

COMMENT ACQUERIR EN TUNISIE

Historique :

Depuis le Décret du 4 juin 1957, les étrangers ont le droit d'acquérir en leur nom propre en TUNISIE, mais ils sont soumis à l'autorisation du Gouverneur.

Depuis la loi du 12 mai 1964 : les étrangers n'ont pas le droit d'acheter en zone agricole.

Depuis une lettre du 20 octobre 1997 échangée entre la France et la Tunisie, les étrangers peuvent acquérir un bien en Tunisie, sans aucune autorisation. Mais elle n'a jamais été appliquée par la Tunisie. L'autorisation du gouverneur persiste.

Pour palier, le principe d'acquérir soit en zone agricole, soit sans autorisation du gouverneur, les étrangers achetaient en Tunisie avec un partenariat tunisien.

C'est-à-dire que vous deviez acheter soit en indivision, soit sous forme de société à 51 % pour le tunisien et 49% pour l'étranger. De plus, le tunisien devait être gérant avec un fort pouvoir de décision et d'agissements.

Il est évident que l'on rencontrait souvent des problèmes. Car très souvent le prix était intégralement payé par l'étranger et le tunisien se retrouvait propriétaire de plus de la moitié du bien, avec la possibilité de vendre le bien, de louer le bien, car il avait la majorité.

Préambule :

Depuis le Traité franco-tunisien sur l'encouragement et la protection réciproques des investissements du 20 octobre 1997, les étrangers ont le droit d'acquérir un bien en Tunisie en pleine propriété, sous condition suspensive de l'accord du gouverneur, qui n'est que finalement l'accord du Ministère de l'Intérieur, dans les zones urbaines uniquement. Et il est formellement interdit d'acheter un bien en zone agricole ou en zone verte.

Développement:

I/ L'OBLIGATION DU RESPECT DES ZONES

A./ ACQUERIR UN BIEN EN ZONE URBAINE OU TOURISTIQUE

Les étrangers ont le droit d'acquérir un bien situé en zone Urbaine ou en zone Touristique qualifiée Urbaine, en nom propre et obtiennent un titre de propriété à leur nom.

Donc, avant toute acquisition, il faut demander un plan topographique par un Géomètre-Expert agréé, indiquant que le bien est en zone urbaine.

Il y a bien évidemment des pièges à éviter :

- Acheter un bien à une personne qui n'est finalement pas propriétaire,
- Acheter un bien qui n'a pas d'accès, seul l'hélicoptère est de rigueur...
- Acheter un bien qui a été déjà vendu plusieurs fois en même temps,
- Acheter un bien qui a de multiples propriétaires,
- Acheter un bien qui n'est pas cadastré,
- Acheter un bien qui n'a pas de titre,
- Acheter un bien où le vendeur lors de son acquisition n'a pas payé les droits,
- Etc.....

Comme en France, on signe une promesse de vente préalable à la vente. C'est une promesse de vente sous condition suspensive de l'accord du Gouverneur. C'est une formalité administrative un peu longue mais que l'on obtient toujours avec ténacité. En effet, les étrangers sont soumis à l'accord du Gouverneur et à l'accord du Ministère de l'Intérieur. Ceux-ci font une vérification sur la provenance des fonds des étrangers et sur les bonnes mœurs des étrangers. Ils demandent de fournir un bulletin judiciaire n°3 vierge.

B./ ACQUERIR UN BIEN EN ZONE AGRICOLE

Il est formellement interdit aux étrangers d'acquérir en Zone Agricole.

Et cela pour 2 raisons :

- la première, un souci de sécurité, le fait que les étrangers soient sectorisés dans des zones accessibles et vivantes, permet aux policiers du tourisme de contrôler plus facilement leur habitation et de leur assurer une certaine sécurité. Les terres étant tellement vastes et non éclairées, qu'elles ne peuvent être parfaitement surveillées.
- La deuxième, un souci d'entente cordiale entre les tunisiens et les européens. En effet, il faut laisser d'importantes zones agricoles pour permettre aux tunisiens d'acheter des terres à un prix correspondant à leurs revenus et permettre à leurs enfants de s'installer dans leur propre pays. Le fait que les européens n'ont pas le droit d'acheter en zone agricole permet que le prix des terres agricoles soit toujours accessible aux tunisiens. Venir s'installer en pays étranger s'est aussi laisser vivre les autochtones en paix.

Toutefois, certains européens souhaitent tout de même acquérir en zone agricole car ils souhaitent avoir un grand terrain.

En conséquence, ils utilisent des moyens détournés pour arriver à leur fin :

- soit ils créent une société avec un tunisien, mais celui-ci doit avoir 51 % des parts et doit être gérant.
- Soit ils utilisent un prête-nom, c'est-à-dire que c'est un tunisien qui achète le bien à leur place. Ils payent le prix.

Le tunisien fait :

- une reconnaissance de dette du montant du prix aux étrangers.
- une promesse de vente au profit des étrangers. Cela pour lui éviter de vendre le bien à quelqu'un d'autre.
- un bail à long terme au profit des étrangers. Cela pour éviter qu'il loue le bien ou qu'il prenne possession du bien.

Mais ce n'est toujours pas conseillé, car :

- en cas de décès du prête-nom ? « Comment peuvent se comporter ses héritiers ? »
- en cas de décès de l'un des étrangers ? « il y a-t-il héritage des enfants des étrangers ? »

Beaucoup de question sans réponse et dans une incertitude juridique.

Dans ce cas, on passe directement aux formalités de vente car bien évidemment le tunisien qui sert de prête-nom n'a pas besoin d'obtenir l'accord du Gouverneur pour acquérir.

II./ LA DIFFERENCE ENTRE UN TITRE ARABE ET TITRE BLEU

Il y a très peu de temps qu'ils ont commencé à cadastrer l'île de Djerba et Zarzis ; pour déterminer la propriété, bien définie avec des bornes et des limites de terrain.

Les gens devaient présenter leur titre arabe et payer la taxe foncière pour enregistrer le terrain à leur nom pour obtenir un titre bleu.

Le problème, c'est qu'au moment où ils ont cadastré certains héritiers n'étaient pas là pour faire enregistrer leur terrains ou d'autres n'avaient pas les fonds pour payer la taxe, en conséquence, ils n'ont pas pu enregistrer leur terrain et obtenir leur titre bleu.

Donc, le fait qu'une propriété soit en titre arabe, ne veut pas dire que les gens qui vendent ne sont pas les propriétaires, et que ce n'est pas un terrain vendable.

La seule chose, c'est qu'il faut bien vérifier l'origine de propriété sur un minimum de 10 ans, et surtout que tous les héritiers sont intervenus aux successions successives, et s'il y a eu des ventes intermédiaires, il faut vérifier qu'ils aient enregistrées ces ventes à la Recette des Impôts dont dépend le bien.

Le risque d'un titre arabe, c'est que toute action en revendication du bien est possible par un héritier oublié ou un vendeur oublié. Et celui-ci peut reprendre le bien.

Par contre, pour un titre bleu, aucune action en revendication n'est possible car les propriétaires indiqués sur le titre sont tous les propriétaires existants. Un titre bleu, c'est plus de sûreté. C'est un bien qui est immatriculé au Registre Foncier et qui ne peut pas être contesté.

Vous pouvez avoir aussi bien des titres bleu et des titres arabe en Zone urbaine ou en Zone agricole.

III./ LES PIECES ADMINISTRATIVES QU'IL FAUT APPORTER DANS LE CADRE D'UNE ACQUISITION

Pour pouvoir signer une promesse de vente, il faut apporter :

- la copie de votre passeport (une simple carte d'identité ne suffit pas),
- la copie votre déclaration de revenus
- un extrait d'acte de naissance de moins de 3 mois
- un extrait d'acte de mariage
- une copie de votre contrat de mariage
- un extrait de votre casier judiciaire (Bulletin judiciaire n°3)

IV./ LES AVANTAGES FISCAUX

- Exonération de vos revenus à 80 % si vous imposez vos retraites en Tunisie.
- Une seule taxe existante pour la propriété d'une maison : la taxe municipale, qui est égale à 1DT par m2 construit.



Ex : vous achetez une maison de 120 m2, vous allez payé 120 dinars (soit 60 euros) par an maximum.

- Possibilité de ramener un véhicule automobile dédouané de toutes taxes, s'il a moins de 3 ans, si le conducteur a plus de 60 ans , et s'il emmène plus de 30.000 DT par an en Tunisie (soit 15.000 Euros par an).