

REPUBLIQUE TUNISIENNE

**RECUEIL DES TEXTES REGISSANT LES
RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET
LOCATAIRES**

EN ANNEXE

**LES TEXTES RELATIFS AU PATRIMOINE
IMMOBILIER APPARTENANT AUX ETRANGERS**

Publications de l'Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

2013

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

Sommaire

I - Rapports entre bailleurs et locataires

- * Locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique..... 7
- * Locaux à usage commercial, industriel ou artisanal... 21
- * Droit de priorité de l'achat..... 39

II - Textes relatifs au patrimoine immobilier appartenant aux étrangers

- * Immeubles appartenant aux étrangers..... 45
- * Droit de maintien dans les locaux appartenant aux étrangers..... 51
- * Accords tuniso-français relatifs au patrimoine immobilier français..... 53
- * 2ème accord tuniso-français relatif au patrimoine immobilier à caractère social..... 55
- * Echange de lettres entre la République Tunisienne et la République Française..... 57
- * Conditions de cession des immeubles régis par les accords tuniso-français..... 59
- * Droit de propriété de l'Etat dans les opérations immobilières 63
- * Transfert d'attributions dans le domaine des immeubles appartenant à des étrangers..... 65
- * Commission chargée d'examiner les demandes de cession des immeubles appartenant aux étrangers..... 67
- * Demande de cession des immeubles des étrangers... 73

* Circulaire du 7 juin 1984, relative aux immeubles appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant 1956..... 77

* Offre publique d'achat lancée à l'adresse des propriétaires français des biens immobiliers situés au gouvernorat de Bizerte 81

* Offre publique d'achat à l'adresse des propriétaires français des biens immobiliers situés sur l'ensemble du territoire tunisien à l'exception du gouvernorat de Bizerte..... 85

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

I – Rapports entre bailleurs et locataires

* Locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique.....	7
* Locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.....	21
* Droit de priorité de l'achat.....	39

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

**LOCAUX A USAGE D'HABITATION
DE PROFESSION
OU D'ADMINISTRATION PUBLIQUE**

Loi n° 76-35 du 18 février 1976, relative aux rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique⁽¹⁾

(JORT N°13 du 20 Février 1976)

Au nom du peuple,

Nous, Habib Bourguiba, président de la République Tunisienne,

L'assemblée nationale ayant adopté,

Promulguons la loi dont la teneur suit:

Article premier

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique sans caractère commercial ou industriel dont la construction a été achevée avant le 1er janvier 1954⁽²⁾.

Article 2 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

Est maintenue dans les lieux de plein droit, sans délai et sans l'accomplissement d'aucune formalité, toute personne physique ou morale, qui à titre de locataire, occupe à la date de

⁽¹⁾ Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 10 février 1976.

⁽²⁾ Ces dispositions sont étendues "aux mêmes locaux occupés par voie de location à la date de publication de la présente loi et construits avant le 1er janvier 1970"

voir l'article unique de la loi n° 78-19 du 1er mars 1978 (JORT n° 18 du 3 mars 1978).

publication de la présente loi un local rentrant dans la catégorie des locaux définis à l'article précédent et ce nonobstant toute clause contraire contenue dans le contrat ou toute décision judiciaire ayant pour effet son expulsion pour fin de bail.

Article 3 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

En cas de décès du locataire ou d'abandon de domicile, le droit au maintien dans les locaux à usage d'habitation est transféré à son conjoint, ses enfants mineurs jusqu'à leur majorité et à ses enfants handicapés.

Ce droit est également transféré aux ascendants qui prouvent leur cohabitation avec le locataire depuis une durée excédant un an et qu'ils ne possèdent pas un local à usage d'habitation situé dans un rayon ne dépassant pas trente kilomètres du local loué.

Article 4 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

Ne sont pas maintenus dans les lieux :

1) le locataire qui n'a pas occupé effectivement le local loué par lui même ou ne l'a pas fait occuper par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants qui vivent habituellement avec lui et ce pendant huit mois au minimum au cours d'une année de location, à moins que les exigences de sa profession ou de sa fonction ne justifient une occupation d'une durée moindre,

2) le locataire de plusieurs locaux sauf pour celui constituant son principal établissement, à moins que le conjoint ne soit dans l'impossibilité d'obtenir une mutation lui permettant de cohabiter avec son conjoint,

3) le locataire dont la propriété d'une habitation située dans un rayon ne dépassant pas trente kilomètres du local loué a été prouvée.

Le propriétaire d'un local loué peut, par voie d'huissier notaire demander au locataire de fournir une déclaration sur

l'honneur affirmant qu'il ne possède ni lui même, ni son conjoint ou ses enfants mineurs, un local situé dans le périmètre susvisé.

Le droit au maintien est prescrit si le locataire refuse de fournir cette déclaration dans un délai d'un mois à compter de la date du préavis ou reconnaît être propriétaire d'une habitation.

4) le locataire d'un local ayant fait l'objet soit d'une interdiction d'habiter, soit de mesures prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dont fait partie ce local.

Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si la mesure prescrivant la réparation ou la démolition a été rapportée, l'ancien locataire peut invoquer les dispositions de la présente loi pour reprendre le local loué.

5) le locataire qui occupe un local situé dans un immeuble exproprié pour cause d'utilité publique, à charge de l'administration bénéficiaire de l'expropriation de lui payer une indemnité préalable d'un taux égal au montant du loyer de quatre années fixé sur la base du montant du loyer du dernier mois avant l'évacuation du local.

Article 5 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu de l'autorité administrative compétente chargée de délivrer les autorisations de bâtir, une autorisation de démolir l'immeuble dans lequel le local est situé pour y construire un nouvel immeuble.

L'autorisation de démolir n'est délivrée que sur accord préalable du ministre chargé de l'habitat après avis d'une commission spéciale dont la composition et le fonctionnement seront fixés par arrêté du ministre sus-mentionné.

Le propriétaire ayant obtenu cette autorisation est tenu d'en informer le locataire par voie d'huissier notaire avec préavis de six mois, pour évacuer les lieux et ce à compter de la date du préavis. A défaut, le propriétaire peut l'assigner devant le juge des référés.

Le locataire a droit du fait de l'évacuation, à une indemnité égale au montant du loyer de quatre années fixé sur la base du loyer du dernier mois avant l'évacuation des lieux.

Les travaux autorisés doivent être entamés dans le délai de six mois à compter du départ du dernier locataire.

Article 6 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu une autorisation d'effectuer des travaux de restauration de l'immeuble dans lequel est situé le local loué ou d'addition de construction dans le sens horizontal ou vertical ayant pour objet d'entretenir ou d'augmenter la surface habitable ou d'augmenter le nombre de logements ou le confort de l'immeuble et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de sa famille.

Il sera fait application, dans ce cas, des procédures prévues aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 de l'article 5.

Article 7 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

Le locataire ne peut s'opposer au propriétaire qui effectue des travaux autorisés, pour la restauration de l'immeuble dans lequel se situe le local loué ou l'addition de construction dans le sens horizontal ou vertical ayant pour objet d'entretenir ou d'augmenter la surface habitable ou d'augmenter le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de sa famille.

Le locataire est tenu d'évacuer la partie du local loué rendu inhabitable par l'exécution des travaux et ce jusqu'à leur achèvement. A défaut, le propriétaire peut l'assigner devant le juge des référés.

Le propriétaire peut, après l'achèvement des travaux réclamer au locataire ayant bénéficié directement des nouveaux travaux une majoration du loyer dans les limites des améliorations apportées.

Article 8

Le bénéfice du maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au propriétaire qui veut reprendre tout ou partie des cours, jardins ou terrains précédemment loués nus comme accessoires d'un local d'habitation, pour construire un nouvel immeuble à destination principale d'habitation à la condition que la nouvelle construction ne rende pas impossible la jouissance du logement existant.

Le propriétaire notifiera aux locataires avec un préavis de six mois son intention de construire des bâtiments à destination principale prévue au paragraphe précédent.

Les travaux devront être commencés dans le délai de trois mois à compter du départ du dernier locataire.

Dans ce cas, le locataire pourra obtenir une réduction du loyer.

Article 9

Le droit au maintien cesse d'être opposable au propriétaire de nationalité tunisienne qui veut reprendre son immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou ses descendants, lorsqu'il met à la disposition du locataire un local en bon état, remplissant les conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise, et correspondant à ses besoins personnels, familiaux ou professionnels et à ses possibilités.

Le propriétaire qui veut bénéficier de la reprise doit signifier par voie d'huissier notaire un congé au locataire, contenant, sous peine de nullité, les indications suivantes :

- le nom et l'adresse du propriétaire du local offert,
- l'emplacement de celui-ci,
- le nombre de pièces qu'il comporte
- le degré de confort,
- le loyer,
- le délai à l'expiration duquel il veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter de la date de signification du congé,
- l'identité du bénéficiaire de la reprise ainsi que sa situation de famille et sa profession.

Dans le mois qui suit la signification du congé, le locataire doit saisir la juridiction compétente s'il a l'intention de s'opposer à la demande du propriétaire. Passé ce délai, il est considéré comme acquiesçant à cette demande et doit, à l'expiration du délai indiqué dans le congé remettre le local occupé à la disposition du propriétaire.

Article 10

Le droit au maintien n'est pas opposable au propriétaire de nationalité tunisienne qui veut reprendre son immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou ses descendants et qui justifie que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'un local correspondant à ses besoins normaux, à ceux des membres de sa famille vivant habituellement avec lui ou à ses besoins professionnels.

Article 11 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

Le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise conformément aux dispositions de l'article 10 de la présente loi, doit prévenir le locataire au moins six mois à l'avance par exploit d'huissier notaire.

Cet acte doit indiquer la date et le mode d'acquisition de l'immeuble, le nom et l'adresse du bénéficiaire du droit de reprise et son degré de parenté avec le propriétaire et d'une façon générale, toutes les indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien fondé de la demande.

Le locataire désireux de contester le bien fondé de la demande, au fond ou en la forme, est tenu d'intenter une action devant le tribunal compétent au cours des trois mois suivant la date du préavis. Le défaut de contestation vaut acceptation de la demande d'évacuation.

La juridiction compétente statue sur l'évacuation si les conditions de reprise sont remplies ou lorsque à l'expiration du délai de 3 mois le locataire n'a pas pris l'initiative de recourir à la justice, au cours de ce délai, conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

Le propriétaire qui bénéficie des dispositions de l'article 10 de la présente loi, doit payer au locataire une indemnité d'un montant égal au loyer de deux années, fixé sur la base du montant du loyer du dernier avant l'évacuation du local.

Article 12

Le propriétaire qui, n'exerçant pas la profession de loueur en meublé, loue exceptionnellement un local normalement meublé est autorisé à l'expiration de la location à reprendre son mobilier s'il justifie qu'il en a besoin pour sa propre installation ou celle de ses descendants, il devra en ce cas donner au locataire préavis, deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 13

Lorsqu'il sera établi par le locataire que le propriétaire a invoqué le droit de reprise, non pas pour satisfaire un intérêt légitime, dans l'intention de nuire au locataire ou d'éluider les dispositions de la présente loi, le juge devra refuser au propriétaire l'exercice de ce droit.

Article 14

Le droit de reprise ne peut être exercé qu'une seule fois au profit d'un même bénéficiaire.

Si la reprise de plusieurs locaux situés dans le même immeuble est jugée indispensable aux besoins normaux du bénéficiaire de la reprise ce droit devra être exercé en une seule fois.

Article 15

En cas de pluralité de locaux loués dans un immeuble et sensiblement équivalents susceptibles d'être repris, le propriétaire devra exercer son droit de reprise sur celui qui est occupé par le plus petit nombre de personnes.

Article 16 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

Le montant du loyer des locaux à usage d'administration publique ou de profession visés à l'article 1er de la présente loi sera annuellement majoré de 10%.

Article 17

Le montant des loyers des locaux d'habitation visés à l'article 1er sera majoré au maximum de 5% par an à compter du 1er janvier 1976⁽¹⁾.

(1) Les loyers sont provisoirement bloqués - à leur niveau du 31 décembre 1982 - jusqu'au 31 décembre 1984, voir la loi n° 83-47 du 22 avril 1983, portant blocage provisoire des loyers des locaux à usage d'habitation et la loi n° 84-1 du 10 janvier 1984, prorogeant les dispositions de la loi susvisée

Article 18

Lorsqu'un local est affecté pour partie à l'habitation et pour partie à usage professionnel, il est soumis en ce qui concerne la fixation de son loyer aux dispositions régissant les locaux d'habitation.

Article 19

En cas de reprise de mobilier prévue à l'article 12, le loyer subira une diminution que le juge déterminera à défaut d'accord amiable.

Article 20

Le propriétaire qui, sans motif légitime, refuse les offres de loyer à lui faites régulièrement par son locataire ne sera pas admis à demander la résiliation du bail pour défaut de paiement desdits loyers.

Article 21

Nonobstant toute stipulation contraire, la clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit pour défaut de paiement de loyers aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après le délai de la mise en demeure du locataire, faite par voie d'huissier notaire et restée infructueuse.

Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Article 22 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

Le propriétaire ou le locataire ne peut transformer un local à usage d'habitation en local à usage professionnel, administratif ou commercial que sur autorisation préalable de l'administration habilitée à délivrer les autorisations de bâtir.

Article 23

Les propriétaires et gérants d'immeubles doivent faire connaître par des écriteaux extérieurs, facilement lisibles de la rue, les logements vacants dans les immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils administrent. L'affichage doit avoir lieu dans les quinze jours qui suivront la vacance.

Dans les périmètres communaux, les logements vacants doivent, dans la huitaine qui suit la vacance, être déclarés par le propriétaire à la municipalité de la situation de l'immeuble.

Au cas de relocation avant la date pour laquelle le congé a été donné, le propriétaire est tenu de déclarer à la municipalité les noms et adresse du nouveau locataire.

Les propriétaires, gérants ou exploitants des hôtels, pensions de famille et locaux meublés seront tenus d'apposer sur la façade de l'immeuble dans lequel ils exercent leur profession des écriteaux facilement lisibles de la rue, indiquant qu'il existe dans l'immeuble soit un hôtel, soit des appartements meublés.

Tout manquement aux dispositions du présent article est puni des peines prévues à l'article 24 de la présente loi.

Article 24 (Modifié par la loi n° 93-122 du 27 décembre 1993)

Est puni d'une amende dont le montant varie entre cinq cent et cinq mille dinars

1) tout propriétaire ayant repris de mauvaise foi et en application des dispositions de la présente loi, un immeuble qu'il n'aura pas utilisé pour les besoins ayant motivé sa reprise,

2) tout propriétaire, qui à l'aide de moyens frauduleux, procède sciemment à une augmentation du loyer, dans une proposition supérieure aux taux légal fixé aux articles 16 et 17 de la présente loi,

3) le locataire ayant fourni une déclaration sur l'honneur comportant de fausses indications afin d'empêcher le propriétaire de reprendre son local loué.

La juridiction compétente ordonne, dans ce cas, la résiliation du contrat et l'évacuation des lieux.

Article 25

Est puni des peines prévues à l'article précédent tout locataire d'un des locaux visés par la présente loi qui, pour quitter les lieux aura directement ou indirectement obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise d'objets mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition.

Aucune poursuite ne peut être intentée à l'encontre du locataire qui a demandé ou obtenu un prix de reprise au plus égal à l'évaluation des objets mobiliers faites à ses frais par un expert désigné à sa requête par le président du tribunal.

Article 26

Sera puni des peines prévues à l'article 24 toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article 22.

Dans tous les cas, le tribunal ordonnera la réaffectation et la remise en état des lieux, aux frais du délinquant, dans un délai qu'il impartira.

Faute d'exécution dans les délais impartis, les peines prévues pourront être portées au double.

Article 27

Sera puni des peines prévues à l'article 24, le propriétaire qui, ayant excipé des dispositions des articles 5, 6 ou 8, n'aura pas commencé les travaux dans le délai prévu aux dits articles et ne les aura pas achevés dans les délais qui pourront être fixés dans l'autorisation de bâtir ou qui ne les aura pas exécutés dans les conditions que ces articles prévoient.

Article 28

Sauf empêchement résultant de la force majeure ou d'un cas fortuit, le propriétaire ayant excipé des dispositions des articles 9 et 10 et qui, dans un délai d'un mois à compter du départ du locataire, pendant une durée au minimum de trois ans, n'aura pas occupé ou fait occuper le local par ceux des bénéficiaires pour le compte de qui il l'avait réclamé, sera pour l'avenir déclaré déchu de tout droit de reprise, frappé d'une amende civile de 5 à 100 dinars et devra au locataire congédié, outre la réparation du préjudice matériel causé, une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment, occupé, ni supérieure à cinq années.

Le locataire en cas de non occupation peut demander la réintégration, s'il obtient cette réintégration, l'indemnité ne sera pas due. La juridiction statuant sur l'action du locataire évincé est compétente pour prononcer d'office l'amende.

Article 29

Le propriétaire à qui le juge aura refusé le droit de reprise en application de l'article 13 ci-dessus sera pour l'avenir déclaré déchu de ce droit.

Article 30 (Modifié par la loi n° 78-20 du 1er mars 1978)

Les actions en répétition par la présente loi se prescrivent par trois ans, aucune amende civile ne peut être prononcée pour les faits remontant à plus de trois ans avant la demande.

Article 31

Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux locaux de plaisance ou servant à la villégiature et aux logements de fonction.

Sont réputés logements de fonctions les locaux donnés en location par l'Etat, les collectivités publiques et les entreprises à leurs fonctionnaires, agents, employés ou ouvriers pour leur service d'habitation pendant la durée de leur travail.

Article 32

Est interdite sans l'accord du propriétaire toutes sous-location ou cession de bail intervenant à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur les locaux définis à l'article 1er.

Article 33

Toutes les contestations relatives à l'application de la présente loi sont instruites et jugées conformément aux dispositions du droit commun.

Toutefois, les affaires pendantes avant la promulgation de la présente loi restent soumises aux règles de fond de procédure prévues par la législation en vigueur lors de la promulgation de la présente loi.

Les décisions rendues dans les affaires prévues à l'alinéa précédent ou celles rendues avant la promulgation de la présente loi restent également soumises à l'ancienne législation en ce qui concerne les voies de recours possibles et le tribunal compétent.

Les préavis notifiés par les propriétaires avant la promulgation de la présente loi en vue de l'exercice de leur droit de reprise conformément aux dispositions de la législation en vigueur à cette date demeurent valables. Cependant lorsque la période restant à courir du délai indiqué dans le préavis est inférieure au délai imparti par la présente loi au locataire pour porter son opposition devant la juridiction compétente, cette période est prorogée du temps nécessaire pour atteindre un mois, dans le cas de l'article 9 et trois mois dans celui de l'article 11.

Article 34

Toutes dispositions contraires sont abrogées et notamment :

- le titre I du décret du 28 octobre 1948 relatif aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel ensemble les textes qui l'ont complété ou modifié,

- la loi n° 72-74 du 26 juin 1972, portant maintien dans les lieux et portant fixation du taux maximum des loyers des locaux à usage d'habitation et l'article 25 de la loi de finances pour la gestion 1976.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait au Palais de Carthage, le 18 février 1976.

Le Président de la République Tunisienne

Habib Bourguiba

LOCAUX A USAGE COMMERCIAL INDUSTRIEL OU ARTISANAL

Loi n° 77-37 du 25 mai 1977, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.⁽¹⁾

(J.O.R.T n° 38 du 31 mai et 3 juin 1977)

Au nom du peuple,

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,

L'Assemblée Nationale ayant adopté,

Promulguons la loi dont la teneur suit :

TITRE PREMIER

DU CHAMP D'APPLICATION

Article premier

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité pendant deux années consécutives au moins, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un industriel ou à un artisan.

⁽¹⁾ Travaux préparatoires:

Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 17 mai 1977.

Article 2

Les dispositions de la présente loi s'appliquent également, sous la condition de durée de l'exploitation prévue à l'article précédent :

1°) Aux baux de locaux ou d'immeubles quand leur utilisation est indispensable à l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal.

En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires devront avoir été loués au vu et au su du ou de l'un des bailleurs des locaux accessoires en vue de l'utilisation jointe.

2°) Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées postérieurement à la location, des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées et exploitées avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire.

3°) Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement privé.

4°) Aux baux consentis aux communes pour des immeubles ou des locaux affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement et avec le consentement express ou tacite du propriétaire, à des services exploités en régie pendant deux ans au moins.

5°) Sous réserve des dispositions des articles 16 et 17 de la présente loi, aux baux des immeubles ou locaux appartenant à l'Etat, aux communes, aux établissements publics ou d'utilité publique, aux baux des immeubles destinés par des collectivités à des travaux d'utilité publique dans le cas où ces immeubles et locaux satisfont aux dispositions précédentes.

Toutefois, les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux autorisations d'occupations temporaires accordées par l'administration et les collectivités publiques.

TITRE II

DU RENOUELEMENT DU BAIL

Article 3

Le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayant droit qui justifient qu'ils exploitent un fonds de commerce personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés depuis deux années consécutives.

Le preneur qui justifie d'un motif légitime ou qui a donné son fonds en gérance libre peut se prévaloir de la simple jouissance.

En cas de cession de fonds, le cessionnaire peut se prévaloir des droits acquis par le cédant pour compléter, si besoin est, la durée de l'exploitation personnelle prévue à l'alinéa précédent.

Cette durée a pour termes la date d'expiration du contrat de bail, ou, le cas échéant, de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article 4 de la présente loi, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande.

Article 4

Par dérogation aux articles 791 et 792 du code des obligations et des contrats, les baux soumis aux dispositions de la présente loi ne cessent que par l'effet d'un congé donné dans le délai prévu six mois à l'avance.

A défaut de congé, le bail dont la durée est déterminée se poursuit par tacite reconduction au delà du terme fixé par le contrat sans durée déterminée et le congé doit être donné dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un évènement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la réalisation ne cesse que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance. Cette notification devra mentionner la réalisation de l'évènement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une des périodes le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par exploit d'huissier notaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les termes de l'article 27.

Article 5

A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par exploit d'huissier notaire.

Sauf stipulations ou notifications contraires de la part du bailleur, la demande peut être valablement adressée au gérant, ou s'il y a plusieurs propriétaires à l'un d'eux.

Elle doit à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit dans les mêmes formes faire connaître au demandeur le refus ou l'acceptation pure et simple du renouvellement ou son acceptation sous de nouvelles conditions en précisant les motifs du refus ou les nouvelles

conditions exigées. A Défaut d'avoir connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le renouvellement du bail aux mêmes conditions et pour la même durée.

La notification prévue à l'alinéa précédent, doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'article 27.

Article 6

Le nouveau bail prendra effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme de trois mois qui suivra la signification de cette demande.

TITRE III DU REFUS DE RENOUVELLEMENT

Article 7

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail.

Toutefois, le bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles 8 et suivants, payer, au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais normaux d'enregistrement à payer pour un fonds de même valeur.

Article 8

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant,

2°) s'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative, ou, s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit dans les conditions prévues par les articles 10 et 11 de la présente loi.

Article 9

Le propriétaire a également le droit de refuser le renouvellement du bail pour reconstruire l'immeuble, à charge de payer au locataire évincé, préalablement à son départ, une indemnité égale à quatre ans de loyer.

Le locataire a le droit de rester dans les lieux aux clauses et conditions du contrat expiré jusqu'au commencement effectif des travaux.

Article 10

Pour bénéficier du droit de priorité prévu soit à l'article 8, soit à l'article 9 de la présente loi, le locataire doit, en quittant les lieux, ou au plus tard dans les trois mois qui suivent, notifier sa volonté d'en user au propriétaire, par exploit d'huissier notaire en lui faisant connaître son nouveau domicile, il doit, dans les mêmes formes, notifier, sous peine de déchéance, tout nouveau changement de domicile.

Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer un nouveau local, aviser de la même manière le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail. A défaut d'accord

entre les parties sur les conditions de ce bail,, celles-ci sont déterminées conformément aux dispositions de l'article 28.

Le locataire a un délai de trois mois pour se prononcer ou saisir la juridiction compétente.

Ce délai doit, à peine de nullité, être indiqué dans la notification visée à l'alinéa précédent. Passé ce délai, le propriétaire pourra disposer du local.

Le propriétaire qui ne se conformerait pas aux dispositions des alinéas précédents sera passible, sur demande de son locataire, du paiement à ce dernier de dommages-intérêts.

Article 11

Lorsque l'immeuble reconstruit, dans les conditions prévues aux articles 8 et 9 de la présente loi, à une superficie supérieure à celle de l'ancien immeuble, le droit de priorité est limité à des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers.

Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui auront fait connaître leur intention d'occuper les lieux.

Article 12

Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans, le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer.

Article 13

Le propriétaire peut refuser le renouvellement du bail s'il reprend les lieux pour les habiter lui-même ou les faire habiter par ses ascendants ou descendants à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses

besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement avec lui, que ses besoins correspondent à une utilisation normale du local et que ce local puisse être adapté, par simple travaux d'aménagement, à un usage d'habitation. La reprise partielle n'est admise qu'à la condition de ne pas porter atteinte à l'exploitation et à l'habitation du locataire.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier de cette disposition que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant l'exercice de ce droit.

La reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne pourra pas être exercée sur les locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé.

Le bailleur qui exerce le droit de reprise prévu au présent article est tenu de verser au locataire ou à son ayant droit une indemnité égale au loyer payé, pour les locaux objet de la reprise, pendant les cinq dernières années ou, si la durée de la location a été moindre, à cinq fois le loyer de la dernière année.

Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimale de six ans. Pendant ce même délai de six ans, le local ne peut être affecté à un usage commercial, industriel ou artisanal, pour quelque motif que ce soit. En cas d'infraction à ces dispositions, le locataire évincé aura droit à l'indemnité prévue à l'article 7 de la présente loi. En outre, toute personne qui aura enfreint ces dispositions sera punie d'une amende de 100 dinars à 1.000 dinars.

Le bailleur qui refuse le renouvellement pour le motif ci-dessus doit donner congé au locataire dans les formes et conditions de l'article 4 de la présente loi au moins six mois à l'avance.

Article 14

Le droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés au paragraphes 2 de l'article 2 de la présente loi.

Ce droit de reprise ne peut en tout état de cause être exercé que sur les parties non bâties des terrains loués. Il donne lieu, s'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, au paiement de l'indemnité prévue à l'article 9 de la présente loi.

Article 15

Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux, est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité, et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 7 de la présente loi, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur.

Article 16

Le renouvellement des baux des immeubles ou locaux appartenant à l'Etat, aux communes, aux établissements publics ou d'utilité publique et des baux des immeubles ou locaux destinés par des collectivités à des travaux d'utilité publique, peut être refusé pour un motif tiré de l'intérêt public.

Dans ce cas, le locataire évincé, auquel devra être donné par exploit d'huissier notaire, un préavis de six mois, bénéficiera de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 7 de la présente loi, le paiement de cette indemnité n'étant exigible que le jour de l'évacuation des lieux.

Article 17

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, la collectivité publique qui poursuit l'expropriation peut se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 7 de la présente loi, en offrant au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé, un immeuble équivalent situé à l'emplacement de l'ancien ou dans le voisinage.

Dans ce cas, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance, et, le cas échéant, de la moins-value de son fonds. Il est, en outre, remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Article 18

Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur qu'il n'a exercé les droits qui lui sont conférés aux articles 8 et suivants de la présente loi, qu'en vue de faire échec frauduleusement aux droits du locataire, notamment par des opérations de locations et de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire aura droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Article 19

Aucun locataire pouvant prétendre à l'indemnité d'éviction ou à une des indemnités prévues aux articles 9 et 16 de la présente loi ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue, à moins que le propriétaire ne lui verse une indemnité provisionnelle à fixer par le président du tribunal de 1^{ère} instance, lequel sera saisi et statuera dans les conditions prévues à l'article 28 de la présente loi.

Cette indemnité sera imputée sur le montant de celle qui sera définitivement fixée, soit à l'amiable, soit en justice, si celle-ci est supérieure. Dans le cas contraire, le locataire sera tenu envers le propriétaire du remboursement de la différence.

Le locataire usant du droit prévu à l'alinéa premier a droit au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat de bail expiré jusqu'au paiement de l'indemnité provisionnelle.

TITRE IV

DES SOUS-LOCATIONS

Article 20

Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée conformément à l'article 28 de la présente loi.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par exploit d'huissier notaire. Dans les quinze jours de la signification, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte.

Si, malgré l'autorisation prévue à l'alinéa 1er, le bailleur refuse, ou s'il omet de répondre, il est passé outre.

Article 21

Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article 20 de la présente loi.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.

TITRE V DU LOYER

Article 22

Le montant du loyer des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locataire équitable.

Celle-ci pourra être déterminée notamment d'après :

1°) la surface totale réelle affectée à la réception du public ou à l'exploitation en tenant compte, d'une part, de la vétusté et de l'équipement des locaux mis par le propriétaire à la disposition de l'exploitant et, d'autre part, de la nature et de la destination de ces locaux, de leurs accessoires et de leurs dépendances. Il peut être tenu compte de la surface des ouvertures sur rue par rapport à la surface totale du local.

2°) la surface totale réelle des locaux annexes éventuellement affectés à l'habitation de l'exploitant ou de ses préposés,

3°) les éléments commerciaux ou industriels en tenant compte, d'une part, de l'importance de la ville, du quartier, de la rue et de l'emplacement et, d'autre part, de la nature de l'exploitation et des commodités offertes pour l'entreprendre. Il sera également tenu compte des charges imposés au locataire.

Article 23

Le bail est résilié à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues passé le délai de trois mois à partir de la

date d'émission par voie d'huissier notaire d'un avis de paiement resté sans effet.

L'avis doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Le délai susvisé peut être prorogé et la résiliation est prononcée d'office.

Article 24

Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions de la présente loi renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles 25 et 26 de la présente loi.

La demande doit être formée par exploit d'huissier notaire.

A défaut d'accord entre les parties dans les trois mois qui suivent la demande sera jugée dans les conditions prévues aux articles 28 et 29 de la présente loi.

Le nouveau prix est dû à la date du jour de la demande, à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente.

Article 25

La demande en révision ne pourra être formulée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

Cette demande ne sera, en outre, recevable que si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative des lieux loués fixée contractuellement ou par décision judiciaire.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable, sous-réserve que la condition prévue au précédent alinéa se trouve remplie.

Toutefois, en cas de cession du fonds de commerce, le propriétaire du local peut demander la révision du loyer.

Article 26

En outre et par dérogation à l'article 25, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

Le juge devra accepter le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative équitable au jour de la demande.

Si l'un des éléments retenus pour le calcul de la clause d'échelle mobile vient à disparaître, la révision ne pourra être demandée et poursuivie que dans les conditions visées à l'article 25 de la présente loi.

TITRE VI DE LA PROCEDURE

Article 27

Le locataire qui entend, soit contester les motifs de refus de renouvellement invoqués par le bailleur, soit demander le paiement de l'indemnité d'éviction, ou qui n'accepte pas les conditions proposées pour le nouveau bail doit saisir la juridiction compétente dans les trois mois de la notification du congé ou de la réponse du propriétaire prévue à l'article 5 de la présente loi.

Passé ce délai, il se trouvera forclos et sera réputé, soit avoir renoncé au renouvellement ou à l'indemnité d'éviction, soit avoir accepté les conditions nouvelles exigées.

Article 28

Lorsque le bailleur consent au renouvellement et que le différend porte sur le prix, la durée, les conditions

accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, les parties comparaissent quel que soit le montant du loyer devant le président du tribunal de 1^{ère} instance de la situation de l'immeuble ou devant le juge qui le remplace, lequel sera saisi et statuera conformément à la procédure en matière de référé.

Toutefois, et par dérogation aux articles 203 et 209 du code de procédure civile et commerciale, le délai de comparution ne doit pas être inférieur à 8 jours et l'appel des ordonnances rendues conformément au droit commun est suspensif d'exécution.

Article 29

Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix qui pourra en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie conformément à l'article précédent, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du bail renouvelé.

Dans le délai d'un mois qui suivra la signification ou la décision définitive, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, si mieux ne préfère le locataire renoncer au renouvellement ou le bailleur refuser celui-ci à charge de celle des parties qui aura manifesté son désaccord de supporter tous les frais. Faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée, ou faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaudra bail.

Article 30

Si le bailleur refuse le renouvellement du bail aux conditions déterminées en application de l'article 28 de la

présente loi, le locataire devra, sous peine de déchéance, saisir la juridiction compétente dans les trois mois de la notification du refus de renouvellement.

Le propriétaire qui a succombé peut, dans la quinzaine à partir du jour où la décision sera devenue définitive s'il s'agit d'une décision de première instance, ou du jour de l'arrêt s'il s'agit d'une décision d'appel, se soustraire au paiement de l'indemnité à charge pour lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux règles de l'article 28. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble.

Article 31

Toutes les actions relatives à l'application de la présente loi autres que celles visées aux articles 27 à 30 de la présente loi sont instruites et jugées conformément aux dispositions du droit commun.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 32

Sont nuls et de nul effet quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par la présente loi ou aux dispositions des articles 23 et 26 de la présente loi.

Article 33

Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Article 34

La faillite et la liquidation judiciaire n'entraînent pas de plein droit la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article 35

Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur devra verser au locataire à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il pourra retirer de la plus value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord express du propriétaire.

TITRE VIII

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 36

Les dispositions de l'article 3 de la présente loi s'appliquent aux baux en cours, ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa promulgation et en cours à cette date.

Article 37

Les affaires pendantes avant la promulgation de la présente loi restent soumises aux règles de procédure prévues par l'ancienne législation en vigueur.

Ces décisions rendues dans les affaires prévues à l'alinéa précédent ou celles rendues avant la promulgation de la présente loi restent soumises à l'ancienne législation en ce qui concerne les voies de recours possibles et le tribunal compétent.

Les congés, les demandes en reprise, en renouvellement, en paiement d'une indemnité d'éviction, les refus de renouvellement n'ont pas à être renouvelés quelle soit la date à laquelle ils ont été notifiés.

Article 38

Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente loi et notamment le décret du 27 décembre 1954.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat

Fait au Palais de Carthage, le 25 mai 1977.

Le Président de la République Tunisienne

Habib Bourguiba

DROIT DE PRIORITE DE L'ACHAT

Loi n° 78-39 du 7 juin 1978, portant attribution d'un droit de priorité à l'achat au profit des locataires⁽¹⁾.

(J.O.R.T n° 42 des 6 et 9 juin 1978)

Au nom du peuple,

Nous, Habib Bourguiba, président de la République Tunisienne,

L'Assemblée Nationale ayant adopté,

Promulguons la loi dont la teneur suit :

Article premier

Toute personne physique de nationalité tunisienne locataire de bonne foi d'un local à usage effectif d'habitation et non propriétaire d'un logement dans le gouvernorat du lieu de l'immeuble bénéficie dans le cas où le local occupé fait l'objet d'une aliénation à titre onéreux, d'un droit de priorité à l'achat.

Ont également droit de priorité à l'achat, les personnes physiques remplissant les conditions ci-dessus et qui, sans être locataires, bénéficient du droit de maintien dans les locaux à usage d'habitation en vertu de la législation en vigueur.

⁽¹⁾ Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 30 mai 1978.

Article 2

Ce droit de priorité à l'achat s'étend de droit, non seulement à l'immeuble vendu, mais à ce qui fait partie à titre d'accessoires. Il peut aussi avoir pour objet l'accessoire de l'immeuble lorsque l'accessoire est vendu indépendamment du principal dont il fait partie et lorsque le locataire a acquis le principal par voie de priorité.

Article 3

Le droit de priorité à l'achat visé à l'article 1er de la présente loi ne peut être exercé :

1°) lorsque la vente est conclue entre ascendants et descendants, entre conjoints, entre collatéraux jusqu'au quatrième degré inclus, ou entre coindivisaires tels que définis à l'article 104 du code des droits réels,

2°) lorsque le coindivisaire exerce son droit de retrait conformément aux dispositions du code des droits réels,

3°) lorsque la vente de l'immeuble a lieu aux enchères publiques conformément à la législation en vigueur.

Article 4

Le propriétaire de l'immeuble loué doit, préalablement à toute aliénation et par voie d'huissier notaire, adresser au titulaire du droit de priorité à l'achat une sommation d'avoir, dans un délai d'un mois, à accepter l'acquisition de l'immeuble et d'en payer ou consigner le prix ou de renoncer à son droit de priorité à l'achat ⁽¹⁾.

(1) Le délai de réponse à la sommation en question a été porté à un an pour les locataires de locaux appartenant à des étrangers. Voir les dispositions de la loi n° 83-61 du 27 juin 1983 annexées à ce livre.

Le défaut de réponse dans les mêmes formes et dans les mêmes délais ou de paiement ou de consignation du prix vaut renonciation à l'exercice du droit de priorité à l'achat.

Article 5

En cas de vente unique de la totalité d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire doit, préalablement à toute aliénation et par voie d'huissier notaire, sommer tous les locataires et tous les titulaires du droit de maintien dans les lieux, quel que soit l'usage du local occupé, d'avoir à se constituer en société civile, qui dans un délai de deux mois, doit accepter l'acquisition de la totalité de l'immeuble, d'en payer ou consigner le prix ou de renoncer à cette acquisition.

Le droit de priorité à l'achat est alors exercé par la société qui réunit la moitié au moins des titulaires du droit de maintien et des locataires des locaux, quel qu'en soit l'usage, occupant plus de la moitié de la superficie de l'ensemble de ces locaux.

Article 6

A défaut de sommation ou en cas de vente à un prix plus avantageux, le titulaire du droit de priorité à l'achat peut dans un délai d'un mois à partir de la date à laquelle il a eu connaissance de la vente et au plus tard six mois après la conclusion de celle-ci, se substituer à l'acquéreur.

La société des bénéficiaires du droit de priorité à l'achat peut, dans ce cas, exercer le droit de priorité à l'achat dans les six mois de la conclusion de la vente.

Article 7

En cas de litige, le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat ou la société des bénéficiaires de ce droit peuvent demander à la juridiction compétente de les déclarer acquéreurs de l'immeuble objet du droit de priorité à l'achat.

Le tribunal doit au préalable statuer sur la validité des titres de location ou sur le droit de maintien dans les lieux à la date de la vente de l'immeuble.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait au Palais de Carthage, le 7 juin 1978.

Le Président de la République Tunisienne

Habib Bourguiba

II – Textes relatifs au patrimoine immobilier appartenant aux étrangers

* Immeubles appartenant aux étrangers	45
* Droit de maintien dans les locaux appartenant aux étrangers.....	51
* Accords tuniso-français relatifs au patrimoine immobilier français.....	53
* 2 ^{ème} accord tuniso-français relatif au patrimoine immobilier à caractère social.....	55
* Echange de lettres entre la République Tunisienne et la République Française.....	57
* Conditions de cession des immeubles régis par les accords tuniso-français.....	59
* Droit de priorité de l'Etat dans les opérations immobilières.....	63
* Transfert d'attributions dans le domaine des immeubles appartenant à des étrangers.....	65
* Commission chargée d'examiner les demandes de cession des immeubles appartenant aux étrangers.....	67
* Demande de cession des immeubles des étrangers.....	73
* Circulaire du 7 juin 1984, relative aux immeubles appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant 1956.....	77
* Offre publique d'achat lancée à l'adresse des propriétaires français des biens immobiliers situés au gouvernorat de Bizerte paru le 19 avril 1985.....	81
* Offre publique d'achat à l'adresse des propriétaires français des biens immobiliers situés sur l'ensemble du territoire tunisien à l'exception du gouvernorat de Bizerte.....	85

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

IMMEUBLES APPARTENANT A DES ETRANGERS

Loi n° 83-61 du 27 juin 1983, relative aux immeubles appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant 1956 ⁽¹⁾.

(J.O.R.T n° 48 du 1er juillet 1983).

Au nom du peuple,

Nous, Habib Bourguiba, président de la République Tunisienne,

La chambre des députés ayant adopté,

Promulguons la loi dont la teneur suit:

Article premier

Les opérations immobilières portant sur des immeubles, ou des droits réels immobiliers, situés en Tunisie, appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant le 1er janvier 1956, ainsi que leur location et leur gestion sont régies par les dispositions légales en vigueur et celles de la présente loi.

Article 2

Pour être valables, les opérations immobilières visées par l'article 1er du décret du 4 juin 1957, ensemble des textes qui l'ont complété ou modifié, portant sur les immeubles compris dans le champ d'application de l'article 1er de la présente loi, doivent être préalablement autorisées par le ministre de

⁽¹⁾ Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 21 juin 1983.

l'habitat, outre l'autorisation prévue par le dit décret et dans les mêmes conditions qui y sont définies ⁽²⁾.

Le ministre de l'habitat répondra à la demande d'autorisation dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de la réception de la demande.

Sont, toutefois, dispensées de toute autorisation préalable les opérations immobilières portant sur les immeubles compris dans le champ d'application de l'article 1er de la présente loi,

(2) L'article 1er (nouveau) du décret du 4 juin 1957, tel que modifié et complété par la loi n° 59-31 du 28 février 1959, la loi n° 59-68 du 19 juin 1959, la loi n° 59-121 du 28 septembre 1959, le décret loi n° 61-13 du 8 août 1961, la loi n° 63-25 du 15 juillet 1963, la loi n° 76-115 du 31 décembre 1976 et le décret loi n° 77-4 du 21 septembre 1977, dispose que :

"Pour être valables et jusqu'à ce qu'il en soit autrement ordonné, les mutations entre vifs de propriété et de jouissance ainsi que tous les démembrements de propriété, portant sur des immeubles ou des droits immobiliers situés en Tunisie, intéressant les terres à vocation agricole ainsi que les terrains non bâtis et non allotés et ci-après énumérées, doivent être autorisées par le gouverneur de la circonscription où l'immeuble est situé" :

- 1) cession à titre onéreux ou à titre gratuit entre vifs de la pleine propriété ou de l'usufruit,
- 2) constitution d'enzel,
- 3) constitution de servitude,
- 4) apport en société,
- 5) baux d'une durée supérieure à deux ans,
- 6) tout partage ou tout acte ou opération ayant pour effet de transmettre ou d'attribuer, de quelque manière que ce soit, à un associé ou à un tiers, la pleine propriété ou l'usufruit d'immeubles dépendant de l'actif d'une société,
- 7) constitution d'hypothèque.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent également à toute cession d'actions, d'obligations, de parts sociales, de parts de fondateurs ou de parts bénéficiaires dans les sociétés, quelle qu'en soit la forme dont l'objet principal ou accessoire est l'exploitation de terres à vocation agricole".

* Pour l'autorisation du gouverneur, voir l'arrêté du premier ministre président du conseil du 5 juin 1957, relatif aux modalités de l'autorisation des opérations immobilières (JORT n° 46 du 7 juin 1957, page 690).

effectuées au profit de l'Etat, des communes, des conseils de gouvernement ou de tout établissement public désigné à cet effet par le ministre de l'habitat.

Article 2 bis - (Ajouté par la loi n° 91-77 du 2 août 1991)

Il n'est accordé qu'une seule autorisation à une même personne, à son conjoint et à ses enfants mineurs, au nom de l'un d'entre eux. Toutefois si l'un des conjoints qui n'a pas bénéficié de l'autorisation ci-dessus mentionnée fait état d'un contrat de location établi, en son nom, antérieurement à la date du 27 juin 1983, une autorisation particulière peut lui être accordée.

Article 3 (Abrogé par la loi n° 93-123 du 27 décembre 1993)

Article 4

Les dispositions de la loi n° 78-39 du 7 juin 1978, portant attribution d'un droit de priorité à l'achat au profit des locataires de locaux à usage d'habitation sont étendus aux locataires et occupants de bonne foi de tous les immeubles visés à l'article 1er de la présente loi.

Les délais de réponse à la sommation prévue aux articles 4 et 5 de ladite loi sont portés à un an.

A défaut de sommation, les locataires et occupants de bonne foi ainsi que leurs ayants droit peuvent, dans le délai de cinq ans à partir de la date d'enregistrement de l'acte, demander l'annulation de la vente devant la juridiction compétente.

Article 4. bis (Ajouté par la loi n° 91-77 du 2 août 1991)

Le droit de priorité à l'achat est exercé par les locataires et les occupants de bonne foi des locaux visés par la présente loi, et ce nonobstant les dispositions du paragraphe 2 de

l'article 3 de la loi n° 78-39 du 7 juin 1978 portant attribution d'un droit de priorité à l'achat au profit des locataires.

Article 4. ter (Ajouté par la loi n° 91-77 du 2 août 1991)

Les locataires ou les occupants de bonne foi des locaux visés par la présente loi perdent leur droit de priorité à l'achat si, dans un délai de quatre mois à compter de la date de publication de la présente loi, ils ne font pas auprès des services du gouvernement territorialement compétent, une déclaration écrite mentionnant l'adresse des locaux qu'ils occupent ainsi que toute indication pouvant être fournie au sujet de ces locaux ou de leurs propriétaires.

Il est délivré aux intéressés un récépissé de cette déclaration.

Article 5

La gestion des immeubles compris dans le champ d'application de l'article 1er de la présente loi, si elle n'est pas assurée par le propriétaire résident en Tunisie, doit être obligatoirement confiée à un agent immobilier agréé conformément à la loi n° 81-55 du 22 juin 1981 portant organisation de la profession d'agent immobilier et ayant obtenu, à cet effet, une autorisation du ministre de l'habitat.

Les propriétaires de tels immeubles, les mandataires ou gérant de fait ou de droit doivent régulariser leur situation au regard du présent article dans un délai de trois mois à dater de la publication de la présente loi.

Article 6

Les agents immobiliers autorisés doivent adresser au ministère de l'habitat, à la fin de chaque trimestre un état accompagné des justifications nécessaires, faisant ressortir :

- les locaux inoccupés,

- les loyers perçus et non perçus,
- les frais mis à la charge des locataires.

Article 7

Le ministre de l'habitat, pourra assurer, aux frais, risques et périls du propriétaire soit directement soit par l'intermédiaire de toute administration ou organisme public, ou agent immobilier de son choix, la gestion des immeubles visés à l'article 1er de la présente loi, lorsque celle-ci n'aura pas été confiée, par les soins du propriétaire non résident en Tunisie, à un gérant autorisé conformément à la présente loi. Il peut donner en location les locaux inoccupés même lorsqu'ils sont gérés conformément aux dispositions de l'article 5 de la présente loi.

Article 8

Lorsque des travaux de grosse réparation ou, le cas échéant, de rénovation sont jugés nécessaires, ces travaux peuvent être autorisés ou ordonnés par le ministre de l'habitat quel que soit le mode de gestion de l'immeuble.

Ces travaux seront désignés dans l'autorisation ou l'ordre d'exécution. Ils peuvent être exécutés par le locataire ou le gérant, soit par un organisme désigné à cet effet par le ministre de l'habitat.

Les frais des travaux ainsi exécutés seront déductibles des loyers.

Article 9

Toute infraction aux dispositions de l'article 2 de la présente loi sera punie des peines prévues à l'article 5 du décret susvisé du 4 juin 1957.

Toute infraction aux dispositions des articles 5 et 6 de la présente loi entraîne la fermeture définitive ou provisoire de

l'établissement de gérance et est passible d'une amende de trois cents à mille dinars et d'un emprisonnement de seize jours à six mois.

L'article 53 du code pénal n'est pas applicable aux infractions prévues au présent article.

L'infraction aux dispositions de l'article 6 entraîne, en outre le retrait de l'autorisation de gérance accordée par le ministre de l'habitat.

Article 10

Les dispositions de la présente loi sont également applicables à toutes les affaires pendantes devant les tribunaux et se rapportant aux immeubles définis en son article 1er.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait au Palais de Carthage, le 27 juin 1983.

Le Président de la république Tunisienne

Habib Bourguiba

DROIT DE MAINTIEN DANS LES LOCAUX APPARTENANT AUX ETRANGERS

Décret-loi n° 81-13 du 1er septembre 1981, accordant le droit de maintien dans les lieux aux locataires des locaux à usage d'habitation appartenant à des étrangers ⁽¹⁾.

(JORT n°55 des 1^{er} - 4 Septembre 1981)

Nous, Habib Bourguiba, président de la République Tunisienne,

Vu l'article 31 de la constitution,

Vu l'avis du ministre de l'habitat,

Avons pris le décret-loi suivant

Article premier (Modifié par la loi n° 93-123 du 27 décembre 1993)

Les dispositions du présent décret-loi s'appliquent aux locaux à usage d'habitation ou professionnel appartenant aux étrangers et construits ou acquis avant le 1er janvier 1956.

Article 2 (Modifié par la loi n° 93-123 du 27 décembre 1993)

Est maintenue dans les lieux de plein droit, sans délai et sans l'accomplissement d'aucune formalité, toute personne physique ou morale qui, à titre de locataire ou d'occupant de bonne foi, occupe à la date de publication du présent décret-loi un des locaux mentionnés à l'article 1er et ce nonobstant toute clause contraire contenue dans le contrat ou toute décision judiciaire ayant pour effet l'expulsion pour fin de bail.

(1) Ratifié par la loi n° 81-89 du 4 décembre 1981.

Article 3 (Modifié par la loi n° 93-123 du 27 décembre 1993)

En cas de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi, ou d'abandon du local loué, le droit au maintien est transféré à son conjoint, ses enfants, ses ascendants ou ses descendants qui vivent habituellement avec lui.

Article 4 (Modifié par la loi n° 93-123 du 27 décembre 1993)

N'ont pas droit au maintien :

1) Le locataire ou l'occupant de bonne foi de plusieurs habitations sauf pour :

a) celle constituant son principale établissement à moins qu'il ne soit dans l'impossibilité d'obtenir une mutation lui permettant de cohabiter avec son conjoint,

b) celle occupée par sa femme divorcée ou ses enfants.

2) Le locataire ou l'occupant de bonne foi propriétaire d'une habitation située dans un périmètre dont le rayon ne dépasse pas trente kilomètres du local loué, et pouvant répondre à ses besoins.

Article 5

Le ministre de l'habitat est chargé de l'exécution du présent décret-loi qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Fait au Palais de Carthage, le 1er septembre 1981.

Le Président de la république Tunisienne

Habib Bourguiba

ACCORDS TUNISO-FRANCAIS RELATIFS AU PATRIMOINE IMMOBILIER FRANCAIS

Décret-loi n° 84-6 du 18 septembre 1984, portant ratification de l'accord relatif au patrimoine immobilier français construit ou acquis en Tunisie avant 1956 et de l'accord particulier relatif aux logements situés dans le gouvernorat de Bizerte conclus à Paris, le 23 février 1984, ainsi que deux protocoles financiers relatifs à l'aide - programme-française conclus à Paris le 24 février 1984, entre le gouvernement de la République Tunisienne et le gouvernement de la République Française ⁽¹⁾.

(J.O.R.T n° 53 du 21 septembre 1984)

Nous, Habib Bourguiba, président de la République Tunisienne,

Vu l'article 31 de la constitution,

Vu l'accord relatif au patrimoine immobilier français construit ou acquis en Tunisie avant 1956 et l'accord particulier relatif aux logements situés dans le gouvernorat de Bizerte conclu à Paris le 23 février 1984,

Vu l'avis des ministres des affaires étrangères et de l'équipement et de l'habitat,

(1) Ratifié par la loi n° 85-2 du 13 février 1985 (JORT n° 14 du 19 février 1985, p.262).

Avons pris le décret-loi suivant :

Article premier

Sont ratifiés les instruments annexés au présent décret-loi, conclus entre le gouvernement de la République Tunisienne et le gouvernement de la République Française et désignés ci-après :

1) Accord relatif au patrimoine immobilier français construit ou acquis en Tunisie avant 1956 et accord particulier relatif aux logements situés dans le gouvernorat de Bizerte, conclus à Paris le 23 février 1984.

2) Deux protocoles financiers relatifs à l'aide programme française, conclus à Paris le 24 février 1984.

Article 2

Les ministres des affaires étrangères et de l'équipement et de l'habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret-loi qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Fait à Mornag, le 18 septembre 1984.

Le Président de la république Tunisienne

Habib Bourguiba

**2ème ACCORD TUNISO-FRANCAIS
RELATIF AU PATRIMOINE IMMOBILIER
A CARACTERE SOCIAL**

**Loi n° 89-76 du 2 septembre 1989, portant ratification
du deuxième accord particulier relatif au patrimoine
immobilier à caractère social entre le gouvernement
de la République Tunisienne et le gouvernement de
la République Française ⁽¹⁾.**

(J.O.R.T n° 60 du 5 septembre 1989)

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le président de la République promulgue la loi dont la teneur
suit :

Article unique

Est ratifié le deuxième accord particulier relatif au
patrimoine immobilier à caractère social annexé à la présente
loi et conclu à Tunis, le 4 mai 1989, entre le gouvernement de la
République Tunisienne et le gouvernement de la République
Française.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la
République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 2 septembre 1989.

Zine El Abidine Ben Ali

(1) Travaux préparatoires

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 28 août 1989.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

Echange de Lettres

Loi n° 98-104 du 18 décembre 1998, portant ratification d'un échange de lettres en date du 20 octobre 1997 entre la République Tunisienne et la République Française, concernant le règlement de la question des biens immobiliers français en Tunisie (1).

(JORT n° 102 du 22 décembre 1998)

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article unique

Est ratifié l'échange de lettres entre la République Tunisienne et la République Française en date du 20 octobre 1997, annexé à la présente loi et concernant le règlement de la question des biens immeubles français en Tunisie.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 18 décembre 1998.

Zine El Abidine Ben Ali

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 8 décembre 1998.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

CONDITIONS DE CESSIION DES IMMEUBLES REGIS PAR LES ACCORDS TUNISO-FRANCAIS

Loi n° 91-78 du 2 août 1991, fixant les conditions de cession des immeubles acquis par l'Etat et régis par les conventions conclues entre le gouvernement Tunisien et le gouvernement Français en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989 ratifiées respectivement par les lois n° 85-2 du 13 février 1985 et 89-76 du 2 septembre 1989 ⁽¹⁾.

(J.O.R.T n° 56 des 9 - 13 août 1991)

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux locaux à usage professionnel, commercial et d'habitation à caractère social, tels que définis par l'annexe de la convention conclue entre le gouvernement tunisien et le gouvernement français en date du 23 février 1984, ratifiée par la loi n° 85-2 du 13 février 1985, devenus propriété de l'Etat tunisien représenté par la

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 30 juillet 1991.

société nationale immobilière de Tunisie, en vertu de cette convention et des deux conventions en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989 relatives aux biens situés dans le gouvernorat de Bizerte et dans le reste des gouvernorats de la République.

Article 2

Sont étendues aux locataires ou aux occupants de bonne foi des locaux à usage professionnel visés à l'article premier de la présente loi, les dispositions relatives au droit de maintien, prévues par le décret-loi n° 81-13 du 1er septembre 1981.

Sont applicables aux locataires et aux occupants de bonne foi de tous les locaux visés à l'article premier de la présente loi, les dispositions relatives au droit de priorité à l'achat, prévu par la loi n° 78-39 du 7 juin 1978, portant attribution d'un droit de priorité à l'achat et la loi n° 83-61 du 27 juin 1983 relative aux immeubles appartenant à des étrangers construits ou acquis avant 1956.

Ce droit de priorité à l'achat est exercé par les intéressés et ce nonobstant les dispositions du paragraphe 2 de l'article 3 de la loi sus-visée n° 78-39 du 7 juin 1978.

Article 3

Les locataires ou occupants de bonne foi des locaux ci-dessus visés perdent leur droit au maintien et leur droit de priorité à l'achat dans les cas suivants :

a) défaut de présentation d'un dossier comportant tous les documents qui seront fixés par arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat et ce dans un délai de trois mois à partir de la date de l'offre de vente que la société nationale immobilière de Tunisie leur signifiera par voie d'huissier notaire ;

b) non remise à la société nationale immobilière de Tunisie du contrat signé, légalisé et enregistré et non paiement du prix d'acquisition et ce dans un délai de neuf mois à compter de la date de la réception du contrat par voie d'huissier notaire.

Les modalités de paiement du prix sont fixées par décret.

c) s'ils sont propriétaires d'un logement dans un rayon ne dépassant pas trente kilomètres du lieu des locaux qu'ils occupent.

Toutefois, dans ce dernier cas, les locataires ou occupants de bonne foi peuvent acquérir ces immeubles au prix pratiqué dans les opérations immobilières courantes, après expertise effectuée par les services concernés du ministère chargé des domaines de l'Etat, et ce dans un délai de neuf mois à partir de la date de l'offre de prix à eux signifiée par voie d'huissier-notaire.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 2 août 1991.

Zine El Abidine Ben Ali

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

DROIT DE PRIORITE DE L'ETAT DANS LES OPERATIONS IMMOBILIERES

Loi n° 91-79 du 2 août 1991, relative à l'exercice d'un droit de priorité au profit de l'Etat dans les opérations immobilières entraînant un transfert de propriété et soumises à une autorisation administrative ⁽¹⁾.

(J.O.R.T n° 56 des 9 et 13 août 1991)

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le président de la République promulgue la loi dont la teneur suit:

Article premier

L'Etat exerce un droit de priorité dans les opérations immobilières entraînant un transfert de propriété et nécessitant une autorisation administrative préalable en vertu du décret du 4 juin 1957 et des textes qui l'ont modifié ou complété.

Outre les dispositions de la loi n° 73-53 du 2 août 1973 relative aux droits d'enregistrement, telle que modifiée par l'article 86 de la loi n° 74-101 du 25 décembre 1974 portant loi de finances pour la gestion 1975, le ministre chargé des domaines de l'Etat et des affaires foncières exerce le droit de priorité mentionné à l'alinéa précédent sur la base du prix convenu entre les deux parties et consigné dans les documents

(1) Travaux préparatoires

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 30 juillet 1991.

accompagnant la demande d'autorisation, et ce, dans un délai d'une année à compter de la date d'arrivée de la demande au ministère de l'équipement et de l'habitat.

Lorsque le droit de priorité est exercé par le ministre chargé des domaines de l'Etat et des affaires foncières, le locataire ou l'occupant de bonne foi perd son droit au maintien à charge pour l'Etat de lui accorder une compensation appropriée.

Dans ce cas, l'Etat ne peut prendre possession de l'immeuble objet du droit de priorité qu'après paiement de la compensation aux ayants droit ou sa consignation à leur profit à la trésorerie générale de Tunisie.

Sont considérées nulles absolue les opérations immobilières susvisées en cas de non conformité entre le prix mentionné dans l'autorisation et le prix stipulé au contrat définitif.

Article 2

Les dispositions de l'article premier ci-dessus s'appliquent aux opérations immobilières objet des demandes d'autorisation sur lesquelles il n'a pas été statué avant la promulgation de la présente loi.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 2 août 1991.

Zine El Abidine Ben Ali

TRANSFERT D'ATTRIBUTIONS DANS LE DOMAINE DES IMMEUBLES APPARTENANT A DES ETRANGERS

Loi n° 92-20 du 3 février 1992, relative au transfert au ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de certaines attributions du ministre de l'équipement et de l'habitat, prévues par la législation relative aux immeubles appartenant à des étrangers ⁽¹⁾.

(J.O.R.T n° 9 du 7 février 1992)

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le président de la République promulgue la loi dont la teneur suit:

Article Unique

Sont transférées au ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières, les attributions du ministre de l'équipement et de l'habitat, relatives aux immeubles appartenant à des étrangers construits ou acquis avant 1956, et prévues notamment par :

- la loi n° 83-61 du 27 juin 1983, relative aux immeubles appartenant à des étrangers, construits ou acquis avant 1956 telle que a été complétée par la loi n° 91-77 du 2 août 1991, à l'exception de son article 8.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 28 janvier 1992.

- la loi n° 91-78 du 2 août 1991 relative aux conditions de cession des immeubles acquis par l'Etat et régis par les conventions conclues entre les gouvernements tunisien et français en date du 23 février 1984 et 4 mai 1989, ratifiées respectivement par les lois n° 85-2 du 19 février 1985 et n° 89-76 du 2 septembre 1989.

- la loi n° 91-79 du 2 août 1991 relative à l'exercice du droit de priorité, au profit de l'Etat, dans les opérations immobilières entraînant un transfert de propriété et soumises à une autorisation administrative.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 3 février 1992.

Zine El Abidine Ben Ali

COMMISSION CHARGÉE D'EXAMINER LES DEMANDES DE CESSIION DES IMMEUBLES APPARTENANT AUX ETRANGERS

Décret n° 92-1522 du 15 août 1992, portant création d'une commission chargée d'examiner les demandes de cession des immeubles acquis par l'Etat et régis par les conventions conclues entre les gouvernements Tunisien et Français en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989, ratifiées par les lois n° 85-2 du 19 février 1985 et n° 89-76 du 2 septembre 1989, et portant fixation des modalités de paiement de leur prix.

(J.O.R.T n° 57 du 1^{er} septembre 1992)

Le président de la République,

Sur proposition du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu le décret du 4 juin 1957, relatif aux opérations immobilières ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété,

Vu la loi n° 83-61 du 27 juin 1983, relative aux immeubles appartenant aux étrangers construits ou acquis avant 1956,

Vu la loi n° 91-78 du 2 août 1991, fixant les conditions de cession des immeubles acquis par l'Etat et régis par les conventions conclues entre les gouvernements Tunisien et Français en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989, ratifiées par les lois n° 85-2 du 19 février 1985 et n°89-76 du 2 septembre 1989,

Vu le décret n° 77-965 du 24 novembre 1977, relatif à l'application de la loi n° 77-54 du 3 août 1977 instituant un fonds de promotion du logement pour les salariés, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété,

Vu la loi n° 92-20 du 3 février 1992, relative au transfert au ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de certaines attributions du ministre de l'équipement et de l'habitat, prévues par la législation relative aux immeubles appartenant à des étrangers,

Vu le décret n° 90-999 du 11 juin 1990, relatif aux attributions du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu le décret n° 91-739 du 22 mai 1991, relatif au ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu l'avis du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur, des ministres des finances, et de l'équipement et de l'habitat,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décrète :

Titre premier

Commission de cession

Article premier

Il est créée une commission au sein du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières, chargée d'examiner les demandes de cession, au profit des tunisiens, des immeubles appartenant aux étrangers construits ou acquis avant 1956 et dont la propriété est revenue à l'Etat tunisien représenté par la société nationale immobilière de la Tunisie, et d'émettre son avis avant l'approbation de ces cessions par le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

La commission fixe les critères servant de base pour l'acceptation des demandes susvisées ainsi que la procédure y afférente conformément à la législation en vigueur. Elle est également chargée du suivi des opérations immobilières relatives à ces biens.

Article 2

La commission visée à l'article précédent se compose des membres suivants :

- le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières ou son représentant : président,
- un représentant du ministère de l'intérieur : membre,
- un représentant du ministère des finances : membre,
- un représentant du ministère de l'équipement et de l'habitat : membre,
- un représentant de la conservation de la propriété foncière : membre,
- un représentant de la direction générale des opérations relatives aux domaines de l'Etat : membre,
- un représentant de la société nationale immobilière de Tunisie : membre,
- un représentant de la banque de l'habitat : membre,
- le directeur des biens des étrangers au ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières : membre rapporteur.

La commission peut faire appel à toute personne dont la participation peut lui être utile sans qu'il bénéficie du droit de vote.

La société nationale immobilière de Tunisie est chargée de la préparation des dossiers et le membre rapporteur est chargé du secrétariat de la commission.

La commission se réunit en cas de besoin à la demande de son président. Ses décisions sont prises à la majorité des voix.

TITRE II

Modalités de paiement du prix d'acquisition

Article 3

Les modalités de paiement du prix d'acquisition des immeubles acquis par l'Etat tunisien et régis par les conventions conclues entre les gouvernements tunisien et français en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989 ratifiées par les lois n° 85-2 du 19 février 1985 et n° 89-76 du 2 septembre 1989 sont fixées comme suit :

1) Locaux à usage d'habitation :

A) lorsque le revenu mensuel de l'acquéreur est égal ou inférieur à une fois et demi le SMIG, il peut bénéficier des facilités financières suivantes :

* pour les salariés :

Contrairement aux dispositions du décret n° 77-965 du 24 novembre 1977 sus-indiqué, tel qu'il a été modifié par le décret n° 90-1280 du 7 août 1990.

- paiement de 15% du prix de l'immeuble à titre d'avance à la notification par la société nationale immobilière de Tunisie de l'accord de cession à l'intéressé.

- le reste du prix est payé par la banque de l'habitat lors de la conclusion du contrat sous forme de prêt accordé à l'acquéreur selon les procédures en vigueur à la banque, sur les ressources du foprols à un taux de 8,25% avec un délai de remboursement de 15 ans au maximum.

* pour les non salariés :

- paiement de 15% du prix de l'immeuble à titre d'avance à la notification par la société nationale immobilière de Tunisie de l'accord de cession à l'intéressé.

- le reste du prix est payé par la banque de l'habitat lors de la conclusion du contrat sous forme de prêt accordé à l'acquéreur selon les procédures en vigueur à la banque, sur les ressources ordinaires de celle-ci avec un délai de remboursement de 15 ans au maximum. L'Etat payera à ladite banque une indemnité afin que le taux d'intérêt soit ramené à 8,25%.

B) Lorsque le revenu mensuel de l'acquéreur excède une fois et demi le SMIG sans dépasser 3 fois le SMIG, il peut bénéficier des facilités financières suivantes :

- paiement de 30% du prix de l'immeuble à titre d'avance à la notification par la société nationale immobilière de Tunisie de l'accord de cession à l'intéressé.

- le reste du prix est payé par la banque de l'habitat lors de la conclusion du contrat sous forme de prêt accordé à l'acquéreur selon les procédures en vigueur à la banque, sur les ressources ordinaires de celle-ci avec un délai de remboursement de 15 ans au maximum. L'Etat payera à ladite banque une indemnité afin que le taux d'intérêt soit ramené à 10,5%.

C) Lorsque le revenu mensuel de l'acquéreur dépasse 3 fois le SMIG, il doit payer la totalité du prix lors de la conclusion du contrat.

2) en ce qui concerne les locaux commerciaux et les locaux servant pour les métiers et les professions libérales, l'acquéreur doit payer la totalité du prix lors de la conclusion du contrat.

Article 4

Les ministres des finances et des domaines de l'Etat et des affaires foncières sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 15 août 1992.

Zine El Abidine Ben Ali

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

DEMANDE DE CESSION DES IMMEUBLES DES ETRANGERS

Arrêté du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières du 7 mars 1992 fixant les documents constitutifs des dossiers relatifs aux demandes de cession des immeubles acquis par l'Etat et régis par les conventions conclues entre le gouvernement Tunisien et le gouvernement Français en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989 ratifiées respectivement par les lois n° 85-2 du 19 février 1985 et n° 89-76 du 2 septembre 1989.

(J.O.R.T n° 18 des 20 - 24 mars 1992)

Le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu la loi n° 91-78 du 2 août 1991, fixant les conditions de cession des immeubles acquis par l'Etat et régis par les conventions conclues entre les gouvernements Tunisien et Français en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989, ratifiées respectivement par les lois n° 85-2 du 19 février 1985 et n° 89-76 du 2 septembre 1989 et notamment le paragraphe - a - de son article 3.

Vu la loi n° 92-20 du 3 février 1992, relative au transfert au ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de certaines attributions du ministre de l'équipement et de l'habitat, prévues par la législation relative aux immeubles appartenant à des étrangers,

Arrête :

Article premier :

Le dossier prévu au paragraphe (a) de l'article 3 de la loi n° 78-91 du 2 août 1991, présenté par le locataire ou l'occupant de bonne foi en vue de bénéficier de la cession des immeubles, objet de la loi susvisée doit comporter les documents suivants :

- 1) une demande écrite et signée sur papier simple,
- 2) un certificat de résidence,
- 3) une photocopie de la carte d'identité nationale,
- 4) une fiche de paie ou une copie officielle de la déclaration unique du revenu annuel,
- 5) une attestation de non propriété d'un logement dans un rayon ne dépassant pas trente kilomètres du lieu du local que le demandeur occupe, délivrée par les autorités locales compétentes pour les logements non immatriculés et par la conservation de la propriété foncière pour les logements immatriculés,
- 6) une déclaration sur l'honneur, sur imprimé spécial délivré par la société nationale immobilière de Tunisie au demandeur, par laquelle, il déclare qu'il n'est pas propriétaire d'un logement dans un rayon ne dépassant pas trente kilomètre du lieu du local qu'il occupe,
- 7) documents attestant le mode d'occupation :
 - a) quant au locataire :
 - une copie certifiée conforme à l'original du contrat de location appuyée du dernier reçu de paiement du loyer délivré par le propriétaire, l'agent immobilier, ou autre gérant légal ou, le cas échéant, de la preuve de la consignation du montant du loyer à la trésorerie générale de Tunisie,

Si le locataire est une société, celle-ci doit présenter une copie certifiée conforme à l'original de son statut en vigueur et s'il y a lieu de ses différents amendements.

b) quant à l'occupant de bonne foi,

- une attestation délivrée par les autorités locales compétentes prouvant le mode d'occupation du local objet de la demande de cession.

Tout autre document délivré par des organismes publics prouvant l'occupation par le demandeur du local,

8) dans le cas où le locataire ou l'occupant de bonne foi est décédé, il est ajouté à la demande une copie certifiée conforme à l'original de l'acte de décès.

Tunis, le 7 mars 1992

*Le ministre des Domaines de
l'Etat et des Affaires Foncières*
Mustapha Bouaziz

Vu
Le premier ministre
Hamed Karoui

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

**Circulaire du Premier Ministre, Ministre de l'Intérieur
et du Ministre de l'Habitat
à Messieurs les Gouverneurs ⁽¹⁾**

Objet : Immeubles appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant 1956.

Référence : Loi n° 83-61 du 27 juin 1983.

L'article deux de la loi n° 83-61 du 27 juin 1983, soumet toutes les opérations immobilières portant sur des biens immobiliers appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant 1956 à une autorisation du ministre de l'habitat, outre l'autorisation du gouverneur prévue par le décret du 4 juin 1957.

En conséquence, les demandes d'autorisation qui vous sont adressées seront instruites ainsi qu'il suit :

1) Documents à produire à l'appui des demandes

Le requérant doit produire, à l'appui de la demande d'autorisation établie en quatre exemplaires sur l'imprimé réservé à cet effet et délivré par le gouvernorat :

a) Les documents prévus par la circulaire n° 27 du 20 avril 1976.

b) Procès-verbal de récolement délivré par la municipalité, lorsque l'immeuble est construit.

c) Un certificat de propriété délivré par le conservateur de la propriété foncière indiquant la date d'acquisition de l'immeuble objet de l'opération pour laquelle l'autorisation est demandée.

Il est à préciser que l'immeuble sera considéré comme acquis avant l'année 1956 chaque fois que le requérant n'aura pas produit les deux certificats susvisés et sera soumis, par conséquent, aux dispositions de la loi n° 83-61 ci-dessus.

(1) Publiée au JORT n° 40 des 26 et 29 juin 1984 page 1475.

d) Un contrat établi par huissier-notaire aux frais des parties contractantes établissant que la cession a été proposée à l'occupant.

2) Instruction des demandes d'autorisation

Dès réception des demandes établies comme sus-indiqué, les services du gouvernorat procèdent aux examens nécessaires en vue de s'assurer de l'exactitude des indications portées sur la demande d'autorisation. Plus particulièrement, ils procèdent à une visite sur les lieux pour vérifier les données relatives à l'immeuble objet de l'opération pour laquelle l'autorisation est demandée, ainsi que pour contacter l'occupant des lieux en vue de compléter les éléments prévus au point VII de l'imprimé relatif aux demandes d'autorisation.

Parallèlement, une copie de la demande est transmise aux services centraux du ministère de l'intérieur. Dès la réponse desdits services, le gouverneur donne son autorisation ou la refuse.

En cas d'accord du gouverneur :

Dans ce cas, il est procédé à :

- * la signature de l'imprimé portant autorisation et dont vous sera transmise un stock.

- * l'envoi des demandes d'autorisation, accompagnées de l'imprimé portant autorisation, au ministère de l'habitat sous couvert du ministère de l'intérieur.

- * les demandes vous seront retournées par le ministère de l'habitat, sous couvert du ministère de l'intérieur avec ou sans accord. En cas de suite favorable, vous procéderez à l'envoi de l'autorisation à la personne qui l'a requise. En cas de refus, notification en sera faite par la voie administrative. Dans les deux cas, toutes les autres pièces seront conservées aux dossiers.

En cas de refus du gouverneur :

Dans ce cas, le requérant est purement et simplement informé du refus par lettre administrative sans précision des motifs de refus, les dossiers sont alors conservés au gouvernorat, sans qu'il soit besoin de les transmettre au ministère de l'habitat. Toutefois, avis lui en est adressé.

3) Autres immeubles appartenant à des étrangers

En ce qui concerne les demandes d'autorisation relatives à des immeubles appartenant à des étrangers, construits ou acquis après le 1er janvier 1956, ainsi que les demandes d'autorisation dans lesquelles l'une des parties est de nationalité étrangère, elles continueront d'être adressées directement au ministère de l'intérieur en deux exemplaires conformément aux procédures habituelles suivies avant la présente circulaire quoique, dans tous les cas, les demandes doivent être accompagnées des pièces prévues aux paragraphes (a), (b) et (c) en plus d'un rapport particulier sur certains cas sociaux approuvé par le délégué.

4) Observations diverses

1) Les demandes d'autorisation relatives aux biens appartenant à des étrangers n'ayant pas fait l'objet d'une décision avant la publication de la présente circulaire et déposées au gouvernorat ou au ministère de l'intérieur sont soumises aux dispositions de la présente circulaire.

2) La présente circulaire annule celle n° 32 du 12 juin 1982 telle que modifiée par la circulaire n° 27 du 11 mai 1983.

Tunis, le 7 juin 1984.

*Le Premier ministre,
Ministre de l'Intérieur*

Mohamed Mzali

Le ministre de l'Habitat

Moncef Belhadj Amor

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

**APPLICATION DES ACCORDS TUNISO-
FRANCAIS**
**RELATIFS AU PATRIMOINE IMMOBILIER
FRANCAIS**
DU 23 FEVRIER 1984
OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

(JORT n° 31 du 19 avril 1985)

En application des accords entre le gouvernement de la République Tunisienne et le gouvernement de la République Française du 23 février 1984 à Paris, la Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT) établissement public tunisien ayant son siège social à Tunis, cité Mahrajane, agissant au nom et pour le compte de l'Etat Tunisien en vertu desdits accords, lance, à l'adresse des propriétaires français de biens immobiliers situés au gouvernorat de Bizerte, une offre d'achat aux conditions qui y sont fixées et dont description suit :

1) Personnes concernées par l'offre d'achat :

a - Les personnes physiques de nationalité française, propriétaires, nu-propriétaires ou usufruitières de bien immobiliers.

b- Les personnes morales de droit français propriétaires, nu-propriétaires ou usufruitières de biens immobiliers.

c - Les personnes morales de droit tunisien dans le capital desquelles des personnes physiques ou morales de nationalité française détiennent une participation.

2) Biens immobiliers concernés :

a - Les logements sociaux, individuels ou collectifs, tel que définis en annexe.

b - Les locaux commerciaux, industriels ou artisanaux.

c - Les terrains nus non agricoles.

Situés à l'intérieur de l'une des localités faisant partie du gouvernorat de Bizerte, construits ou acquis avant le 1er janvier 1956.

3) Prix d'achat proposé :

a - Détermination

Le prix d'achat net de tous impôts et taxes, proposé aux propriétaires est déterminé, conformément à l'annexe technique aux accords du 23 février 1984 (dont extrait ci-joint) par application de barèmes forfaitaires basés sur la superficie bâtie développée, à la date de construction, la catégorie de l'immeuble, la zone géographique et le nombre de pièces principales.

b - Vérification des prix

La société nationale immobilière de Tunisie se porte garant de la bonne application des dispositions des accords du 23 février 1984 susvisés y compris en manière de fixation du prix de cession.

D'autre part L'ANFOM qui apporte son concours à l'exécution des accords du 23 février 1984, examine, en fonction des documents dont elle dispose, les prix de cession proposés.

En outre, en cas de contestation appuyée des documents justificatifs nécessaires, le prix fixé dans les conditions susmentionnées peut être à la demande des intéressés, vérifié par la commission mixte chargée de l'application desdits accords.

c - Paiement du prix

Le paiement du prix de cession est par dérogation à la législation tunisienne des changes effectué intégralement en France, au comptant et en une seule fois.

4) Validité de l'offre :

Cette offre d'achat est valable pendant neuf mois, à compter de la date de publication au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Si le propriétaire reçoit une offre individuelle, ce délai est de trois mois à dater de la notification qui lui est faite.

Les réponses et toutes réclamations éventuelles sont adressées à la société nationale immobilière de Tunisie soit directement soit par l'intermédiaire de L'ANIFOM à son siège social à Tunis cité Mahrajane immeuble Intilak El Menzah CP 1004 Tunis.

5) Facilités particulières :

Dans le cas où le titre fonciers des biens dont les propriétaires auront accepté la cession ne seraient pas à jour le propriétaire peut requérir le concours de la société nationale immobilière de Tunisie pour l'accomplissement des formalités nécessaires à l'effet d'obtenir la mise à jour desdits titres.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

EXTRAIT DE L'ANNEXE TECHNIQUE DES ACCORDS DU 23 Février 1984

I - Locaux d'habitation

- Sont considérés comme locaux d'habitation les maisons individuelles et appartements à usage de résidence principale ou secondaire.

- Sont assimilés à ces locaux et évalués selon les mêmes critères, les oukalas (fondouks ou caravansérails) ainsi que les locaux à usage mixte, résidentiel et professionnel.

- Sont considérées comme pièces principales les seules pièces de plus de 9m² destinés à l'habitation (salle à manger, cuisine à usage de salle à manger, salon, salle commune, studio, salle de séjour, bibliothèque, cabinet de travail, chambre à coucher) ou à l'exercice d'une activité professionnelle (bureau, cabinet et salle d'attente) à l'exclusion par conséquent des cuisines proprement dites, salles d'eau ou de bains, halls, couloirs.

- la superficie bâtie développée est calculée en tenant compte de l'épaisseur des murs extérieurs.

- Les locaux d'habitation sont classés en 3 catégories selon le rapport existant entre leur superficie bâtie développée et le nombre de pièces principales.

Année de construction	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III
Avant le 1er janvier 1949	Inférieur à 24 m ²	Compris entre 24 et 30 m ²	Supérieur à 30 m ²
Après le 1er janvier 1949	Inférieur à 20 m ²	Compris entre 20 et 25 m ²	Supérieur à 25 m ²

Rapport de la superficie bâtie développée au nombre de pièces principales.

- La valeur des locaux d'habitation classée dans les catégories I et II est égale produit du nombre de pièces principales par la valeur unitaire correspondant à la zone, à la catégorie et à l'année de construction.

(Prix en FF) ⁽¹⁾

Année de construction	Zones	Catégorie I	Catégorie II
Avant 1919	2	6.700F	12.600F
	3	6.400F	11.800F
Entre 1919 et 1948	2	10.600F	17.000F
	3	10.000F	16.200F
Après 1948	2	11.700F	19.000F
	3	11.200F	18.200F

Les villes de Bizerte et Menzel-Bourguiba sont classées en zone 2, les autres localités du gouvernorat de Bizerte en zone 3,

(1) Toutes les valeurs unitaires de ce tableau et des suivants tiennent compte du coefficient d'actualisation retenu pour le gouvernorat de Bizerte.

étant précisé que la zone I, qui n'est pas visée par l'accord particulier, concerne la seule ville de Tunis.

- La valeur de ces locaux peut être majorée s'il existe des dépendances bâties et non bâties.

- Les dépendances non bâties des maisons individuelles sont évaluées à 20F le m².

- Les terrains nus sont évalués de la même manière.

II - Locaux industriels, commerciaux et artisanaux

- Leur valeur est égale au produit de la superficie développée par la valeur unitaire correspondant selon les tableaux à la zone, à l'année de construction et à la catégorie.

1) Hôtel et pensions de famille

- Les immeubles à usage d'hôtel et de pension de famille sont répartis en 3 catégories

Catégorie I

Hôtels non homologués, pensions de famille, hôtels de tourisme 1 et 2 étoiles.

Catégorie II

Hôtels de tourisme 3 étoiles

Catégorie III

Hôtels de tourisme 4 étoiles et luxe

(Prix au m² en FF)

Date	Catégorie I		Catégorie II		Catégorie III	
	zone2	zone3	zone2	zone3	zone2	zone3
Avant 1919	320 F	290 F	470 F	440 F	560 F	520 F

Date	Catégorie I		Catégorie II		Catégorie III	
	Entre 1919 et 1948	500 F	470 F	630 F	600 F	710 F
Postérieure à 1948	680 F	650 F	870 F	820 F	970 F	910 F

- La valeur ainsi obtenue est majorée dans les mêmes conditions que les maisons individuelles s'il existe des dépendances non bâties.

- Les dépendances bâties et ces bâtiments sont évaluées à 50F le m2.

2) Bureaux et assimilés, écoles, cliniques et hôpitaux privés :

(Prix au m2 en FF)

Année de construction	Zone 2	Zone 3
Avant 1919	200 F	180 F
Entre 1919 et 1948	500 F	480 F
Après 1948	870 F	830 F

- La valeur ainsi obtenue est majorée dans les mêmes conditions que les maisons individuelles s'il existe des dépendances non bâties.

- Les dépendances bâties de ces locaux sont évaluées à 50 F le m2.

3) Boutiques et magasins destinés à recevoir régulièrement la clientèle :

(Prix au m² en FF)

Année de construction	Zone 2	Zone 3
Avant 1919	90 F	80 F
Entre 1919 et 1948	280 F	260 F
Après 1948	460 F	440 F

- La valeur des salles de réunions ou de spectacles formant un lot séparé dans un ensemble immobilier est déterminée dans les mêmes conditions

4) Autres locaux industriels, commerciaux et artisanaux :

- ces locaux sont classés selon leur nature, en 4 catégories :

Catégorie I

Locaux industriels, commerciaux ou artisanaux non aménagés pour abriter en permanence le personnel, tel que hangars, magasins garages et entrepôts.

Catégorie II

Locaux industriels, commerciaux ou artisanaux à usage de fabrication ou de réparation, aménagés pour abriter en permanence des machines-outils légères et le personnels chargé de leur mise en œuvre.

Catégorie III

Locaux industriels à usage d'atelier de fabrication ou de réparation, aménagés pour abriter en permanence des machines-outils lourdes et le personnel chargé de leur mise en œuvre.

Catégorie IV

Bâtiments de services situés dans l'enceinte des installations industrielles ou commerciales.

(Prix au m2 FF)

catégorie	Valeur
I	100
II	150
III	200
IV	300

- Les terrains non bâtis dépendant de ces locaux sont évalués en zones 2 et 3 à 10F le m2.

**Application des accords tuniso-français
relatifs au patrimoine immobilier français
du 23 février 1984 et 4 mai 1989.**

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

(JORT n° 25 du 10 - 13 avril 1990)

En application des accords entre le gouvernement de la République Tunisienne et le gouvernement de la République Française du 23 février 1984 à Paris et du 4 mai 1989 à Tunis, la SNIT établissement public tunisien ayant son siège social à Tunis, cité El Manar II, agissant au nom et pour le compte de l'Etat tunisien en vertu desdits accords, lance, à l'adresse des propriétaires français des biens immobiliers construits ou acquis avant 1956 et situés sur l'ensemble du territoire tunisien à l'exception du gouvernorat de Bizerte, une offre d'achat aux conditions qui y sont fixées et dont descriptions suit :

1) Personnes concernées par l'offre d'achat :

a) les personnes physiques de nationalité française propriétaires, nu-propriétaires ou usufruitières de biens immobiliers,

b) les personnes morales de droit français propriétaires, nu-propriétaires ou usufruitières de bien immobiliers,

c) les personnes morales de droit tunisien dans le capital desquelles des personnes physiques ou morales de nationalité française détiennent une participation.

2) Biens immobiliers concernés :

Ces biens sont ceux définis à l'annexe de l'accord de 1984 susvisé :

a) les locaux d'habitation à caractère social, individuels ou collectifs :

- sont considérés comme locaux d'habitation les maisons individuelles et appartements à usage de résidence principale ou secondaire.

- sont assimilés à ces locaux et évalués selon les mêmes critères, les oukalas, fondouks ou caravansérails ainsi que les locaux à usage mixte, résidentiel et professionnel.

- les locaux d'habitation sont classés en 3 catégories selon le rapport existant entre leur superficie bâtie développée et le nombre des pièces principales en tenant compte de l'année de construction.

La superficie bâtie développée est calculée en tenant compte de l'épaisseur des murs extérieurs.

- sont considérées comme pièces principales, les seules pièces de plus de 9 m² destinées à l'habitation (salle à manger, cuisine à usage de salle à manger, salon, salle commune, studio, salle de séjour, bibliothèque, cabinet de travail, chambre à coucher) ou à l'exercice d'une activité professionnelle (bureau, cabinet et salle d'attente) à l'exclusion par conséquent des cuisines proprement dites, salles d'eau ou de bains, halls, couloirs.

Les locaux d'habitation à caractère social sont ceux relevant des catégories I et II ci-dessous.

Année de construction	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III
Avant le 1er janvier 1949	Inférieur à 24 m ²	Compris entre 24 et 30 m ²	Supérieur à 30 m ²
Après le 1er janvier 1949	Inférieur à 20 m ²	Compris entre 20 et 25 m ²	Supérieur à 25 m ²

b) les locaux commerciaux, industriels ou artisanaux :

- hôtels et pensions de famille

- bureaux et assimilés, écoles, cliniques et hôpitaux privés.

- Boutiques et magasins destinés à recevoir régulièrement la clientèle.

- Autres locaux industriels, commerciaux et artisanaux

3) Prix de vente : (établissement, vérification, paiement)

a) établissement :

Le prix de cession de biens est égale à leur valeur en 1955 telle que définie en application de l'annexe technique à l'accord du 23 février 1984 multipliée par un coefficient variant entre 2 et 2,5 et 3 et 4 selon la localisation et la nature du bien.

Ce prix est exonéré de tous impôts et taxes.

b) vérification :

La société nationale immobilière de Tunisie se porte garante de la bonne application des dispositions des accords susvisés compris en matières de fixation du prix de cession.

D'autre part l'ANIFOM qui apporte son concours à l'exécution des accords du 23 février 1984, et 4 mai 1989 examine en fonction des documents dont elle dispose les prix de cession proposés.

En outre, en cas de contestation appuyée des documents justificatifs nécessaires, le prix fixé dans les conditions susmentionnées peut être à la demande des intéressés, vérifié par la commission mixte chargée de l'application desdits accords.

c) paiement :

Le produit de vente de ces biens est transféré dans le cadre des dispositions prévues par l'accord du 9 décembre 1987 sur la résolution définitive du problème des avoirs en compte des ressortissants français en Tunisie.

Les opérations de transfert sont facilitées par la délivrance pour chaque propriétaire d'une attestation par la société nationale immobilière de Tunisie certifiant que l'opération concernée entre dans le cadre de l'accord du 4 mai 1989. Au vu de cette attestation l'administration fiscale délivre un certificat qui vaut quitus fiscal pour le transfert. L'autorisation de transfert délivrée par la banque centrale de Tunisie portera sur l'intégralité des avoirs en compte dont le transfert est demandé.

4) Facilités particulières :

Dans le cas où les titres fonciers des biens dont les propriétaires auront accepté la cession, ne seraient pas à jour, la société nationale immobilière de Tunisie se chargera avec le concours de l'ANIFOM de l'accomplissement des formalités nécessaires à l'effet d'obtenir la mise à jour desdits titres.

5) Validité de l'offre :

Cette offre d'achat est valable pendant neuf mois, à compter de la date de publication au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Si le propriétaire reçoit une offre individuelle, ce délai est de trois mois à dater de la notification qui lui est faite.

Les réponses et toutes réclamations éventuelles sont adressées à la société nationale immobilière de Tunisie à son siège social à Tunis cité El Manar II C.P 1004 Tunis, soit directement soit par l'intermédiaire de l'ANIFOM.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

Table de matières

Sujet	Articles	Pages
* Loi n°76-35 du 18/02/1976, relative aux rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage d'habitation de profession ou d'administration publique.....	1 à 34	
* Loi n°77-37 du 25/05/1977 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.....	1 à 38	21
Titre I : du champ d'application.....	1 et 2	21
Titre II : du renouvellement du bail.....	3 à 6	23
Titre III : du refus de renouvellement.....	7 à 19	25
Titre IV : des sous-locations.....	20 et 21	31
Titre V : du loyer.....	22 à 26	32
Titre VI : de la procédure	27 à 31	34
Titre VII : dispositions diverses	32 à 35	36
Titre VIII : dispositions transitoires.....	36 à 38	37
* Loi n°78-39 du 7 juin 1978, portant attribution d'un droit de priorité à l'achat au profit des locataires	1 à 7	39
* Loi n°83-61 du 27 juin 1983, relative aux immeubles appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant 1956.....	1 à 10	45
* Décret-loi n°81-13 du 1/09/1981, accordant le droit de maintien dans les lieux aux locataires des locaux à usage d'habitation appartenant à des étrangers.	1 à 5	51
Décret-loi n° 84-6 du 18 septembre 1984, portant ratification de l'accord relatif au patrimoine immobilier français construit ou acquis en Tunisie avant 1956 et de l'accord particulier relatif aux logements situés dans le gouvernorat de Bizerte conclus à Paris, le 23 février 1984, ainsi que deux protocoles financiers relatifs à l'aide - programme-française conclus à Paris le 24 février 1984, entre le gouvernement de la République Tunisienne et le gouvernement de la République Française.....	1 et 2	53

Sujet	Articles	Pages
* Loi n° 89-76 du 2 septembre 1989, portant ratification du deuxième accord particulier relatif au patrimoine immobilier à caractère social entre le gouvernement de la République Tunisienne et le gouvernement de la République Française.....	1	55
* Loi n° 98-104 du 18 décembre 1998, portant ratification d'un échange de lettres en date du 20 octobre 1997 entre la République Tunisienne et la République Française, concernant le règlement de la question des biens immobiliers français en Tunisie.....		57
* Loi n° 91-78 du 2 août 1991, fixant les conditions de cession des immeubles acquis par l'Etat et régis par les conventions conclues entre le gouvernement Tunisien et le gouvernement Français en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989 ratifiées respectivement par les lois n° 85-2 du 13 février 1985 et 89-76 du 2 septembre 1989.....	1 à 3	59
* Loi n° 91-79 du 2 août 1991, relative à l'exercice d'un droit de priorité au profit de l'Etat dans les opérations immobilières entraînant un transfert de propriété et soumises à une autorisation administrative.	1 et 2	63
* Loi n° 92-20 du 3 février 1992, relative au transfert au ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de certaines attributions du ministre de l'équipement et de l'habitat, prévues par la législation relative aux immeubles appartenant à les étrangers.....	1	65
* Décret n° 92-1522 du 15 août 1992, portant création d'une commission chargée d'examiner les demandes de cession des immeubles acquis par l'Etat et régis par les conventions conclues entre les gouvernements tunisien et français en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989, ratifiées par les lois n° 85-2 du 19 février 1985 et n° 89-76 du 2 septembre 1989, et portant fixation des modalités de paiement de leur prix.....	1 à 4	67

Sujet	Articles	Pages
Titre I : Commission de cession	1 à 2	68
Titre II : Modalités de paiement du prix l'acquisition	3 et 4	69
* Arrêté du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières du 7 mars 1992 fixant les documents constitutifs des dossiers relatifs aux demandes de cession des immeubles acquis par l'Etat et régis par les conventions conclues entre le gouvernement Tunisien et le gouvernement français en date des 23 février 1984 et 4 mai 1989 ratifiées respectivement par les loi n° 85-2 du 19 février 1985 et n° 89-76 du 2 septembre 1989.....		73
* Circulaire du Premier Ministre, Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Habitat à Messieurs les gouverneurs concernant les immeubles appartenant à des étrangers et construits ou acquis avant 1956.....	--	77
Application des accords Tuniso-Français relatifs au patrimoine immobilier Français du 23/02/1984.....	--	81
* Extrait de l'annexe technique des accords du 23/02/1984.....	--	85
* Application des accords Tuniso-français relatifs au patrimoine immobilier français du 23/02/1984 et 4/05/1989.....	--	91