

JÉRUSALEM

القدس

ירושלים

Jérusalem

**Edition à jour
2026**

LE GUIDE MUNICIPAL

**DU PROGRAMME EVACUATION-CONSTRUCTION
POUR LES PREMIÈRES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE**

La direction de la rénovation urbaine
de Jérusalem

ON COMMENCE !

Qu'est-ce que le programme Evacuation-Construction ?

Evacuation-Construction est une procédure dans laquelle un immeuble ou plusieurs vieux immeubles résidentiels sont démolis et de nouveaux immeubles sont construits à leur place. Les propriétaires des appartements situés dans les anciens immeubles reçoivent un appartement neuf, plus grand, en complément d'un espace protégé [Mama'd] et dans un nouvel immeuble consolidé. De plus, ils bénéficient d'une meilleure qualité de vie grâce à une amélioration des infrastructures urbaines dans le quartier de l'immeuble et l'ajout de surfaces ouvertes, de bâtiments publics et de surfaces commerciales et professionnelles.

Pour promouvoir une initiative de type **Evacuation-Construction**, il faut que l'immeuble ou un ensemble de plusieurs immeubles (complexe) renferme un minimum de 24 unités résidentielles. Pour promouvoir la planification, le promoteur ou l'initiateur du projet doit présenter à la commission départementale un accord d'organisation / contrat définitif comportant au moins 60% de signatures pour l'ensemble du complexe et 50% de signatures pour chaque immeuble. Pour l'exécution effective du projet, le contrat définitif doit comporter 100% des signatures des propriétaires des appartements.

Quel est l'intérêt d'un programme Evacuation-Construction ?

 **Remplacer l'ancien par le neuf** : à la place d'un vieil appartement dans un ancien immeuble, on obtient un appartement entièrement neuf dans un nouvel immeuble construit selon des normes de construction strictes et un cahier des charges technique de qualité.

 **Sûreté et sécurité** : un espace protégé dans chaque nouvel appartement et un immeuble équipé d'installations sophistiquées et construit pour résister aux tremblements de terre et aux incendies.

 **Contrepartie** : l'ancien appartement sera remplacé par un appartement plus spacieux, un complément de m2, une place de parking adjacente, une cave et une terrasse et d'autres contreparties en fonction du projet.

 **Habitat de qualité** : le nouvel immeuble possèdera des ascenseurs, un parking souterrain, un vide-ordures, un hall d'entrée luxueux et d'autres services qui amélioreront votre qualité de vie.

 **Environnement résidentiel** : l'environnement de l'immeuble s'améliore aussi et vous profitez d'un complément d'espaces ouverts, de bâtiments publics, commerciaux et professionnels – et le tout juste en bas de votre nouvelle maison.

Il sera précisé que les informations de la brochure ne sont pas complètes et ne constituent pas un conseil juridique ni ne remplacent un conseil juridique et toutes les informations apparaissant dans la brochure servent uniquement d'informations générales. Ce qui est mentionné ne se substitue pas aux informations délivrées par un avocat et le lecteur doit consulter un avocat expert en la matière avant d'engager toute action judiciaire. Toute démarche effectuée sur la base des informations et des renseignements mentionnés dans cette brochure relève de la seule responsabilité du lecteur.

QUI SOMMES-NOUS ?

La brochure a été rédigée par une équipe socio-urbaine au nom de la direction de la rénovation urbaine de l'autorité pour le développement de Jérusalem et du département du travail communautaire de la municipalité. Et ce, dans le but de vous assister, vous les propriétaires d'appartements, pour promouvoir au mieux un projet d'Evacuation-Construction dans votre intérêt.

La direction de la rénovation urbaine

La municipalité de Jérusalem, par l'intermédiaire de l'autorité pour le développement de Jérusalem et l'autorité d'Etat pour le renouvellement urbain, a créé la direction de la rénovation urbaine en tant qu'organisme municipal-public.

Le rôle de la direction est d'augmenter l'offre de logements dans la ville par la promotion de programmes de type Evacuation-Construction et d'assister et d'accompagner les propriétaires des appartements et les promoteurs dans cette procédure. Le tout dans le but de mettre en place autant que possible un processus court et de qualité, tout en préservant les droits des propriétaires des appartements.

Le département du travail communautaire

Le département est constitué d'une équipe professionnelle de travailleurs sociaux communautaires dont le rôle est de superviser le processus social, de signaler des cas de violation des procédures et des lois et d'intervenir dans des situations de crise.

Comment pouvons-nous aider ?

Notre aide est délivrée comme un service au public, gratuitement.

Qu'inclut-elle ?

- Des réunions d'information et des séminaires sur le thème de la procédure Evacuation-Construction
- Délivrance d'informations aux propriétaires d'appartements et de réponses aux questions du public
- Accompagnement dans l'organisation pour désigner un comité représentatif et apport d'outils pour le travail du comité représentatif
- Accompagnement dans la procédure du choix d'un avocat pour les propriétaires des appartements. Sélection de professionnels pour assister les propriétaires d'appartements à l'étape de l'étude de faisabilité, gratuitement:
 - o Rédaction d'une première conception du complexe
 - o Rédaction d'un premier rapport d'expert
 - o Un conseiller communautaire qui mettra en place une infrastructure sociale
- Aide dans la résolution de désaccords au moyen d'une procédure de médiation.

Besoin d'aide ? contactez la direction de la rénovation urbaine et nous nous mettrons à votre disposition avec plaisir: pnlot@jda.gov.il

LE CHEMIN POUR AVANCER

Organisation

Environ une année

Le processus de planification – le promoteur :

- ↓ Première vérification conceptuelle
- ↓ Présentation du plan au quorum de rénovation urbaine dont le dépôt d'un rapport communautaire et l'obtention de directives communautaires

Conception et immatriculation

3 ans

Ouverture d'un dossier de plan d'urbanisme (Tab'a)

- ↓ A la municipalité et auprès de la commission départementale

Audiences aux commissions de planification

- ↓ Audiences au niveau local, départemental, soumission, oppositions

Validation du plan / le Tab'a

Procédure d'immatriculation – obtention du permis

EXÉCUTION

3 – 4 ans

- ↓ Démolition des immeubles
- ↓ Construction des nouveaux immeubles
- ↓ En fonction de la planification et des étapes – démolition de tous les immeubles en une seule étape ou réalisation du projet en plusieurs étapes

OCCUPATION

- Livraison des nouveaux appartements

EVACUATION - CONSTRUCTION

Le processus communautaire – les propriétaires des appartements :

- ↓ Consultation avec la direction et collecte d'informations
- ↓ Désignation du comité représentatif
- ↓ Choix de l'avocat des propriétaires des appartements
- ↓ Choix d'un inspecteur de la construction et d'un expert-évaluateur
- ↓ Appel d'offres de promoteurs

**Si le promoteur est déjà en place sur le chantier, il est important de s'assurer que les premières étapes du processus sont accomplies avant de signer le contrat.*

- ↓ **Signature du contrat définitif**
Un non-shop est parfois signé – un accord temporaire d'exclusivité
- ↓ **Désignation des professionnels :**
Conseiller communautaire, conseiller en maintenance, conseiller en construction écologique etc.

- ↓ **Processus de sélection des appartements de contrepartie**
Avec l'expert-évaluateur des propriétaires des appartements

- ↓ **Déménagement dans les appartements alternatifs**

- ↓ **Emménagement dans les nouveaux appartements**

- **Organisation des résidents dans le nouvel immeuble**
Nouveau comité représentatif, gestion et entretien du nouvel immeuble

J'AI UNE IDÉE !

- **Rentabilité économique** – pour les besoins de la réalisation d'un projet Evacuation-Construction, il faut s'assurer que le projet est rentable pour le promoteur. Le profit entrepreneurial pratiqué à Jérusalem s'élève à 17%-18%. Le bénéfice est calculé dans le rapport de l'expert – norme 21.
- **Norme 21** – un rapport économique d'évaluation qui vérifie les charges prévisionnelles du promoteur dans le projet, telles que : les coûts de construction, des contreparties aux propriétaires des appartements, de la conception, des rémunérations des conseillers, des garanties etc. D'autre part, le rapport évalue les revenus prévisionnels du promoteur sur la vente des nouveaux appartements.

Bénéfice entrepreneurial = produits de la vente - charges

- **Coefficient** – le rapport entre la quantité des appartements existants à ce jour et la quantité d'appartements qu'il faut construire pour que le projet soit rentable. Coefficient 3 a pour sens, sur chaque appartement que le promoteur restitue aux propriétaires des appartements, il construit 2 nouveaux appartements. C'est-à-dire que pour des projets renfermant 100 appartements existants, le promoteur construira au total 300 appartements.

PAR EXEMPLE

- L'appartement de la contrepartie – l'appartement que vous recevrez à la fin de la construction. D'après la politique urbaine, le nouvel appartement inclura un complément de surface de 25 m² pour la surface de l'appartement + terrasse (jusqu'à 12 m²). De plus, il est d'usage d'obtenir une place de stationnement dans le parking souterrain, une cave et un espace protégé (Mama'd) résidentiel.
- Exonération de la taxe sur l'amélioration de l'habitat – à la date de publication de cette brochure, pour des projets d'Evacuation-Construction, la municipalité de Jérusalem accorde au promoteur une exonération totale ou partielle sur le paiement de la taxe sur l'amélioration de l'habitat. En échange, le promoteur s'engage à mettre à disposition des propriétaires des appartements qui reviennent habiter dans le nouvel appartement, un fonds monétaire pour le financement des charges d'entretien du nouvel immeuble, pendant 10 ans.
- Tab'a – plan d'urbanisme. Il s'agit de la nouvelle conception de l'immeuble/de votre complexe résidentiel, qui doit être validé par les commissions de planification.
- Usages mixtes – hormis l'ajout d'appartements, le programme Evacuation-Construction permet d'intégrer plusieurs autres usages dans l'immeuble, afin que les résidents puissent bénéficier d'un éventail de services juste en bas de chez eux. Par conséquent, au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, il y aura principalement des magasins, des bureaux et des bâtiments publics (écoles

ON RECRUTE DES REPRÉSENTANTS

• Qu'est-ce-que le comité représentatif ?

Un certain nombre de propriétaires d'appartements dans l'immeuble ou dans le complexe, qui œuvrent ensemble dans le cadre d'un bénévolat au profit de l'ensemble des propriétaires des appartements, pour promouvoir le projet Evacuation-Construction. Le comité représentatif protège les intérêts et les droits de l'ensemble des propriétaires des appartements du complexe.

• Qui peut siéger en tant que représentant ?

Tout propriétaire d'un appartement qui le souhaite.

Représentation recommandée :

- Une représentation composée de 5%-10% de membres parmi les propriétaires des appartements.
- Une représentation composée d'au moins un représentant par immeuble et dans l'idéal un représentant pour chaque entrée d'immeuble.
- Une représentation diversifiée représentant l'ensemble des propriétaires des appartements – appartements de petites et de grandes surfaces, résidents face aux bailleurs, pour représenter des populations âgées, des familles, des jeunes, des pratiquants du culte et autres

• Comment désigne-t-on le comité représentatif?

On organise une assemblée pour la sélection du comité représentatif.

Si plus de 50% des propriétaires des appartements sont présents à cette assemblée et qu'ils donnent leur consentement à un comité représentatif, le comité est alors mandaté. Autrement, les représentants doivent faire signer un avis de mandat par plus de 50% des propriétaires des appartements. **Il est conseillé de renouveler le mandat tous les 3 ans.**

• Quelles sont les missions du comité représentatif?

1. Etre le porte-parole de l'ensemble des propriétaires des appartements dans le processus.
2. Mettre en place un processus structuré pour le choix de l'avocat.
3. Faire le nécessaire pour sélectionner d'autres professionnels (inspecteur, expert-évaluateur, conseiller communautaire, conseiller en construction écologique etc.).
4. Publier un appel d'offres pour le choix d'un promoteur, avec la coopération de l'avocat, pour obtenir des propositions relatives au projet.

Le comité représentatif n'est pas une personne morale et de ce fait, il n'est pas autorisé à signer des accords et des contrats au nom des propriétaires des appartements

Représentants ?

Nous avons développé pour vous un outil numérique, agréable et accessible, pour la gestion du complexe tout en étant en relation continue avec les propriétaires des appartements !
Intéressés ? Contactez-nous !

Un avocat et plus encore ...

• A SAVOIR !

L'avocat représente uniquement les propriétaires des appartements et non pas le promoteur. Les honoraires de l'avocat sont financés par le budget du projet et payés par le promoteur*, mais les négociations du contrat avec ce dernier sont menées par le comité représentatif et il est lié par ce contrat uniquement avec vous, les propriétaires des appartements. Il est important que le comité représentatif réalise la procédure de sélection de l'avocat indépendamment du promoteur ou de l'organisateur.

Un avocat ne peut représenter à la fois le promoteur/organisateur et les propriétaires des appartements.

***Il est important de vérifier que ce sujet soit convenu dans le contrat avec le promoteur ainsi que dans le contrat avec l'avocat.**

• Quel est le rôle de votre avocat ?

1. Représenter vos intérêts auprès de l'organisateur/le promoteur.
2. Représenter les propriétaires des appartements lors des négociations sur la contrepartie.
3. Vous protéger contre des situations à risque.
4. Assurer le suivi de l'exécution effective du contrat.

• Quand doit-on choisir un avocat ?

Il faut louer les services d'un avocat à une étape aussi précoce que possible.

Notre recommandation : ne pas signer un accord ou contrat avant d'avoir mandaté un comité représentatif et qu'un avocat ait été désigné pour vous représenter.

• Quels critères de sélection doit-on alors vérifier pour choisir l'avocat ?

Expérience : il doit posséder une expérience avérée dans des projets de type Evacuation-Construction (une expérience dans des projets Tam'a 38 n'est pas suffisante). Il est recommandé d'examiner l'expérience de l'avocat à différentes étapes de l'accompagnement de projets et de l'accompagnement de cas exceptionnels tels que l'annulation de transactions, le traitement d'un refus de transaction etc.

Disponibilité : il est important de savoir qui sera votre interlocuteur dans le cadre du cabinet d'avocat et son degré de disponibilité. L'avocat vous accompagnera durant de nombreuses années, il est important qu'il reste disponible sur du long terme.

Nous recommandons : contactez directement des propriétaires d'appartements et des comités représentatifs d'autres projets. Renseignez-vous auprès d'eux sur la qualité du travail de l'avocat et sa disponibilité.

Relation personnalisée : l'avocat vous accompagnera pendant longtemps, il est important que vous vous sentiez à l'aise avec lui.

COMMENT CHOISIT-ON UN AVOCAT ?

Nous recommandons d'agir d'après les étapes suivantes :

Etablissez une liste d'avocats à contacter, aidez-vous des recommandations.

Déterminez des critères qu'il vous semble important d'examiner et réduisez la liste en conséquence (3-5 avocats à vérifier).

Contactez les avocats et demandez-leur des renseignements par écrit à propos de leur expérience professionnelle et des projets qu'ils accompagnent.

Entretenez-vous avec les avocats candidats et notez-les d'après les critères.

Choisissez l'avocat qui aura obtenu la meilleure note.

Organisez une réunion pour présenter le processus et l'avocat sélectionné.

Signez une procuration pour la représentation – chaque propriétaire d'appartement signe directement avec l'avocat.



• Méthode de paiement et devoir de loyauté

Il est important de souligner dans le contrat que les honoraires de l'avocat seront payés par le promoteur. Toutefois, il n'est pas impliqué dans la procédure de sélection de l'avocat et il n'est pas partie aux négociations sur les conditions contractuelles de l'avocat.

C'est le comité représentatif qui gère la procédure de sélection de l'avocat et les négociations sur ses honoraires ainsi que le calendrier des paiements à recevoir de la part du promoteur. **Il faut gérer le processus de sélection de l'avocat indépendamment du promoteur.**



L'avocat représente uniquement celui qui lui a signé une procuration pour le représenter.

• Fin de la relation contractuelle

Il est important d'ajouter au contrat de représentation un paragraphe sur la manière de mettre fin à la relation contractuelle et qui prévoit les conditions de paiement à l'avocat en cas de volonté de mettre fin à la relation contractuelle.

• Etapes recommandées pour le paiement des honoraires

*Il faut ajouter la TVA à chaque paiement



25%

lorsque que 80% des propriétaires des droits ont signé le contrat définitif avec le promoteur.



20%

lorsqu'un contrat d'accompagnement bancaire a été signé ou la délivrance de garanties pour l'exécution



25%

à la fin du processus de remise de possession au promoteur de tous les appartements existants.



20%

à la date de livraison des nouveaux appartements à 100% des résidents.



10%

à la fin de la période de contrôle et après l'enregistrement de l'acte de copropriété – à la date la plus tardive des deux.

ON CHOISIT UN PROMOTEUR

Que des promoteurs soient venus frapper à votre porte ou que vous ayez contacté vous-même des promoteurs, il est important de mener cette démarche de sélection d'un promoteur de manière ordonnée.

1 On collecte des recommandations et on prépare une liste de promoteurs : le comité représentatif et l'avocat des propriétaires des appartements rédigent une liste de promoteurs recommandés. Il est préférable que le comité représentatif effectue une vérification des promoteurs indépendante de celle de l'avocat.

2 On lance un appel d'offres : avec l'aide de l'avocat, le comité représentatif prépare un appel d'offres dans lequel il définit les exigences et les critères de sélection du promoteur – la contrepartie, les garanties, les conditions commerciales, les professionnels que le promoteur fournit aux propriétaires des appartements etc.

Il est impératif d'être assisté d'un avocat expert en la matière et en lequel vous avez confiance car il vous représentera ainsi que vos besoins et ceux de tous les propriétaires des appartements !

3 On examine les propositions et on les évalue : sur la base des critères déterminés, on évalue les propositions et on rédige la liste des 2-3 propositions les meilleures.

4 On vote pour la proposition préférée : on organise une assemblée avec l'ensemble des propriétaires lors de laquelle on présente les principales propositions et à la fin, les propriétaires des appartements votent pour la proposition qu'ils préfèrent – celle du promoteur retenu.

5 On engage des négociations pour le contrat définitif : face au promoteur sélectionné et avec l'aide de l'avocat et des autres professionnels que vous avez mandatés, on négocie pour le contrat définitif. Il est très important de mener un processus approfondi avec l'avocat pour la rédaction du contrat définitif afin que celui-ci reflète tous les besoins du comité représentatif et de tous les propriétaires des appartements.

6 Assemblée préalable à la signature et présentation des principaux points de la proposition : lors de cette assemblée le promoteur présentera le projet, les principaux points de la proposition et remettra les documents des « principaux points de la proposition » à tous les propriétaires d'appartements. La loi et la réglementation* prévoient des exigences relatives à la convocation à l'assemblée, au document des principaux points de la proposition et sa remise, l'envoi du protocole de l'assemblée et le pourcentage minimum de personnes présentes à l'assemblée.

7 Signature du contrat : chaque propriétaire d'appartement doit signer avec le promoteur le contrat définitif, en présence de l'avocat qui le représente.

Le règlement de l'assemblée des propriétaires des appartements et le document des principaux points de la proposition.



• Critères de sélection du promoteur

Lors de l'examen des propositions des promoteurs, il faut vérifier avec précaution les différents critères, tels que l'expérience, la contrepartie, les professionnels que le promoteur met à votre disposition etc. La rédaction des critères se fera avec l'avocat des propriétaires des appartements.



Critères de sélection du promoteur

Pour des recommandations de critères, vous pouvez scanner le QR code ou cliquer dessus.

• Les garanties du promoteur

Les difficultés financières des sociétés de promotion immobilières soulèvent souvent des craintes auprès des propriétaires des appartements. A ce titre, il est important d'établir dans le contrat définitif un accompagnement bancaire et la délivrance de garanties, dont le but est d'apporter une réponse à ces craintes.

Les garanties délivrées dans le cadre de l'accompagnement bancaire*

• Une garantie de la loi sur les ventes

Une garantie bancaire de la valeur du nouvel appartement. La banque prend soin de désigner un autre promoteur dans le cas où le promoteur fait faillite.

• Une garantie autonome de paiement des loyers

Une garantie selon laquelle la banque s'engage à verser les frais liés à la garantie en raison d'un retard de paiement des loyers.

• Une garantie de contrôle

Une garantie assurant une couverture en cas de malfaçons de construction constatées pendant la période de contrôle (un an après l'occupation).

• Une garantie d'enregistrement

Une garantie d'enregistrement de la copropriété par le promoteur à la fin du projet.

• Une garantie pour assurer les frais de justice

Une garantie de financement des procédures judiciaires et assignations si tel est le cas pour l'exercice de la garantie de la loi sur les ventes.

• Une garantie fiscale

Destinée à assurer le paiement de l'ensemble des impôts, redevances, taxes et charges fiscales, jusqu'à la fin du projet, le cas échéant.

***Il faut établir l'obtention de ces garanties et de toutes autres garanties dans le contrat définitif avec le promoteur.**

• Comment vérifie-t-on la solidité financière du promoteur ?



Lorsqu'il s'agit d'une société publique – les données sont publiques et transparentes.



Lorsqu'il s'agit d'une société privée – on demande au promoteur un rapport de notation de crédit (B.D.A.), le rapport d'un expert-comptable et une recommandation de la banque.

RELATIONS CONTRACTUELLES

Quelle est la différence entre un promoteur et un organisateur ?

• Promoteur

C'est avec lui que les propriétaires des appartements signent le contrat définitif et en général, c'est lui qui gèrera la procédure de planification et l'exécution.

• Organisateur

Une personne ou une société qui aide les propriétaires à s'organiser, qui effectue des démarches en vue de la signature d'un contrat d'organisation et/ou qui leur fait signer un contrat d'organisation. L'organisateur n'est généralement pas le facteur qui planifiera et exécutera le projet et il intégrera par la suite un promoteur au projet.

L'autorité d'Etat en charge de la rénovation urbaine a publié un document de recommandations aux propriétaires d'appartements sur la gestion face à la société organisatrice et la rémunération recommandée des organisateurs pour des projets de rénovation urbaine. Pour la lecture du document vous pouvez scanner le QR code.



[Gestion des propriétaires d'appartements face aux sociétés organisatrices pour des projets de rénovation urbaine.]

Avant de signer un contrat avec une/des société/s organisatrice/s, on s'assure que:

- Vous connaissez vos droits.
- Un comité représentatif a été mandaté avec l'accord de tous les propriétaires des appartements.
- Un avocat des résidents a été désigné et il détient une procuration de représentation.
- Une assemblée s'est tenue avant la signature du contrat définitif, lors de laquelle 40% au moins des propriétaires d'appartements étaient présents, ou deux assemblées avec une présence d'au moins 30% pour les deux, en vertu des exigences de loi*.
- Que vous avez compris ce que vous signez et que vous avez posé toutes les questions.
- Que vous avez lu la loi sur l'Evacuation-Construction* (incitation à des projets de type Evacuation-Construction) (assemblée des propriétaires des appartements et document des principaux points de la proposition), 5782-2022.

Quels sont les différents types de contrats ?

Contrat d'organisation / non-shop (exclusivité) – un document dans lequel les propriétaires des appartements donnent le pouvoir exclusif à l'organisateur ou au promoteur d'effectuer en leur nom des vérifications auprès des facteurs de planification et de promouvoir la conception pour leur compte. Le contrat engage les propriétaires des appartements à ne pas mener des négociations, ou à ne pas conclure tout autre contrat d'organisation des propriétaires des appartements dans la même copropriété ou la mise en place d'une transaction d'Evacuation-Construction. Avant de signer le contrat, il faut réunir une assemblée conformément aux règles prévues par la loi*. Le contrat doit être par écrit et il faut y inclure tous les éléments prévus par la loi*. Il s'agit d'un contrat préliminaire et temporaire, limité dans le temps et qui n'engage en rien la signature d'un contrat définitif.

RELATIONS CONTRACTUELLES

Dans le cadre de la loi* des calendriers de délais ont été prévus pour la validité du contrat non-shop :

1. Dès la signature du contrat par la première personne de l'immeuble - « le délai déterminant* » de validité est de **six mois.**

2. Ensuite, si l'organisateur/le promoteur respectent les conditions suivantes, le contrat d'organisation demeurera valide pendant une année supplémentaire : (**à savoir, 18 mois à compter du délai déterminant**)

***La loi sur la rénovation urbaine (contrat d'organisation de transactions), 5777-2017**

- Si l'immeuble renferme tout au plus 16 appartements, 50% des propriétaires des appartements ont signé le contrat.

- Si l'immeuble renferme plus de 35 appartements, au moins 35% des propriétaires des appartements ont signé le contrat.

3. Ensuite, dans la mesure où plus de 66% des propriétaires des appartements ont signé le contrat, ou si les propriétaires des appartements ont signé un contrat définitif avec le promoteur, conformément aux pourcentages du paragraphe 2, alors dans ce cas la validité du contrat d'organisation est prolongée de six mois supplémentaires, **à savoir 24 mois à compter du délai déterminant.**

4. D'autres prolongations sont possibles uniquement en vertu de la progression de la planification statutaire.

La validité du contrat d'organisation est de 5 ans à compter de la date d'adoption d'un plan, dans la mesure où celui-ci a aussi rempli toutes les exigences susmentionnées.

Le promoteur doit informer les propriétaires des appartements dès lors qu'il a respecté ces délais et dans le cas contraire – du fait que la validité du contrat a expiré.

Le délai déterminant = la date à laquelle la première personne de l'immeuble aura signé le contrat. Le délai doit être indiqué dans le contrat et être signalé à la demande par le promoteur/l'organisateur aux propriétaires des appartements.

- **Contrat définitif (contrat de vente)** – dans ce contrat, les contreparties et les garanties bancaires que vous propose le promoteur sont établies. Il s'agit d'un document juridique approfondi et engageant. Par ce contrat, vous cédez au promoteur les droits sur votre appartement et une mention de privilège inscrite au registre des propriétés foncières en faveur du promoteur.

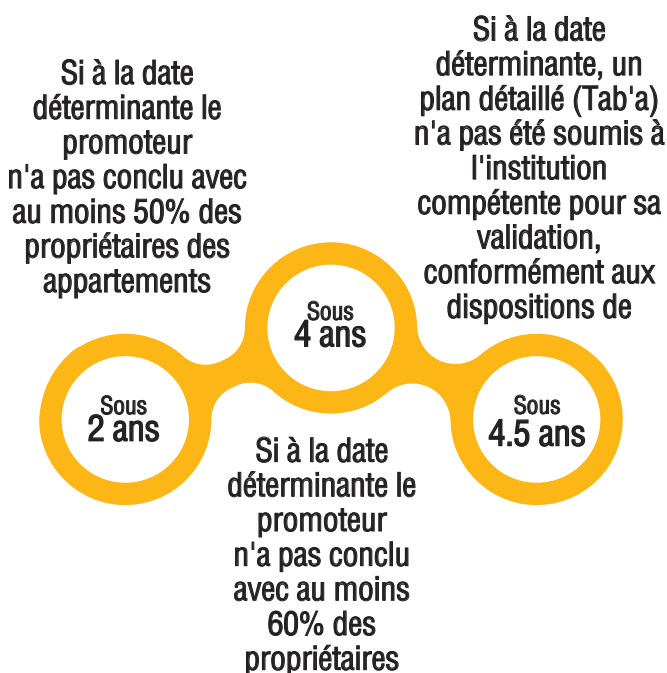
RELATIONS CONTRACTUELLES

Est-il possible d'annuler un contrat définitif ? La loi* prévoit des délais** sous lesquels des propriétaires d'appartements peuvent annuler un contrat définitif, calculés d'après la date de signature du contrat définitif par le premier résident – la date déterminante.

Le promoteur est obligé d'informer les propriétaires des appartements à la date déterminante.



Une annulation de contrat se fera au moyen d'une assemblée générale à laquelle seront présents la majorité des propriétaires des appartements qui souhaitent l'annuler (qu'ils



***Article 1d de la loi relative au programme Evacuation -Construction (incitation aux initiatives d'Evacuation-Construction), 5766-2006**

****Ces délais sont prolongés d'une année pour les complexes Evacuation-Construction renfermant au moins 120 unités résidentielles.**

Conditions suspensives – sans aucun rapport avec la loi, tout contrat définitif renferme des conditions suspensives qui ont été établies dans le cadre des négociations sur le contrat. Dans la mesure où une condition suspensive est remplie, les propriétaires des appartements ont le droit d'agir ensemble avec l'avocat pour l'annulation du contrat. Par conséquent, il est important de vérifier que le contrat définitif apporte une

RELATIONS CONTRACTUELLES

Nouvelles règles pour l'annulation de transactions – en 2025, de nouvelles règles ont été ratifiées selon lesquelles les propriétaires d'appartements ayant signé un contrat définitif avec un promoteur ont le droit d'agir pour l'annulation de la transaction sans que cela ne soit considéré comme une violation de contrat, et à condition que le promoteur n'en soit pas aux étapes prévues par la loi et précédemment indiquées. Au titre de l'annulation du contrat, il sera exigé des propriétaires des appartements de payer au promoteur les montant prévus par la réglementation, en fonction des caractéristiques du projet et d'autres variables.

Consulter le fichier de la réglementation



Annulation d'une transaction en raison d'une signature abusive

Le délégué aux réclamations des résidents de l'administration d'Etat pour la rénovation urbaine **est compétent pour déclarer l'annulation d'une transaction en raison d'une signature abusive** dans les cas suivants :

- Le propriétaire de l'appartement a signé le contrat dans une langue qu'il ne comprend pas, sans traduction appropriée.
- Exploitation d'une restriction médicale, mentale ou psychologique d'un propriétaire d'appartement pour le contraindre à signer, tout en étant informé de cette restriction ou qu'il aurait dû connaître.
- Présentation trompeuse au propriétaire de l'appartement comme quoi le promoteur représente une autorité publique.
- La remise d'informations erronées au propriétaire de l'appartement, dont des informations erronées sur le nombre des propriétaires d'appartements ayant déjà signé la transaction ou des informations erronées sur les conditions de la transaction que les autres propriétaires d'appartement ont obtenues.

Le dépôt d'une réclamation se fait en ligne sur le site de l'administration d'Etat pour la rénovation urbaine. Recherchez sur Google : « Le délégué aux réclamations des résidents », scannez le QR code ou cliquez dessus.

Rédigez une réclamation précise et joignez-y des justificatifs en appui de vos affirmations.

Le délégué aux réclamations des résidents



PLANIFIONS

Découvrez les autorités de planification

L'autorité locale

- **Au service d'urbanisme**, des professionnels qui étudient la planification et prennent en compte les aspects plus larges, tels que : les besoins du public, les surfaces ouvertes, les solutions de circulation etc.
- **A la commission locale**, siègent les membres du conseil municipal qui examinent la planification et délivrent leurs recommandations à la commission départementale.

La commission de planification départementale

- **Le service de planification départemental** – c'est le facteur professionnel en matière de planification et de construction dans le district. Sa mission, promotion, équilibre et contrôle de la planification pour le développement du district.
- **La commission départementale** – c'est le facteur professionnel chargé de valider les plans. A cette commission siègent des représentations des différents ministères d'Etat. Aux audiences, chaque représentant apporte son avis et ses observations concernant la planification.

La procédure de planification :

- 1 Réunion du forum pour la rénovation urbaine
 - 2 Ouverture d'un dossier de plan d'urbanisme (Tab'a) à la municipalité
 - 3 Ouverture d'un dossier de plan d'urbanisme (Tab'a) auprès de la commission départementale
 - 4 Réunion des commissions de planification (la commission locale et la commission départementale)
 - 5 Soumission du plan et sa publication
 - 6 Audience sur les objections à la commission locale et la commission départementale
 - 7 Le plan est approuvé !
-
- Procédure d'immatriculation et de délivrance d'un permis de construire
 - Evacuation, démolition et nouvelle construction

POURCENTAGES DE CONSENTEMENTS REQUIS

- **Ouverture du dossier Tab'a** – 60% de signatures de l'accord/contrat définitif de l'ensemble du complexe et 50% de signatures dans chaque immeuble (à l'examen de la commission départementale).
 - **Refus de la transaction non justifié** – dans la mesure où plus de 66% des propriétaires des appartements du complexe ont signé le contrat définitif, le promoteur et les propriétaires des appartements ont le droit de déposer une requête au tribunal contre ceux qui n'ont pas signé*.
 - **Ouverture d'un dossier d'immatriculation** – 80% de signatures du contrat définitif par les propriétaires des appartements.
 - **Exécution effective du projet** – 100% de signatures du contrat définitif par les propriétaires des appartements.
- *Si le tribunal établit que le refus de la transaction n'est pas justifié, le tribunal peut imposer au réfractaire de signer la transaction ou d'exiger de lui le versement d'indemnités au titre du défaut de réalisation du projet.

DÉTAIL DU PROCESSUS DE PLANIFICATION

1 Réunion du forum pour la rénovation urbaine

Le forum pour la rénovation urbaine est un forum professionnel de la municipalité de Jérusalem en coopération avec le service de planification départemental. Le forum procède à un examen préliminaire du projet.

Le forum examine le projet sous 3 aspects :

- Les alternatives de planification proposées et leur conformité à la politique urbaine et la région.
- Des hypothèses fondamentales d'évaluation.
- La situation sociale du complexe : existe-t-il un comité représentatif, comment a-t-il été désigné, comment s'est déroulé le processus de sélection de l'avocat et comment s'est déroulé la procédure d'intégration de l'organisateur/promoteur dans le complexe.

Le promoteur reçoit un courrier de réponse du forum et des instructions sociales pour la poursuite du processus. Ces instructions sont aussi envoyées pour information aux membres du comité représentatif du complexe.

2 Ouverture d'un dossier Tab'a à la municipalité

Le promoteur dépose le plan proposé à la municipalité. Le plan est transmis pour examen à tous les services de la municipalité qui délivrent leur avis sur le plan.

3 Ouverture d'un dossier Tab'a auprès de la commission départementale

L'ouverture d'un dossier Tab'a auprès de la commission départementale signifie que le promoteur a présenté le consentement de 60% des propriétaires des appartements dans le complexe pour la transaction d'Evacuation-Construction et 50% de consentement dans chacun des immeubles du complexe.

4 Réunion des commissions de planification

Dans le cadre de l'audience pour la soumission à la commission locale et l'audience pour la soumission à la commission départementale, le promoteur reçoit des observations qu'il doit appliquer dans la planification. Parfois la planification peut changer de façon significative. Par exemple : un changement de planification de deux immeubles bas pour un seul immeuble plus élevé.

5 Dépôt

Une fois que le promoteur a complété toutes les observations et obtenu l'autorisation du service de planification départemental, il dépose le plan. C'est l'étape à laquelle le plan est publié au grand public. Un délai de 60 jours est accordé pour soumettre des objections à ce plan.

6 Audience sur les objections

Si des objections ont été soumises sur le plan, la commission départementale se réunira pour en débattre. La commission a le pouvoir d'accepter ou de rejeter les objections ou une partie d'entre elles. En fonction de sa décision, la commission peut exiger d'apporter des changements à la conception.

7 Plan approuvé !

A présent il ne reste plus qu'à lancer la procédure d'immatriculation pour la délivrance d'un permis de construire.

PLANIFICATIONS

Personnes âgées

La population des personnes âgées est considérée comme une population exceptionnelle en ce qui concerne la rénovation urbaine. Au fil des ans, des avantages ont été établis par la réglementation pour les personnes âgées dans des projets d'Evacuation-Construction dans le but de soutenir cette population et de lui faciliter les choses autant que possible. Dans le cadre de la rectification de loi* en date du mois de juillet 2018, **les personnes âgées qui habitent dans un immeuble depuis au moins deux ans avant la date déterminante et au moment de la signature du contrat définitif**, bénéficient des droits suivants :

*Rectification de la loi relative au programme Evacuation-Construction (incitation aux initiatives d'Evacuation-Construction), 5766-2006, en 2018

A partir de l'âge de 70 ans

Le promoteur est obligé de proposer, à sa discrétion, au propriétaire âgé de l'appartement, l'une des possibilités suivantes :

- **Déclassement** – obtention d'un appartement neuf plus petit et la différence en espèces.
- **Obtention de deux petits appartements** – la surface des appartements est déterminée d'après la valeur de l'appartement de la contrepartie qu'il aurait dû recevoir.
- Sortie du projet sans avoir besoin de revenir dans le nouvel appartement, et obtention de l'une des contreparties suivantes au moment de l'évacuation :

Acquisition d'un appartement dans une résidence sénior et obtention de la différence en espèces

OU

Acquisition d'un autre appartement de la valeur de l'appartement de la contrepartie qu'il aurait dû recevoir et autant que possible, à proximité de l'appartement existant

OU

Obtention d'une somme d'argent* pour l'acquisition d'un autre appartement, de la valeur de l'appartement de la contrepartie qu'il aurait dû obtenir.

*Il est exigé de la personne âgée en vertu de la loi, d'acquérir un autre appartement d'une valeur d'au moins 75% du montant de la somme d'argent que cette dernière aura reçue.

PLANIFICATIONS

A partir de l'âge de 75 ans

Le promoteur est obligé de proposer au propriétaire de l'appartement la possibilité de sortir du projet sans avoir besoin de revenir dans le nouvel appartement.

La date déterminante = la date à laquelle la première personne de l'immeuble a signé le contrat. La date doit être indiquée dans le contrat et être transmise par le promoteur/l'organisateur aux propriétaires des appartements à leur demande.

La personne âgée doit choisir une des alternatives proposées avant l'ouverture du dossier du permis pour le plan afin d'éviter des paiements d'impôts inutiles. Nous recommandons de consulter un avocat et un conseiller fiscal au sujet des droits exceptionnels.

Personnes atteintes de handicaps

Ou le propriétaire d'un appartement ayant un membre de la famille atteint d'un handicap qui habite avec lui.

Dans l'appartement alternatif :

le promoteur est obligé de proposer au propriétaire de l'appartement un logement alternatif pendant la période de construction du nouvel immeuble, qui comprend les mêmes facilités que celles qui se trouvaient dans son appartement d'origine ou telles qu'exigées en fonction des caractéristiques du logement alternatif.

Dans l'appartement de la contrepartie :

l'appartement proposé renfermant les mêmes facilités que celles qui se trouvaient dans son appartement d'origine. Dans la mesure où le propriétaire de l'appartement a choisi de recevoir une contrepartie alternative à la place de l'appartement de la contrepartie, une contrepartie sera accordée comprenant la valeur des facilités d'adaptation.

*Il est exigé de la personne âgée en vertu de la loi, d'acquérir un autre appartement d'une valeur d'au moins 75% du montant de la somme d'argent que cette dernière aura reçue.

MAINTENANCE

Les nouveaux immeubles présentent des défis de maintenance, à la fois en raison du grand nombre des propriétaires des appartements dans l'immeuble, des différents usages de l'immeuble (résidentiel, commercial, bâtiments publics) et des installations sophistiquées nécessaires (systèmes anti-incendie, aération des ascenseurs, etc.). **Par conséquent, les charges d'entretien (syndic) du nouvel immeuble sont susceptibles d'être plus élevées que celles des anciens immeubles.**

Fonds de maintenance pour le nouvel immeuble : Fonds de maintenance pour les propriétaires d'appartements de retour :

La politique urbaine de Jérusalem contraint le promoteur, dans des programmes Evacuation-Construction, à créer un fonds de maintenance **pendant une durée de 10 ans** pour les propriétaires des appartements qui reviennent y habiter. Le fonds est destiné au paiement des charges d'entretien (syndic) pour les propriétaires d'appartements qui reviennent habiter dans le nouvel immeuble.

Fonds de maintenance sur du long-terme : (« fonds de retraite » de l'immeuble)

Le fonds sert à couvrir les coûts d'entretien et de remplacement des systèmes de l'immeuble, qui deviennent chers et complexes pour l'entretien d'un immeuble vieillissant.

Dans certains projets, la création de ce fonds sera possible, en échange d'un ajout d'appartements dans le nouvel immeuble, en fonction de considérations financières et du consentement du promoteur et des propriétaires des appartements. Il est important d'être impliqué dans la prise de décision et de s'assurer que le fonds est approuvé. Dans tous les cas, il est recommandé de retenir 10% mensuels sur les charges de syndic pour ce fonds.

Comment peut-on réduire les charges d'entretien ?

- Une planification axée sur l'entretien – utilisation d'éléments visant à réduire à l'avenir les charges d'entretien de l'immeuble et de ses systèmes.
- Une construction selon la norme « écologique » peut économiser près de 30% des charges d'électricité de l'appartement et réduire les charges d'entretien de l'appartement et de l'ensemble de l'immeuble.
- Une gestion et une maintenance rigoureuses des systèmes peut réduire de manière significative la gravité des pannes et prolonger leur durée de vie. De cette façon, on peut économiser des centaines de milliers de shekels sur du long terme pour un seul appartement.

Pourquoi est-il important d'intégrer au projet un conseiller en maintenance ?

Les nouveaux immeubles sont conçus conformément aux normes en vigueur et selon des standards de construction élevés. Ils sont bien plus protégés et sécurisés que de vieux immeubles et résistants aux tremblements de terre et aux incendies.

Un conseiller en maintenance s'assurera que la planification du nouvel immeuble est effectivement axée sur l'entretien. Le conseiller accompagnera le processus sur toute sa longueur, dès l'étape de la conception jusqu'à l'étape d'occupation et vous aidera à construire un plan économique pour la gestion de l'entretien de l'immeuble sur du long terme.

PARAGRAPHES QU'IL EST IMPORTANT D'ÉTABLIR DANS LE CONTRAT

Il existe certains paragraphes qu'il est important d'ancrer dans le contrat définitif à signer avec le promoteur pour garantir une bonne qualité de vie dans la résidence, plus sûre et plus avantageuse dans la nouvelle maison.

[Pour la brochure complète
« on revient dans la nouvelle maison »]

- 1 Une planification axée sur l'entretien :**
on prend soin d'intégrer un conseiller en maintenance dès les premières étapes de la planification, pour une planification plus efficace de l'immeuble et une économie significative à l'avenir.
- 2 Une construction selon la norme « écologique » :**
on s'assure que la création de l'immeuble soit réalisée selon la norme de construction écologique d'un niveau d'au moins 3 étoiles. Cela économise de l'argent, augmente la valeur de l'appartement et améliore la qualité de vie. De plus, on insiste pour que chaque appartement soit construit selon le niveau énergétique B et au-delà, pour économiser jusqu'à 30% des charges d'électricité mensuelles de l'appartement.
- 3 Fonds de maintenance pour les propriétaires d'appartements de retour ;**
on s'assure que le promoteur met à disposition la totalité des sommes du fonds pour couvrir les charges d'entretien courantes pendant 10 ans aux propriétaires des appartements qui y reviennent.
- 4 Fonds de maintenance sur du long-terme :**
prenez conseil sur la possibilité d'obtenir un fonds de maintenance sur du long-terme, afin que même 10 ans après votre emménagement dans le nouvel immeuble, les sommes pour l'entretien des systèmes de l'immeuble seront à votre disposition.

PARAGRAPHES QU'IL EST IMPORTANT D'ÉTABLIR DANS LE CONTRAT

5 Mécanisme de location de l'appartement alternatif :

on s'assure d'obtenir un loyer convenable de la part du promoteur, en fonction des prix du marché dans votre région (y compris un mécanisme de couverture en cas d'augmentation du prix), pendant la période d'habitation dans l'appartement alternatif.

6 Aide au déménagement dans l'appartement alternatif :

on s'assure d'obtenir une aide, pour ceux qui en ont besoin (en mettant l'accent sur les personnes âgées et les personnes atteintes d'un handicap), dont : financement des services d'emballage, de transport, de déballage et de montage, financement d'un agent immobilier pour trouver l'appartement alternatif et aide pour le transfert des abonnements (électricité, eau, arnona etc.)

7 Une société de gestion pour le nouvel immeuble :

on s'assure que les propriétaires des appartements sont impliqués dans le choix de la société de gestion du nouvel immeuble et on vérifie qu'elle commence à opérer dès l'occupation.

8 Accompagnement financier et garanties :

on s'assure qu'il existe un accompagnement financier pour le projet et la délivrance de garanties, conformément à ce qui est indiqué en page 10.

9 Conditions d'annulation du contrat :

on s'assure que le contrat renferme des conditions pour son annulation, de telle manière que vous – propriétaires des appartements – conserviez le contrôle de la progression du projet à votre satisfaction.

CONTACTEZ-NOUS

www.minhelet-J.org.il



*8223



02-3731484



pniot@jda.gov.il



מנהלת התחדשות עירונית בירושלים

