

Tama 38 - Le guide complet

En Mars 2005, le gouvernement a approuvé le Plan national de renforcement des bâtiments contre les tremblements de terre, aussi connu comme le plan TAMA 38 et la mise en pratique.

Malgré le fait que depuis 1975 il existe des règles en Israël , exigeant la résistance des nouveaux bâtiments contre les tremblements de terre, ces règlements ne s'appliquent pas aux bâtiments anciens . Par conséquent , il est devenu fondamentalement nécessaire qu'un plan national de renforcement des bâtiments construits avant la réglementation entre en vigueur ,c'est le Tama 38, De manière à empêcher l'effondrement des bâtiments et des dommages corporels.

Compte tenu du fait que, pour un programme de renforcement des structures existantes, il faudra d'énormes ressources financières, que les résidents ne pourront supporter, le gouvernement a décidé, qu'afin de promouvoir et d'encourager le plan de mise en œuvre TAMA 38, les propriétaires d'appartements qui seraient intéressés par le renforcement et l'amélioration de leur immeuble contre les tremblements de terre, recevront dans le cadre du programme TAMA 38 , l'autorisation d'ajouter une unité de logements supplémentaires dans le bâtiment .Ces logements supplémentaires seront construits par un promoteur qui effectuera les travaux de renforcement, ainsi les propriétaires bénéficieront d'une tranquillité d'esprit et la construction sera beaucoup plus renforcée et durable pour résister à des tremblements de terre , sans fardeau financier pour le renforcement de la structure.

Dans le cadre de la signature du plan TAMA 38, les parties suivantes s'obligeront dans le cadre du contrat , à savoir l'entrepreneur et les propriétaires, à suivre l'étape suivante :

Les résidents qui seraient intéressés pour renforcer la structure existante contre les tremblements de terre , selon le plan TAMA 38 devront signer un contrat avec l'entrepreneur choisi , et confirmer que leurs droits sur le toit de l'immeuble soient transférés à l'entrepreneur. L'entrepreneur qui recevra un permis spécial pour la construction de logements supplémentaires dans le bâtiment (qui seront sa propriété), se chargera pour les propriétaires d' entreprendre les articles suivants comme parties des règles du Tama 38.

1. Stabiliser et renforcer la structure contre les tremblements de terre , conformément à la réglementation prévues au TAMA 38.
- 2 . Construction et ajout d'un ascenseur dans le bâtiment , comme demandé dans les règles du TAMA 38.
3. Ajout d'une chambre blindée (MAMAD) dans les appartements déjà existants conformément au plan du TAMA 38.
4. Amélioration et rénovation de la cage d'escalier en conformité avec le plan national – TAMA 38.

5. Rénovation de la façade (et, dans certains cas, revêtement de la structure si demande de la municipalité.
6. Rénovation de la chambre d'ordures ménagères
7. Amélioration des espaces jardins et parking.
8. Extension des appartements de la construction (sous réserve de l'approbation de la municipalité.
9. Construction ou ajout d'une terrasse tel que prescrit dans le plan du TAMA 38.

Il est important de noter qu'en raison de travaux de renforcement et de rénovation ,qui auront lieu dans le bâtiment conformément à la réglementation du Tama 38 , les experts estiment que la valeur des propriétés pourra augmenter d'environ 15 % à 30 %, sans aucun investissement financier de la part des propriétaires.

Avant de signer un contrat avec l'entrepreneur conformément à la réglementation Tama 38 , garder à l'esprit les règles suivantes :

- A. Le contrat Tama 38 signé avec l'entrepreneur est en fait une transaction immobilière à tous les égards. Par conséquent , la signature du contrat est en fait un acte de vente, qui donne à l'entrepreneur les droits complets sur le toit de l'immeuble.
- B. De par le fait qu'il s'agit d'une transaction immobilière , il est fortement recommandé de louer les services d'un avocat qualifié familiarisé avec les détails des règles du plan national – TAMA 38, qui peut donner aux propriétaires des explications détaillées sur leurs droits et obligations , selon les règles Tama 38, également représenter leurs intérêts devant l'entrepreneur, et s'assurer qu'il n'y a aucune irrégularité dans le programme.

Avant de signer un contrat avec l'entrepreneur conformément à la réglementation Tama 38 il est recommandé tout d'abord de préciser ce qui suit :

1. Qui est le promoteur désigné ?
2. Il est conseillé de déterminer ses capacités économiques.
3. Il est important de vérifier l'expérience de l' entrepreneur dans des projets de Tama 38 .
4. Il faut s'assurer que la police d'assurance de l'entrepreneur est conforme aux demande du plan TAMA 38 et qu'il soit toujours valide.

Avant de signer un contrat avec l'entrepreneur vous devez vous assurez que les conditions suivantes existent dans l'accord :

1. Identité du promoteur , il faut préciser dans le contrat les renseignements personnels du promoteur, adresse personnelle, numéro de l'entreprise et les coordonnées de la personne autorisée pour la signature au nom de la société, ainsi que ses obligations dans le contrat.
2. Permis de construire - Ajouter de préférence une clause dans le contrat, qui précise que le contrat prendra effet à la réception du permis de construire de la municipalité et réception de l'autorisation de commencer l'exécution des travaux conformément à la réglementation du Tama 38.
3. Détail des travaux de construction - il faut s'assurer que le détail des travaux engage le promoteur et soient détaillés dans le contrat , y compris les détails de la rénovation et le renforcement de la structure interne et externe (ascenseur, emplacement de stationnement, etc....).
4. La date de l'exécution des travaux de construction - Les propriétaires pourront déterminer que la construction de logements supplémentaires dans la zone du toit, se feront uniquement après les travaux de renforcement de la construction conformément plan TAMA 38. Au-delà de ce que peut être défini , peut être spécifier dans le contrat que toute déviation ou écart par rapport à la date de fin des travaux de construction obligeront l'entrepreneur à régler une amende aux propriétaires.
5. Date de début des travaux de construction – Il faut s'assurez-vous que lors de la signature du contrat, il est fixé un délai pour la présentation des demandes de permis de l'entrepreneur conformément à la réglementation du Tama 38, et de commencer les travaux de construction conformément au calendrier établi à la date de signature.
6. Date d'achèvement des travaux en vertu d'un accord Tama 38 - Dans cet article, il est conseillé de souligner que si l'entrepreneur ne parvient pas à respecter le calendrier fixé à l'avance , et ne termine pas à temps les travaux de consolidation, les propriétaires seront en mesure de réclamer les amendes et les garanties comme défini dans le contrat, et seront indemnisés en fonction de la période de retard défini dans le contrat.
7. Garanties – Afin de s'assurer que les travaux de construction seront effectués comme promis et conformément à la réglementation prévue au plan TAMA 38, même dans le cas où l'entrepreneur décide d'arrêter les travaux, vous pouvez demander à l'entrepreneur, la garantie bancaire qui assurera l'achèvement des coûts de construction.
8. Enregistrement et modification de l'inscription de la copropriété – Il faut s'assurer que l'entrepreneur soit responsable de l'inscription des modifications de la copropriété et de l'inscription des nouveaux logements conformément au règlement prévu du plan TAMA 38 .En outre, vous êtes en mesure d'exiger que la surface du toit des nouveaux appartements et la cage d'escalier soient la propriété de la copropriété.
9. Systèmes situés sur le toit de l'immeuble – Il devra être stipulé dans le contrat que l'entrepreneur devra supporter le coût financier pour le transfert de

systèmes de câbles électriques et autres (y compris les antennes, paraboles, systèmes solaires, chaudières) sur le nouveau toit. Assurez-vous que les systèmes soient livrés selon les normes du TAMA 38 et que l'entrepreneur sera responsable du fait que le système fonctionne correctement après le transfert indépendamment des quelques heures qui seront transférés aux nouveaux systèmes du toit.

10. Taxes et frais – Il est recommandé d'ajouter aux termes du contrat ,que l'entrepreneur doit supporter tous les paiements d'impôts et autres du contrat.
11. Nature des matériaux et du travail – Vous pouvez exiger de l'entrepreneur qu'il utilise des matériaux de haute qualité, conçus pour renforcer les bâtiments pour répondre aux normes de qualité d'un plan TAMA 38.
12. Confort des propriétaires durant la construction - Vous pouvez définir dans le contrat, le cadre des heures de travail journalier et hebdomadaire afin que les risques d'inconfort des propriétaires durant la construction soient minimales et mesurés.
13. Assurance par l'entrepreneur – Il y a lieu de souligner dans le contrat une clause qui engage le constructeur à supporter les dépenses de l'assurance construction, qui en plus comprendra également l'assurance sur les installations, matériaux de construction et tous autres équipements qui seront à la disposition de l'entrepreneur durant les travaux de construction et visant à fournir une couverture en cas de perte ou de dommages de matériels causés lors des travaux de renforcement. En outre, les cas de couverture pour perte ou dommage sur une personne au cours de la période de construction, y compris les employés de l'entrepreneur, sous-traitants et ses employés , ainsi que les occupants de l'immeuble , responsables de l'immeuble, ou toute autre personne se trouvant dans les alentours du bâtiment. Notez bien que l'assurance couvre tous les cas énumérés ci-dessus, y compris les cas de blessures, dommages ou pertes causés directement ou indirectement au bien ou à une personne . Par dessus tout, assurez-vous que vous possédez une copie de la police d'assurance, selon les termes prévu au plan Tama 38.
14. Avocat - Ne jamais signer un accord de plan TAMA 38, sans consulter un avocat, louez les services d'un avocat professionnel, expérimenté et compétent sur le sujet d'un plan TAMA 38, qui vous guidera à travers toutes les étapes du projet et exigez que l'entrepreneur prenne en charge les honoraires d'avocat pour la signature du contrat conformément au plan TAMA 38.

Le but de ces informations juridiques et économiques est de tracer les grandes lignes du droit en Israel .(Ceci ne peut cependant pas remplacer une consultation auprès d'un avocat).

**Sitruk & Co – Cabinet d'Avocats et Notaires
18 av. de Jérusalem, Bureau 417B, Ashdod
Tel. 08-8647685 - Fax : 08-6341626**

Yossi@sitruk-law.com