

Le Droit Immobilier en Tunisie

Le droit à la propriété immobilière est garanti par la constitution de la République Tunisienne.

➤ **Conservation foncière, « titres bleus » et « titres arabes »**

On distingue en Droit immobilier tunisien deux types de titres de propriété, appelés communément « titre bleu » d'une part et « titre arabe » d'autre part.

Le « titre bleu », appelé aussi « titre foncier », correspond au titre de propriété délivré par l'administration de la conservation de la propriété foncière, appelée communément « la conservation foncière ». Il assure une protection totale de la propriété immobilière contre tout type d'usurpation. N'est propriétaire que celui dont le nom apparaît sur le titre foncier.

En cas de décès, toute une procédure assure la protection des ayants droit.

Il faut produire un extrait d'état civil de décès, un acte notarié de décès où figure le nom des héritiers et un extrait de naissance de chaque héritier. En cas de refus de transcription des droits au profit des héritiers de la part des services administratifs de la conservation foncière, une procédure de contestation devant le Tribunal immobilier est possible permettant de résoudre ces difficultés.

Le « titre arabe » est soit un acte authentique c'est-à-dire rédigé par un notaire, soit un acte sous seing privé, mais qui, dans les deux cas, n'est pas immatriculé à la conservation de la propriété foncière et donc il n'est pas nécessairement protégé juridiquement. Les propriétés immobilières faisant l'objet d'un « titre arabe » peuvent être acquises par voie de prescription.

Le droit immobilier tunisien prévoit toute une procédure pour transformer les « titres arabes » en « titres bleus ». La procédure est coûteuse et peut prendre plusieurs années.

➤ **Acquisition et copropriété**

La propriété immobilière en droit tunisien s'acquiert par contrat, succession ou prescription.

Par **contrat**, on acquiert librement tout type de propriété immobilière à titre privatif ou dans l'indivision. Seule l'acquisition d'immeubles situés en Tunisie par des personnes de nationalités autres que tunisienne doit faire l'objet d'une autorisation administrative préalable (l'autorisation du Gouverneur).

Devient propriétaire par **prescription**, celui qui exerce sur un immeuble, pendant quinze ans et à titre de propriétaire, une possession paisible, publique, continue et non équivoque.

Ce délai est réduit à 10 ans lorsque la possession est acquise de bonne foi et en vertu d'un acte juridique qui aurait transféré la propriété s'il provenait du véritable propriétaire.

Entre *héritiers* et *copropriétaires*, la durée de la prescription est élevée à 30 ans.

Précision très importante tout de même, on n'acquiert la propriété par **prescription** que pour les biens qui ne sont pas immatriculés à la conservation de la propriété immobilière ("titre bleu").

On acquiert également la propriété immobilière par voie de **succession** qui englobe l'héritage, le don et le testament.

Le **droit immobilier tunisien** reconnaît au propriétaire le droit exclusif d'user de son bien, d'en jouir et d'en disposer. La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire de la chose a droit à tous les fruits et produits de cette chose et à ce qui s'y incorpore.

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété sauf dans les cas prévus par la loi (expropriation pour cause d'utilité publique) et moyennant une juste indemnisation.

Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires d'un même immeuble sans détermination physique des parts de chacun, elles se trouvent en état d'indivision du dit bien.

Les parts des copropriétaires sont présumées égales sauf preuve contraire.

Chaque **copropriétaire** peut céder sa quote-part, l'hypothéquer et en disposer à titre onéreux ou gratuit.

Chaque **copropriétaire** est tenu, en proportion de sa quote-part, de supporter les charges afférentes à la chose commune ainsi que les frais d'administration et d'exploitation.

Chaque **copropriétaire** a le droit de contraindre les autres à contribuer avec lui, en proportion de leur quote-part, aux dépenses nécessaires pour conserver la chose commune et l'entretenir en état de servir à l'usage auquel elle est destinée.

Les décisions de la majorité des **copropriétaires** obligent la minorité pour ce qui a trait à l'administration et à la jouissance de la chose commune, à condition que cette majorité atteigne les trois quarts des intérêts qui forment l'objet de l'indivision. Si la majorité n'atteint pas les trois quarts, chaque **copropriétaire** peut saisir le tribunal.

Par contre, les décisions de la majorité n'obligent pas la minorité lorsqu'il s'agit d'actes de disposition (vente ou hypothèque).

Par ailleurs, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ; chaque copropriétaire peut toujours provoquer le partage nonobstant toute clause contraire.