

BOUSSAYENE KNANI & ASSOCIÉS

Société d'avocats



Winner of the 2017 Global Law
Experts Tunisian Real Estate
Law Firm of the Year Award.

Droit immobilier



Boussayene Knani
& Associés | Société d'avocats



✉ 29 Avenue Alain Savary, Belvédère - 1002 Tunis
☎ (+216) 71 288 688 - 📠 (+216) 71 288 844

L'achat et la vente des biens immobiliers par les étrangers en Tunisie

Première partie : L'achat des biens immobiliers par les étrangers en Tunisie

1- Terres agricoles : interdiction d'achat

L'article premier de la loi n° 97-33 du 26 mai 1997, modifiant la loi n° 69-56 du 22 septembre 1969 relative à la réforme des structures agricoles prévoit que « le droit de propriété des terres agricoles ne peut appartenir qu'aux personnes physiques de nationalité tunisienne, aux coopératives, aux personnes morales à caractère public, aux sociétés civiles et à responsabilité limitée dont tous les participants sont des personnes physiques de nationalité tunisienne et aux sociétés anonymes créées conformément aux dispositions de la loi n° 89-43 du 8 mars 1989 relative aux conditions d'exercice des activités agricoles par les sociétés anonymes. »

L'article 5 (nouveau) de la loi précitée prévoit que « L'exploitation des terres agricoles par une société au capital de laquelle des étrangers participent ne peut se faire que par voie de location et sans que la terre fasse l'objet d'apport dans le capital de la société »

Malgré le libéralisme qui a été introduit à travers plusieurs lois ultérieures, l'accès à la propriété agricole pour les étrangers est resté interdit.

2- Terrains et locaux industriels et touristiques : liberté d'achat dans le cadre d'opérations d'investissement

En application de l'article 5 de la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016, portant loi de l'investissement « L'investisseur est libre d'acquérir, louer ou exploiter les biens immeubles non agricoles afin de réaliser ou poursuivre des opérations d'investissement direct sous réserve de respecter les dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et des plans d'aménagement du territoire. »

- **Les terrains et locaux industriels**

L'investisseur étranger a la possibilité d'acquérir un terrain ou un local destiné à l'implantation d'un projet industriel ou de services.

Dans le cadre de la réalisation de projets économiques, L'acquisition par des étrangers, des terrains et locaux situés dans les zones industrielles est libre et ne nécessite pas d'autorisation préalable.

En dehors de ces zones, l'obtention de l'autorisation du gouverneur est nécessaire.

- **Les terrains et locaux touristiques**

L'investisseur étranger est libre d'acheter un terrain ou un local destiné à l'implantation d'un projet économique et situé dans les zones touristiques. Cette acquisition ne nécessite pas d'autorisation préalable (autorisation du Gouverneur).

3- Biens immeubles à vocation d'habitation : obligation d'avoir l'autorisation du gouverneur

L'acheteur de nationalité étrangère doit obtenir l'autorisation du gouverneur pour l'achat de biens immeubles à usage d'habitation, conformément au décret du 4 juin 1957 relatif aux opérations immobilières.

Cette autorisation est préalable et obligatoire sous peine de nullité absolue du contrat de vente.

En pratique, avant la signature du contrat de vente, une démarche en deux étapes est recommandée : D'abord, la conclusion d'une promesse de vente. Ensuite, la conclusion du contrat final transférant la propriété du bien. La signature de ce contrat de vente reste subordonnée à l'octroi de l'autorisation du gouverneur qui doit être mentionnée dans l'acte.

Première étape : La conclusion d'une promesse de vente et versement d'une avance

Une fois que l'acheteur étranger et le vendeur se sont mis d'accord sur la vente (accord sur le bien et sur le prix), il est recommandé de conclure une promesse de vente synallagmatique prévoyant le versement d'une avance (cette avance varie généralement entre 10% et 20% du prix de la vente).

La promesse de vente doit être rédigée de manière à sécuriser l'opération et à protéger les intérêts des parties. Elle doit anticiper les risques éventuels et servir de garde-fou contre les aléas inhérents à transaction surtout dans les cas suivants :

- le cas de rétractation du vendeur de son engagement de vendre, alors que l'acheteur a obtenu l'autorisation dans les délais prévus dans la promesse.
- le cas de refus de restitution de l'avance, suite au défaut d'obtention de l'autorisation par l'acheteur.

A cet effet, la promesse doit, selon le cas, prévoir les éléments suivants : le prix définitif de la cession ou la possibilité de révision du prix, le délai maximum prévu pour la signature de l'acte final, les possibilités de prorogation du délai, le montant de l'avance, le dépôt ou le séquestre, les modalités de paiement de l'avance, indemnité d'immobilisation du bien, les modalités de

restitution de l'avance : partielle, totale ou avec majoration, la clause pénale en cas de renonciation à la vente sans motif légitime et la clause attributive de compétence.

Deuxième étape : Constitution d'un dossier à présenter au gouverneur

Le dossier à présenter au gouverneur pour l'obtention de l'autorisation doit être composé des pièces suivantes :

- un imprimé de demande d'autorisation rempli et signé en 5 exemplaires;
- un PV de constat relatif au bien réalisé par huissier;
- un certificat de propriété (récent) ou un jugement en matière pétitoire ou tout autre document juridique attribuant la propriété du bien immobilier objet de la demande au vendeur ;
- un quitus fiscal du vendeur;
- un quitus municipal de paiement des impôts relatifs à l'immeuble objet de la vente ;
- la promesse de vente ;
- la procuration (s'il y a lieu)
- les pièces d'identité du vendeur et de l'acquéreur ;
- l'attestation municipale d'achèvement des travaux ;
- le plan de situation du bien immobilier (à l'échelle 1/5000) ;
- le plan de construction réalisé par un architecte ;
- tout document attestant de l'origine de la propriété du vendeur (si le vendeur est étranger il doit fournir l'autorisation d'achat qui lui a été accordée) ;
- une attestation relative à la vocation du terrain sur lequel la maison a été construite.

Les demandes d'autorisation relatives aux personnes morales doivent en outre être accompagnées des pièces suivantes :

- les statuts de la société (qu'elle ait la qualité de vendeur ou d'acheteur) ;
- la nationalité de la société et celle de son gérant ou PDG;
- les pièces d'identité du gérant ou PDG
- les PV de nomination du gérant ou PDG et la publication au JORT ;
- les motifs justifiant l'achat du bien immobilier par la société.

NB : Ces pièces sont énumérées à titre indicatif. Certains gouvernorats demandent moins de pièces et d'autres exigent, selon les cas, des pièces supplémentaires notamment :

- une attestation de la municipalité justifiant que terrain est constructible ;
- une attestation du Commissariat régional du développement agricole indiquant le PV de recollement et le permis de bâtir ;
- un bulletin du casier judiciaire de l'acheteur.
- **Exceptions : Exemples de régimes particuliers :**

Selon la note de la conservation de la propriété foncière n° 28 de l'année 2016, les libyens sont autorisés à acheter des biens immobiliers en Tunisie, autre que les terres agricoles, sans recourir à l'autorisation préalable du gouverneur sous réserve que deux conditions soient réunies :

- la valeur du bien immobilier ne doit pas être inférieure à 200 mille dinars.
- le règlement doit se faire en devises étrangères.

NB : L'autorisation de la BCT reste requise pour les libyens non-résidents.

- **Autorisation de la Banque Centrale de Tunis :**

L'achat d'un bien immobilier par un **étranger non résident en Tunisie** suppose l'autorisation de la Banque centrale de Tunisie, conformément à l'article 20 (nouveau) du décret n° 77-608 du 27 juillet 1977, fixant les conditions d'application de la loi n° 76-18 du 21 janvier 1976, portant refonte et codification de la législation des changes et du commerce extérieur régissant les relations entre la Tunisie et les pays étrangers.

Deuxième partie : La vente des biens immobiliers par les étrangers en Tunisie

- **L'autorisation du gouverneur :**

La vente d'un bien immobilier par un étranger est, comme l'achat, soumise à **l'autorisation préalable du Gouverneur** sauf dérogations prévues dans les accords bilatéraux :

Des conventions ont été conclues avec les pays suivants : Algérie-Maroc- Libye- France -Italie.

Globalement, les accords bilatéraux ratifiés ont introduit plus de souplesse. Ils ont exonéré, sous certaines conditions, les propriétaires français et italiens (ou leurs héritiers) de l'autorisation du gouverneur. Les conditions d'exonération varient surtout selon la date d'acquisition ou de construction du bien (avant 1956 ou après 1956) et selon la nationalité de l'acheteur (tunisien ou étranger).

Exemples :

France : La 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.

Italie : La loi n°2000-5 du 24 janvier 2000, portant ratification de l'échange de lettres en date du 24 juillet 1999 entre le gouvernement de la République Tunisienne et le gouvernement de la République Italienne relatif au règlement définitif de la question des biens immobiliers Italiens en Tunisie acquis ou construits avant 1956.

- **Les transferts des fonds de la Tunisie vers les pays étrangers**

Le transfert du produit de la vente de la Tunisie vers le pays de résidence du vendeur est soumis à l'autorisation de la Banque centrale de Tunisie.



Boussayene Knani
& Associés | Société d'avocats



✉ 29 Avenue Alain Savary, Belvédère - 1002 Tunis
☎ (+216) 71 288 688 - 📠 (+216) 71 288 844