de l'Administration des domaines, *minhal mekarké israel*, se fait suivant les règlements du ministère de la Construction et du Logement, par le biais d'une association ou d'une société de construction que vous avez choisie.

De temps à autres les autorités locales, les sociétés de logement et l'Administration des domaines publient la liste des terrains disponibles pour la construction privée dans certaines agglomérations ou villages à travers le pays. Il est important de suivre ces publications.

Quels sont les documents qu'il faut détenir avant de procéder à la construction?

- Une autorisation de construire délivrée par les autorités locales. En général cette autorisation est valable 3 ans, ce document précise la situation et le numéro de la parcelle, ainsi que le nom de l'acheteur.
- Le plan de la construction: le plan et le programme de développement de l'agglomération ou la région dans laquelle s'inscrit le terrain à construire. Le programme de la construction doit



comporter l'autorisation de la compagnie d'électricité, de la compagnie des eaux et de la compagnie de télécommunications.

Attention! Ces autorisations sont obligatoires et préalables à la construction et à l'obtention du prêt à l'achat gouvernemental, *mashkenta*. Une construction sans autorisation, sera détruite et à vos frais.

Dans les agglomérations se trouvant dans une région mentionnée à la construction, il faut obtenir un autorisation de la direction de la construction des campagnes, *ha minhal lébinia cafrít*, de la région, avant de recevoir le prêt à l'achat, *mashkenta*.

L'imprimé pour l'obtention de l'autorisation est à retirer à la banque que vous avez choisie pour l'attribution du prêt à l'achat, *bank lémashkentaot*.

Prévision d'un budget pour la construction

Si vous prévoyez de construire votre maison par vos propres moyens, la première chose à faire et de prévoir un budget pour la construction? Pour cela, vous devez prendre en compte non seulement la somme à déboursier pour les sorties prévisibles à toutes les étapes de la construction mais aussi une somme supplémentaire pour les éventuelles modifications dans le programme et pour les impondérables.

Les sommes résultantes des prêts que vous avez contractés seront versées sur votre compte de façon progressive en fonction de l'avancement des travaux.

A noter!

- Il est possible de recevoir les prêts à la construction uniquement dans certaines agglomérations. La liste des agglomérations est disponible dans les banques de prêts.
- Il n'est pas possible d'acheter un terrain par le biais du prêt au logement, *mashkenta*. Aussi, il vous faudra prendre un prêt



bancaire supplémentaire mais celui -ci ne pourra atteindre que 40 à 60% du prix du terrain.

Quant au prêt complémentaire à la construction privée, il ne pourra pas dépasser les 50% du prix de la construction.

L'avancement des travaux, dans ses différentes étapes, et son coût seront évalués par un expert en construction agréé par la banque ou par l'ingénieur en construction responsable du projet.



FINANCEMENT A L'ACHAT D'UN LOGEMENT



Vous avez enfin trouvé le logement qui vous convient et vous avez déjà vérifié l'état du logement, les facilités et services qu'offre le quartier, les transports, les écoles, etc...

Avant de signer le contrat d'achat, il vous faut penser au financement de cet achat. Si vous ne disposez pas de la somme complète, vous allez devoir prendre un prêt gouvernemental à l'achat, en hébreu : *mashkenta*.

En effet, tout immigrant (jusqu'à un âge limite, qui est à vérifier auprès des banques de prêt) a droit à un prêt logement gouvernemental durant les **10 premières années de son alya**.

Signification du mot *mashkenta*: prêt hypothécaire au logement, l'hypothèque servant de garantie à la banque pour le remboursement du prêt.

L'hypothèque du bien par le biais du prêt gouvernemental, *mashkenta*, a une double signification:

- si l'emprunteur ne rembourse pas les paiements mensuels ou ne remplit un autre engagement concernant le prêt, la banque pourra utiliser son droit à l'hypothèque du bien par le biais d'une procédure juridique qui peut aller jusqu'à la vente du bien qui servira à liquider le prêt.
- tant que le prêt ne sera pas remboursé par l'emprunteur, c'est à dire pendant la durée du remboursement, l'emprunteur ne peut passer son droit sur le bien à un tiers (à un proche, son héritier...) qu'avec l'accord de la banque. D'autre part, il est possible de transférer son prêt sur un autre bien (par exemple, si l'on change d'appartement durant la période de remboursement du premier, on



pourra faire passer la somme restante du prêt sur le nouvel appartement).

Voir sur le sujet plus avant dans le texte, au chapitre : transfert de *mashkenta*.

Il existe deux types principaux de *mashkenta*: les prêts gouvernementaux *mashkentaot* accordés aux ayants droit, suivant certains critères d'élection choisis par l'Etat, et les prêts privés complémentaires, *mashkentaot machlimot*, provenant de banques ou de l'entrepreneur, accordés suivants des critères définis par les prêteurs. Tous les prêts au logement portent à intérêt et sont indexés à l'indice des prix à la consommation, en hébreu *madad la tsahan*.

- Les conditions de remboursement du prêt gouvernemental- taux d'intérêt et période de remboursement- sont fixées par l'Etat (ministère du Logement), par le biais des banques de prêt gouvernemental, *bank lé machkentaot*.
- Les conditions des prêts bancaires complémentaires, eux, varient d'une banque à l'autre quant à la période de remboursement et au taux d'intérêt pratiqué.

Les banques de prêt gouvernemental, *bank lé machkantaot*, peuvent également proposer des prêts complémentaires.

Dans tous les cas, il est vivement conseillé, avant de prendre un prêt complémentaire, de procéder à une étude de marché concernant les prêts et les taux d'intérêts pratiqués par les différentes banques, ainsi que sur les modalités de remboursement, la période de remboursement de ce prêt, et le nombre de garants requis.

Cette compétition entre les banques, et les efforts faits pour aller au devant des emprunteurs est entièrement à l'avantage de ces derniers.



1. Qui a droit au prêt logement gouvernemental, *mashkenta*?

L'Etat accorde un prêt logement aux personnes qui ne sont pas propriétaires.

Les israéliens de longue date et les nouveaux immigrants ont droit à un prêt au logement. Celui des nouveaux immigrants est plus avantageux.

Les bénéficiaires:

- le nouvel immigrant, *olé hadash*
- le citoyen immigrant, *ezrah olé*
- le mineur de retour, *katin hozer*
- le fils d'immigrant, *katin olé*, a droit à un prêt hypothécaire à certaines conditions

2. Durée de la période d'ayant-droit

Elle s'étend sur une période de 10 ans depuis le jour de leur alya. A la fin de cette période de 10 ans d'aide à l'achat d'un logement, que leur attribue le ministère de l'Intégration, les immigrants n'ayant pas acheté, seront pris en charge par le ministère du Logement qui vérifiera leurs droits en matière de logement, selon les critères et les règlements de ce ministère, comme pour tout israélien.

Le remboursement du prêt peut s'étaler sur une période allant de 25 à 30 ans.

L'intérêt est en général de 4% l'an (ce pourcentage peut être sujet à modification) et l'indexation se fait en fonction de l'indice du coût de la vie.



3. Montant du prêt

Le montant du prêt est variable, il est basé sur un système de points attribués selon plusieurs critères, en effet, le calcul du montant prend en compte:

- la situation familiale (célibataire, marié, parent-unique),
- l'âge de l'emprunteur
- la composition de la famille (nombre d'enfants vivant au foyer, à ce sujet une grossesse de 5mois et plus est considérée comme un enfant supplémentaire).

Entre également en compte d'autres critères comme, par exemple:

- avoir servi ou non à l'armée (service régulier ou réserviste) et le nombre de mois de service.
- le nombre d'années passées en Israël:
la famille de nouveaux immigrants ayant résidé 5 ans et plus dans le pays et les célibataires montés 8 ans (et plus) avant de prendre leur prêt, auront droit à un prêt plus élevé, qui prendra en compte leur ancienneté dans le pays.

Prêt supplémentaire lié au lieu d'habitation, *alvaat makom*

Ce prêt supplémentaire est accordé à toute personne qui décide de s'installer dans l'un des lieux que l'Etat veut développer et peupler, et que l'on nomme "régions de préférences nationales", *ezoré adifout léoumit*. (il peut s'agir d'un nouveau quartier d'une grande ville ou d'une nouvelle agglomération).

Le prêt accordé pour ces endroits porte un taux d'intérêt à 4,5% par an, le remboursement peut s'étaler sur une période variable. (voir plus avant dans le texte).

Le montant du prêt varie en fonction de la région.



Autres sources de prêts

Outre le prêt gouvernemental, le nouvel immigrant peut emprunter de l'argent dans d'autres secteurs comme:

- auprès de banques de prêt gouvernemental, *bank le mashkentaot*, qui prêtent également pour des prêts complémentaires à certaines conditions.
- auprès de toute autre banque commerciale
- auprès d'un entrepreneur- dans le cas d'un logement en cours de construction
- auprès de compagnies d'assurances.

Il est conseillé de ne pas s'emprunter auprès de plusieurs organismes financiers. En effet, la multiplication de petits prêts peut poser des problèmes quant à l'hypothèque sur le logement et le nombre de personnes se portant garantes.

Garanties sur le prêt que demande la banque

- **les garants** : la banque vous demandera de lui fournir les coordonnées de personnes se portant garantes sur votre prêt. Elles ne doivent pas avoir dépassé l'âge de 55 ans, et doivent avoir un emploi.

Les garants devront fournir des fiches de paye ou toute autre preuve donnant l'assurance qu'ils seront en mesure de rembourser le prêt dans le cas où vous ne le rembourseriez pas. Il est possible de s'arranger avec la banque sur le nombre de garants qu'elle exige.

Attention! Les deux membres d'un couple ne peuvent servir de garants sur un même contrat.

- **assurance sur la maison et assurance vie** : suivant les instructions de la Banque d'Israël, la banque peut vous obliger à contracter une assurance sur la maison en cas de dégâts sérieux (eau, incendie...) et demander de vous inscrire à une assurance vie. Vous pouvez contracter une assurance auprès de la banque que vous avez choisie pour le prêt, mais également auprès de



compagnies d'assurance (voir le chapitre plus avant, concernant l'assurance.)

- **assurance sur une maison en cours de construction** : mieux vaut s'assurer et ainsi ne pas s'exposer au risque de voir l'entrepreneur ou la société de construction faire faillite.

Type de remboursement et durée du remboursement

Vous pouvez, vous-même, fixer avec la banque le nombre d'années de remboursement du prêt, il est vivement conseillé que celui-ci soit mensuel et que la somme à payer ne dépasse pas le quart (25%) des revenus de la famille.

4. Processus d'obtention du prêt

1^{er} stade:comme mentionné plus haut, recherche du financement et demande de principe du prêt

Attention!

Ceci doit impérativement être fait avant la signature du contrat!

Donc, le premier stade consiste à choisir la banque de prêt. Le choix fait, l'employé de la banque vous demandera de remplir un formulaire de demande de principe et de présenter les documents suivants:

- Le certificat original d'ayant droit (gouvernemental) en cours de validité
- la carte d'immigrant des 2 conjoints ou celles des personnes qui achètent le bien en commun
- la carte d'identité (ainsi que son appendice) des personnes qui achètent le bien
- fiches de paye des trois derniers mois pour les salariés et pour les travailleurs indépendants, une attestation de leur expert comptable.
- photocopie des derniers relevés de banque de votre compte courant

La banque vous expliquera quel sera le montant de votre prêt en fonction du calcul de vos droits (calculé en nombre de points), ainsi



que les conditions de remboursement de celui-ci, de même si vous avez pris un prêt complémentaire. Si vous avez pris les deux prêts dans la même banque vous pouvez “discuter” pour que le taux d’intérêt du prêt complémentaire soit plus bas que prévu et qu’il y ait moins de garants.

Quelques jours plus tard, vous recevrez un accord de principe (ou cas rare, un rejet de votre demande), cet accord détaillera les conditions du prêt que la banque est prête à vous consentir.

Le détail de l’accord comprendra les renseignements suivants:

- le montant du prêt
- la durée de remboursement du prêt
- le taux d’intérêt annuel
- le montant mensuel du remboursement
- pour un prêt dont le taux d’intérêt sera variable (durant la période de remboursement) ce processus sera indiqué dans le détail, ainsi que le principe du changement de taux d’intérêt. Sera également spécifié, le montant du remboursement mensuel en fonction du taux d’intérêt, ainsi que:
- le montant des sommes dues et les frais bancaires
- les risques pris par la banque et qui seront couverts par l’assurance.

Le formulaire d’accord du prêt restera à la banque, demandez-en une copie ou notez attentivement le montant du prêt complémentaire, le taux d’intérêt et le nombre de garants exigés.

Il est possible de faire des demandes de principe de prêts auprès de plusieurs banques afin de pouvoir comparer.

L’accord sur le prêt a une durée de validité de trois mois, en général.

Deuxième étape : la demande effective de prêt

Afin de pouvoir recevoir le prêt, il va falloir remplir un certain nombre de formulaires, et présenter certaines cartes et documents. Aussi



mieux vaut demander à la banque directement quels sont les documents qu'elle exige.

Ci-dessous la liste des documents généralement demandés:

- La carte originale d'ayant droit au prêt au logement émise par l'Etat, *téoudat zakaout*, en cours de validité.
- Le contrat d'achat du logement signé en bon et due forme ou bien l'autorisation de construire et l'accord signé avec l'entrepreneur s'il s'agit d'une construction privée.
- La carte d'identité des 2 membres du couple d'emprunteurs ou celle des personnes qui achètent en commun.
- Les documents prouvant les revenus de l'un ou des 2 membres du couple, suivant le type de prêt qui est demandé (fiches de paye, feuille d'impôts, ou une attestation de l'expert comptable pour le travailleur indépendant).
- relevés bancaires, des trois derniers mois, du compte courant.
- noms et coordonnées des personnes se portant garantes.

Autres documents:

- si vous achetez un logement neuf, vous devrez présenter un formulaire de garantie que vous avez reçu, ceci en vertu de la loi sur la vente qui "garantit les investissements des acquéreurs d'un logement". On peut vous demander de fournir "l'extrait d'enregistrement" délivré par les services d'enregistrement au cadastre, prouvant que l'on a enregistré en votre nom une note de réserve en faveur de l'acheteur; *éarath azara lé tova a koné*. L'avocat qui vous secondera durant l'achat et la signature du contrat vous expliquera ces notions juridiques.
- en cas d'achat d'un logement en seconde main, il faudra fournir un extrait du registre des hypothèques attestant que le vendeur est bien le propriétaire du logement.
- Si vous faites l'acquisition d'un logement neuf, il arrive que l'on demande également à l'entrepreneur une preuve de sa propriété sur le terrain.



- si vous avez acheté un logement dans une région que l'Etat a choisie de développer, vous devrez fournir à la banque de prêt un justificatif du ministère du logement prouvant que c'est une région préférentielle.

- Lors de l'acquisition d'une maison en seconde main et même quelquefois lors de l'acquisition d'une maison neuve construite par un entrepreneur, il sera demandé une preuve de l'appartenance du bien de la part du vendeur.

Quoiqu'il en soit, l'employé de la banque vous détaillera la liste des documents à fournir.

- il est possible que l'on vous demande d'autres attestations en fonction du type d'achat, comme: attestation de la société de construction ou de l'association communautaire, *agouda chitouffit*, attestation de la direction de la construction rurale, *haminhal le benia kafrit*, etc...

Troisième étape: signature du contrat sur le prêt et réception de l'argent

Documents demandés pour la réception du prêt:

- les reçus attestant des paiements effectués pour l'achat du logement

- la procuration par acte notarié au bénéfice de la banque, permettant à celle-ci d'inscrire une hypothèque sur votre logement. Ce document est payant.

Attention! Un avocat n'est pas habilité à fournir un tel document aussi choisissez un avocat qui soit également notaire.

- la lettre d'engagement signée du vendeur, s'engageant à rendre le prêt à la banque en cas d'annulation de la vente. La signature du vendeur sera certifiée par un avocat. Lors de l'achat par l'intermédiaire d'un entrepreneur, s'il s'agit d'une société de prêt hypothécaire, celui-ci peut fournir un formulaire de sa société ou apporter des modifications au formulaire de la banque à son gré.



Dans le cas énoncé ci-dessus, il est impératif de recevoir l'accord de la banque. S'il s'agit d'une construction privée, l'administration des terrains israéliens, *a minhal mekarké israel*, ou bien le syndicat sioniste, *ha histadrout a tsionite*, vous fourniront une attestation sur leurs propres formulaires.

Pour un logement acheté en seconde main, si la maison est inscrite au cadastre, le vendeur signera un engagement qui sera certifié par un avocat. Il conviendra de payer les timbres fiscaux. Sur cet engagement figurera une note de réserve, *earat azara*, en faveur de la banque. De même qu'une note de réserve en faveur de l'acheteur, libellée par un avocat et figurant sur l'acte de vente.

- Si le logement fait partie d'une société de prêt (ou de l'administration des terrains), en plus de l'engagement du vendeur, la banque peut exiger la signature d'un avocat attestant l'existence de l'acte et son inscription à la société de prêt (ou à celle de l'administration des terrains) pour une période déterminée. L'inscription de l'accord de vente se fera sur le registre, *racham*, des biens immobiliers, du ministère de la Justice.

- Le formulaire d'évaluation du bien se fait par l'intermédiaire d'un appréciateur, *chamaï*, qui représente la banque. Ce document est exigé aussi bien pour l'achat d'une maison en seconde main que pour une maison en construction privée. Le paiement de cette évaluation est à la charge de l'emprunteur. L'appréciateur certifie l'existence du logement et l'évalue (le prix peut être différent du prix de la vente) en shekels en général. Le montant du logement évalué par l'appréciateur est celui sur lequel se fera l'assurance sur la maison.

Pour un logement en construction privée, l'appréciateur évalue également l'évolution des travaux en trois temps: le premier temps pour les fondations, le second à la fin de la construction de la charpente et du toit, le troisième pour le plâtrage et le carrelage.

Il faudra fournir un formulaire de prélèvement automatique sur votre compte courant pour le remboursement mensuel du prêt, le paiement se fait en général le 1^{er} du mois.



En cas d'achat d'un nouveau logement construit par une société, après chaque paiement vous devrez recevoir une garantie bancaire, en vertu de la loi sur la vente (voir plus haut).

Cette garantie bancaire assure les sommes versées par l'acheteur, en cas de faillite de l'entrepreneur, avant la fin des travaux. Suivant cette garantie, l'organisme qui finance l'entrepreneur, s'engage à rembourser à l'acheteur ou à sa banque de prêt toutes les sommes versées. En général, l'entrepreneur transfère le formulaire de "garantie de l'acheteur" dans les 30 jours qui suivent la réception du paiement. Ce formulaire de garantie (au bénéfice de l'acheteur) sur le prêt, reste à la banque de prêt puis est ensuite transmise à l'acheteur, car l'entrepreneur ne donnera pas les clefs à l'acheteur tant qu'il n'a pas reçu de lui en retour ce formulaire de garantie. Toutefois, l'acheteur reçoit cette garantie après avoir reçu une lettre de l'entrepreneur certifiant que la maison est prête, habitable et libre de toute hypothèque. Dans certains cas particuliers de construction privée, on s'appuie également sur une garantie financière.

- Formulaire de: *odaaat a mishkoun*, formulaire requis, assurant vos droits sur le logement nommé également : *shtaar machkenta*.
- Si cela est le cas, on fournira également les documents liés à un transfert de prêt, *grirat mashkenta* de la part du vendeur.

L'accord sur le prêt comprend les mentions suivantes:

- qui emprunte et pendant combien de temps
- quelles sont les personnes se portant garantes pour le prêt
- Le détail de la maison; concordant avec celui inscrit dans l'accord de vente : date de la signature de la vente, coordonnées du vendeur, l'adresse exacte du logement et les renseignements sur l'enregistrement de la maison.
- le montant du prêt et les renseignements exacts: les composantes du prêt, les périodes d'indexation, le taux d'intérêt (non seulement le taux d'intérêt lui-même mais aussi le taux d'intérêt effectif) calculé avec les intérêts composés (les intérêts de l'intérêt).



- les documents annexes détaillant les conditions du prêt complémentaire, la réunification des certificats d'ayants droit à l'achat (s'il y a plus d'un acheteur pour le logement), les modalités de paiements de l'aide à la location (s'il a été attribué en parallèle à l'aide à l'achat).
- Il est possible que la banque demande que soit faite une note de réserve *éarat azara*, à son profit, pour l'enregistrement du prêt auprès de l'administration des terrains.

La banque vous expliquera cela en détails.

Il est probable que certains documents demandent à être certifiés par un avocat ou un notaire.

Le processus de réception du prêt dure environ deux semaines, vous recevrez les sommes correspondantes au prêt, sous l'une des formes suivantes:

- un chèque bancaire du montant de la *mashkenta* qui sera remis au vendeur, si vous avez pris un prêt gouvernemental attribué aux ayants droit ainsi qu'un prêt complémentaire, vous recevrez deux chèques.
- une garantie bancaire qui ira directement sur le compte du vendeur.

Rappelez vous: dès que vous avez pris la décision d'acquérir un logement, contactez un avocat dès le début des tractations (durant les pourparlers avec le vendeur) même s'il s'établit un climat de confiance entre le vendeur et vous. **L'avocat peut vous éviter un préjudice ou un malentendu.**

Vérifier votre certificat d'ayant droit, il n'est valable qu'un an. S'il s'est écoulé un an depuis son émission, il faudra le renouveler tant que vous bénéficiez de la période d'ayant droit.

Attention!

Si pour une raison ou une autre, le remboursement mensuel de votre banque n'a pas été viré à la banque de prêt (en cas de découvert



important de votre compte ou en cas d'erreur) vous devrez vous rendre immédiatement à la banque de prêt et payer votre mensualité avec une petite amende pour non respect de paiement.

Si vous ne payez pas pendant plusieurs mois d'affilée, vous serez exposé à rendre des sommes bien supérieures car elles comptabilisent également les intérêts sur le découvert plus une indexation à l'indice du coût de la vie. Au-delà de 3 mois, vous encourez une action en justice pour non paiement. Si ce n'est pas une plainte déposée par l'avocat de la banque de prêt pour exiger le paiement (avec intérêt et indexation) et également le paiement des frais de cet avocat.

La banque de prêt peut également se retourner contre vos garants afin d'exiger le paiement de la dette.

En espérant que vous n'arriviez jamais au stade de l'hypothèque mise sur le logement.

5. Assurance



La banque de prêt peut exiger de son client, d'assurer le bien hypothéqué mais également de contracter une assurance vie, couvrant le remboursement en cas de malheur. Aussi vous devrez signer deux polices d'assurances:

- une assurance vie au nom de l'un ou l'autre des membres du couple
- une assurance sur le bien.

L'assurance vie sera contractée sous certaines conditions:

- que la personne ait moins de 55 ans et qu'elle ne souffre pas de maladie chronique, elle n'est pas alcoolique et ne se drogue pas au moment de la réception du prêt. Le prêt annule le secret médical et



permet à la compagnie d'assurance un regard sur le dossier médical que possède la caisse maladie à laquelle est inscrit l'emprunteur.

Le montant de l'assurance-vie est à hauteur du montant du prêt.

Attention!

L'assurance-vie est une assurance risque sur laquelle est inscrite la période de l'assurance, ce qui veut dire que l'assurance est liée à la durée du prêt et qu'à la fin du remboursement vous ne récupérez pas les sommes investies comme pour un programme d'assurance normale. Mais comme toute assurance-vie, vous avez droit à une déduction d'impôts chaque année. Aussi, n'oubliez pas à chaque début d'année civile, de vous rendre aux impôts afin de remplir le formulaire de demande de remboursement. (pour plus de détails, demandez conseil à un conseiller fiscal ou un expert comptable ou encore à un employé du bureau des impôts de votre ville).

-
- l'assurance sur le bien est calculé en fonction de la valeur de l'appartement, il est destiné à couvrir les risques en cas d'inondation ou de tremblement de terre, etc...

Cette assurance ne couvre pas en cas de vol: le mobilier ou les appareils et effets que comprend le logement, ou en cas d'incendie... Pas plus en cas de guerre ou d'action terroriste, qui sont du ressort du bureau des impôts fonciers.

Le montant de l'assurance est calculé ainsi

- pour un appartement nouvellement construit par un entrepreneur-il est calculé en fonction du lieu d'habitation et de la taille de l'appartement- le paiement de la prime, *premia*, ne peut commencer avant la date d'entrée dans les lieux suivant les termes définis dans le contrat. Si l'entrée dans les lieux est reportée, vous êtes en droit de demander à la banque une autorisation de l'entrepreneur mentionnant qu'il y a un retard dans la livraison du logement afin que l'on vous rembourse les sommes que vous avez payées et qui ont été prélevées par l'assurance.



Si l'appartement a été acheté en seconde main ou bien il s'agit d'une construction privée, la valeur de la maison à des fins d'assurance est calculée par un appréciateur, *shammai*. Pour l'achat d'un appartement en seconde main, l'assurance est à payer immédiatement, alors que pour une construction privée l'assurance est à payer deux mois avant l'entrée dans les lieux.

Il n'est pas obligatoire de contracter une assurance-vie auprès de la banque de prêt que vous avez choisie, vous pouvez directement vous tourner vers la compagnie d'assurance qui vous convient et qui sera moins chère que l'assurance que vous a proposée la banque de prêt. Mais la banque peut exiger que les conditions qu'elle exige soient respectées par la compagnie d'assurance que vous avez choisie.

Dans la police d'assurance, les renseignements suivants doivent être mentionnés:

- renseignements sur le prêt et le logement
- les montants exacts de l'assurance équivalents à ceux de la banque
- un paragraphe mentionnant l'hypothèque en faveur de la banque
- un paragraphe mentionnant l'obligation de prévenir la banque 30 jours à l'avance en cas d'annulation de la police d'assurance.

6. Taxe d'achat, *mass rékhicha*

Elle fait partie des frais inhérents à l'achat d'un appartement.

Cette taxe, dont le montant varie en fonction du prix du logement, (plus le logement est cher, plus la taxe est élevée) est à payer dans les 45 jours qui suivent l'achat, (en cas de retard dans le paiement, l'intérêt et l'indexation sont de 4,5%).

Durant les 7 premières années de son alya, l'immigrant a droit à une réduction importante de cette taxe et ne paye que 0,5% du prix de son logement, si celui-ci ne dépasse pas un certain montant plafond (se renseigner). L'immigrant devra fournir une



fiche d'état civil, *tamsit richoum haoukhousinne*, délivrée par le ministère de l'Intérieur et certifiant son statut de olé.

L'avocat du nouvel immigrant aidera celui-ci dans le calcul et le paiement de cette taxe.

Le règlement s'effectue auprès de toute banque en présentant un formulaire de paiement que l'on obtient au bureau des taxes foncières, *missoui mekarkeïne*.

Important:

la personne ayant acheté un appartement en Israël dans l'année précédant son alya, soit 12 mois au maximum (date d'achat et date d'alya faisant foi) aura droit au remboursement de la partie de la taxe d'achat qui sera supérieure au 0.5% du prix de l'appartement, sous réserve que le prix du logement ne dépasse pas un certain montant plafond.

Que se passe-t-il dans le cas où la personne est dans l'impossibilité de rendre le prêt?

En cas de force majeure : perte d'emploi, maladie grave, ou invalidité. Ces cas sont la cause de crise financière grave mettant l'emprunteur dans l'impossibilité de faire face aux remboursements du prêt, aussi faut-il rapidement se tourner vers la banque.

Si la situation est momentanée, il est possible de demander à la banque un temps de "grâce", et reporter le paiement d'un mois. Si la situation perdure durant un temps assez long, il faut demander conseil à la banque et voir s'il est possible de rembourser le prêt sur une période plus longue que celle prévue à l'origine, afin de réduire le montant du remboursement mensuel.

Dans la plupart des cas, le prêt est constitué de plusieurs composantes; le prêt gouvernemental, attribué aux ayants droit par le ministère du Logement et de la Construction, et le prêt complémentaire de la banque. Il est possible de demander au ministère du Logement une prolongation du temps de remboursement du prêt, en vous adressant, par l'intermédiaire de la banque de



prêt, à la commission interministérielle du ministère du Logement et du ministère des Finances, afin de leur rendre compte de la situation.

De toute façon, il est vivement conseillé de s'adresser à la banque de prêt en cas de problème grave et ne pas attendre d'arriver à de forts impayés portant également à intérêt.

Prise de possession de l'appartement et période de garantie sur les réparations

Votre maison est terminée et vous n'avez qu'une hâte: l'habiter, mais avant votre entrée, il serait judicieux de procéder à un examen minutieux de celle-ci, avant d'en prendre possession. Cette vérification devra être faite par un ingénieur expert, qui par la suite s'entretiendra avec l'entrepreneur et s'arrangera avec lui pour établir un calendrier des réparations qu'il faudra apporter. Durant la vérification, il faudra bien observer les points suivants:

- est-ce que le logement correspond bien à ce qui a été conclu dans l'accord de vente dans tous ses détails?
- est-ce que le logement correspond bien à ce qui a été conclu sur le plan technique sur lequel l'entrepreneur s'est engagé?
- est-ce que qu'il n'y a pas dans le logement des points en contradiction avec les normes israéliennes?
- est-ce que l'on vous a bien remis en même temps que le logement, les documents exigés par la loi (mise à norme...), ceux-ci sont-ils bien conformes aux normes techniques?

En vertu de la loi sur la vente, la responsabilité de l'entrepreneur s'inscrit en deux temps:

1. durant la vérification.
2. durant la période de garantie.

La période de vérification commence juste après la remise des clefs aux propriétaires, et la période de garantie commence à la fin de la période de vérification.



Dans l'accord de vente, il est stipulé en général que la période de vérification s'étend sur un an (elle peut également s'étendre sur une période plus longue allant jusqu'à même 7 ans) et la période de garantie s'étend sur 3 ans sur tous les défauts qui ne sont pas inclus dans la liste des défauts de base.

Aussi, il est conseillé de découvrir rapidement tous les défauts durant la première année de votre séjour dans cet appartement neuf et d'en rendre immédiatement compte à l'entrepreneur. Un amendement de la loi sur la vente de 1990, stipule que la durée de garantie diffère suivant le type d'installation dans la maison, comme suit:

- la tuyauterie (alimentation en eau et le tout à l'égout, le chauffage et l'évacuation des eaux de pluies) -deux ans;
- fuites ou humidité causées par un défaut dans l'étanchéité du toit ou du plafond, sur les murs ou la cave, ou l'abri:3 ans.
- les chauffe-eau et chaufferie: 3 ans
- carrelage enfoncé dans le sol pour un appartement au rez-de-chaussée: 3 ans
- carrelage enfoncé dans le sol également au parking, dans la cage d'escaliers, dans les entrées de l'immeuble: 3 ans
- fissures sur les murs et sur le plafond: 5 ans
- plâtre et peinture mal faits dans l'appartement, bien visible à l'œil nu: 7 ans.

S'il s'agit de défauts mettant en question la stabilité du bâtiment, selon la loi, les propriétaires sont en droit de demander des réparations à l'entrepreneur même, à la fin de la période de garantie et sans aucune limite dans le temps.

Durant la période de vérification, l'entrepreneur est tenu de faire toutes les réparations, à moins qu'il puisse prouver que les défauts ont été causés par les propriétaires. Les défauts qui peuvent entraîner une baisse de la qualité de la vie des propriétaires ou une gêne dans leur vie quotidienne doivent être réparés immédiatement.



Dans le cas où des défauts sont constatés dans l'appartement, il faut en transmettre la liste par écrit à l'entrepreneur et fournir la date ultime pour les travaux.

En vertu des lois en vigueur au registre des entrepreneurs du ministère du Logement, l'entrepreneur est tenu de répondre à toute demande écrite. En général, l'entrepreneur convient d'un rendez-vous avec les propriétaires dans le mois qui suit l'entrée dans les lieux; ils discutent ensemble des défauts que l'entrepreneur est prêt à réparer, ou s'il préfère dédommager financièrement les propriétaires et à quel moment il compte payer.

Si, suite à la réception de la lettre, l'entrepreneur est prêt à effectuer les réparations, les propriétaires doivent lui laisser la libre possibilité de le faire.

Dans ce cas, il faut procéder à un accord écrit qui stipule en détails les travaux que l'entrepreneur s'engage à effectuer, ainsi que le calendrier de ces travaux, ou bien le montant du dédommagement qu'il est prêt à payer.

Si l'entrepreneur préfère arriver à un accord comprenant le dédommagement financier, les propriétaires, eux par contre peuvent, soit accepter soit refuser.

Si l'entrepreneur refuse de réparer les défauts ou même de dédommager les propriétaires, ces derniers peuvent porter plainte auprès du bureau du registre des entrepreneurs au ministère du Logement. Le département des plaintes du registre des entrepreneurs, ne peut s'occuper que des entrepreneurs inscrits au registre.

Les plaintes retenues, sont celles concernant des défauts techniques ou des défauts dans la conception, comme: des défauts dans la construction, des fuites ou de l'humidité, ou encore pour un travail non fini dans le logement ou dans l'immeuble, ainsi que les plaintes pour non respect de certains paragraphes contenus dans l'accord de vente, un retard dans la date de remise du logement, ou le non enregistrement de celui-ci au cadastre (*tabou*), ou bien le manque de garantie dans les sommes engagées comme il en est fait mention



dans l'accord de vente, ou encore une non concordance entre les travaux effectués et le détail technique mentionné dans l'accord de vente, etc.

Le bureau du registre des entrepreneurs n'est pas habilité à prendre des décisions concernant des plaintes de propriétaires réclamant à l'entrepreneur un dédommagement financier, de même qu'il ne juge pas de plaintes dont la solution passe uniquement par un tel dédommagement.

Il ne peut non plus juger de plaintes qui ont été déposées devant un tribunal.

On ne peut déposer une plainte à ce bureau qu'après s'être adressé par écrit à l'entrepreneur et ne pas avoir reçu de réponse de celui-ci. Pour toute plainte, il faudra joindre les copies de la correspondance avec l'entrepreneur. Cette plainte se fera par le biais d'un formulaire qu'il est possible de se procurer auprès du département des plaintes au bureau des registres.

La plainte concernant des défauts dans le logement sera adressée par le propriétaire (par contre, s'il s'agit d'une plainte concernant des défauts dans les parties communes de l'immeuble, elle se fera par l'entremise du syndic). Il convient de joindre à la plainte tous les documents liés à celle-ci (comme les copies du contrat, le détail technique de l'immeuble, le projet de construction, l'avis d'un ingénieur du bâtiment, etc...)

Si l'entrepreneur ne tient pas ses engagements, on peut déposer plainte auprès d'un tribunal, ou mieux d'un médiateur. Dans ce cas, il est conseillé de se faire aider par un avocat spécialisé dans ce genre d'affaires. Il est possible que l'avocat propose d'arriver à une médiation avec l'entrepreneur au lieu d'attendre un jugement qui peut trainer plusieurs années.



VENTE D'UN LOGEMENT ET PASSAGE DE DROITS SUR LE BIEN



Si, plusieurs années après avoir acheté un logement, celui-ci ne vous convient plus pour plusieurs raisons (vous cherchez plus grand car la famille s'est agrandie ou au contraire vous chercher plus petit car les enfants ont quitté le nid, vous voulez changer de quartier, de ville...) et que vous décidiez de le vendre pour en acheter un autre, il se peut que votre appartement ne soit pas encore entièrement payé et que vous continuiez à régler mensuellement le prêt au logement.

Que faire dans ce cas?

Il est possible de procéder à un:

Transfert du prêt logement, *grirat mashkenta*:

Lorsque l'on vend un logement et que l'on en achète un autre, on peut bien sûr payer d'un seul coup, le reste du prêt logement sur le premier, si l'on possède pour cela la somme nécessaire. Mais si on se trouve dans l'impossibilité de rendre le montant du prêt restant, il est possible d'annuler l'hypothèque (faite par la banque de prêt) sur le logement et la faire passer sur le nouveau logement acquis.

En d'autres termes, procéder à un transfert du prêt logement (en hébreu: *grirat mashkenta*.)

Avant cela, il convient de vérifier ses droits sur le logement à vendre:

- l'inscription au cadastre a-t-elle bien été effectuée? Quelques fois cela peut prendre plusieurs années.
- En cas de décès de l'un des propriétaires du logement vendu, il faut inscrire à nouveau les droits sur le bien en accord avec les lois sur l'héritage.
- En cas de divorce, si le logement commun n'est pas vendu, il faut passer le logement au nom de l'un des deux membres du couple qui



divorce. Le deuxième peut contester auprès du ministère du logement et demander que lui soit attribué un autre prêt gouvernemental, il présentera pour cela le certificat de divorce.

La passation de droit sur le logement se fait auprès de la banque de prêt (selon le règlement du ministère du Logement), par la suite votre avocat pourra effectuer la passation de vos droits, du logement vendu sur le nouveau, auprès du bureau de l'enregistrement des terrains, le cadastre.

Mieux vaut demander une attestation de droits sur le logement en cours de validité.

Avant la signature du contrat d'achat, prenez conseil auprès de votre banque au sujet des règlements du ministère du Logement concernant le transfert du prêt d'une habitation à l'autre, *grirat mashkenta*.

Conditions pour le transfert du prêt, *grirat mashkenta*

- les deux membres d'un couple (ayant utilisé, du temps de leur célibat, leur droit respectif à un prêt d'Etat, puis se sont mariés) pourront transférer sur le logement acquis, un seul des prêts dont ils ont bénéficié, à condition que le logement soit inscrit au nom des deux.
- Il ne sera pas possible de transférer un prêt d'un logement à l'autre, s'il s'est écoulé plus de deux ans entre la vente du premier et l'acquisition du deuxième.
- Si un logement a été vendu et que le transfert de prêt sur le nouveau logement acquis ne s'est pas encore fait, la banque de prêt demandera une garantie bancaire pour une période qui ne pourra pas dépasser 12 mois depuis le jour de la levée de l'hypothèque sur le logement vendu.

Si durant cette période, le transfert de prêt n'a pas été effectué, la banque pourra utiliser sa garantie pour le règlement du prêt.

- Le solde du prêt qui a été transféré ne pourra pas être supérieur au prix du logement nouvellement acheté.



- Le transfert de prêt pour une maison en construction privée ne pourra se faire qu'après l'évaluation du logement par l'expert en biens, cette expertise montre la fin de la construction de la charpente, car le prix du bien à ce stade correspond au montant du prêt. Si la dernière condition n'est pas remplie, il sera possible de transférer le prêt à l'achat, *mashkenta*, au moyen d'une garantie bancaire, du montant du prêt pour une période de 24 mois.
- S'il y a eu regroupement entre plusieurs personnes pour un droit au prêt, et que ces mêmes personnes décident d'acheter de façon individuelle, alors le montant total du prêt pourra être divisé en plusieurs prêts individuels. Ainsi chaque prêt individuel pourra être transféré lors d'un achat séparé. Idem, dans le cas où l'une des personnes désire rester dans le logement acquis lors d'un regroupement de prêt, alors que les autres veulent transférer leur prêt de façon individuelle afin d'acquérir un nouveau logement.
- Les nouveaux immigrants peuvent associer à leur prêt logement gouvernemental personnel, un prêt gouvernemental supplémentaire en vertu du règlement sur le regroupement des droits, à condition que le logement acquis soit plus grand (d'au moins une pièce) que le logement vendu.
- Les nouveaux immigrants pourront opérer un transfert de prêt *grirat mashkenta*, gouvernemental d'un logement à l'autre sans qu'il y ait changement dans les conditions du prêt.
- Le prêt lié au lieu d'habitation, *alvaat makom*, pour une agglomération ou un quartier que l'Etat veut développer et encourager, peut être transféré d'un logement à l'autre, (sans aucune modification dans les conditions de prêt) si le logement est situé dans la même agglomération ou le même quartier. S'il s'agit d'une autre agglomération, une évaluation sera faite entre les montants des prêts liés au lieu, dans les 2 agglomérations, et entre le solde restant du prêt (lié au lieu d'habitation) qui avait été attribué lors du transfert.



- En règle générale, en cas de changement de logement, les banques de prêt demandent, comme condition préalable à un transfert de prêt, que le logement nouvellement acquis ne soit pas moins cher que celui qui a été vendu. Si le logement acquis est moins cher que le précédent, il faudra liquider une partie du prêt de la banque. Si le logement acquis est bien plus cher que celui qui a été vendu, il est possible de demander à la banque un prêt supplémentaire afin de compléter l'achat.

Pour ouvrir un dossier de transfert de prêt, il faut fournir les mêmes documents que pour ouvrir un dossier de demande de prêt. Joindre au dossier les documents suivants: contrat de vente, attestation de droit sur le logement vendu, contrat d'achat et attestation de droit sur le logement nouvellement acheté. Ce dernier document n'est pas obligatoire si le logement a été acquis d'un entrepreneur.

Afin d'opérer le transfert du prêt et libérer le logement (que vous comptez vendre) de toute hypothèque, il faudra payer au vendeur de votre nouveau logement, la somme correspondante au règlement du montant du prêt que vous désirez transférer (et non du prêt qui complètera l'achat). Il arrive que cette opération ne puisse se faire à cause d'un manque de liquidité, il faudra alors envisager la solution suivante: après avoir reçu tous les documents demandés, votre banque vous fournira un formulaire d'engagement de la part de l'acheteur (vous en l'occurrence), dans lequel est précisé qu'après le transfert au vendeur d'une certaine somme (en générale, du montant du solde de la *mashkenta* à transférer), le logement que vous vendez, sera libéré de toute hypothèque. Ce formulaire a une durée de validité de deux semaines, le transfert de *mashkenta* pourra se faire uniquement s'il y a accord et confiance entre les partenaires impliqués dans l'affaire, les avocats et les banques de prêts.

Attention!

Les conditions de transfert de la *mashkenta* sont complexes et peuvent changer en fonction de la situation de famille ou de la localisation du logement. Les données publiées dans cette brochure ne le sont qu'à titre indicatif. Pour une information



plus précise, veuillez vous adresser aux banques de prêts gouvernementaux, *bank lé mashkentaot*.

Remboursement total du prêt

Si, à la suite d'heureuses circonstances, vous êtes en mesure de rembourser la dette restante, la chose est-elle possible?

En d'autres termes:

pourriez vous vous acquitter de la somme restante et vous débarrasser du même coup des intérêts, de l'indexation au coût de la vie et de tout ce casse-tête?

La réponse est oui! En règle générale la banque est prête à recevoir la somme totale.

En langage bancaire cela se nomme: un règlement anticipé, *piriyon moukdam*.

Tous les prêts gouvernementaux peuvent être remboursés avant leur terme.

Pour les prêts bancaires privés, le règlement anticipé est soumis à certaines conditions, comme le paiement d'une "commission pour liquidation anticipée", *amlat silouk moukdam*.



Remarque:

Il serait intéressant de faire le calcul, du rapport entre le fait de rembourser totalement la dette ou celui de placer cette même somme sur un compte d'épargne qui peut rapporter des intérêts, ou encore de se servir de cet argent pour équiper votre maison, changer de voiture, épargner pour les études supérieures des enfants... à vous de voir. N'oubliez pas que, s'il s'agit du remboursement anticipé d'un prêt privé, il vous faudra payer des frais bancaires (*amalot*) et une amende (*knass*).



LOGEMENT PUBLIC



La majorité des israéliens préfèrent habiter un logement qu'ils ont acheté. De ce fait, aujourd'hui peu de logements sont construits dans le but d'être loués. Les habitations construites à la location sont le fait de l'Etat, qui proposent ainsi des logements aux personnes nécessiteuses.

Ces logements publics, s'inscrivent dans une liste de logements dont l'Etat est propriétaire et qui les loue par l'entreprise de sociétés de location (amidar, amigour, prazot et autres). Ces logements en nombre restreint, sont localisés à l'extérieur des grandes agglomérations dans le Nord et le Sud du pays.

Comme mentionné plus haut; il y a peu de logements et beaucoup de demandes.

Entre la demande d'un logement et son attribution, il peut s'écouler plusieurs années. Les listes d'attente sont longues et l'attribution d'un logement tient compte de plusieurs critères, comme par exemple, le nombre d'années d'alya. Les logements sont attribués par le ministère de l'Intégration, aux nouveaux immigrants répondant aux critères d'ayants droit.

Remarque:

La liste d'attente pour un logement public se fait par région, de ce fait, un ayant droit se verra attribuer un logement non en fonction du lieu où il a résidé au moment de sa demande, mais là où se libère un logement dans sa région. Comme précisé plus haut, le nombre d'années d'alya rentre en ligne de compte, il est possible que l'attente diffère d'une région à l'autre en fonction du nombre d'immigrants que compte la région.

Sont bénéficiaires d'un logement public:

- Un couple de retraités âgés



- Un retraité seul, ayant droit à une place dans un hostel (logement protégé) ou un logement dont la superficie n'excède pas 30 m².
- Une famille monoparentale
- Une famille comportant une personne gravement malade (suivant les critères du ministère de l'Intégration).
- Une famille dont l'un des membres inscrit dans la carte d'immigrant est handicapé et dont le degré d'invalidité est de 75% ou plus. Fournir une attestation du Bitouah Léoumi.
- Une famille comprenant 5 enfants ou plus.

Attention! Les critères d'attribution ont été modifiés le 1.1.2009, veuillez vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseillère personnelle en intégration qui vous fournira la liste des bénéficiaires ainsi que les critères d'attribution.

Documents à fournir pour le dossier de demande:

- La carte d'immigrant
- Une photocopie du certificat d'ayant droit en cours de validité
- L'acte de divorce pour une famille monoparentale: acte de divorce israélien, si le divorce a eu lieu en Israël, si le divorce a eu lieu à l'étranger: carte d'identité portant la mention divorcé(e).
- L'attestation médicale en cas de maladie grave chronique.
- L'attestation d'invalidité du Bitouah léoumi ou l'attestation du ministère de la Défense en cas d'invalidité.
- Le formulaire "information assistance invalidité", *meida sioudi refoui*, signé par une infirmière et un médecin de la Caisse maladie.

Procédure de demande de logement public:

L'attribution du statut d'ayant droit se fait **uniquement en fonction de la date d'alya**.



- Inscription au ministère de l'Intégration de votre ville.
- Décision de la commission régionale pour l'attribution d'un logement, en fonction du dossier de demande du nouvel immigrant, dans la limite des possibilités et du placement dans la liste d'attente pour un logement.
- Si le nouvel immigrant est déclaré bénéficiaire et s'il y a un logement libre, le nouvel immigrant reçoit l'autorisation de visiter le logement.
- Après l'accord du nouvel immigrant d'habiter le logement qu'il a visité, celui-ci reçoit un formulaire d'occupation du logement et muni de celui-ci, il s'adressera à la société de location afin de signer le contrat de location.
- Si l'immigrant refuse le logement proposé, il doit expliquer son refus par écrit, sur un formulaire de visite de logement.
- Le nouvel immigrant peut refuser au maximum trois propositions de logement, par la suite, sa demande est gelée jusqu'au prochain examen de son dossier selon le règlement du ministère de l'Intégration.

Le nouvel immigrant dont la demande de droit à un logement public a été refusée, peut faire appel devant une commission spéciale du ministère de l'Intégration. De même, si (à D. ne plaise), son état de santé s'est détérioré, engendrant une d'invalidité de plus de 75%, justifiant une priorité dans la liste d'attente, il peut également faire appel.

Durée de la période d'ayant droit à un logement public

Comme pour le droit à un prêt logement, *mashkenta*, elle est de 10 ans depuis le jour de l'alya.

Après cette période d'ayant droit au logement de la part du ministère de l'Intégration, l'immigrant sera pris en charge par les services du ministère du Logement, qui reconsidèrera sa demande en fonction de critères qui lui sont propres.



LOGEMENT EN FACILITE D'ACCES



Il s'agit de logements publics spéciaux, conçus pour les personnes à mobilité réduite se déplaçant en chaise roulante, ou pour les malades dont le droit au logement a été attribué par une commission spéciale.

Ces logements ne font pas partie du "réservoir" de logements des sociétés de location, ils sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble ou dans un immeuble comportant un ascenseur.

Pour entamer une demande pour ce type de logement, en plus des documents demandés pour un logement public "simple", il faut fournir les documents suivants:

- Formulaire de mobilité réduite, *tofess nayadout*, du ministère de la Santé.
- Formulaire, du ministère de la Santé, d'ayant droit pour l'acquisition d'une chaise roulante.

Procédure d'attribution du logement:

- Inscription au ministère de l'Intégration de votre ville
- La Commission, jugeant des cas particuliers au ministère de l'Intégration, prendra une décision concernant le nouvel immigrant.
- Si le nouvel immigrant est accepté comme ayant droit et si un budget est attribué, il recevra une autorisation écrite puis dans les 60 jours, on lui cherchera un logement lui convenant. Le prix des appartements est fonction d'un tableau de prix, établi par le ministère du Logement.
- Le nouvel immigrant devra signer un formulaire "d'engagement de l'ayant droit à habiter le logement".
- Le responsable régional du logement enverra à la société chargée d'acheter le logement un formulaire d'achat, la société



fera l'acquisition du logement, puis fera parvenir les documents à l'avocat (de la société).

- le processus d'acquisition se fait entre le propriétaire du logement et l'avocat de la société. A la fin de la procédure, le responsable du logement recevra une date pour l'occupation du logement et le nouvel immigrant sera convoqué au ministère de l'Intégration afin de retirer le formulaire d'occupation des lieux.
- Le nouvel immigrant qui refuserait un logement après l'avoir accepté, se verra retirer le droit à un tel logement.
- La durée du droit à ce type de logement est de 10 ans à partir du jour de l'alya. A la fin de cette période, le dossier passera entre les mains des services du ministère du Logement.



EN CONCLUSION GÉNÉRALE A LA BROCHURE

Le logement que vous choisirez et que vous habitez influencera grandement votre vie quotidienne, qu'il s'agisse d'une location ou d'un achat, il engendrera également beaucoup de dépenses. Aussi un conseil, prenez le temps qu'il faut pour le chercher et l'inspecter dans les détails, comparez les conditions de prêts de l'Etat auprès de différentes banques.

Enfin, ne manquez pas d'en discuter avec votre avocat, mais aussi avec vos proches et vos amis qui ont vécu la même situation et dont l'expérience peut vous être utile.

Rappel :

Les indications contenues dans cette brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne servent qu'à vous donner une information globale sur le sujet, ainsi que des conseils qui nous l'espérons, seront bénéfiques lors de votre choix d'un logement.



ADRESSES ET NUMÉROS DE TÉLÉPHONE



Ministère de l'Intégration

www.moia@gov.il

info@moia.gov.il

Centre d'informations téléphoniques 03-9733333

Siège du ministère

2 rue Kaplan 02-6752611

Kyriat Ben Gourion, Bat 2

Jérusalem 91950

Département du logement 02-6752620

Solutions au logement à court ou long terme en relation avec le ministère du Logement et le trésor public

Bureaux régionaux du ministère

Bureau central de la région de Beersheva 08-6261214

31 rue Zalman Chazar 1-599-500-921

Bureau central de la région de Tel Aviv 03-5209153

6 rue Esther a Malka 1-599-500-901

Bureau central de la région de Haifa 04-8631111

15 rue Palyam 1-599-500-920



Ministère du Logement et de la Construction

www.moch.gov.il

info@moch.gov.il

Siège du ministère

Kyriat a memchala BP 18110

02-5847211

Jérusalem

Plaintes et réclamations du public

concernant le logement

02-5847549

telunot@moch.gov.il

pniot@moch.gov.il

Registre des entrepreneurs

02-5847847

rasham@moch.gov.il

Sociétés publiques de logements à loyer protégé

Amidar

Central téléphonique national

1-222-6266

www.amidar.co.il

Matan Hen

Bureau de Jérusalem

47 rue Yaffo

02-6223530

www.matan-nursing.co.il

Magaar

Central national

1-599-500-301

www.mgar.co.il



Banques de prêts au logement

Ces banques dispensent toute l'information aux ayants droit au prêt d'Etat, et renseignent sur le montant de ce prêt, elles fournissent également aux bénéficiaires les certificats d'ayant droit.

Chaque banque de prêts dispose de plusieurs succursales à travers le pays.

Ci-dessous la liste des banques et leurs sièges généraux.

Banque Adanim

108 rue Ehad a Am 02-5639222
BP 31369
Jérusalem 65208

Central Adanim 1-800-360-370
www.adanim.co.il

Banque Mizrahi-Tefahot

9 rue Eleni a malka 02-6755274
BP 9
Jerusalem 91902

Central Tefahot 1-700-706-060
www.mizrahi-tefahot.co.il

Banque Léoumi

35 rue Montéfiori
BP 69
Tel Aviv 6100

Centre téléphonique national 03-5648334

Central direct pour demande de prêt 03-9544188 / *3200
www.bankleumi.co.il



Michkan, Banque de prêt Hapoalim

50 sderot Rothchild

03-5673590

Tel-Aviv

fax: 03-5676504

conseil pour un prêt

1-800-800-700

www.bankhapoalim.co.il**Banque de prêt Discount**

18/16 rue Simtat Bet a Choeva

BP 2844

Tel-Aviv 61027

fax: 03-5661706

Premier accord pour un prêt

1-700-702-222

Banque de prêt Ben Léoumi

39 rue Montéfiore

BP 116

03-5643311

Tel-Aviv 61000

fax: 03-5648221

Central

1-700-701-166

www.fibi-machkanta.co.il**Banque de prêt Yrouchalaim**

2 rue Herbert Samuel

02-6706060

Jérusalem 94632

fax: 02-6234043

www.bankjerusalem.co.il**Banque de prêt Igoud**

6 rue Palyam

04-8659090

Haifa 33000

www.unionbank.co.il

Association pour le développement de la copropriété *Ha hagouda lé tarbout a diour*

Cette association se propose d'aider les syndics d'immeubles et les copropriétaires qui adhèrent à l'association. Elle pourra fournir également une aide financière en cas de réfection de l'immeuble, des conseils de jardinage, elle assiste le syndic responsable dans sa tenue des comptes, les frais d'adhésion sont minimes.

Si un immeuble n'est pas membre de l'association, un des propriétaires pourra s'inscrire à titre privé et demander de l'aide à l'association dans le cas où l'immeuble ne respecte pas certaines règles élémentaires de vie en copropriété notamment en matière de propreté de l'immeuble.

On peut s'adresser à l'association en cas de plainte par écrit en mentionnant son nom, son adresse et le sujet de la plainte.

Centre téléphonique national 1-800-404-040
www.tarbut-hadiur.gov.il

Siège national de l'association

3 rue Lincoln, Tel-Aviv 03-5631832/49

19 rue hakhavatsset 02-6231104
BP 1301, Jérusalem

13 Bd Reguer 08-6277713
Beersheva 08-6270075

14 rue Hassan Choukri 04-8356989/990
Haifa

Il existe d'autres bureaux dans d'autres villes du pays, on peut consulter les différentes adresses sur le site internet de l'association, mentionné plus haut.



Administration des terres d'Israël

Minhal mékarké Israël

La superficie du pays est de 22 millions dounams (un dounam israélien équivaut à 1000 mètres), quelques 90% de la totalité des terrains sont la possession de l'Etat, du KKL et de l'Office pour le développement.

www.mmi.gov.il

Répondeur automatique au téléphone et au fax sur les sujets suivants

Centre de l'administration des terres 03-6066363

Demande d'attestation de l'Office pour effectuer toute modification dans la construction de votre maison 03-6066363

Bureau d'informations sur les plans détaillés ayant obtenu l'accord de l'administration des terres 03-5621979
fax: 03-6528924

Bureau central

6 rue Chamai 02-6208422
Jérusalem

Bureau de Jérusalem

Chaaré a ir, 216 rue Yaffo 02-5318888

Bureau région Nord

Hotel Plaza
12 rue Hermon
BP 580, Nazaret Illit 04-6558211



Bureau de la région de Haïfa

15 aleph rue Palyam

Kyriat a memchala

BP 548, Haïfa

04-8630855

fax: 04-8645537

Bureau de la région centre

125 derekh Menahem Begin

BP 7246

03-5682000

fax: 03-7632132

Bureau de Tel-Aviv

125 derekh Menahem Begin

03-7632000

fax: 03-7632010

Bureau région sud

7 rue Hatikva

BP 233

Beersheva

08-6264333

fax: 08-6264250

Bureau de la région de Judée et Samarie

BP 43, Bethel

Batiment minhal a ezrahi

02-9977706

Bureau d' Eilat

Canyon Adom

Centre Tsiguer 1122

08-6637665

Cadastre, *tabou* : bureau d'enregistrement des terres, enregistrement du titre de propriété d'un bien mobilier

par le biais du site du ministère de la Justice

www.justice.gov.il



Bureaux

34 rue Ben Yehouda 02-5696130
BP 2093
Jérusalem

Batiment Lev Assakim
16 rue Hamalka 04-6478080
BP 1115
Nazaret Illit

Kyriat Hamemchala
15 aleph rue Palyam 04-8634040
Bat B
BP 1862, Haïfa

Beit Hadar Dafna
3^{ème} étage
41 Bd Shaoul Hamelekh 03-6979500
BP 33424
Tel-Aviv

4 rue hatikva 08-6264477
Kyriat ha memchala
BP 377
Beercheva

10 rue Oppenheimer 08-9314141
Park Tamar
Rehovot



23 rue Kedoché Kayir
BP 1294
Holon

03-5025858

26 rue ha histadrout
BP 832
Petakh Tikva

03-9056555

3 rue Baraket
BP 669
Natanya

09-8600222

13 rue Hillel Yaffé
Antenne de Hadera

03-6224953

1 rue Chlom ha Galil
BP 311
Antenne de Acco

04-9551354

Maldan - Association des agents immobilier d'Israël

Information sur les agences immobilières et les agents immobiliers
membres de l'association

BP 4048
88000 Eilat
www.maldan.org.il

1-800-313-413



Agence juive-département du peuplement

Informations sur les possibilités d'installation dans des localités et des villages communautaires

48 rue King George

02-6202222

www.jafi.org.il

Kibboutsim

Informations sur la vie au kibbouts ainsi que sur les conditions d'admission

www.kba.org.il

Organisation des kibboutsim religieux

Ha kibbouts a dati

7 rue Doubnov

03-6072777

Tel-Aviv

www.kdati.org.il

Mouvement des kibboutsim

Tnouat a kibboutsim

13 rue Leonardo Da Vinci

03-6925345

Tel-Aviv

Département de l'intégration

03-6925412

Registre des entrepreneurs

Racham a kablanim

Plaintes concernant la construction, comme par exemple un non respect du contrat, défauts dans la construction, etc...

S'adresser au registre des entrepreneurs au ministère du

Logement, plaintes du public

02-5847549



Ministère du Logement et de la Construction

kyriat ha memchala, Jérusalem Est

02-5847211

Cheikh Djarakh, BP 18110

Réception du public

Les lundis et mercredis de 9h à 12h (les jours de réception du public il n'y a pas de réponse par téléphone)

Site du ministère du Logement et de la Construction

www.moch.gov.il

Registre des ingénieurs et des architectes

Ministère du Commerce, de l'Industrie et du Travail

86 Derekh Menahem Begin

03-5634164

BP 36049

Bureau des ingénieurs, architectes et des diplômés des métiers de la technologie en Israël

Centre de ce bureau

Beit a meandess vé a adrihalim

200 rue Dizinghoff

03-5240274

BP 3082

fax: 03-5235993

Beit a meandess

35 rue Hillel

02-6256356

Jérusalem

Beit a meandess

24 rue Chabtai Levy

04-8538268

Haifa

fax: 04-8538269



Mercaz a Neguev

Derekh a Nessiim

08-6285853

BP 439

Beersheva

Registre des associations à but non lucratif/ministère de l'Intérieur

Information sur le statut des associations liées à la construction

15 rue Kanfé Necharim

02-6546600

Jérusalem

www.ascii.co.il

Assemblée des experts en biens immobiliers/ministère de la justice

Conseil et orientation pour la recherche d'un expert agréé en biens immobiliers pour l'évaluation d'un bien immobilier

Migdal ha ir

15 rue kanfé necharim

02-6545900

Jérusalem

fax: 02-6467613

Site du ministère: www.justice.gov.il

Association des experts en bien immobiliers en Israël

34 rue Ytshak Sadé (bureaux 308-310)

03-5373582

Association des architectes d'intérieur d'Israël

8 rue Yéda Am

03-7510480

Ramat Gan



Association israélienne des architectes paysagistes

BP 517, Mochav Sdé Verbourg

09-7413513

Institut national de la recherche en matière de construction, Technion

Kyriat ha Technion

04-8292242

Haïfa

Logement public

Logements accordés sous certaines conditions aux plus nécessiteux comme:

Les personnes âgées, les couples ou personnes seules, les familles monoparentales familles dont l'un des membres souffre d'une maladie chronique, ou les familles comprenant un handicapé ayant un taux d'invalidité supérieur à 75%, d'après les critères du Bitouah Léoumi.

Le statut d'ayant droit prend également en compte le nombre d'années dans le pays ainsi que d'autres paramètres.

Durant la période d'ayant droit du nouvel immigrant, il devra s'adresser au ministère de l'Intégration. Pour les ayants droit appartenant à d'autres catégories s'adresser aux départements des affaires sociales des autorités locales.

Pour plus de renseignements s'adresser aux différents bureaux du ministère de l'Intégration à travers le pays ou aux services sociaux des autorités locales.



Publications en Français

Vous êtes intéressé par l'une (ou même plusieurs) de nos brochures, cochez celles qui vous intéressent, elles vous parviendront gratuitement si vous remplissez le bordereau au bas de cette page.

Publications de base:

- Guide de l'olé
- Conditions générales de l'emploi
- L'éducation en Israël
- Les services médicaux en Israël
- L'immigrant et le service militaire
- Logement
- Bitouah Léoumi (Assurance Nationale)
- Guide des oulpanim
- Les retraités
- Prendre soin de sa santé
- Les transports
- Information à l'intention des handicapés
- Les centres d'orientation professionnelle
- Panier d'intégration, *sal klita*
- Information à l'intention des élèves nouveaux immigrants
- Adresses et numéros de téléphones concernant la conversion
- A qui s'adresser?
- Inscription à la caisse maladie
- Carte d'Israël

Conditions d'emploi des:

- Juristes
- Professions médicales
- Enseignants
- Infirmières
- Sportifs
- Scientifiques et chercheurs

Veuillez adresser votre demande au:

Ministère de l'Intégration

Section française

15 rue Hillel, Jérusalem 94581

Téléfax: 02-6241585

Nom et prénom _____

Adresse _____

Code postal _____



