

Votre projet immobilier en Israël : *guide pratique pour acheter en Galilée*

Pour les acheteurs qui vivent en France et préparent l'achat d'une maison, d'une villa, d'un appartement ou d'un terrain en Galilée et autour du lac de Tibériade. Accès libre, sans inscription.

Mise à jour : 16 octobre 2026 · Informations générales, à vérifier avec vos conseillers.

Sommaire

1. [Définir une recherche réaliste](#)
2. [Organiser un voyage de visites](#)
3. [Documents et vérifications courantes](#)
4. [Acheter une maison ou un terrain : les différences](#)
5. [Les questions à poser aux professionnels](#)
6. [Liste de contrôle de l'acheteur](#)

Définir une recherche réaliste

Une recherche précise fait gagner des mois. Avant de regarder des annonces, mettez par écrit ce que vous attendez du bien — et ce que vous êtes prêt à ne pas avoir.

L'usage du bien

- **Résidence secondaire** : combien de semaines par an l'occuperez-vous ? Qui s'en occupera en votre absence ?
- **Installation, alyah ou retraite** : écoles, soins, commerces, transports, vie à l'année.
- **Investissement** : location à l'année ou saisonnière, gestion à distance, fiscalité en Israël et en France — à étudier avec vos conseillers. Aucun rendement n'est garanti.

Le secteur

Tibériade pour la vie urbaine au bord de l'eau ; Poria Illit, Yavne'el, Moshava Kinneret ou Givat Avni pour une maison au calme sur les hauteurs ou dans un village. Faites vérifier les temps de trajet qui comptent pour vous (hôpital, aéroport, famille) aux heures où vous les ferez.

Le type de bien

Maison ou villa, appartement, penthouse, terrain à bâtir : chacun a ses vérifications propres (voir la partie 4). Notez aussi vos indispensables — nombre de chambres, pièce sécurisée (mamad), extérieur, vue, accessibilité, stationnement.

Le budget complet, en shekels

Nos prix sont indiqués en shekels (₪). Votre budget doit couvrir le prix, mais aussi la taxe d'acquisition, les honoraires d'avocat et d'agence, les frais bancaires et de change, et le cas échéant des travaux ou du mobilier. Ces montants dépendent du bien et de votre situation : faites-les chiffrer avant toute offre. Si vous envisagez un prêt, renseignez-vous tôt auprès d'une banque ou d'un courtier.

Le calendrier

Quand voulez-vous disposer du bien ? Un terrain à bâtir demande beaucoup plus de temps qu'une maison déjà construite.

2

Organiser un voyage de visites

Avant de partir

- Faites une présélection à distance : photos, vidéos, plans quand ils existent, et un rendez-vous en visioconférence pour les biens qui vous intéressent.
- Demandez à l'avance les documents disponibles pour chaque bien, pour les montrer à votre avocat.
- Prenez rendez-vous avec un avocat israélien indépendant pendant votre séjour, et si possible avec une banque ou un courtier si vous prévoyez un prêt.
- Regroupez les visites sur quelques jours, par secteur, en tenant compte des fêtes et du Shabbat.

Sur place

- Visitez à différents moments de la journée si un bien vous plaît : lumière, bruit, circulation, voisinage.
- Faites le trajet vers les lieux qui comptent pour vous.
- Prenez des photos et des notes, et posez vos questions par écrit.
- Pour une maison ancienne, renseignez-vous sur la possibilité d'une inspection technique par un professionnel.

Après le voyage

Comparez les biens avec vos critères écrits, faites vérifier le bien retenu par votre avocat, puis seulement discutez d'une offre.

3

Documents et vérifications courantes

Votre avocat décide des vérifications nécessaires pour votre achat. Les plus courantes portent sur :

- **Le registre foncier** : l'extrait (« Tabou »), demandé à partir du bloc (*goush*) et de la parcelle (*helka*), indique notamment les propriétaires inscrits et les inscriptions qui grèvent le bien.
- **Les droits inscrits ailleurs** : certains biens sont enregistrés auprès de l'Autorité foncière d'Israël ou d'une société de développement plutôt qu'au registre foncier.
- **Le statut du terrain** : pleine propriété, ou terre gérée par l'Autorité foncière d'Israël cédée en bail de longue durée.
- **Les permis** : le dossier de permis du bien, auprès des services d'urbanisme, pour vérifier que les constructions correspondent à ce qui a été autorisé.
- **Les plans d'urbanisme** applicables à la parcelle, consultables sur le portail public Mavat.
- **Les dettes et charges liées au bien** : taxes municipales, charges de copropriété le cas échéant.
- **Les conditions d'installation** : dans certaines petites localités, l'installation peut passer par une procédure d'admission encadrée par la loi.

Côté acheteur, préparez votre pièce d'identité (passeport), vos justificatifs de fonds et, si nécessaire, les documents demandés par la banque.

4 Acheter une maison ou un terrain : les différences

	Maison ou villa	Terrain à bâtir
Ce que vous achetez	Un bien existant, que vous pouvez visiter et habiter.	Une parcelle, et la possibilité — à vérifier — d'y construire.
Vérification clé	Conformité des constructions aux permis.	Destination du terrain et droits à bâtir selon les plans d'urbanisme.
Professionnels	Avocat ; inspecteur technique selon le bien.	Avocat ; architecte et/ou géomètre avant l'achat.

	Maison ou villa	Terrain à bâtir
Calendrier	De l'offre à la remise des clés.	Achat, puis études, permis de construire et chantier.
Budget	Prix, frais d'achat, éventuels travaux.	Prix, frais d'achat, études, permis, construction.
Point d'attention	Extensions ou piscines non autorisées.	Un terrain agricole ne devient pas constructible sur simple promesse.

À retenir pour un terrain : une annonce ne garantit jamais des droits à bâtir. Faites-les vérifier, parcelle par parcelle, avant de vous engager.

5 Les questions à poser aux professionnels

À votre avocat israélien

- Quel est le statut juridique du bien ou du terrain, et qu'est-ce qui est inscrit au registre ?
- Les constructions sont-elles conformes aux permis ? Y a-t-il des procédures en cours ?
- Ma situation (résidence en France, nationalité, projet d'alyah) change-t-elle quelque chose à l'achat ?
- Quelles sont les étapes, le calendrier de paiement et les garanties prévues au contrat ?
- Quels frais et taxes dois-je prévoir pour cet achat ?

À votre banque ou à un courtier

- Puis-je obtenir un prêt dans ma situation, et sur quels critères ?

- Comment organiser le transfert des fonds depuis la France, et avec quels délais ?

À votre conseiller fiscal en France

- Que dois-je déclarer en France (comptes bancaires à l'étranger, revenus éventuels du bien) ?
- Comment la convention fiscale entre la France et Israël s'applique-t-elle à mon cas ?

Pour un terrain : à un architecte ou un géomètre

- Que permettent les plans d'urbanisme sur cette parcelle ?
- Quelles démarches, quels délais et quels coûts prévoir pour le permis de construire ?

À l'agent immobilier

- Quels documents sont disponibles pour ce bien ? Depuis quand est-il proposé à la vente ?
- Quelles sont vos conditions d'intervention ? (En Israël, la commission d'un agent se prévoit par écrit.)

Liste de contrôle de l'acheteur

Préparer

- ☐ Usage du bien, secteur, type de bien et indispensables notés par écrit
- ☐ Budget complet chiffré en shekels (prix, taxes, honoraires, change, travaux)
- ☐ Financement étudié avec une banque ou un courtier, si nécessaire
- ☐ Calendrier souhaité

Chercher et visiter

- ☐ Présélection à distance : photos, vidéos, visioconférence
- ☐ Documents disponibles demandés pour chaque bien retenu
- ☐ Avocat israélien indépendant choisi et rendez-vous pris
- ☐ Visites groupées par secteur ; trajets importants testés

Vérifier

- ☐ Extrait du registre foncier et droits inscrits vérifiés par l'avocat
- ☐ Statut du terrain vérifié (pleine propriété ou Autorité foncière)
- ☐ Permis et conformité des constructions vérifiés
- ☐ Pour un terrain : destination et droits à bâtir vérifiés par un professionnel
- ☐ Conditions d'installation dans la localité vérifiées

Acheter

- ☐ Frais et taxes confirmés par l'avocat
- ☐ Transfert des fonds organisé avec la banque
- ☐ Contrat relu et calendrier de paiement compris
- ☐ Obligations déclaratives en France vérifiées avec le conseiller fiscal

Ce guide donne des informations générales. Il ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou financier et ne remplace pas l'avis d'un avocat, d'un conseiller fiscal ou d'un architecte, qui vérifieront votre situation et le bien concerné.

O Realty International — Ori Yair-Levy, Licence d'agent immobilier en Israël : n° 3204809.

Poria Illit, Israël · +972 50 777 4411 · Ori@ORealtyServices.com ·

international.orealtyservices.com